

注释
法典

第二版 · 27

中华人民共和国 建设工程法典

国务院法制办公室 编

Construction
Law

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

国务院法制办公室 编

中华人民共和国 建设工程法典



Construction
Law

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中华人民共和国建设工程法典/国务院法制办公室编.
—2 版. —北京: 中国法制出版社, 2014. 1

(注释法典)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 4832 - 1

I. ①中… II. ①国… III. ①建筑法 - 注释 - 中国
IV. ①D922. 297. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 228730 号

策划编辑 舒 丹

责任编辑 朱丹颖

封面设计 蒋 怡

中华人民共和国建设工程法典 (注释法典)

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO JIANSHE GONGCHENG FADIAN (ZHUSHI FADIAN)

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2014 年 1 月第 2 版

印张/37.5 字数/953 千

2014 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 4832 - 1

定价: 88.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 66067369

市场营销部电话: 66033296

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级:宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)

3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

出版说明

“中华人民共和国注释法典”丛书是我社集数年法规编撰经验,创新出版的大型实用法律工具书。本套工具书不仅全面反映中国特色社会主义法律体系形成成果,而且秉持权威、实用的理念,相信能够成为广大读者理解、掌握、适用法律的首选工具书。

本套工具书以中国特色社会主义法律体系为主线,结合日常司法实践领域确定分册,独家打造七重法律价值:

一、出版权威

中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社,是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

二、内容全面

书中收录的法律文件均为近年来国家大规模法律文件清理工作后的现行有效文本。各分册涵盖相关领域重要的法律、行政法规、部门规章、规范性文件、司法解释以及法律法规规章的适用解释及函复。

三、注释精炼

本书在重要法律文件前专设【理解与适用】,并以【注释】形式对重难点条文进行阐释,注释内容在吸取全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院等部门对条文的权威解读中精华的基础上,结合司法实践全新撰写,与时俱进。

四、案例指导

本书专设【公报案例(指导案例)】和【典型案例指引】,案件来源于最高人民法院公报及其他权威出版物、各高级人民法院判决书等,收录大量案例全面展示解决法律问题的实例,这是市面上其他图书所无法比拟的。

五、层级清晰 检索便捷

1. 各分册按照法律文件的效力等级分为法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个层级。

2. 重难点法条下以【链接】的方式索引重要的关联条文,提供相关且有效的条文援引。

3. 特别在目录后设置【典型案例索引】,迅速定位案例资源,以此最大限度地提高图书的即查即用性。

六、附录实用法律工具

书中收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、纠纷处理常用数据等内容,帮助读者大大提高处理法律事务的效率。

七、超值增值服务

为了使读者能够及时充分了解我国立法的动态信息,凡是购买本书的读者,均可发送电子邮件至 zhushifadian2014@163.com,告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后,即可免费获得我社 2014 年全年(12 辑)新法规汇编的电子版增值服务的网络下载密码,登录中国法制出版社官网(www.zgfzs.com)首页的增值服务栏目使用。

能够为大家学习法律、解决法律难题提供实实在在的帮助,是我们全心努力的方向,衷心欢迎广大读者朋友反馈意见、建议。

中国法制出版社

目 录*

一、综 合

● 法律			
中华人民共和国建筑法	1	村庄和集镇规划建设管理条例	86
(2011. 4. 22)		(1993. 6. 29)	
中华人民共和国城市房地产管理法	17	无障碍环境建设条例	89
(2009. 8. 27)		(2012. 6. 28)	
中华人民共和国城乡规划法	24	● 部门规章及文件	
(2007. 10. 28)		建设项目用地预审管理办法	90
中华人民共和国合同法 (节录)	35	(2008. 11. 29)	
(1999. 3. 15)		建设用地审查报批管理办法	91
中华人民共和国测绘法	55	(2010. 11. 30)	
(2002. 8. 29)		城乡规划违法违纪行为处分办法	94
中华人民共和国物权法 (节录)	59	(2012. 12. 3)	
(2007. 3. 16)		住房和城乡建设部关于进一步加强	
中华人民共和国担保法	66	建筑市场监管工作的意见	96
(1995. 6. 30)		(2011. 6. 24)	
中华人民共和国行政许可法	77	· 公报案例 ·	
(2003. 8. 27)		沈希贤等 182 人诉北京市规划委员会	
● 行政法规		颁发建设工程规划许可证纠纷案	100
报国务院批准的建设用地审查办法	84		
(1999. 10. 22)			

二、工程招投标

● 法律		工程建设项目招标范围和规模标准	
中华人民共和国招标投标法	102	规定	119
(1999. 8. 30)		(2000. 5. 1)	
● 行政法规		● 部门规章及文件	
中华人民共和国招标投标法实施条例 ...	112	建筑工程设计招标投标管理办法	120
(2011. 12. 20)		(2000. 10. 18)	

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的公布时间或最后一次修正、修订公布时间。

工程建设项目勘察设计招标投标办法	122
(2013. 3. 11)	
工程建设项目施工招标投标办法	126
(2013. 3. 11)	
建筑工程方案设计招标投标管理办法	133
(2008. 3. 21)	
房屋建筑和市政基础设施工程施工 招标投标管理办法	138
(2001. 6. 1)	
工程建设项目货物招标投标办法	143
(2013. 3. 11)	
工程建设项目自行招标试行办法	148
(2013. 3. 11)	
招标公告发布暂行办法	149
(2013. 3. 11)	

工程建设项目招标代理机构资格认 定办法	150
(2007. 1. 11)	
工程建设项目招标代理机构资格认 定办法实施意见	153
(2007. 9. 21)	
工程建设项目招标投标活动投诉处 理办法	157
(2013. 3. 11)	
国家重大建设项目招标投标监督暂 行办法	159
(2013. 3. 11)	

三、工程承包、发包、分包

● 行政法规		理办法	167
对外承包工程管理条例	161	(2011. 12. 7)	
(2008. 7. 21)		关于对外承包工程质量安全问题处	
● 部门规章及文件		理的有关规定	169
建设部关于培育发展工程总承包和		(2002. 10. 15)	
工程项目管理企业的指导意见	163	房屋建筑和市政基础设施工程施工	
(2003. 2. 13)		分包管理办法	170
对外承包工程资格管理办法	165	(2004. 2. 3)	
(2009. 10. 12)		建筑工程施工发包与承包计价管理	
对外承包工程项目投标(议标)管		办法	171
		(2013. 12. 11)	

四、勘察设计

● 行政法规		住房和城乡建设部关于实施《房屋 建筑和市政基础设施工程施工图 设计文件审查管理办法》有关问 题的通知	180
建设工程勘察设计管理条例	174	(2013. 7. 23)	
(2000. 9. 25)		建设工程勘察设计资质管理规定	182
● 部门规章及文件		(2007. 6. 26)	
建设工程勘察质量管理办法	176	建设工程勘察设计资质管理规定实 施意见	186
(2007. 11. 22)			
房屋建筑和市政基础设施工程施工 图设计文件审查管理办法	178		
(2013. 4. 27)			

(2007. 8. 21)	
建设工程勘察设计合同管理办法	192
(2000. 3. 1)	
国家计委、建设部关于发布《工程 勘察收费管理规定》的通知 ...	193
(2002. 1. 7)	
· 文书范本 ·	
1. 建设工程勘察合同 [岩土工程 勘察、水文地质勘察 (含凿井)	
工程测量、工程物探]	194
2. 建设工程勘察合同 (岩土工程 设计、治理、监测)	197
3. 建设工程设计合同 (民用建设 工程设计合同)	201
4. 建设工程设计合同 (专业建设 工程设计合同)	205

五、工程施工

(一) 施工管理

● 部门规章及文件

建设工程项目管理试行办法	209
(2004. 11. 16)	
城市地下空间开发利用管理规定	210
(2011. 1. 26)	
建筑工程施工许可管理办法	212
(2001. 7. 4)	
工程建设工法管理办法	213
(2005. 8. 31)	
住宅室内装饰装修管理办法	214
(2011. 1. 26)	
关于在房地产开发项目中推行工 程建设合同担保的若干规定 (试 行)	217
(2004. 8. 6)	
关于在建设工程项目中进一步推行 工程担保制度的意见	219
(2006. 12. 7)	
建筑施工企业负责人及项目负责人 施工现场带班暂行办法	222
(2011. 7. 22)	
● 司法解释	
最高人民法院关于审理建设工程施 工合同纠纷案件适用法律问题的 解释	222
(2004. 10. 25)	
· 文书范本 ·	
1. 建设工程施工合同	224

2. 工程担保合同	269
-----------------	-----

· 公报案例 ·

江西圳业房地产开发有限公司与江 西省国利建筑工程有限公司建设工 程施工合同纠纷案	279
--	-----

(二) 质量管理

● 行政法规

建设工程质量管理条例	283
(2000. 1. 30)	

● 部门规章及文件

房屋建筑和市政基础设施工程质量 监督管理规定	288
(2010. 8. 1)	
住房和城乡建设部关于做好房屋 建筑和市政基础设施工程质量 事故报告和调查处理工作的 通知	289
(2010. 7. 20)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收暂行规定	291
(2000. 6. 30)	
房屋建筑和市政基础设施工程竣工 验收备案管理办法	292
(2009. 10. 19)	
建设工程质量检测管理办法	293
(2005. 9. 28)	
建设工程质量保证金管理暂行办法 ...	296
(2005. 1. 12)	
建设工程质量责任主体和有关机构	

(四) 工程价款

● 部门规章及文件

工程造价咨询企业管理办法 395
(2006. 3. 22)

建设工程价款结算暂行办法 399
(2004. 10. 20)

建设领域农民工工资支付管理暂行
办法 402
(2004. 9. 6)

住房和城乡建设部、财政部关于印发
《建筑安装工程费用项目组成》
的通知 403
(2013. 3. 21)

● 司法解释及文件

最高人民法院关于建设工程价款优
先受偿权问题的批复 413
(2002. 6. 20)

最高人民法院关于建设工程承包合
同案件中双方当事人已确认的工程
决算价款与审计部门审计的工程
决算价款不一致时如何适用法

律问题的电话答复意见 413
(2001. 4. 2)

最高人民法院关于如何认定工程造
价从业人员是否同时在两个单位
执业问题的答复 413
(2006. 6. 26)

· 标准规范 ·

建筑工程建筑面积计算规范
(GB/T50353-2005) 414
(2005. 4. 15)

· 文书范本 ·

建设工程造价咨询合同 416

· 公报案例 ·

1. 齐河环盾钢结构有限公司与济南
永君物资有限责任公司建设工程
施工合同纠纷案 420
2. 西安市临潼区建筑工程公司与陕
西恒升房地产开发有限公司建设
工程施工合同纠纷案 428
3. 金坛市建筑安装工程有限公司与大庆
市庆龙房地产开发有限公司建设
工程结算纠纷案 433

六、工程监理

● 部门规章及文件

建设工程监理范围和规模标准规定 ... 443
(2001. 1. 17)

工程监理企业资质管理规定 443
(2007. 6. 26)

工程监理企业资质管理规定实施
意见 447
(2007. 7. 31)

建设工程监理与相关服务收费管理
规定 451
(2007. 3. 30)

建设部关于落实建设工程安全生产
监理责任的若干意见 452
(2006. 10. 16)

房屋建筑工程施工旁站监理管理办
法(试行) 453
(2002. 7. 17)

工程建设监理规定 454
(1995. 12. 15)

· 文书范本 ·

建设工程监理合同 456

七、安全生产

● 法律

中华人民共和国安全生产法 466
(2009. 8. 27)

中华人民共和国特种设备安全法(节
录) 477
(2013. 6. 29)

中华人民共和国消防法	483	建筑施工企业安全生产许可证动态	
(2008. 10. 28)		监管暂行办法	517
● 行政法规		(2008. 6. 30)	
建设工程安全生产管理条例	497	建设领域安全生产行政责任规定	519
(2003. 11. 24)		(2002. 9. 9)	
安全生产许可证条例	503	建筑施工企业安全生产管理机构设	
(2013. 7. 18)		置及专职安全生产管理人员配备	
生产安全事故报告和调查处理条例 ...	505	办法	520
(2007. 4. 9)		(2008. 5. 13)	
《生产安全事故报告和调查处理条		建筑施工特种作业人员管理规定	522
例》罚款处罚暂行规定	508	(2008. 4. 18)	
(2011. 9. 1)		建筑起重机械安全监督管理规定	524
国务院关于特大安全事故行政责任		(2008. 1. 28)	
追究的规定	510	危险性较大的分部分项工程安全管	
(2001. 4. 21)		理办法	527
● 部门规章及文件		(2009. 5. 13)	
建筑施工企业安全生产许可证管理		建设工程消防监督管理规定	529
规定	512	(2012. 7. 17)	
(2004. 7. 5)		房屋市政工程生产安全重大隐患排	
建筑施工企业安全生产许可证管理		查治理挂牌督办暂行办法	534
规定实施意见	514	(2011. 10. 8)	
(2004. 8. 27)			

八、节能、环保、抗灾

● 法律		● 部门规章及文件	
中华人民共和国环境保护法	535	民用建筑节能管理规定	554
(1989. 12. 26)		(2005. 11. 10)	
中华人民共和国环境噪声污染防治法		城市建筑垃圾管理规定	556
(节录)	540	(2005. 3. 23)	
(1996. 10. 29)		建设项目竣工环境保护验收管理	
中华人民共和国防震减灾法 (节录) ...	540	办法	557
(2008. 12. 27)		(2010. 12. 22)	
● 行政法规		建设领域推广应用新技术管理	
城镇排水与污水处理条例	541	规定	559
(2013. 10. 2)		(2001. 11. 29)	
民用建筑节能条例	547	城市抗震防灾规划管理规定	561
(2008. 8. 1)		(2011. 1. 26)	
建设项目环境保护管理条例	550	建设工程抗震设防要求管理规定	562
(1998. 11. 29)		(2002. 1. 28)	
地震安全性评价管理条例	552	房屋建筑工程抗震设防管理规定	563
(2001. 11. 15)		(2006. 1. 27)	

超限高层建筑工程抗震设防管理 规定	565
(2002. 7. 25)	

地震安全性评价收费管理办法	566
(2010. 9. 30)	

九、执法监督

● 法律

中华人民共和国刑法（节录）	568
(2011. 2. 25)	

● 行政法规及文件

国家重大建设项目稽察办法	569
(2000. 7. 31)	

● 部门规章及文件

住房和城乡建设部关于规范城乡规划 行政处罚裁量权的指导意见	571
(2012. 6. 25)	

党员领导干部违反规定插手干预工程 建设领域行为适用《中国共产党纪 律处分条例》若干问题的解释	572
(2010. 5. 7)	

违反规定插手干预工程建设领域行为 处分规定	574
(2010. 7. 8)	

建设行政许可听证工作规定	576
(2004. 6. 30)	

建设领域违法违规行为举报管理办 法	578
(2002. 7. 11)	

建设领域违法违规行为稽查工作管 理办法	579
(2010. 1. 7)	

建筑市场举报、投诉受理工作管理 办法	580
(2002. 3. 8)	

建筑市场稽查暂行办法	581
(2001. 7. 31)	

建设行政处罚程序暂行规定	582
(1999. 2. 3)	

房屋市政工程生产安全和质量事故 查处督办暂行办法	585
(2011. 5. 11)	

典型案例索引

1. 中国天衡国际经济贸易合作公司与石狮市德辉开发建设有限公司建筑工程承包合同纠纷、垫资合同纠纷案 / 7
关键词: 承包资质
2. 本溪市人民政府与新时代设计工程公司建筑装饰工程施工合同纠纷案 / 14
关键词: 变更设计的责任承担
3. 贵州黔民水泥厂与中国航空港建设总公司衡阳建设公司等建筑工程施工合同纠纷案 / 31
关键词: 建设工程规划许可证
4. 许某与 H 市规划与建设局建房行政审批争议案 / 31
关键词: 违规建房
5. 某甲与某县规划和土地管理局要求履行法定职责纠纷上诉案 / 34
关键词: 违规建房
6. 金坛市建筑安装工程公司与大庆市庆龙房地产开发有限公司建设工程结算纠纷案 / 50
关键词: 建设工程施工合同
7. 李某某与诸某建设工程施工合同纠纷上诉案 / 50
关键词: 建设工程施工合同
8. 张某某等与宋某某建设工程施工合同纠纷上诉案 / 50
关键词: 施工合同无效
9. 同心县某工程装饰有限公司与宁夏某有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 / 50
关键词: 施工合同无效
10. 盐城市某有限公司与上海某有限公司建筑工程设计合同纠纷上诉案 / 50
关键词: 建设工程合同形式
11. 上海某建设有限公司与上海民航某有限公司建设工程合同纠纷上诉案 / 51
关键词: 建设工程招标投标
12. 浙江某有限公司与湖州某有限公司承揽合同纠纷上诉案 / 51
关键词: 建设工程分包合同认定
13. 刘某某与南阳市某建筑工程有限公司建筑工程承包合同纠纷上诉案 / 52
关键词: 竣工验收
14. 浙江某有限公司与上海某有限公司建设工程勘察合同纠纷上诉案 / 52
关键词: 勘察责任
15. 西安某有限公司与平顶山某有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 / 52
关键词: 工程质量
16. 洛阳市某房地产置业有限公司与洛阳市某厂建设工程承包合同纠纷上诉案 / 52
关键词: 工程质量
17. 朱某某与袁某某建设工程施工合同纠纷上诉案 / 52
关键词: 工程质量
18. 沈阳某装饰工程有限公司与沈阳某餐饮有限责任公司某酒店建设工程施工合同工程款、质量纠纷上诉案 / 52
关键词: 工程质量
19. 某保能开发有限公司与某建筑安装工程总公司建设工程承包合同纠纷上诉案 / 53
关键词: 发包人责任
20. 新乡市某房地产开发有限公司与某抗震建筑安装工程公司建设工程施工合同纠纷上诉案 / 53
关键词: 发包人责任
21. 新疆某饭店与深圳某复合材料装饰有限公司工程款纠纷案 / 53
关键词: 工程款支付
22. 江某某与张某某建设工程施工合同纠纷上诉案 / 53
关键词: 适用承揽合同规定
23. 广州某房地产开发有限公司与某商业银行广州分行借款合同纠纷上诉案 / 73
关键词: 在建工程抵押
24. 广州市某建筑工程有限公司与广州市某投资有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 / 399
关键词: 工程价款约定方式
25. 焦作市某建设工程有限公司诉焦作市某房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷案 / 399
关键词: 工程价款约定方式
26. 中山市某机电工程有限公司与某纺织(浙江)有限公司建设工程施工合同纠纷上诉案 / 401
关键词: 工程进度款
27. 刘明诉铁道部第二十工程局二处第八工程公司、罗友敏工伤赔偿案 / 468
关键词: 安全生产条件
28. 邵仲国诉黄浦区安监局安全生产行政处罚决定案 / 476
关键词: 未履行安全生产管理职责

- | | |
|---|--|
| <p>29. 王某等与某县公安局消防大队公安消防行政管理
行政争议纠纷上诉案 / 486
关键词:消防验收</p> <p>30. 某公安分局消防支队与夏某等消防行政确认纠纷
上诉案 / 493
关键词:消防验收</p> | <p>31. 冯某诉某市公安消防局不履行法定职责案 / 493
关键词:消防整改</p> <p>32. 某环境监测站与香港凯达企业有限公司环境污染
案 / 536
关键词:建设项目环保管理</p> |
|---|--|

一、综合

中华人民共和国建筑法

(1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》修正)

理解与适用

第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议于1997年11月1日通过的《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》),是我国建设工程法律制度的主要依据。该法共八章八十五条,涵盖建筑许可、建筑工程发包与承包、建设工程监理、建筑安全生产管理、建筑工程质量管理以及法律责任等方面。主要内容包括:

1. 适用范围。《建筑法》适用于在我国境内从事的建筑活动,以及对建筑活动进行监督管理的行为。所谓建筑活动,是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。建设工程质量问题属于本法调整的对象,但建设工程使用的经过加工、制作的用于销售的建筑材料、建筑构配件和设备的质量问题,则受《产品质量法》调整。

2. 建筑许可制度。《建筑法》规定的建筑许可制度,包括建筑工程施工许可以及对从业资格的规定。建筑工程在开工之前,建设单位应当按照规定申领施工许可证。但不是所有的建筑工程都需要申领施工许可证。《建筑法》授权国务院建设行政主管部门根据实际情况确定一个限额,限额以下小型工程的施工不需要申请领取施工许可证。对于应当领取施工许可证方能施工的工程,未取得施工许可证或者施工报告未经批准擅自施工的,应当责令改正,不符合开工条件的则应当责令停止施工,可以处以罚款。

3. 建筑工程发包与承包。(1)发包的方式。建筑工程的发包方与承包方应当订立书面合同,约定双方的权利义务。发包的方式原则上采取招标投标的方式,对于不适于招标发包的,可以以委托的方式直接发包。《建筑法》提倡对工程实行总承包。对于平行发包,即肢解发包的做法,《建筑法》是明令禁止的。发包人可以将其建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购中的一项或多项发包给一个工程总承包单位,但不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。(2)共同承包。大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程,可以由两个以上的承包单位共同承包,共同承包的各方对承包合同承担连带责任。如果共同承包各方的资质等级不同,承包工程的范围应当以资质等级低的单位的业务许可范围为准。(3)转包与分包。建筑工程总承包单位不得将其承包的工程转包。建筑工程分包的,除总承包合同约定的以外,必须经建设单位认可。建筑工程施工总承包单位分包的,建筑工程主体结构的施工仍然必须由总承包单位自行完成。分包单位必须具备相应的资质条件。分包单位与总承包单位之间的权利义务关系由合同约定,但两者对发包人承担连带责任。分包单位不得将其承包的部分工程再行分包。

4. 建筑安全生产。建筑安全是建筑生产活动的生命线。《建筑法》对其做了专章规定。对建设单位、施工单位等在预防事故、安全培训、事故处理等方面的义务做了全面的规定。

5. 建筑工程质量。建筑工程勘察、设计、施工的质量都必须符合国家有关建筑工程安全标准的要求。国家对从事建筑活动的单位推行质量体系认证制度。建筑工程所涉单位必须依法行事,确保建筑工程质量。建筑工程竣工验收后方可交付使用。此外,建筑工程还实行质量保修制度,保修的期限根据保证建筑物合理寿命年限内正常使用,维护使用者合法权益的原则确定。在建筑物的合理使用寿命内,因建筑工程质量不合格受到损害的,有权向责任者要求赔偿。

第一章 总 则

第一条 ① 【立法目的】为了加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建筑工程的质量和安全,促进建筑业健康发展,制定本法。

注释 [建筑市场]

建筑市场,是指以建筑工程项目的建设单位或称业主(发包方)和从事建筑工程的勘察、设计、施工、监理等业务活动的法人或自然人(承包方)以及有关的中介机构为市场主体,以建筑工程项目的勘察、设计、施工等建筑活动的工作成果或者以工程监理的监理服务为市场交易客体的建筑工程项目承包发包交易活动的统称。它既包括在一些地方已经建成的通常设有交易大厅和固定交易场位,专供发包方和承包方在其中进行承包发包交易活动的有形的市场,也包括没有固定的交易场所,发包方和承包方主要通过广告、通讯、中介等方式进行承包发包交易活动的无形市场。

第二条 【适用范围】在中华人民共和国境内从事建筑活动,实施对建筑活动的监督管理,应当遵守本法。

本法所称建筑活动,是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

第三条 【建设活动要求】建筑活动应当确保建筑工程质量和安全,符合国家的建筑工程安全标准。

第四条 【国家扶持】国家扶持建筑业的发展,支持建筑科学技术研究,提高房屋建筑设计水平,鼓励节约能源和保护环境,提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。

注释 国家推广使用民用建筑节能的新技术、新工艺、新材料和新设备,限制使用或者禁止使用能源消耗高的技术、工艺、材料和设备。建设单位、设计单位、施工单位不得在建筑活动中使用列入禁止使用目录的技术、工艺、材料和设备。

第五条 【从业要求】从事建筑活动应当遵守法律、法规,不得损害社会公共利益和他人的合法权益。

任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

第六条 【管理部门】国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管理。

第二章 建筑许可

第一节 建筑工程施工许可

第七条 【许可证的领取】建筑工程开工前,建设

单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证;但是,国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程,不再领取施工许可证。

注释 在中华人民共和国境内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装修装饰和与其配套的线路、管道、设备的安装,以及城镇市政基础设施工程的施工,建设单位在开工前应当依照本办法的规定,向工程所在地的县级以上人民政府建设行政主管部门(以下简称发证机关)申请领取施工许可证。工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程,可以不申请办理施工许可证。省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据当地的实际情况,对限额进行调整,并报国务院建设行政主管部门备案。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程,不再领取施工许可证。

根据规定必须申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的,一律不得开工。任何单位和个人不得将应该申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目,规避申请领取施工许可证。

链接 《建筑工程施工许可管理办法》第2、3条

第八条 【申领条件】申请领取施工许可证,应当具备下列条件:

- (一) 已经办理该建筑工程用地批准手续;
- (二) 在城市规划区的建筑工程,已经取得规划许可证;
- (三) 需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求;
- (四) 已经确定建筑施工企业;
- (五) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料;
- (六) 有保证工程质量和安全的具体措施;
- (七) 建设资金已经落实;
- (八) 法律、行政法规规定的其他条件。

建设行政主管部门应当自收到申请之日起十五日内,对符合条件的申请颁发施工许可证。

注释 施工许可证的领取条件。《建筑工程施工许可管理办法》对建设单位申请领取施工许可证应当具备的条件进行了更加详细的说明。其中规定:(1)已经确定施工企业,按照规定应该招标的工程没有招标,应该公开招标的工程没有公开招标,或者肢解发包工程,以及将工程发包给不具备相应资质条件的,所确定的施工企业无效。(2)有满足施工需要的施工图纸及技术资料,要求施工图设计文件已按规定进行了审

① 条文主旨为编者所加,全书同。

查。(3)有保证工程质量和安全的具体措施。是指施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施,专业性较强的工程项目编制的专项质量、安全施工组织设计,并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。(4)建设资金问题。建设工期不足一年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的50%,建设工期超过一年的,到位资金原则上不得少于工程合同价的30%。建设单位应当提供银行出具的到位资金证明,有条件的可以实行银行付款保函或者其他第三方担保。

施工许可证的领取程序。申请办理施工许可证,应当按照下列程序进行:(1)建设单位向发证机关领取《建筑工程施工许可证申请表》。(2)建设单位持加盖单位及法定代表人印鉴的《建筑工程施工许可证申请表》,并附法律规定的证明文件,向发证机关提出申请。(3)发证机关在收到建设单位报送的《建筑工程施工许可证申请表》和所附证明文件后,对于符合条件的,应当自收到申请之日起15日内颁发施工许可证;对于证明文件不齐全或者失效的,应当限期要求建设单位补正,审批时间可以自证明文件补正齐全后作相应顺延;对于不符合条件的,应当自收到申请之日起15日内书面通知建设单位,并说明理由。建筑工程在施工过程中,建设单位或者施工单位发生变更的,应当重新申请领取施工许可证。

链接《建筑工程施工许可管理办法》第4、5条

第九条 【开工期限】建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的,应当向发证机关申请延期;延期以两次为限,每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期时限的,施工许可证自行废止。

第十条 【施工中止与恢复】在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内,向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第十一条 【不能按期施工处理】按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程,因故不能按期开工或者中止施工的,应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过六个月的,应当重新办理开工报告的批准手续。

第二节 从业资格

第十二条 【从业条件】从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,应当具备下列条件:

- (一)有符合国家规定的注册资本;
- (二)有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人员;
- (三)有从事相关建筑活动所应有的技术装备;
- (四)法律、行政法规规定的其他条件。

第十三条 【资质等级】从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件,划分为不同的资质等级,经资质审查合格,取得相应等级的资质证书后,方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。

注释 [建筑业企业资质]

建筑业企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质,经审查合格,取得建筑业企业资质证书后,方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。取得施工总承包资质的企业(以下简称施工总承包企业),可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工,也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。取得专业承包资质的企业(以下简称专业承包企业),可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工,也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。取得劳务分包资质的企业(以下简称劳务分包企业),可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。施工总承包资质、专业承包资质、劳务分包资质序列按照工程性质和技术特点分别划分为若干资质类别。各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。

建筑业企业资质等级标准和各类别等级资质企业承担工程的具体范围,由国务院建设主管部门会同国务院有关部门制定。

[建设工程勘察设计公司资质]

国家对从事建设工程勘察、设计活动的单位,实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门商国务院有关部门制定。建设工程勘察、设计单位应当在其资质等级许可的范围内承揽建设工程勘察、设计业务。禁止建设工程勘察、设计单位超越其资质等级许可的范围或者以其他建设工程勘察、设计单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务。禁止建设工程勘察、设计单位允许其他单位或者个人以本单位的名义承揽建设工程勘察、设计业务。

[工程监理企业资质]