

建筑法（6 分）

（一）掌握施工许可制度

1、申请施工许可证的主体：建设单位

施工许可证的颁发部门：县级以上建设行政主管部门

2、申请施工许可证的条件

- （1）已经办理该建筑工程用地批准手续；
- （2）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；（注意建设用地规划许可证与建设工程规划许可证的区别）
- （3）需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- （4）已经确定建筑施工企业；
- （5）有满足施工需要的施工图纸及技术资料；（施工图设计文件已经按规定进行了审查）
- （6）有保证工程质量和安全的具体措施；（哦按照规定应该委托监理的工程已委托监理）
- （7）建设资金已经落实；（建设工期不足一年的，落实工程合同价的 50%，超过一年的为 30%）
- （8）法律、行政法规规定的其他条件。（如公安机关的消防审核）

3、未取得建筑工程许可证擅自开工的后果

责令改正；不符合开工条件的，停工，可以予以处罚；符合开工条件的，不需要停工和处罚。

4、不需要申请施工许可证的工程类型（六类）

- （1）国务院建设行政主管部门确定的 限额以下的小型工程（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）
- （2）作为文物保护的工程
- （3）抢险救灾工程
- （4）临时性建筑
- （5）军用房屋建筑
- （6）按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程

4、施工许可证的管理

(1) 废止条件:

建设单位应当自领取施工许可证之日起 **3 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 **3 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。

(2) 重新核验施工许可证条件:

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 **1 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 1 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。

(3) 重新办理开工报告的条件:

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 **6 个月**的,应当重新办理开工报告的批准手续。

(二) 企业资质等级许可制度

1、建设工程企业的必备条件

建设工程企业的经济组织包括:施工单位、勘察、设计单位和工程监理单位[

注意: 建设单位不属于建设工程企业

资质条件: (1) 注册资本;

(2) 专业技术人员;

(3) 技术装备;

(4) 已完成的建筑工程的业绩。

2、建设工程企业的资质管理

管理机关: 国务院建设行政主管部门归口管理;各行业部门配合管理;工商部门营业执照管理。

先工商登记注册后资质申请。

(1) 建筑业企业资质管理

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。

(2) 工程勘察设计资质管理

工程勘察资质分为**工程勘察综合资质、工程勘察专业资质、工程勘察劳务资质**。

(3) 工程监理企业资质管理

工程监理企业资质分为**综合资质、专业资质和事务所资质**。

(三) 专业人员执业资格制度

1、**注意执业资格与执业的分离**

2、**建筑工程的执业人员**：注册建筑师、注册结构工程师、注册监理工程师、注册工程造价师、注册建造师等（注意无“注册资产评估师”!）。

(四) 工程发包制度

1、**发包方式**：**招标发包和直接发包**。建筑工程实行直接发包的，发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包单位。

2、**禁止肢解工程发包的有关规定**：

提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。

3、**禁止违法采购**

不符合规定的范围和标准的小规模的建筑材料、建筑构配件和设备的采购有三种形式：由建设单位负责采购；由承包商负责采购；由双方约定的供应商供应。

(五) 工程承包制度

1、**资质管理**

(1) 承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在其资质等级许可的业务范围内承揽工程。

禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。

(2) 资质纠纷处理

1) 建设工程施工合同具有下列情形之一的，认定无效：

承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的；

没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的；

2) 建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的处理：

建设工程施工合同无效,但建设工程经竣工验收合格,承包人请求参照合同约定支付工程价款的,应予支持。

建设工程施工合同无效,且建设工程经竣工验收不合格的,按照以下情形分别处理:
修复后的建设工程经竣工验收合格,发包人请求承包人承担修复费用的,应予支持;
修复后的建设工程经竣工验收不合格,承包人请求支付工程价款的,不予支持。

因建设工程不合格造成的损失,发包人有过错的,也应承担相应的民事责任。

承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同,在建设工程竣工前取得相应资质等级,当事人请求按照无效合同处理的,不予支持。

2、联合承包

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联合共同承包。共同承包的各方对承包合同的履行承担**连带责任**。

两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的,应当按照**资质等级低**的单位的业务许可范围承揽工程。

3、转包（禁止）

禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人,禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

承包人转包、违法分包建设工程或者没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义与他人签订建设工程施工合同的**行为无效**。人民法院可以收缴当事人已经取得的非法所得（扣除成本后的获利部分）。

4、法律责任

转让、出借资质： 对因该项承揽工程不符合规定的质量标准造成的损失,建筑施工企业与使用本企业名义的单位或者个人承担**连带赔偿责任**。

（六） 工程分包制度

1、施工总承包企业的分包

承担施工总承包的企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将**非主体工程或者劳务作业**分包给具有相应专业承包资质或者劳务分包资质的其他建筑业企业。

2、专业承包企业的分包

专业承包企业可以对所承接的工程全部自行施工,也可以将**劳务作业**分包给具有相

应劳务分包资质的劳务分包企业。

3、对分包单位的认可

除总承包合同中约定的分包外，必须**经建设单位认可**。

注意区分分包单位的认可与分包单位的指定

指定分包商在国内是违法的。

4、禁止违法分包

(1) 总承包单位将建设工程分包给不具备相应资质条件的单位的；

(2) 建设工程总承包合同中未有约定，又未经建设单位认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成的；

(3) 施工总承包单位将建设工程主体结构的施工分包给其他单位的；

(4) 分包单位将其承包的建设工程再分包的。

5、总承包单位与分包单位的连带责任

建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建设单位**承担连带责任**。

建设单位既可以根据**总承包合同**向总承包单位追究违约责任，也可以根据**法律规定**直接要求分包单位承担损害赔偿责任，分包单位不得拒绝。

(七) 工程监理制度

1、建设单位与其委托的工程监理单位是**委托代理关系**。

2、必须实行监理的工程：

(1) 国家重点建设项目

(2) 大中型公用事业工程

大中型公用事业工程是指项目总投资额在 **3000 万元**以上的工程项目：

1) 供水、供电、供气、供热等市政工程项目；

2) 科技、教育、文化等项目；

3) 体育、旅游、商业等项目；

4) 卫生、社会福利等项目；

5) 其他公用事业项目。

(3) 成片开发建设的住宅小区工程

建筑面积在 **5 万平方米以上**的住宅建设工程必须实行监理；5 万平方米以下的住宅建设工程，可以实行监理，具体范围和规模标准，由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门规定。

(4) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程

(5) 国家规定必须实行监理的**其他工程**是指：

- 1) 项目总投资额在 **3000 万元以上**关系**社会公共利益、公众安全**的基础设施项目；
- 2) 学校、影剧院、体育场馆项目。

3、工程监理的依据

(1) 法律、法规。

(2) 有关的技术标准。技术标准分为强制性标准和推荐性标准。**强制性标准**是各参建单位都**必须执行**的标准；**推荐性标准**，应当与设计单位或施工单位在合同中予以**明确约定**。

(3) 设计文件。按施工图设计文件进行施工。不按图纸施工构成违约；擅自修改图纸构成违法。

(4) 建设工程承包合同。

4、工程监理的内容

三控制：进度控制；质量控制；成本控制；

三管理：安全管理；合同管理；信息管理；

一协调：沟通协调。

因权限取决于建设单位的授权，监理的内容不尽相同。

5、工程监理人员的权限

(1) 工程监理人员认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的，有权要求建筑施工企业改正。

(2) 工程监理人员发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求的，应当报告建设单位要求设计单位改正。

6、监理任务的承接

工程监理单位应当在其**资质等级许可**的监理范围内，承担工程监理业务。

2011 年三天复习一本书系列
一级、二级、招标、造价、物业、环评等课程。
购买送书--提供全程独家辅导--教您独特复习方法。
联系 QQ:1344450486 联系电话: 15926454414

工程监理单位**不得转让**工程监理业务，**包括不得转包和分包。**

7、履行监理合同

- (1) 独立监理
- (2) 公正监理