

2Z202000  
施工许可法律制度  
(5分左右)

1

第一节 建设工程施工许可制度

【适用范围】房屋建筑和城镇市政基础设施工程应申请施工许可证		
不需要 领取 施工许 可证	抢险救灾工程	不适用建筑法
	临时建筑	
	农民自建低层住宅	
	小型工程	建筑面积<300m² 或投资额<30万元
	应办理开工报告的工程	由国务院规定其范围、 权限、程序
	军用房屋建筑	由国务院和中央军委另行 商定

2

施工许可证的法定批准条件

(1)办理用地批准手续	土地部门审查，报本级人民政府批准
(2)取得规划许可证 城镇2证：用地和工程； 乡村1证	用地规划许可证：划拨（先证后地） 出让（先地后证）；工程规划类许可证
(3)场地具备施工基本条件	需要征收房屋，进度符合施工要求
(4)已确定施工企业	已签订建设工程承包合同

3

施工许可证的法定批准条件

(5)有满足施工需要的图纸 和技术资料	施工图设计文件已进行了审查
(6)有保证质量和安全的具 体措施	质量监督手续可以与施工许可证 或开工报告合并办理
(7)建设资金已经落实	提供落实承诺书
(8)其他条件 (消防设计审核)	法律和行政法规才有权增加申领 条件

4

【注意1】特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；

【注意2】其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

【提示】同时具备条件，收到申请之日起7日内，颁发施工许可证。

许可证管理

【延期】自领取施工许可证之日起3个月内开工；延期2次为限，每次不超过3个月，过期自行废止【未开工】

【中止施工】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；中止施工满1年，应重新核验施工许可证【已开工】

【批准开工报告工程】不能开工超过6个月的，重新办理开工报告（不能延期）

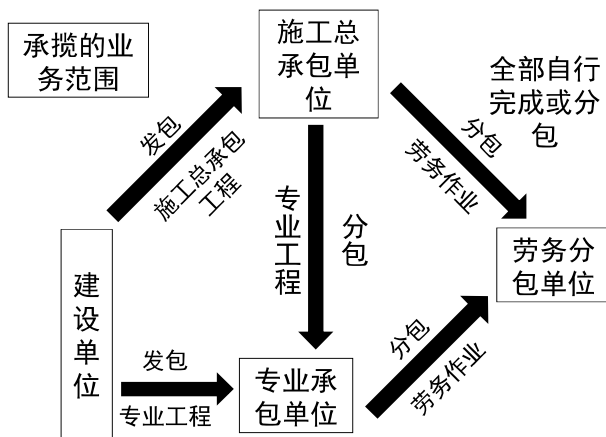
【提示】延期开工属于自始没有开工；  
中止施工属于曾经开过工

第二节 施工企业从业资格制度

一、企业资质法定条件和序列等级

法定条件	(1)净资产	总包一级：1亿；二级：4000万；三级：800万
	(2)主要人员	最低资质，要人；最低以外，取消
	(3)业绩	三级企业不再要求
	(4)技术装备	可租赁或融资租赁

序列	等级和类别
(1) 施工总承包	四级、12类
(2) 专业承包	36类
(3) 施工劳务	不分类别和等级



9

政策变化	<p>(1) <b>取消了建设部</b>对总承包特级、一级，部分专业承包一级资质初审</p> <p>(2) <b>省级建设主管部门不再对企业资质和个人执业资格</b>出具初审意见</p> <p>(3) 建筑业企业资质，由企业工商注册所在地<b>省、自治区、直辖市、设区的市</b>建设主管部门许可</p>
告知承诺审批	<p>申请人按要求做出书面承诺，审批部门直接作出审批决定</p> <p><b>【适用范围】</b>建筑工程、市政工程施工总承包一级资质</p> <p><b>【处罚】</b>虚构、造假等欺骗手段取得资质的，撤销资质，并列入建筑市场主体“黑名单”</p>

10

## 施工企业资质证书的申请、延续和变更

- ◆ 可申请一项或多项资质，首次申请或增项申请资质，应当申请最低等级资质
- ◆ 资质证书有效期为5年，届满需延续的，应在届满3个月前申请办理，许可机关应在有效期届满前作出决定，逾期未做视为准予延续
- ◆ 建筑企业名称、地址、注册资本、法人代表变更，应于工商部门办理变更手续后1个月内办理资质变更手续
- ◆ 遗失证书的，应先在媒体刊登遗失声明，再向许可机关申请办理
- ◆ 企业发生合并、分立、重组以及改制等事项，需承继原建筑业企业资质的，应当申请重新核定建筑业企业资质等级

11

## 申请之日前1年有下列行为之一的，不予批准资质升级、增项（违法）

- ◆ 超越资质、借入资质或出借资质、串通投标，擅自施工
- ◆ 转包或违法分包，违反强制性标准，恶意拖欠工程款或工资
- ◆ 隐瞒、谎报或拖延报告事故，未履行质量保修义务
- ◆ 伪造、变造、倒卖等资质违法，发生过较大以上事故或2起以上一般事故

12

### 资质撤回（经营能力）

- ◆ 企业不再符合相应建筑业企业资质标准要求条件的
- ◆ 被撤回建筑业企业资质证书的企业，可以在资质被撤回后3个月内，向资质许可机关提出核定低于原等级同类别资质的申请。

### 资质撤销情形（发证前的错）

- ◆ 资质许可人员滥用职权、玩忽职守许可；越权许可；违反法定程序许可；不符合条件许可
- ◆ 欺骗、贿赂等不正当手段获得许可

13

### 外资企业承包工程范围

- ◆ 资金全部来自境外的建设工程
- ◆ 国际金融机构资助的工程
- ◆ 外资不少于50%的中外联建项目
- ◆ 经省级建设主管部门批准，外资少于50%且技术困难中方无法独立完成项目
- ◆ 经省级建设主管部门批准，中国投资且技术困难中方无法独立完成项目

14

### 禁止无资质承揽工程

- ◆ 无资质签订的合同无效，但实际施工人的利益受到侵害时，可以向转包方、违法分包方、发包方主张权利
- ◆ 实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，法院应依法受理
- ◆ 以发包人为被告的，法院应追加转包人或者违法分包人为第三人，发包方只在欠付工程价款的范围内承担责任

### 禁止越级承揽工程

- ◆ 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

15

### 禁止以其他企业或其他企业以本企业名义承揽工程的规定

- ◆ 禁止施工企业用其他企业的名义（资质证书、营业执照）承揽工程，也禁止施工单位允许其他单位或者个人以本单位名义承揽工程。【分公司可以用总公司证书承揽工程】
- ◆ 施工现场所设项目管理机构的项目负责人、技术负责人、项目核算人员、质量管理人员、安全管理人员不是工程承包本单位人员的，视同允许他人以本企业名义承揽工程

16

### 施工企业资质违法的法律责任

- ◆ 行政责任
  - ◆ 应责令改正、没收违法所得、罚款【个人几万，单位几十万】
  - ◆ 可责令停业整顿、降低资质等级
  - ◆ 情节严重，吊销资质证书（最严重的的处罚方式）
- ◆ 民事责任：两者违法承担连带责任（借名义、违法分包或转包）

### 第三节 建造师注册执业制度

【注册种类】初始注册、延续注册、增项注册和变更注册。

初始注册	条件：资格证书、受聘于相关企业（施工、勘察、设计、监理、招标代理、造价咨询）、继续教育要求、无不予注册情形；3年后申请，需符合继续教育要求
延续注册	有效期3年，届满30日前申请，继续延3年
增项注册	增加执业专业
变更注册	签订合同1个月内，新聘用企业办理，不及时办理造成项目损失，新聘用企业承担，变更后延续原注册有效期

考试 违纪 违规 处理 规定	当次全部科目考试成绩无效，记入5年诚信档案： （1）抄袭、协助他人抄袭试题答案或者与考试内容相关资料； （2）互相传递试卷、答题纸、答题卡、草稿纸等； （3）持伪造证件参加考试； （4）离开考场后，在考试结束前，传播考试试题及答案； （5）使用禁止带入考场的通讯工具、规定以外的电子用品。
	当次全部科目考试成绩无效，长期记入诚信档案： （1）串通作弊或者参与有组织作弊； （2）代替他人或者让他人代替自己参加考试。

### 不予注册的情形

- ◆ 不具有完全民事行为能力
- ◆ 申请在两个或两个以上单位注册
- ◆ 未达到继续教育要求
- ◆ 受刑事处罚尚未执行完毕
- ◆ 执业受到刑事处罚执行完毕未满5年
- ◆ 其他原因受刑事处罚决定之日未满3年
- ◆ 被吊销注册证书未满2年
- ◆ 前3年内担任项目经理发生重大质量和安全事故
- ◆ 聘用单位不符合注册单位要求
- ◆ 年龄超过65周岁

注册证书和执业印章(执业凭证)失效的情形

- ◆ 单位破产
- ◆ 单位被吊销营业执照
- ◆ 单位被吊销或撤回资质证书
- ◆ 与单位解除聘用合同
- ◆ 注册有效期满且未延续
- ◆ 年龄超过65周岁
- ◆ 死亡或不具有民事行为能力

二级建造师的继续教育

- ◆ 注册一个专业的建造师在每一注册有效期内应参加继续教育不少于120学时，其中必修课60学时，选修课60学时
- ◆ 注册两个及以上专业的，每增加一个专业还应参加所增加专业60学时的继续教育，其中必修课30学时，选修课30学时

建造师的执业范围

- ◆ 担任建设工程项目施工的项目经理
- ◆ 从事其他施工活动的管理工作（建设工程项目总承包管理或施工管理，建设工程项目管理服务，建设工程技术经济咨询）
- ◆ 法律、行政法规或国务院建设行政主管部门规定的其他业务

建造师执业岗位范围

- ◆ 二级建造师可以担任中、小型工程施工项目负责人
- ◆ 注册建造师不得同时担任两个及以上施工项目负责人
- ◆ 三种除外情形：【1】同一工程相邻分段发包或分期施工的；【2】合同约定的工程竣工验收合格的；【3】因非承包方原因致使工程项目停工超过120天（含），经建设单位同意的

施工项目负责人更换

- ◆ 注册建造师担任施工项目负责人期间原则上不得更换
- ◆ 发生下列情形之一的，应当办理书面交接手续后更换：
  - 发包方与注册建造师受聘企业已解除承包合同的
  - 经发包方同意更换项目负责人的
  - 因不可抗力等特殊情况必须更换项目负责人的

建造师的基本权利

- ◆ 使用注册建造师名称
- ◆ 在规定范围内从事执业活动
- ◆ 在本人执业活动中形成的文件上签字并加盖执业印章（施工管理文件和质量合格文件）
- ◆ 保管和使用本人注册证书、执业印章
- ◆ 对本人执业活动进行解释和辩护
- ◆ 接受继续教育
- ◆ 获得相应的劳动报酬
- ◆ 对侵犯本人权利的行为进行申述

建造师的基本义务

- ◆ 遵守法律、法规和有关管理规定，恪守职业道德
- ◆ 执行技术标准、规范和规程
- ◆ 保证执业成果的质量，并承担相应责任
- ◆ 接受继续教育，努力提高执业水准
- ◆ 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术等秘密
- ◆ 与当事人有利害关系的，应当主动回避
- ◆ 协助注册管理机关完成相关工作
- 【常识】权利可以放弃，义务必须履行

建造师违法行为应承担的法律责任

【注册违法】隐瞒情况或提供虚假材料，不予受理，并警告，1年内不得再申请；欺骗、贿赂等手段注册，撤销注册，3年内不得再申请，记入不良行为记录并列入建筑市场主体“黑名单”，向社会公布

【继续教育违法】弄虚作假取得《继续教育证书》，取消继续教育记录，记入不良信用记录，对社会公布

**实际工作单位与注册单位一致，但社会保险缴纳单位与注册单位不一致，不认定为“挂证”：**

- （1）依法正式退休和提前退休的；
- （2）事业单位改制保留事业单位身份，实际工作单位为所在事业单位下属企业，社会保险由该事业单位缴纳的；
- （3）属于大专院校所属勘察设计、监理、造价单位聘请的本校在职教师或科研人员，社会保险由所在院校缴纳的；
- （4）属于军队自主择业人员的；
- （5）因企业改制、征地拆迁等买断社会保险的。

谢 谢！