



普通高等教育土建专业精品教材

建设法规

主编 葛书环 刘楠



 中国时代经济出版社

普通高等教育土建专业精品教材

建设法规

主 编 葛书环 刘 楠

副主编 杨凤义 许彦伟

主 审 王东伟



 中国时代经济出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

建设法规 / 葛书环, 刘楠主编. -- 北京 : 中国时代经济出版社, 2013. 5

普通高等教育土建专业精品教材 / 白冰主编

ISBN 978-7-5119-1459-0

I. ①建… II. ①葛… ②刘… III. ①建筑法—中国—高等学校—教材 IV. ①D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 063329 号

书 名: 建设法规

作 者: 葛书环 刘楠

出版发行: 中国时代经济出版社

社 址: 北京市丰台区玉林里 25 号楼

邮政编码: 100069

发行热线: (010) 68320825 68350173

传 真: (010) 68320634 68320484

网 址: www.cmepub.com.cn

电子邮箱: zgkdjj@hotmail.com

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京市科星印刷有限责任公司

开 本: 787×1092 1/16

字 数: 410 千字

印 张: 17.75

版 次: 2013 年 5 月第 1 版

印 次: 2013 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5119-1459-0

定 价: 35.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社发行部联系更换
版权所有 侵权必究



本教材按照土木工程、工程管理类专业应用型本科院校的培养计划和课程设置要求,针对培养对象适应社会和职业发展应具备的知识和能力要求编写。以我国现行的《建筑法》为基本依据,结合国家最新颁布的有关法律、行政法规、规章及司法解释展开论述;以法学原理为指导,按照建设工程的建设顺序依次论述,集中、系统阐述了贯穿建设工程全过程的重要法律问题。同时,对违反建设法律法规的责任、建设工程纠纷的解决做了必要的阐述。

考虑到土木工程施工生产一线应用型人才今后发展方向,本教材结合了注册建造师、注册监理工程师等职业资格考试的要求。在每一章的最后附有精选的工程实践典型案例,使学生在在学习过程中能够通过真实的案例分析,加强对建设法律法规的理解和运用能力。

本教材附有案例分析题答案,请到 www.bjjqe.com 下载,答案仅供参考。

本教材由葛书环、刘楠担任主编并统稿,王东伟主审,杨凤义、许彦伟担任副主编。教材的撰写分工情况如下(按撰写章节先后顺序):

杨凤义:第一章、第二章

刘楠:第三章、第四章、第五章、第六章

许彦伟:第十一章、第十三章

葛书环:第七章、第八章、第九章、第十章、第十二章

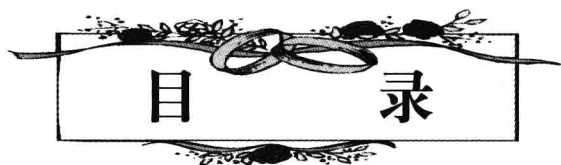
在教材编写的过程中,参考了许多专家和学者的研究成果,同时吸取了建设法规领域最新前沿动态,一并作为参考文献附于教材后,以示谢意。

尽管做出了很大努力,但限于作者水平有限,书中不完善之处在所难免,敬祈法律专家、法学工作者和广大读者不吝批评指正。

请将本书的长处告诉别人,请把本书的不足通知作者。

编者

2013年4月



目 录

第一章 建设法规概述	1
第一节 法律与法律体系	1
一、法的概念	1
二、法律体系	1
第二节 建设法规体系	3
一、建设法规体系的概念	3
二、建设法规体系的构成	3
第三节 建设法律关系	5
一、建设法律关系的概念	5
二、建设法律关系的构成要素	5
三、建设法律事实	8
思考题	10
案例分析题	10
第二章 房地产法规	12
第一节 房地产法规概述	12
一、房地产法规的概念与特点	12
二、房地产法规调整的对象	13
第二节 房地产法规体系与法律关系	14
一、我国房地产法规体系	14
二、房地产法律关系的构成要素	15
三、房地产法规与相关法律的关系	18
四、房地产法律关系的确立和保护	19
思考题	21
案例分析题	21
第三章 土地管理法规	23
第一节 土地管理法的概况	23
第二节 国有土地使用权划拨	24



一、国有土地使用权划拨的概念和特征	24
二、国有土地使用划拨权的范围	24
三、国有土地使用权划拨的程序	24
四、划拨国有土地使用权的流转	25
第三节 国有土地使用权出让	26
一、国有土地使用权出让的概念与特点	26
二、国有土地使用权出让范围和批准权限	26
三、国有土地使用权出让方式	27
四、出让合同	30
第四节 集体建设用地使用权	30
一、集体建设用地使用权含义	30
二、集体建设用地使用制度	31
三、农村宅基地使用权	31
四、乡镇企业建设用地使用权	32
五、农村公共设施的用地	32
第五节 闲置土地的管理	33
一、闲置土地的概念	33
二、闲置土地的范围	33
三、闲置土地的处置	33
四、闲置土地的利用	34
思考题	34
案例分析题	34
第四章 房地产开发管理法规	37
第一节 房地产开发企业资质管理	37
一、房地产开发企业的概念	37
二、房地产开发企业资质管理	37
第二节 房地产开发建设	39
一、房地产开发的概念和特征	39
二、房地产开发的原则	40
三、房地产开发建设的法律责任	41
第三节 房地产开发项目管理	42
一、确定房地产开发项目的要求	42
二、房地产开发企业经营管理	45
思考题	50

案例分析题	50
第五章 房地产交易管理法规	51
第一节 房地产转让	51
一、房地产转让概念与条件	51
二、房地产转让的程序	52
三、房地产转让合同	53
第二节 房地产抵押	54
一、房地产抵押权概述	54
二、房地产抵押权的设定	56
三、房地产抵押合同	57
四、抵押房地产的占用与管理	58
五、房地产抵押权的实现	59
第三节 房屋租赁	60
一、房屋租赁概念	60
二、租赁房屋的范围	60
三、房屋租赁合同	60
四、房屋转租	62
五、房屋租赁的管理	62
第四节 商品房买卖	63
一、商品房买卖含义	63
二、商品房预售	63
三、商品房现售	64
思考题	68
案例分析题	69
第六章 建设工程合同法规	71
第一节 建设工程合同概述	71
一、合同的概念及其法律特征	71
二、建设工程合同的概念和分类	72
第二节 建设工程合同的订立	74
一、建设工程合同订立的形式	74
二、建设工程合同订立的程序	75
三、建设工程合同的条款	76
第三节 建设工程合同的效力	79
一、建设工程合同的生效	79



二、无效的建设工程合同	81
三、效力待定的建设工程合同	83
四、可变更、可撤销的建设工程合同	84
五、建设工程合同无效或被撤销的效力及其法律后果	85
第四节 建设工程合同的履行	87
一、建设工程合同的履行原则	87
二、建设工程合同履行中的抗辩权	89
三、建设工程合同的保全	91
第五节 建设工程合同的变更、转让	93
一、建设工程合同的变更	93
二、建设工程合同的转让	94
第六节 建设工程合同的终止和解除	97
一、建设工程合同的终止	97
二、建设工程合同的解除	98
第七节 建设工程合同的违约责任	101
一、违约责任概述	101
二、建设工程合同违约责任承担方式	103
三、建设工程合同违约责任的法定免除	106
第八节 建设工程合同纠纷的解决	107
一、建设工程合同纠纷的概念	107
二、建设工程合同常见纠纷	108
三、建设工程合同纠纷的处理方式	108
第九节 FIDIC《施工合同条件》简介	111
一、FIDIC 组织介绍	111
二、FIDIC 合同条件的特点	112
三、1999 年版 FIDIC 合同范本系列的构成	113
四、FIDIC《施工合同条件》的主要内容	114
五、FIDIC 合同条件的应用方式	115
思考题	116
案例分析题	116
第七章 建设工程安全生产管理法规	120
第一节 建设工程安全生产管理概述	120
一、建设工程安全生产管理基本概念	120
二、建设工程安全生产管理特点	121



三、建设工程安全生产管理方针	121
四、建设工程安全生产管理原则	122
五、建设工程安全生产管理制度	122
第二节 建设活动主体的安全生产责任	124
一、建设单位的安全责任	124
二、勘察单位、设计单位、工程监理单位的安全责任	125
三、施工单位的安全责任	125
四、建设工程相关单位的安全责任	128
第三节 建设工程事故处理	129
一、建设工程事故的应急救援	129
二、重大事故的报告和现场保护	130
三、重大事故的调查	131
四、重大事故的处理	131
思考题	132
案例分析题	133
第八章 建设工程质量管理法规	135
第一节 建设工程质量管理概述	135
一、质量的概念	135
二、建设工程质量的概念	135
三、影响建设工程质量的因素	135
四、建设工程质量管理体系	136
五、建设工程质量管理立法概况	137
第二节 建设工程质量监督检测制度	137
一、建设工程质量监督管理制度	137
二、建设工程质量检测制度	140
第三节 建设工程质量责任制度	140
一、建设单位的质量责任和义务	140
二、勘察、设计单位的质量责任和义务	142
三、施工单位的质量责任和义务	143
四、工程监理单位的质量责任和义务	144
第四节 建设工程的竣工验收和质量保修制度	145
一、建设工程竣工验收制度	145
二、建设工程质量保修制度	146
思考题	147



案例分析题	147
第九章 建设工程监理法规	150
第一节 建设工程监理概论	150
一、建设工程监理概念	150
二、建设工程监理法规立法概况	150
三、建设工程监理的原则	151
第二节 建设工程监理范围、依据和内容	151
一、建设工程监理范围和规模标准规定	151
二、建设工程监理依据	153
三、建设工程监理的内容	154
第三节 建设工程监理合同	155
一、建设工程委托监理合同概述	155
二、建设工程监理合同的订立	157
三、建设工程监理合同的履行	158
第四节 建设工程监理法律责任	160
一、当事人的权利	160
二、当事人的义务	161
三、当事人责任	162
四、工程监理企业的法律责任	163
第五节 建设工程监理各方关系	164
一、监理与业主的关系	164
二、监理与承包商的关系	164
三、业主与承包商的关系	165
思考题	165
案例分析题	165
第十章 建设工程勘察设计法规	171
第一节 建设工程勘察设计法规概述	171
一、建设工程勘察设计的概念	171
二、建设工程勘察设计的基本原则	171
三、建设工程勘察设计的立法现状	172
第二节 建设工程勘察设计标准	173
一、工程建设标准	173
二、工程建设标准的制定与实施	174
第三节 建设工程勘察设计管理	176



一、资质资格管理	176
二、建设工程勘察设计发包与承包	176
三、建设工程勘察质量管理	180
四、建设工程勘察设计的监督管理	182
第四节 设计文件的编制	183
一、工程设计的原则和依据	183
二、工程设计内容	185
三、工程设计文件编制的程序和质量要求	185
四、设计深度	186
五、设计文件的审批与修改	188
第五节 施工图设计文件的审查	189
一、施工图设计文件审查的概念	189
二、施工图审查的范围及内容	189
三、施工图审查机构	190
四、施工图审查的程序与要求	191
五、施工图审查各方的责任	192
第六节 建设工程勘察设计合同	193
一、建设工程勘察设计合同概述	193
二、设计合同	194
思考题	199
案例分析题	200
第十一章 建设工程招标投标法规	201
第一节 招标投标法规概述	201
一、招标投标法的概念及立法现状	201
二、招标投标法的调整对象	202
三、招标投标法的立法原则	202
第二节 建设工程项目招标	205
一、建设工程项目招标概述	205
二、建设工程项目招标方式	206
三、建设工程项目招标程序	207
四、招标代理	210
五、招标人发售招标文件	211
第三节 建设工程项目投标	211
一、投标前准备	211

二、投标文件的编制与送达	213
三、联合体共同投标	214
第四节 建设工程项目开标、评标和中标	215
一、建设工程项目的开标	215
二、评标一般要求	216
三、初步评审	217
四、详细评审	219
五、中标	222
第五节 工程招投标监督管理	223
一、工程招投标监督管理的主体	223
二、工程招标投标监督管理的内容	224
三、工程招标投标监督管理的方式	224
思考题	225
案例分析题	226
第十二章 建设工程纠纷的处理	231
第一节 建设工程民事纠纷的仲裁	231
一、仲裁的基本原则	231
二、仲裁机构	232
三、仲裁协议	233
四、仲裁程序	234
第二节 建设工程民事纠纷的诉讼	237
一、诉讼管辖	238
二、诉讼参加人	239
三、诉讼中的证据	240
四、审判程序	241
五、诉讼时效	244
第三节 建设工程行政纠纷的处理	244
一、行政复议	245
二、行政诉讼	246
思考题	250
案例分析题	250
第十三章 建设法律责任	252
第一节 建设法律责任概述	252
一、建设法律责任概述	252

二、建设单位法律责任	253
三、勘察设计单位法律责任	253
四、施工单位法律责任	253
五、工程监理单位法律责任	254
六、建设行政主管部门法律责任	254
七、其他建设法律责任	255
八、《建筑法》规定的连带责任	255
第二节 建设法律责任的认定与处理	256
一、《建筑法》关于法律责任的规定	256
二、招标投标法关于法律责任的规定	257
三、《建设工程勘察设计管理条例》关于法律责任的规定	259
四、《建设工程质量管理条例》关于法律责任的规定	260
五、《安全生产法》关于法律责任的规定	262
思考题	265
案例分析题	265
参考文献	267

第一章 建设法规概述

【学习要求】

通过本章的学习,了解我国建设法规的立法概况;掌握建筑法规的具体表现形式、作用、适用范围和调整对象,以及建筑法律关系的特征和构成要素。

第一节 法律与法律体系

一、法的概念

法是什么,法律本质是什么问题,是法律理论、法理学的迷津。作为法学的一个古老而常新的问题,是法学最核心、最普遍、最基本的问题,也是涉及法律运作、法律实践的方向、价值取向的根本问题。

马克思主义创始人在研究法律问题时,形成了系统的法的本质理论,这不仅深化了对法律的认识,而且推动了法理学,乃至整个法律科学的深化和发展。法律是统治阶级的(国家)意志的集中体现和反映(阶级意志性和国家意志性);法律只能体现统治阶级的意志,而不可能体现被统治阶级的意志;法律的阶级(国家)意志的基础是利益,是统治阶级的根本利益、整体利益、普遍利益;法律的基础是社会物质生活条件,其中社会生产方式是最具有决定性的因素,社会物质生活条件是法的本性存在基础。物质生活条件是包括地理环境、人口、社会生产方式诸因素在内的综合体。

法律是由国家制定或认可的,体现国家意志的,以规定人们权利和义务为内容的,由国家强制力保障实施的社会规范的总和。

二、法律体系

(一) 法律体系的概念

法律体系,法学中有时也称为“法的体系”,是指由一国现行的全部法律规范按照不同的法律部门分类组合而形成的一个呈体系化的有机联系的整体。简单地说,法律体



系就是部门法体系。部门法又称法律部门，是根据一定标准、原则所制定的同类法律规范的总称。

（二）我国现有的法律体系

我国现有法律体系，是指适应我国社会主义初级阶段的基本国情，与社会主义的根本任务相一致，以宪法为统帅和根本依据，由部门齐全、结构严谨、内部协调、体例科学、调整有效的法律及其配套法规所构成的各项法律制度的有机的统一整体。这个体系由法律、行政法规、地方性法规三个层次，宪法及宪法相关法、民法商法、行政法、经济法、社会法、刑法、诉讼与非诉讼程序法七个法律部门组成。

1. 宪法

宪法是整个法律体系的基础，其主要表现形式是《中华人民共和国宪法》（简称《宪法》）。此外，还包括国家机关组织法、选举法、民族区域自治法、特别行政区基本法、授权法、立法法，以及国籍法等附属法律。

2. 民法

民法是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系的法律，主要由《中华人民共和国民法通则》和单行民事法律组成。单行民事法律主要包括合同法、担保法、专利法、商标法、著作权法及婚姻法等。

3. 商法

商法是调整平等主体之间的商事关系或商事行为的法律，主要包括公司法、保险法以及票据法等。我国实行“民商合一”的原则，商法虽然是一个相对独立的法律部门，但民法中的许多规定也通用于商法。

4. 经济法

经济法是调整国家在经济管理中发生的经济关系的法律，包括建筑法、招标投标法、反不正当竞争法以及税法等。

5. 行政法

行政法是调整国家行政管理活动中各种社会关系的法律规范的总和，主要包括行政处罚法、行政复议法、行政监察法以及治安管理处罚法等。

6. 劳动法与社会保障法

劳动法是调整劳动关系的法律，主要包括《中华人民共和国劳动法》，以及劳动合同法等；社会保障法是调整有关社会保障、社会福利的法律，包括安全生产法、消防法等。

7. 自然资源与环境保护法

自然资源与环境保护法是关于保护环境和自然资源，防治污染和其他公害的法律。自然资源法主要包括土地管理法、节约能源法等；环境保护方面的法律主要包括环境保护法、环境影响评价法以及噪声污染环境防治法等。



8. 刑法

刑法是规定犯罪和刑罚的法律,主要包括《中华人民共和国刑法》及一些单行法律、法规。

9. 诉讼法(诉讼程序法)

诉讼法是有关各种诉讼活动的法律,其作用在于从程序上保证实体法的正确实施。诉讼法主要包括民事诉讼法、行政诉讼法、刑事诉讼法、仲裁法、律师法、法官法及检察官法等。

第二节 建设法规体系

一、建设法规体系的概念

建设法规体系是指构成建设法规的各部分形成的有机联系的整体,是国家法律体系的组成部分,但又相对独立、自成体系,相互协调配套,不得出现与其他法规重复、矛盾和抵触的现象,并能够覆盖建设活动的各个行业、各个领域,使建设活动的各个方面都有法可依。

建设法规体系是由很多不同层次的法规组成的,它的组成形式一般有宝塔形和梯形两种。宝塔形组成形式,是先制定一部基本法律,将该领域内业务可能涉及的所有问题都在该法中作出规定,然后分别制定不同层次的单行法律、行政法规、部门规章。梯形组成形式,是指不设立基本法律,而以若干并列的专项法律共同组成体系框架的顶层,依序再配置相应的行政法规和部门规章,形成若干相互联系又相对独立的小体系。我国建设法规体系采用的是梯形组成形式。

二、建设法规体系的构成

建设法规体系的基本框架,由纵向结构和横向结构所组成。从建设法规体系的纵向结构看,按照现行的立法权限可分为以下层次:

(一) 宪法

宪法是国家的根本大法,具有最高的法律地位和效力,任何其他法律、法规都必须符合宪法的规定,而不得与其相抵触。宪法是建筑业的立法依据,同时又明确规定国家基本建设方针和原则,直接规范与调整建筑业的活动。



（二）建设法律

建设法律是指由全国人大及其常务委员会审议通过的调整建设关系的各种法律，它是建设法规体系的核心，是制定行政法规、部门规章、地方性法规等的依据。如《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》等。

（三）建设行政法规

建设行政法规是指国务院依法制定并颁布的调整建设关系的法律规范的总称。它在建设法规体系中居“中坚”地位，地方性法规、部门规章、规范性文件不得与行政法规相抵触。其效力低于建设法律，在全国范围内有效。如《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等。

（四）建设部门规章

建设部门规章是指国家建设行政主管部门及其有关建设管理部门根据国务院规定的职责范围，依法制定并颁布的各项规章，或由国家建设行政主管部门与国务院有关部门联合制定并发布的规章。如住房和城乡建设部颁布的部门规章有《建筑业企业资质管理规定》、《建筑业企业资质等级标准》和《建筑工程监理范围和规模标准规定》等。

（五）地方性建设法规

地方性建设法规是指在不与宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，由省、自治区、直辖市人大及其常委会制定并发布，在所辖区域内适用的调整建设关系的法律规范的总称。省会（自治区首府）城市和经国务院批准的较大的市的人大及其常委会制定的，报经省、自治区人大或其常委会批准的建设规范性文件也属于地方性建设法规。地方性建设法规在其行政区域内有法律效力。

（六）地方建设规章

地方建设规章是指省、自治区、直辖市及省会（自治区首府）城市和经国务院批准的较大的市的人民政府，根据法律和国务院的行政法规，制定并颁布的建设方面的行政规章。地方建设规章在其行政区域内有法律效力。

（七）技术法规

技术法规是指由国家制定或认可的，在全国范围内有效的技术规程、规范、标准、定额、方法等技术文件，如预算定额、施工规范、验收标准等。

（八）国际公约、国际惯例、国际标准

加入 WTO 后，建筑领域内的国际交往日益增多，我国参加或与外国签订的调整经济