

233 网校二建官网网址: <http://www.233.com/chuji/>

二建历年真题名师解读听课地址: <https://wx.233.com/search/v1/study?mid=21348>

二建师资料下载: <https://wx.233.com/course/Datum/Index?classid=187>



扫码进入 2021 二建学习交流微信群



二建在线题库小程序

2021 年二级建造师《工程法规》核心考点学霸归纳-233 网校

※物权制度核心考点归纳

核心知识点 1、物权的种类

物权包括所有权、用益物权和担保物权。

类别	内容
所有权	是所有人依法对自己财产 (包括不动产和动产) 所享有的占有、使用、收益和处分的权利。 所有权是物权中最重要也最完全的一种权利。 处分权是所有人的最基本的权利, 所有权内容的核心。
用益物权	是权利人对他人所有的不动产或者动产, 依法享有占有、使用和收益的权利。 包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权。
担保物权	是权利人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形, 依法享有就担保财产优先受偿的权利。

核心知识点 2、土地所有权 (公有制两种形式)



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

全民所有制 (国有土地)	由国务院代表国家行使权力 城市的土地属于国家所有; 无居民海岛、矿藏、水流、海域属于国家所有
劳动群众集体所有制 (集体土地)	集体所有的不动产包括法律规定属于集体所有的土地和森林、山岭、草原、荒地和滩涂 承包期: 耕地 30 年、草地 30~50 年、林地 30~70 年

建设用地使用权人应当合理利用土地, 不得改变土地用途; 需要改变土地用途的, 应当依法经有关行政主管部门批准。

核心知识点 3、建设用地使用权

含义	享有占有、使用、收益权 (只存在于国有土地上)
设立	可在土地的地表、地上或者地下分别设立 (自登记时设立)
取得方式	出让/划拨
流转	地上附着物一并处分 (转让、互换、出资、赠与、抵押) 应订立书面合同, 不得超出剩余期限
续期	住宅用地, 期满自动续期; 非住宅用地, 依法律规定办理

核心知识点 4、地役权

概念	是指为使用自己不动产的便利或提高其效益而按照合同约定利用他人不动产的权利。
设立	设立地役权, 应当采取书面形式订立合同; 地役权自地役权合同生效时设立 地役权未经登记的, 地役权有效, 但不得对抗善意第三人 土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的, 未经用益物权人同意, 土地所有权人不得设立地役权
变动	需役地及需役地的用益物权转让时, 受让人同时享有地役权 供役地及供役地的用益物权转让时, 地役权对受让人具有约束力

核心知识点 5、物权的设立、变更、转让、消灭

类别	内容
不动产物权的设立、变更、转让、消灭	(1) 应当依照法律规定登记, 自记载于不动产登记簿时发生效力。 (2) 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同, 自合同成立时生效; 未办理物权登记的, 不影响合同效力。
动产物权的设立和转让	动产物权以占有和交付为公示手段。 动产物权的设立和转让, 自交付时发生效力, 但法律另有规定的除外。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

※债权制度核心知识点

核心知识点 1、债的基本法律关系

项目	内容
债的概念	债是特定当事人之间的关系
债的内容	债权为请求特定人为特定行为作为或不作为的权利
债的相对性	债权主体 (只能向特定的人主张)、债权内容、债权责任的相对性

核心知识点 2、建设工程债的产生

建设工程债产生的根据有合同、侵权、无因管理和不当得利。

无因管理和不当得利列为准合同。

合同	是债发生的最主要、最普遍的依据。合同产生的债被称为合同之债。	
侵权	施工现场的施工噪声, 有可能产生侵权之债。	
	建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害	建设单位与施工单位承担连带责任, 能证明不存在质量缺陷的除外, 有追偿权
	因所有人、管理人或者第三人的原因, 建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的	由所有人、管理人、使用人或者第三人承担侵权责任
无因管理	无义务、无委托+自觉为他人管理或服务+有人受益 管理人没有法定的或者约定的义务, 为避免他人利益受损失而管理他人事务的, 可以请求受益人偿还因管理事务而支出的必要费用; 管理人应管理事务收到损失的, 可以请求受益人给予适当补偿	
不当得利	指没有法律根据, 有损他人利益而自身取得利益的行为 受损的人有权请求其返还不当利益, 但有除外情形: (1) 为履行道德义务进行的给付; (2) 债务到期之前的清偿; (3) 明知无给付义务而进行的债务清偿	

核心知识点 3、建设工程债的常见种类

施工合同债	发生在建设单位和施工单位之间的债。 施工合同的义务主要是完成施工任务和支付工程款。 对于完成施工任务, 建设单位是债权人, 施工单位是债务人; 对于支付工程款, 则相反。
买卖合同债	材料设备买卖
侵权之债	施工单位的施工活动产生的侵权 (如施工噪声或废水、废弃物排放扰民)



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

※担保制度 4 个核心考点突破

核心知识点 1、担保与担保合同

担保方式为保证、抵押、质押、留置和定金。

第三人为债务人向债权人提供担保时, 可以要求债务人提供反担保。

担保合同是主合同的从合同, 主合同无效, 担保合同无效。担保合同另有约定的, 按照约定。

担保合同被确认无效后, 债务人、担保人、债权人有过错的, 应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

核心知识点 2、保证

保证合同是为保障债权的实现, 保证人和债权人约定, 当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时, 保证人履行债务或者承担责任的合同。

保证合同内容	一般包括被保证的主债权的种类、数额, 债务人履行债务的期限, 保证方式、范围和期间的条款。
保证方式	(1) 一般保证; (2) 连带责任保证 保证方式没有约定或者约定不明确的, 按照一般保证承担保证责任
保证人资格	机关法人不得为保证人, 但是经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。 以公益为目的的非营利法人、非法人组织不得为保证人
保证责任	保证担保范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用 约定不明确的, 应对全部债务承担责任

保证期间的特殊情况处理

类型	规定
债权转让	保证人在原保证范围内继续承担保证责任
债务转让	应当取得保证人的书面同意, 否则保证人不再承担保证责任
债权人与债务人协议变更主合同的	应当取得保证人的书面同意, 否则保证人不再承担保证责任

一般保证的保证人未约定保证期间的, 保证期间为主债务履行期届满之日起 6 个月。连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的, 债权人有权自主债务履行期届满之日起 6 个月内要求保证人承担保证责任。

核心知识点 3、建设工程施工中常用的担保种类 (四类)

种类	主体间关系	保证内容
施工投标保证金	投标人向招标人提供	避免投标人随意撤销投标书, 或中标后不提交履约保证金和签署



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

		合同
施工合同履约保证金	中标人向招标人提供	保证施工合同顺利履行
工程款支付担保	招标人向中标人提供	保证按照合同约定支付工程款
预付款担保	承包人向发包人提供	用于实现承包人按合同规定进行施工

核心知识点 4、抵押、质押、留置、定金

抵押	债务人或者第三人不转移对财产的占有	债权人依法优先受偿
质押	债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有	债权人依法优先受偿
留置	债权人按照合同约定占有债务人的动产	债权人依法优先受偿
定金	当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保	双倍返还定金原则

债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押:

- (1) 建筑物和其他土地附着物;
- (2) 建设用地使用权;
- (3) 海域使用权;
- (4) 生产设备、原材料、半成品、产品;
- (5) 正在建造的建筑物、船舶、航空器;
- (6) 交通运输工具;
- (7) 法律、行政法规未抵押的其他财产。

对于以上第 (1) 项至第 (3) 项规定的财产或者第 (5) 项规定的正在建造的建筑物抵押的, 应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。

※建设工程合同制度高分值考点

核心知识点 1、建设工程施工合同的法定形式和内容

合同形式	合同有书面形式、口头形式和其他形式 建设工程合同应当采用书面形式
合同的内容	当事人的姓名或者名称及住所; 标的; 数量; 质量; 价款或报酬; 履行期限、地点或方式; 违约责任; 解决争议的方法
施工合同的内容	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



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

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; 双方相互协作条款

核心知识点 2、施工合同发承包双方的主要义务

发包人的主要义务	承包人的主要义务
①不得违法发包 ②提供必要施工条件 ③及时检查隐蔽工程 ④及时验收工程 ⑤支付工程价款	①不得转包和违法分包工程 ②自行完成建设工程主体结构施工 ③接受发包人有关检查 ④交付竣工验收合格的建设工程 ⑤建设工程质量不符合约定的无偿修理

核心知识点 3、竣工日期

实际竣工日期有争议的情形	竣工日期确定
建设工程经竣工验收合格的	竣工验收合格之日
承包人已经提交竣工验收报告, 发包人拖延验收的	承包人提交验收报告之日
建设工程未经竣工验收, 发包人擅自使用的	转移占有建设工程之日

核心知识点 4、工程价款的支付**(1) 合同价款的确定**

招标工程	依据中标通知书中的 中标价格 在协议书内约定
非招标工程	依据工程预算书在协议书内约定
确定方式	固定价格合同、可调单价合同、成本加酬金合同 (双方约定)

(2) 工程价款的支付和竣工结算

国家机关、事业单位不得违约拖欠市场主体的货物、工程、服务等账款, 大型企业不得利用优势地位拖欠中小企业账款。

机关、事业单位从中小企业采购货物、工程、服务, 应当自货物、工程、服务交付之日起 30 日内支付款项, 定期结算等结算方式的, 付款期限最长不得超过 60 日。合同约定采取履行进度结算、定期结算等结算方式的, 付款期限应当自双方确认结算金额之日起算。

(3) 合同价款调整的情形

法律、法规、规章或者国家有关政策变化影响合同价款的;

工程造价管理机构发布价格调整信息的;

经批准变更设计;

发包方更改经审定批准的施工组织设计造成费用增加的;

双方约定的其他因素

(4) 当事人对付款时间没有约定或者约定不明的, 下列时间视为应付款时间

考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

- 1) 建设工程已实际交付的, 为交付之日;
- 2) 建设工程没有交付的, 为提交竣工结算文件之日;
- 3) 建设工程未交付, 工程价款也未结算的, 为当事人起诉之日。

(5) 工程垫资的处理

- 1) 政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位, 不得由施工单位垫资建设。
- 2) 当事人对垫资和垫资利息有约定, 承包人请求按照约定返还垫资及其利息的, 应予支持。
- 3) 当事人对垫资没有约定的, 按照工程欠款处理。

(6) 承包人工程价款的优先受偿权

含义	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
规定	(1) 在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中, 应当认定建设工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权 (2) 装饰装修工程的承包人, 请求装饰装修工程价款就该装饰装修工程折价或者拍卖的价款优先受偿的, 人民法院应予支持, 但装饰装修工程的发包人不是该建筑物的所有权人的除外 (3) 建设工程质量合格, 承包人请求其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款优先受偿的, 人民法院应予支持 (4) 未竣工的建设工程质量合格, 承包人请求其承建工程的价款就其承建工程部分折价或者拍卖的价款优先受偿的, 人民法院应予支持 (5) 承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿的, 人民法院不予支持
范围确定	依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定
期限	承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为 6 个月, 自发包人应当给付建设工程价款之日起算

核心知识点 5、赔偿损失的规定

特征	有违约行为、补偿性、任意性、赔偿非违约方实际损害
范围	直接损失和间接损失
约定情形	约定违约金低于实际损失, 可以请求法院或仲裁机构予以增加 约定违约金过分高于实际损失, 可以请求法院或仲裁机构予以适当减少
限制	可预见性原则; 防止损失扩大义务 (减损)



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

233网校
www.233.com

2021二级建造师钻石无忧班

—— 选择对的，轻松过3科 ——

【购买全科钻石无忧班，你将获得】

- 科学授课：录播+直播8个班级，由浅入深，稳步锁分
- 双师资教学：1个科目2个老师主讲，两种风格满足不同需求
- 优质服务：助教电话回访+群内答疑
- 班级保障：2年有效期+1次免费重学
- 学习计划：购课后立即建立入学档案，制定专属学习计划

赠送1：官方正版教材

赠送2：《通关宝典》公共科目

赠送3：《案例过关一本通》实务科目

赠送4：纸质版《历年真题》（矿业不赠送）



长按识别二维码

涵盖8大班级

9本教材教辅

2个考期+1次免费重学>>



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握