



第 31 期

总第 31 期

# 政策法规信息简报

2020 年 6 月

主办：法务部

编辑/校对：温馨

审核：郭伟萍

## 目 录：

- 《〈民法典〉官方版正式颁布！与《合同法》建设工程章新旧对照》（来源：建筑业信息网）……………P1-P9
- 《重点查 7 项！住建部招投标专项整治已启动！》（建办市函〔2020〕298 号）……………P9-P14
- 《工程消防审验新规（细则）发布！》（建科规〔2020〕5 号）……………P14-P17
- 《最高院：建工合同无效工程价款结算裁判意见（二）》（来源：律商研究）……………P17-P18

# 《民法典》官方版正式颁布！

## 与《合同法》建设工程章新旧对照

5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起正式施行。以下为《民法典》合同编建设工程合同章与《合同法》建设工程合同章的内容对照表：

《合同法》	《民法典》合同编
<b>第十六章 建设工程合同</b>	<b>第十八章 建设工程合同</b>
<p>第二百六十九条 建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。</p> <p>建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。</p>	<p>第七百八十八条 建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同。</p> <p>建设工程合同包括工程勘察、设计、施工合同。</p>
<p>第二百七十条 建设工程合同应当采用书面形式。</p>	<p>第七百八十九条 建设工程合同应当采用书面形式。</p>
<p>第二百七十一条 建设工程的招标投标活动，应当依照有关法律的规定公开、公平、公正进行。</p>	<p>第七百九十条 建设工程的招标投标活动，应当依照有关法律的规定公开、公平、公正进行。</p>
<p>第二百七十二条 发包人可以与</p>	<p>第七百九十一条 发包人可以与</p>

总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。

总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。

禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须

总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程支解成若干部分发包给数个承包人。

总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。

禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单位将其承包的工程再分包。建设工程主体结构的施工必须

<p>由承包人自行完成。</p>	<p>由承包人自行完成。</p>
<p>第二百七十三条 国家重大建设工程合同，应当按照国家规定的程序和国家批准的投资计划、可行性研究报告等文件订立。</p>	<p>第七百九十二条 国家重大建设工程合同，应当按照国家规定的程序和国家批准的投资计划、可行性研究报告等文件订立。</p>
	<p>第七百九十三条 建设工程施工合同无效，但是建设工程经验收合格的，可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。</p> <p>建设工程施工合同无效，且建设工程经验收不合格的，按照以下情形处理：</p> <p>（一）修复后的建设工程经验收合格的，发包人请求承包人承担修复费用的，应予支持；</p> <p>（二）修复后的建设工程经验收不合格的，承包人无权请求参照合同关于工程价款的约定补偿。</p> <p>发包人对因建设工程不合格造成的损失有过错的，应当承担相</p>

	应的责任。
第二百七十四条 勘察、设计合同的内容包括提交有关基础资料 and 文件(包括概预算)的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。	第七百九十四条 勘察、设计合同的内容一般包括提交有关基础资料 and 概预算等文件的期限、质量要求、费用以及其他协作条件等条款。
第二百七十五条 施工合同的内容包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、双方相互协作等条款。	第七百九十五条 施工合同的内容一般包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、相互协作等条款。
第二百七十六条 建设工程实行监理的,发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任,应当依照本法委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。	第七百九十六条 建设工程实行监理的,发包人应当与监理人采用书面形式订立委托监理合同。发包人与监理人的权利和义务以及法律责任,应当依照本编委托合同以及其他有关法律、行政法规的规定。

<p>第二百七十七条 发包人在不妨碍承包人正常作业的情况下,可以随时对作业进度、质量进行检查。</p>	<p>第七百九十七条 发包人在不妨碍承包人正常作业的情况下,可以随时对作业进度、质量进行检查。</p>
<p>第二百七十八条 隐蔽工程在隐蔽以前,承包人应当通知发包人检查。发包人没有及时检查的,承包人可以顺延工程日期,并有权要求赔偿停工、窝工等损失。</p>	<p>第七百九十八条 隐蔽工程在隐蔽以前,承包人应当通知发包人检查。发包人没有及时检查的,承包人可以顺延工程日期,并有权请求赔偿停工、窝工等损失。</p>
<p>第二百七十九条 建设工程竣工后,发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的,发包人应当按照约定支付价款,并接收该建设工程。</p> <p>建设工程竣工验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。</p>	<p>第七百九十九条 建设工程竣工后,发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的,发包人应当按照约定支付价款,并接收该建设工程。</p> <p>建设工程竣工验收合格后,方可交付使用;未经验收或者验收不合格的,不得交付使用。</p>
<p>第二百八十条 勘察、设计的质量不符合要求或者未按照期限</p>	<p>第八百条 勘察、设计的质量不符合要求或者未按照期限提交</p>

<p>提交勘察、设计文件拖延工期，造成发包人损失的，勘察人、设计人应当继续完善勘察、设计，减收或者免收勘察、设计费并赔偿损失。</p>	<p>勘察、设计文件拖延工期，造成发包人损失的，勘察人、设计人应当继续完善勘察、设计，减收或者免收勘察、设计费并赔偿损失。</p>
<p>第二百八十一条 因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权要求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责任。 第二百零一条 因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权请求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工</p>	<p>第二百零一条 因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权请求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责任。</p>
<p>第二百八十二条 因承包人的原因致使建设工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，承</p>	<p>第二百零二条 因承包人的原因致使建设工程在合理使用期限内造成人身损害和财产损失的，</p>

<p>包人应当承担<del>损害</del>赔偿责任。</p>	<p>承包人应当承担赔偿责任。</p>
<p>第二百八十三条 发包人未按照约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料的，承包人可以顺延工程日期，并有权<del>要求</del>赔偿停工、窝工等损失。</p>	<p>第二百零三条 发包人未按照约定的时间和要求提供原材料、设备、场地、资金、技术资料的，承包人可以顺延工程日期，并有权<del>请求</del>赔偿停工、窝工等损失。</p>
<p>第二百八十四条 因发包人的原因致使工程中途停建、缓建的，发包人应当采取措施弥补或者减少损失，赔偿承包人因此造成的停工、窝工、倒运、机械设备调迁、材料和构件积压等损失和实际费用。</p>	<p>第二百零四条 因发包人的原因致使工程中途停建、缓建的，发包人应当采取措施弥补或者减少损失，赔偿承包人因此造成的停工、窝工、倒运、机械设备调迁、材料和构件积压等损失和实际费用。</p>
<p>第二百八十五条 因发包人变更计划，提供的资料不准确，或者未按照期限提供必需的勘察、设计工作条件而造成勘察、设计的返工、停工或者修改设计，发包人应当按照勘察人、设计人实际消耗的工作量增付费用。</p>	<p>第二百零五条 因发包人变更计划，提供的资料不准确，或者未按照期限提供必需的勘察、设计工作条件而造成勘察、设计的返工、停工或者修改设计，发包人应当按照勘察人、设计人实际消耗的工作量增付费用。</p>

	<p>第二百零六条 承包人将建设工程转包、违法分包的，发包人可以解除合同。</p> <p>发包人提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准或者不履行协助义务，致使承包人无法施工，经催告后在合理期限内仍未履行相应义务的，承包人可以解除合同。</p> <p>合同解除后，已经完成的建设工程质量合格的，发包人应当按照约定支付相应的工程价款；已经完成的建设工程质量不合格的，参照本法第七百九十三条的规定处理。</p>
<p>第二百八十六条 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人</p>	<p>第二百零七条 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将</p>

<p>协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。</p>	<p>该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。</p>
<p>第二百八十七条 本章没有规定的，适用承揽合同的有关规定。</p>	<p>第八百零八条 本章没有规定的，适用承揽合同的有关规定。</p>

（来源：建筑业信息网）

## 重点查 7 项！住建部招投标专项整治已启动！

建办市函〔2020〕298 号

住房和城乡建设部办公厅关于开展工程建设行业专项整治的通知  
各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为深入贯彻落实中央领导同志重要指示批示精神，按照全国扫黑除恶专项斗争领导小组工作部署，以及《住房和城乡建设部关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监管的指导意见》（建市规〔2019〕11号）有关要求，加强对房屋建筑和市政基础设施工程建设活动的监督管理，排查整治突出问题，深入推动“行业清源”，决定开展工程建设行业专项整治，现将有关事项通知如下。

### 一、总体要求

坚持新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，认真贯彻落实党中央关于扫黑除恶专项斗争的决策部署，聚焦房屋建筑和市政基础设施工程建设领域**恶意竞标、强揽工程、转包、违法分包、贪污腐败**等突出问题，开展专项整治，强化源头治理，构建长效常治的制度机制，营造良好的建筑市场秩序，促进建筑业高质量发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

## 二、整治重点

（一）招标人在招标文件设置**不合理的条件，限制或者排斥**潜在投标人，或招标人以任何方式规避招标。

（二）投标人相互**串通投标**或者与招标人、招标代理机构串通投标，或者投标人以向招标人、招标代理机构或者评标委员会成员**行贿**的手段谋取中标。

（三）投标人**以他人名义投标，挂靠、借用资质投标**或者以其他方式**弄虚作假，骗取**中标。

（四）投标人**以暴力手段胁迫**其他潜在投标人放弃投标，或胁迫中标人放弃中标，**强揽工程**。

（五）投标人**恶意举报投诉**中标人或其他潜在投标人，干扰招标投标正常秩序。

（六）中标人将**中标项目转让**给他人，或者将**中标项目肢解**后分别转让给他人，以及将**中标项目违法分包**给他人。

（七）党政机关、行业协（学）会等单位领导干部或工作人员**利**

用职权或者职务上的影响干预招标投标活动。

### 三、实施步骤

专项整治自 2020 年 6 月开始,为期 4 个月,分 3 个阶段推进。

**第一阶段：方案制定（2020 年 6 月）。**各省级住房和城乡建设主管部门负责制定本行政区域内专项整治工作方案，指导监督各市、县（区）专项整治工作，可针对本地区突出问题增加整治内容，部省市联动共同推进专项整治。

**第二阶段：组织实施（2020 年 7 月—8 月）。**各省级住房和城乡建设主管部门组织各市、县（区）对正在开展招标投标活动的房屋建筑和市政基础设施工程项目进行调查摸底，及时发现工程招标投标活动中存在的违法违规行为和乱象问题线索，建立工作台账，加强分析研判，对确实存在的突出问题进行全面检查和整治，依法查处违法违规行为，整顿治理行业乱象，对行业领域中涉黑涉恶苗头性、倾向性问题形成有效震慑。

**第三阶段：总结巩固（2020 年 9 月）。**地方各级住房和城乡建设主管部门总结专项整治工作，提炼经验做法，制定和完善相关政策制度，巩固专项整治成果。我部将通报专项整治工作开展情况和取得的成效。

### 四、主要任务及要求

**（一）提高政治站位。**地方各级住房和城乡建设主管部门要充分认识工程建设行业突出问题对市场秩序的破坏和对市场主体切身利益的损害，把专项整治作为增强“四个意识”、坚定“四

个自信”、做到“两个维护”的具体检验，坚决落实行业监管部门监管责任，认真抓紧抓实各项工作，确保专项整治取得成效，回应群众期待。

**（二）加强组织领导。**地方各级住房和城乡建设主管部门要高度重视，细化工作任务和分工，明确专项整治工作具体内容、目标要求、工作措施、进度安排、责任单位和责任人等，加强工作调度和政策指导，强化过程管理，有序推进落实。要进一步加强与政法部门的协作配合，建立和完善信息共享、线索移交、联动查处、通报反馈的协调机制，推动行政执法和刑事司法的有效衔接，强化对监察、司法、检察建议和公安提示函（以下统称“三书一函”）的跟踪问效，形成齐抓共管的工作合力。

**（三）深入稳步推进。**地方各级住房和城乡建设主管部门要畅通投诉举报渠道，加强对群众举报内容的梳理、研判和反馈。要把“三书一函”作为专项整治的切入口，重点从本地区破获的涉黑涉恶案件入手，深入剖析黑恶势力滋生蔓延原因，及时发现前端治理中的问题。要按照“双随机、一公开”原则，通过现场巡查、档案抽查、专项检查等多种方式，加强对招标投标活动的日常监管，及时查找和填补监管漏洞。要加强对评标专家和招标代理机构的监管，引导和督促其依法依规履职。对查实的违法违规行为，应当依法依规从严作出行政处罚，**对情节严重的，应当记入信用档案，开展信用惩戒，直至清出市场。**对本地区的突出问题，应当集中力量攻坚克难，确保整治工作取得实效，最大限

度挤压黑恶势力滋生空间。对发现的涉黑涉恶问题线索，应当及时移交政法部门，并配合开展案件侦办工作。对发现的领导干部或工作人员违法违纪问题线索，应当及时移交纪检监察部门。

**（四）及时汇总上报。**地方各级住房和城乡建设主管部门要建立工作台账，及时总结专项整治推进落实情况。省级住房和城乡建设主管部门负责汇总本行政区域内专项整治实施情况，形成书面总结报告，于2020年9月5日前报送我部建筑市场监管司，报告内容应包括总体情况、工作措施、取得的成效（包含查处的违法违规行为、整治消除的行业乱象、移送的涉黑涉恶问题线索等量化指标）、发现的典型案例、建立或完善的制度机制、工作建议等。

**（五）强化监督指导。**地方各级住房和城乡建设主管部门要建立任务跟踪督导机制，密切跟进各项工作进展。对整治不积极、效果不明显的地区和单位，要通过**约谈、通报**等方式督促其履职尽责，确保专项整治工作落实到位。**对表现突出、成效显著的单位和个人，要予以表扬和奖励。**

**（六）加强宣传引导。**地方各级住房和城乡建设主管部门要通过政府门户网站和当地主流媒体，加强对专项整治的舆论宣传，**有计划地宣传报道一批典型案例**，广泛发动市场主体和社会群众参与专项整治。要及时向群众公示整治重点，通告工作进展，公布整治成果，做到整治内容直面群众关切，整治过程邀请群众参与，整治结果接受群众监督。

(七) **建立长效机制**。地方各级住房和城乡建设主管部门要坚持边打边治边建，研究梳理涉黑涉恶和乱象问题所暴露出的行业隐患和监管漏洞，及时健全完善行业监管制度，切实巩固整治成果。要认真贯彻落实建市规〔2019〕11号文件要求，**积极推进工程招标投标制度改革，进一步加强招标投标活动监管，全面推行电子招标投标，推动市场形成价格机制，加快推行工程担保制度，完善建筑市场信用体系**。鼓励各地结合地方实际，创新监管机制，探索实行政府投资工程集中建设管理、评定分离等方式方法，加强对招标投标交易信息的共享、分析和应用，提高工程招标投标监管水平，形成可复制可推广的实践经验。

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2020年6月12日

## **工程消防审验新规（细则）发布！**

住房和城乡建设部关于印发《建设工程消防设计审查验收工作细则》和《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书式样》的通知

**建科规〔2020〕5号**

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、北京市规划和自然资源委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设

设局：

为贯彻落实《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部令第51号），做好建设工程消防设计审查验收工作，我部制定了《建设工程消防设计审查验收工作细则》和《建设工程消防设计审查、消防验收、备案和抽查文书式样》。现印发你们，请认真贯彻执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2020年6月16日

此前，住建部发布了《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》，6月1日起生效。住建部近期发布的《建设工程消防设计审查验收工作细则》是和《暂行规定》配套的具体规定，该《细则》重点如下：

1. 细则适用于**县级以上**住建主管部门依法对特殊建设工程的消防设计审查、消防验收，以及其他建设工程的消防验收备案、抽查。

2. 实行**施工图设计文件联合审查**的，应当将建设工程消防设计的技术审查并入联合审查，意见一并出具；实行**规划、土地、消防、人防、档案等事项联合验收**的建设工程，应当将建设工程消防验收并入联合验收。

3. 消防设计文件应当包括：封面、扉页、设计文件目录、设计说明书、设计图纸。

4. 设计说明书应当包括：工程设计依据、工程建设的规模和设计范围总指标、标准执行情况、总平面、建筑和结构、建筑电气、消防给水和灭火设施、供暖通风与空气调节、热能动力。

5. 设计图纸应当包括：总平面图、建筑和结构、建筑电气消防给水和灭火设施、供暖通风与空气调节、热能动力。

6. 具有《暂行规定》第十七条情形之一的特殊建设工程，提交的特殊消防设计技术资料参照文件详细条例。

7. 专家评审意见应当包括：会议概况、项目建设与设计概况、特殊消防设计评审内容、专家签字（明确为同意或不同意，不同意的应当说明理由）、专家评审结论（评审结论应明确为同意或不同意，特殊消防设计技术资料经 3/4 以上评审专家同意即为评审通过，评审结论为同意）评审结论专家签字、会议记录。

8. 现场评定具体项目包括：建筑类别与耐火等级、总平面布局、平面布置、建筑外墙、屋面保温和建筑外墙装饰、建筑内部装修防火、防火分隔、防爆、消防电梯、安全疏散、消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防烟排烟系统及通风、空调系统防火、气体灭火系统的系统功能、消防电气、建筑灭火器、泡沫灭火系统、其他国家工程建设消防技术标准强制性条文

规定的项目，以及带有“严禁”“必须”“应”“不应”“不得”要求的非强制性条文规定的项目。

## 最高院：建工合同无效工程价款结算裁判意见（二）

建设工程施工合同无效，鉴定机构分别按照定额价和市场价对工程价款作出鉴定结论的，一般应以市场价确定工程价款。这是因为，以定额为基础确定工程造价大多未能反映企业的施工、技术和管理水平，定额标准往往跟不上市场价格的变化，而建设行政主管部门发布的市场价格信息，更贴近市场价格，更接近建筑工程的实际造价成本，且符合《合同法》的有关规定，对双方当事人更公平。

最高人民法院认为，一审法院委托实信造价公司进行鉴定时，先后要求实信造价公司通过定额价和市场价两种方式鉴定。

首先，建设工程定额标准是各地建设主管部门根据本地建筑市场建筑成本的平均值确定的，是完成一定计量单位产品的人工、材料、机械和资金消费的规定额度，是政府指导价范畴，属于任意性规范而非强制性规范。在当事人之间没有作出以定额价作为工程价款的约定时，一般不宜以定额价确定工程价款。

其次，以定额为基础确定工程造价没有考虑企业的技术专长、劳动生产力水平、材料采购渠道和管理能力，这种计价模式不能

反映企业的施工、技术和管理水平。本案中，环盾公司假冒中国第九冶金建设公司第五工程公司的企业名称和施工资质承包涉案工程，如果采用定额取价，亦不符合公平原则。

再次，定额标准往往跟不上市场价格的变化，而建设行政主管部门发布的市场价格信息，更贴近市场价格，更接近建筑工程的实际造价成本。此外，本案所涉钢结构工程与传统建筑工程相比属于较新型建设工程，工程定额与传统建筑工程定额相比还不够完备，按照钢结构工程造价鉴定的惯例，以市场价鉴定的结论更接近造价成本，更有利于保护当事人的利益。

最后，根据《中华人民共和国合同法》第六十二条第(二)项规定，当事人就合同价款或者报酬约定不明确，依照合同法第六十一条的规定仍不能确定的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照规定履行。本案所涉工程不属于政府定价，因此，以市场价作为合同履行的依据不仅更符合法律规定，而且对双方当事人更公平。

索引：济南永君物资有限责任公司与齐河环盾钢结构有限公司建设工程施工合同纠纷案；案号：(2011)民提字第104号；合议庭法官：韩延斌、王林清、李琪；裁判日期：二〇一一年十一月十七日。（来源：律商研究）