



教育科学“十五”国家规划课题研究成果

建设法规概论

刘文锋 主 编

隋海波 副主编



高等教育出版社

HIGHER EDUCATION PRESS

内容提要

本书是教育科学“十五”国家规划课题研究成果。本书根据高等学校土木工程专业教学要求编写而成。全书共 11 章,内容包括建设法规概述、城市规划法、建筑法、建筑技术法规、建设工程勘察设计法律法规、建设从业资格法规、房地产管理法、招标投标法、建设工程合同管理、其他有关建设法规、国外建设法规。为了便于教学,每章开始有本章学习目标,每章结束附有思考题。

本书内容全面新颖,具有系统性、知识性、实用性和可读性的特点,着重帮助学生与读者了解建设法规的体系、立法精神、实际操作程序和发展趋势。

本书可作为高等院校土木工程专业及工程管理、建筑学、城市规划等其他相关专业的本专科教材,也可作为建设系统工程设计、施工、科研、管理和监理等各类人员学习建设法规的实用教程。

图书在版编目(CIP)数据

建设法规概论 /刘文锋主编. —北京:高等教育出版社,2004.7

ISBN 7 - 04 - 014487 - 5

.建... .刘... .基本建设 - 法规 - 概论 -
中国 - 高等学校 - 教材 .D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004)第 029669 号

策划编辑 赵湘慧 责任编辑 赵湘慧 封面设计 于涛
版式设计 胡志萍 责任校对 王雨 责任印制

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街 4 号
邮政编码 100011
总 机 010 - 82028899

购书热线 010 - 64054588
免费咨询 800 - 810 - 0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>

经 销 新华书店北京发行所
排 版 高等教育出版社照排中心
印 刷

开 本 787 × 960 1/16
印 张 28.25
字 数 530 000

版 次 年 月第 1 版
印 次 年 月第 次印刷
定 价 35.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

总 序

为了更好地适应当前我国高等教育跨越式发展需要,满足我国高校从精英教育向大众化教育的重大转移阶段中社会对高校应用型人才培养的各类要求,探索和建立我国高等学校应用型本科人才培养体系,全国高等学校教学研究中心(以下简称“教研中心”)在承担全国教育科学“十五”国家规划课题——“21世纪中国高等教育人才培养体系的创新与实践”研究工作的基础上,组织全国100余所以培养应用型人才为主的高等院校,进行其子项目课题——“21世纪中国高等学校应用型人才培养体系的创新与实践”的研究与探索,在高等院校应用型人才培养的教学内容、课程体系研究等方面取得了标志性成果,并在高等教育出版社的支持和配合下,推出了一批适应应用型人才培养需要的立体化教材,冠以“教育科学‘十五’国家规划课题研究成果”。

2002年11月,教研中心在南京工程学院组织召开了“21世纪中国高等学校应用型人才培养体系的创新与实践”课题立项研讨会。会议确定由教研中心组织国家级课题立项,为参加立项研究的高等院校搭建高起点的研究平台,整体设计立项研究计划,明确目标。课题立项采用整体规划、分步实施、滚动立项的方式,分期分批启动立项研究计划。为了确保课题立项目标的实现,组建了“21世纪中国高等学校应用型人才培养体系的创新与实践”课题领导小组(亦为高校应用型人才立体化教材建设领导小组)。会后,教研中心组织了首批课题立项申报,有63所高校申报了近450项课题。2003年1月,在黑龙江工程学院进行了项目评审,经过课题领导小组严格的把关,确定了首批9项子课题的牵头学校、主持学校和参加学校。2003年3月至4月,各子课题相继召开了工作会议,交流了各校教学改革的情况和面临的具体问题,确定了项目分工,并全面开始研究工作。计划先集中力量,用两年时间形成一批有关人才培养模式、培养目标、教学内容和课程体系等理论研究成果报告和研究报告基础上同步组织建设的反映应用型人才特色的立体化系列教材。

与过去立项研究不同的是,“21世纪中国高等学校应用型人才培养体系的创新与实践”课题研究在审视、选择、消化与吸收多年来已有应用型人才培养探索与实践成果基础上,紧密结合经济全球化时代高校应用型人才培养工作的实际需要,努力实践,大胆创新,采取边研究、边探索、边实践的方式,推进高校应用型本科人才培养工作,突出重点目标,并不断取得标志性的阶段成果。

教材建设作为保证和提高教学质量的重要支柱和基础,作为体现教学内容

和教学方法的知识载体,在当前培养应用型人才中的作用是显而易见的。探索、建设适应新世纪我国高校应用型人才体系需要的教材体系已成为当前我国高校教学改革和教材建设工作面临的十分重要的任务。目前,教材建设工作存在的问题不容忽视,适用于应用型人才培养的优秀教材还较少,大部分国家级教材对一般院校,尤其是新办本科院校来说,起点较高,难度较大,内容较多,难以适应一般院校的教学需要。因此,在课题研究过程中,各课题组充分吸收已有的优秀教学改革成果,并和教学实际结合起来,认真讨论和研究教学内容和课程体系的改革,组织一批学术水平较高、教学经验较丰富、实践能力较强的教师,编写出一批以公共基础课和专业、技术基础课为主的有特色、适用性强的教材及相应的教学辅导书、电子教案,以满足高等学校应用型人才培养的需要。

我们相信,随着我国高等教育的发展和高校教学改革的不断深入,特别是随着教育部即将启动的“高等学校教学质量和教学改革工程”的实施,具有示范性和适应应用型人才培养的精品课程教材必将进一步促进我国高校教学质量的提高。

全国高等学校教学研究中心
2003年 4月

前 言

1998年7月,教育部颁布了新的普通高等学校本科专业目录,将建筑工程、交通土建工程、矿井建设、城镇建设等八个专业合并扩宽为一个土木工程专业。新的土木工程专业的专业面大大拓宽,不仅要求学生掌握自然科学知识和专业知识,而且要求学生掌握建设工程相关的法律知识,因此建设法规成为土木工程及其相关专业具有重要地位与意义的专业基础课程。另一方面,随着我国社会经济的发展和建筑业参与国际建筑市场竞争的需要,工程建设行为逐渐纳入法制化的轨道,作为土木工程、工程管理、建筑学、城市规划等土建类专业的学生,都应当学习和掌握工程建设领域方面的法律知识。

本书从构建土木工程及其相关专业学生的建设法律知识出发,体现以下特色:体系的科学性和创新性,把建设行政法、建设经济法、建筑技术法规作为本书编写的脉络体系,并根据社会经济发展和加入“WTO”的实际需求,增设了建筑技术法规和涉外建设法规等知识内容,突出应用性和实践性,本书内容严格按照国家现行法律、法规的规定撰写,注重对条文的理解与应用,使学生较快地初步掌握建设法规的立法精神和内容,便于今后的实际应用;信息量大、内容全面新颖,书中较全面地收录了截止到2003年12月为止与工程建设领域有关的现行法律、法规、规章和规范性文件,包括《城市规划法》、《建筑法》、《招标投标法》、《房地产管理法》、《合同法》、《立法法》、《行政诉讼法》、《行政处罚法》、《行政复议法》、《环境影响评价法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》等法律法规的相关内容,涉及22部法律、32部法规、122部规章和规范性文件,以及美国、英国、日本等国外建设法规。

本书由刘文锋(青岛理工大学)和隋海波(长春工程学院)编写,刘文锋编写第一、三、四、五、六、七、八、九、十一章,隋海波编写第二、十章,由刘文锋负责统稿。

曲修山教授(天津大学)审阅了全书并提出了许多宝贵的意见与建议,在此表示衷心的感谢。

在本书编写过程中,得到全国高等学校教学研究中心、高等教育出版社、青岛理工大学、长春工程学院等有关部门的大力支持和部分兄弟院校的热情帮助,

在此表示衷心感谢。

由于编者的水平和经验有限,书中不当和错误之处,敬请读者批评指正。

编 者
2004年 1月 10日

目 录

第 1 章 建设法规概述	1
1.1 建设法概述	1
1.1.1 建设法的概念	1
1.1.2 建设法的调整对象	2
1.1.3 建设法的调整范围	3
1.1.4 建设法律关系	5
1.1.5 建设法的运行	6
1.1.6 建设法律责任	6
1.2 建设法立法	9
1.2.1 建设法立法的主体	10
1.2.2 建设法立法的基本原则	10
1.2.3 建设法立法程序和方法	12
1.2.4 建设法立法对象	14
1.3 建设法执法与守法	17
1.3.1 建设法执法	17
1.3.2 建设守法	26
1.4 建设法的司法与监督	30
1.4.1 建设法的司法	30
1.4.2 建设行政执法监督	36
1.5 建设法的法律法规体系	39
1.5.1 建设法律法规体系概述	39
1.5.2 建设法律法规立法现状	40
1.5.3 我国的建设法律法规体系和发展趋势的研究	46
思考题	50
第 2 章 城市规划法	51
2.1 城市规划法概述	51
2.1.1 城市和城市规划	51
2.1.2 城市规划法的概念	51
2.1.3 《城市规划法》的适用范围	52
2.2 城市规划的编制	53

2.2.1 城市规划的编制原则	53
2.2.2 城市规划编制的权限与审批	55
2.2.3 城市规划的阶段	56
2.2.4 城市规划的强制性内容	57
2.3 城市新区开发和旧区改建	59
2.3.1 新区开发和旧区改建的基本原则	59
2.3.2 城市新区开发	60
2.3.3 城市旧区改建	61
2.4 城市规划的实施和法律责任	62
2.4.1 城市规划实施的原则	62
2.4.2 城市规划实施的步骤	62
2.4.3 法律责任	68
思考题	68
第3章 建筑法	70
3.1 建筑法概述	70
3.1.1 建筑法的概念	70
3.1.2 建筑法的立法目的	71
3.1.3 建筑法的调整对象和适用范围	73
3.1.4 建筑法的基本原则	74
3.2 建筑许可制度	75
3.2.1 施工许可	76
3.2.2 从业资格许可	78
3.3 建筑工程发包与承包	81
3.3.1 发包与承包概述	81
3.3.2 发包与承包	82
3.3.3 发包与承包的计价	84
3.3.4 发包与承包合同	85
3.4 建筑工程监理	86
3.4.1 建筑工程监理的概念	86
3.4.2 建筑工程监理的范围	86
3.4.3 建设工程监理制度	87
3.5 建筑安全生产管理	90
3.5.1 建筑安全生产管理概述	90
3.5.2 建筑安全生产管理基本制度	91
3.5.3 建筑安全生产责任	94

3.5.4 施工现场的安全管理	98
3.5.5 建筑安全生产事故的应急救援和调查处理制度	100
3.6 建筑工程质量管理	102
3.6.1 建筑工程质量管理概述	102
3.6.2 建筑工程质量的标准化制度	103
3.6.3 建筑工程的质量责任制度	103
3.6.4 建筑工程的质量监督管理制度	107
3.6.5 建筑工程质量体系认证	110
3.6.6 建筑工程竣工验收制度	111
3.6.7 建筑工程质量保修制度	113
3.7 法律责任	114
3.7.1 建筑法律责任	114
3.7.2 建设单位的法律责任	115
3.7.3 勘察、设计单位的法律责任	117
3.7.4 施工单位的法律责任	118
3.7.5 监理单位的法律责任	121
3.7.6 建设行政主管部门的法律责任	123
3.7.7 其他法律责任	123
思考题	124
第 4 章 建筑技术法规	125
4.1 标准化法	125
4.1.1 标准的概念	125
4.1.2 标准的制定	126
4.1.3 标准的实施与监督	128
4.1.4 法律责任	129
4.2 工程建设标准	129
4.2.1 工程建设标准概述	129
4.2.2 工程建设国家标准	130
4.2.3 工程建设行业标准	134
4.2.4 新版勘察、规划、设计、施工验收规范	135
4.3 工程建设标准强制性条文与技术法规	137
4.3.1 工程建设标准强制性条文	137
4.3.2 技术法规	140
4.4 国际建筑规范	141
4.4.1 国际建筑规范	141
4.4.2 国际性能规范	144

4.4.3 欧洲建筑规范	146
思考题	149
第 5 章 建设工程勘察设计法律法规	150
5.1 建设工程勘察设计概述	150
5.1.1 建设工程勘察设计的概念	150
5.1.2 建设工程勘察设计的基本原则	150
5.1.3 建设工程勘察设计的立法现状	151
5.2 建设工程勘察设计管理	151
5.2.1 资质资格管理	152
5.2.2 建设工程勘察设计发包与承包	152
5.2.3 建设工程勘察设计文件的编制与实施	153
5.2.4 监督管理与罚则	154
5.3 建设工程勘察质量管理	155
5.3.1 工程勘察的质量责任和义务	156
5.3.2 监督管理与罚则	157
5.4 建设工程设计文件的编制与施工图审查	158
5.4.1 建设工程设计文件的编制	158
5.4.2 施工图审查	163
思考题	165
第 6 章 建设从业资格法规	167
6.1 建设从业资格法规概述	167
6.1.1 建设从业资格法律制度	167
6.1.2 建设从业资格法规的立法概况	168
6.2 建设企业资质法规	169
6.2.1 工程勘察企业	169
6.2.2 工程设计企业	172
6.2.3 建筑施工企业	173
6.2.4 监理企业	178
6.2.5 工程造价咨询单位	181
6.3 建设从业人员执业资格法规	182
6.3.1 注册建筑师	182
6.3.2 注册城市规划师	184
6.3.3 注册结构工程师	186
6.3.4 注册土木工程师(岩土)	188
6.3.5 注册监理工程师	190

6.3.6 注册造价工程师	191
6.3.7 注册建造师	193
6.4 外商建设企业法规	195
6.4.1 外商投资城市规划服务企业	195
6.4.2 外商投资建设工程设计企业	197
6.4.3 外商投资建筑业企业	199
思考题	201
第 7 章 房地产管理法	202
7.1 房地产管理法概述	202
7.1.1 房地产管理法的概念	202
7.1.2 房地产管理法的立法目的	203
7.1.3 房地产管理法的调整对象和适用范围	204
7.1.4 房地产管理法的基本原则	206
7.2 房地产开发用地	207
7.2.1 城市房地产开发用地	207
7.2.2 土地使用权有偿出让制度	207
7.2.3 土地使用权出让的方式	211
7.2.4 土地使用权出让合同	214
7.2.5 土地使用权划拨	216
7.3 房地产开发	217
7.3.1 房地产开发概述	217
7.3.2 房地产开发企业	219
7.3.3 房地产开发项目管理	222
7.4 房地产交易	226
7.4.1 房地产交易概述	226
7.4.2 房地产转让	227
7.4.3 商品房销售	229
7.4.4 房屋租赁	233
7.4.5 房地产抵押	235
7.4.6 房地产中介服务机构	238
7.5 房地产权属登记管理	244
7.5.1 房地产权属登记制度	244
7.5.2 房地产权证书	245
7.5.3 房地产权属登记	246
7.6 房地产物业管理	249

7.6.1 物业管理法规概述	249
7.6.2 业主及业主大会	249
7.6.3 物业管理	251
7.7 法律责任	254
7.7.1 房地产企业、房地产中介服务企业的法律责任	254
7.7.2 房地产物业的建设单位的法律责任	254
7.7.3 房地产物业管理企业及管理人员的法律责任	255
7.7.4 房地产物业业主及物业侵权人的法律责任	256
7.7.5 国家机关及工作人员的法律责任	256
思考题	256
第 8 章 招标投标法	258
8.1 招标投标法概述	258
8.1.1 招标投标的概念和特征	258
8.1.2 招标投标法的概念	259
8.1.3 招标投标法的适用范围	260
8.1.4 招标投标活动的基本原则	261
8.2 招标	262
8.2.1 招标概述	262
8.2.2 招标的组织实施	263
8.2.3 招标方式	266
8.2.4 招标程序	266
8.3 投标	270
8.3.1 投标概述	270
8.3.2 投标的程序	271
8.4 开标、评标和中标	272
8.4.1 开标	272
8.4.2 评标	273
8.4.3 中标	276
8.5 招标投标的法律责任	278
8.5.1 招标人的法律责任	278
8.5.2 投标人及中标人的法律责任	280
8.5.3 招标代理机构的法律责任	281
8.5.4 评标委员会的法律责任	281
8.5.5 国家机关及工作人员的法律责任	281
思考题	282

第 9 章 建设工程合同管理	283
9.1 建设工程合同概述	283
9.1.1 建设工程合同的概念	283
9.1.2 建设工程合同的法律特征	283
9.1.3 建设工程合同的分类	285
9.1.4 建设工程合同当事人的一般权利义务	286
9.2 建设工程勘察、设计合同	286
9.2.1 勘察、设计合同概述	286
9.2.2 勘察合同	288
9.2.3 设计合同	294
9.3 建设工程施工合同	300
9.3.1 施工合同概述	300
9.3.2 施工合同双方的一般性权利和义务条款	305
9.3.3 施工合同的质量管理条款	308
9.3.4 施工合同的进度管理条款	313
9.3.5 施工合同的支付管理条款	315
9.3.6 施工合同其他方面的条款	317
9.4 建设工程施工分包合同	321
9.4.1 建设工程施工专业分包合同	321
9.4.2 建设工程施工劳务分包合同	332
9.5 建设工程委托监理合同	340
9.5.1 建设工程委托监理合同概述	340
9.5.2 建设工程委托监理合同双方的权利与义务条款	343
9.5.3 建设工程委托监理的合同价款条款	345
9.5.4 合同的变更与终止条款	347
9.5.5 违约责任条款	348
9.6 国外建设工程合同	349
9.6.1 99 版 FIDIC 土木工程施工合同条件	349
9.6.2 美国 AIA 合同条件	356
9.6.3 英国 NEC 合同条件	359
思考题	362
第 10 章 其他有关建设法规	363
10.1 市政公用事业法律法规	363
10.1.1 市政公用事业法规概述	363
10.1.2 市政工程管理法规	364

10.1.3 城市公用事业管理法规	371
10.2 建设项目环境评价保护法律法规	378
10.2.1 建设项目环境评价保护法律法规概述	378
10.2.2 建设项目环境影响评价	380
10.2.3 建设项目环境保护	383
10.2.4 法律责任	386
10.3 风景名胜区管理法规	387
10.3.1 风景名胜区管理法规概述	387
10.3.2 风景名胜区的保护	388
10.3.3 风景名胜区的规划	389
10.3.4 风景名胜区的建设	390
10.3.5 风景名胜区的管理	392
10.3.6 法律责任	393
10.4 村庄和集镇规划建设管理法规	393
10.4.1 村庄和集镇规划建设管理法规概述	393
10.4.2 村庄和集镇规划的制定	394
10.4.3 村庄和集镇规划的实施	395
10.4.4 村庄和集镇建设的设计、施工	396
10.4.5 村庄和集镇建设设施使用管理	397
10.4.6 法律责任	397
思考题	398
第 11 章 国外建设法规	400
11.1 国外法律体系的概况	400
11.1.1 国外法系概述	400
11.1.2 大陆法系	401
11.1.3 英美法系	402
11.2 美国建设法律制度	403
11.2.1 美国建设法律概述	403
11.2.2 建筑许可	405
11.2.3 建设工程招标投标	408
11.2.4 建设工程监理	410
11.2.5 建设工程安全管理	411
11.2.6 建设工程质量管理	411
11.3 英国建设法律制度	413
11.3.1 英国建设法律法规概述	413
11.3.2 建筑许可	415

11.3.3	建设工程招标投标	419
11.3.4	建设工程监理	421
11.3.5	建设工程安全管理	421
11.3.6	建设工程质量管理	422
11.4	日本建设法律制度	423
11.4.1	日本建设法律制度概述	423
11.4.2	建筑许可	426
11.4.3	建设工程招标投标	429
11.4.4	建设工程监理	430
11.4.5	建设工程安全管理	431
11.4.6	建设工程质量管理	431
	思考题	432
	参考文献	434

第 5 章

建设工程勘察设计法律法规

本章学习目标：

- 了解建设工程勘察设计的概念和立法现状；
- 掌握《建设工程勘察设计管理条例》主要内容；
- 熟悉工程勘察的质量责任和义务；
- 熟悉各个设计阶段设计文件的主要内容；
- 掌握施工图审查的主要内容和程序。

5.1 建设工程勘察设计概述

5.1.1 建设工程勘察设计的概念

建设工程勘察,是指根据建设工程的要求,查明、分析、评价建设场地的地质地理环境特征和岩土工程条件,编制建设工程勘察文件的活动。建设工程设计,是指根据建设工程的要求,对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证,编制建设工程设计文件的活动。

5.1.2 建设工程勘察设计的基本原则

建设工程勘察设计是一项技术性和政策性都很强的活动,建设工程勘察设计的基本原则:

- (1) 建设工程勘察、设计应当与社会、经济发展水平相适应,做到经济效益、社会效益和环境效益相统一。
- (2) 从事建设工程勘察、设计活动,应当坚持先勘察、后设计、再施工的原则。
- (3) 建设工程勘察、设计单位必须依法进行建设工程勘察、设计,严格执行工程建设强制性标准,并对建设工程勘察、设计的质量负责。

(4) 国家鼓励在建设工程勘察、设计活动中采用先进技术、先进工艺、先进设备、新型材料和现代管理方法。

5.1.3 建设工程勘察设计的立法现状

建设工程勘察设计的相关法律、法规、规章和规范性文件主要有：1997年11月1日第八届全国人民代表大会常委会第二十八次会议通过的《中华人民共和国建筑法》，2003年11月24日国务院颁布的《建设工程安全生产管理条例》，2000年9月25日国务院颁布的《建设工程勘察设计管理条例》，2000年1月30日国务院颁布的《建设工程质量管理条例》，1999年8月30日第九届全国人民代表大会常委会第十一次会议通过的《中华人民共和国招标投标法》，2002年9月27日建设部颁布的《外商投资建设工程设计企业管理规定》，2003年4月21日建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2003年版，建质[2003]84号），2002年8月12日建设部颁布的《建设部关于贯彻执行建筑工程勘察设计施工质量验收规范若干问题的通知》（建标[2002]212号），2002年7月25日颁布的《超限高层建筑工程抗震设防管理规定》，2002年1月7日国家计委、建设部颁布的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号），2001年8月21日交通部颁布的《公路工程勘察设计招标投标管理办法》，2001年7月25日建设部颁布的《建设工程勘察设计企业资质管理规定》，2000年8月25日建设部颁布的《实施工程建设强制性标准监督规定》，2002年12月4日建设部颁布的《建设工程勘察质量管理办法》，2000年10月8日建设部颁布的《建筑工程设计招标投标管理办法》，2000年2月17日建设部颁布的《建筑工程施工图设计文件审查暂行办法》，2001年1月23日《城市规划编制单位资质管理规定》，1999年1月21日建设部颁布的《建设工程勘察设计市场管理规定》，1995年3月10日建设部颁布的《工程设计文件质量特性和质量评定——指南》，1994年9月29日颁布的《国务院关于工程勘察设计单位改建为企业问题的批复》，1993年11月4日建设部颁布的《私营设计事务所试点办法》，1993年7月30日建设部颁布的《关于勘察设计单位巩固深化全面质量管理，贯彻GB/T 19000—ISO9000“系列标准”的通知》等。

5.2 建设工程勘察设计管理

2000年9月20日国务院第31次常务会议通过中华人民共和国国务院第293号令《建设工程勘察设计管理条例》，分为总则、资质资格管理、建设工程勘察设计发包与承包、建设工程勘察设计文件的编制与实施、监督管理、罚则、附则共七章。