

2021年二级建造师《法规》考前重点预测

考点：工程事故犯罪：1. 重大责任事故罪：自然人犯罪；在生产、作业中违反有关安全管理规定（**违章操作或违章指挥**）。2. 强制他人违章冒险作业罪：自然人犯罪；利用职权或威逼、胁迫、恐吓，强令他人违章冒险；故意掩盖事故隐患，组织他人违章作业。3. 重大**劳动**安全事故罪：**单位**犯罪（处罚直接主管人员和其他直接责任人员）；劳动安全设施（包括临时工程/施工设施设备）；（单位安全保障体系失控）。4. **工程**重大安全事故罪：**单位**犯罪（处罚**直接责任人员**）（仅限于建设、设计、施工、监理四家单位）；永久工程（降低工程质量标准、偷工减料，单位**质量**保证体系失控）。**注意：刑事立案标准：死亡1人，或重伤3人，或直接经济损失100万。**

考点：建设工程施工许可制度：建筑工程开工实行政府审批，包括两种方式：施工许可证或开工报告。（1）常规方式：施工许可证。适用于各类房建及市政项目施工，由县级以上住建局审批。（2）特殊方式：开工报告。适用于政府直接投资的个别项目，由县级以上发改委审批（具体审批权限和程序，由国务院规定）。**注意：法律上的“开工报告”（建设单位报告政府部门，民对官）≠建设监理中的“开工报告”（施工单位报告监理单位，民对民）。**也有一些工程开工不实行任何政府审批：

（1）小型工程（适用《建筑法》）：投资额≤30万元或建筑面积≤300m²。省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门可以根据当地的实际情况，对限额进行调整，并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

考点：规划许可证和施工许可证：1. 规划许可证：在**城市、镇规划区**，建设单位应当向城市、县规划局申请建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。在**乡、村规划区**进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设的，由规划局（或由省政府确定的镇政府）核发乡村建设规划许可证。

（1）**划拨土地（先证后地）：建设用地规划许可证→申请划拨土地→建设工程规划许可证→质量监督手续→施工许可证。**（2）**出让土地（先地后证）：签订出让合同→建设用地规划许可证→建设工程规划许可证→质量监督手续→施工许可证。**

考点：施工许可证批准条件：（1）依法办理用地批准手续；（2）在城市、镇规划区的建筑工程，已经取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证（两张）（三）施工场地已经基本具备施工条件，需要拆迁房屋的，拆迁进度符合**施工要求**（不要求全部完成）。（4）已经确定**施工企业**（应当**招标的工程没有招标，应当公开招标的没有公开招标，确定的企业无效**）；（5）有满足施工需要的技术资料和施工图纸（施工图已经取消政府审批，改为自己承诺）；（6）有**保证工程质量和安全的具体措施**：**建设单位在开工前，应当按照国家规定办理质量监督手续。工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。建设单位应报送安全施工措施备案（不是审批）。**

考点：施工许可证的颁发：发证机关应当自收到申请之日起**7日内**，对符合条件的颁发施工许可证。对于证明文件不全或者失效的，应当当场或**5日内**一次告知建设单位需要补正的全部内容。对于不符合发证条件的，应当自收到申请之日起**7日内**书面通知建设单位，并说明理由。

考点：开工许可的管理：1. 领取施工许可证的工程：（1）建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的应当申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。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）在建工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告；恢复施工时，也应当向发证机关报告（**需报告两次**）。中止施工满**一年**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。核验不符合条件的，施工许可证作废并收回（待符合复工条件时重新申请领取）。2. 批准开工报告的工程：**因故不能按期开工超过六个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。**

考点：建设工程质量保修制度：1. 质量保修书：承包单位在提交竣工验收申请报告时，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的**保修范围、保修期限和保修责任**等。2. 质量保修期（**重点**）：**（约定≧法定，按约定；约定<法定，按法定）**：1. 法定最低保修期限为设计文件注明的合理使用年限的有：①**基础设施工程**②（房屋建筑工程）**地基基础**③（房屋建筑工程）**主体结构**。2. 法定最低保修期限≧5年：①**屋面防水工程**②**有防水要求的卫生间、房间**③**外墙面的防渗漏**④**节能保温工程**。3. 法定最低保修期限≧2个采暖期（冬天）：供热系统。4. 法定最低保修期限≧2个供冷期（夏天）：供冷系统。5. 法定最低保修期限≧2年：①**电气管线**②**给排水管道**③**设备安装**④**装修工程**。6. 质量保证金（**重点**）：**从应付工程款中预留不高于结算总额的3%。承包人提交质量保险、质量保函的，发包人不得再预留保证金。承包人已经缴纳履约保证金的，发包人不得同时预留工程质量保证金。**7. 缺陷责任期：双方谈判后具体约定，一般1年，最长不超过2年。8. 返还质量

保证金：缺陷责任期到期后，承包人向发包人申请退还保证金。

考点：质量保证金：从应付工程款中预留不高于结算总额的**3%**。承包人提交质量保险、质量保函的，发包人不得再预留保证金。承包人已经缴纳履约保证金的，发包人不得同时预留工程质量保证金。（简记为：**减轻承包人负担，避免重复担保**）。

考点：仲裁的适用：平等主体的公民、法人和其他组织之间发生的合同纠纷和其他财产权益纠纷，可以仲裁。但劳动仲裁（伙计~老板）和农业承包合同仲裁，有自己的法律，不适用《仲裁法》。下列纠纷不能仲裁：（1）婚姻、收养、监护、扶养、继承纠纷；（2）依法应当由行政机关处理的行政争议（民~官）。

考点：仲裁的特征：仲裁本质上的民间性。这是最基本、最核心、最主要的特征，其他特征都由此派生而来。当事人意愿自主性。“仲裁”意味着双方自愿放弃起诉，同意把仲裁作为终局解决。因此要两厢情愿。仲裁机构是体制外的。与行政机关、司法机关都没有隶属关系，仲裁机构之间也互不隶属。4. 私密性。仲裁实行不公开审理，当事人及其他案件参与人不得对外界透露案件实体和程序的有关情况与严格、复杂的行政程序和司法程序相比，仲裁的审理、裁决简便、灵活、快捷。我国参加了《承认和执行外国仲裁裁决公约》组织，我国仲裁机构的仲裁裁决书在《公约》160多个国家得到承认，当事人可以直接向有管辖权的外国法院申请承认并强制执行。

考点：终局方式：（1）公权性。民事诉讼是由法院代表国家行使审判权解决民事争议。（2）强制性。和解、调解、仲裁均需两厢情愿，只要一方不愿意，和解、调解、仲裁就无从进行。民事诉讼则不同，只要原告起诉符合法定条件，法院就予以受理。无论被告是否愿意，诉讼均会发生。（3）程序的严格法定性。当事人在程序上可以自主选择的情况不多。

考点：行政复议：1. 可以复议可以诉讼（行政执法行为）：①行政处罚②行政强制③行政许可④侵犯经营自主⑤行政征收、摊派。2. 不可复议不可诉讼（都不是行政执法行为）：①抽象行政行为②行政批复、行政处分③行政机关对民间纠纷的调解。3. 申请时间：公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益的，可以**自知道该具体行政行为之日起六十日内**提出行政复议申请。申请人申请行政复议，**可以书面申请，也可以口头申请**。4. 申请地点（**重点**）：**对县级以上地方各级人民政府工作部门的具体行政行为不服的，由申请人选择，可以向该部门的本级人民政府申请行政复议，也可以向上一级主管部门申请行政复议。**5. 具体规定：行政复议过程中，申请人可以查阅被申请人提出的书面答复、作出具体行政行为的证据、依据和其他材料，除涉及国家秘密、商业秘密或个人隐私的外，行政复议机关不得拒绝。被申请人不得向申请人和其他人收集证据。民告官期间，民可以向官要证据，官不得向民要证据。民告官期间，具体行政行为不停止执行。但下列情形可以停：（1）**被申请人（官）认为需要停止执行的**；（2）**行政复议机关（官）认为需要停止执行的**；（3）**申请人（民）申请停止执行，行政复议机关（官）认为其要求合理，决定停止执行的**；（4）**法律规定停止执行的**。官**决定停，才会停**。

考点：民事诉讼制度：1. 民事诉讼当事人：广义的民事诉讼当事人包括**原告、被告、共同诉讼人和第三人**。2. 民事诉讼代理人：当事人可以委托**1~2人**作为诉讼代理人。下列人员可以被委托为诉讼代理人：（1）**律师、基层法律服务工作者**；（2）**自然人当事人的近亲属或者单位当事人的员工**；（3）当事人所在社区、单位以及有关社会团体推荐的公民。（**律师代理+公民代理**）。3. 诉讼委托：委托他人代为诉讼的，须向法院提交由**委托人签名或盖章的授权委托书**，授权委托书必须记明**委托事项和权限**。诉讼代理人代为：承认、放弃、变更诉讼请求，进行和解、提起反诉或者上诉，必须有委托人的特别授权。若仅写“**全权代理**”而无具体授权，**视为诉讼代理人没有获得特别授权**。4. 民事诉讼专属管辖：**不动产纠纷，只能由不动产法院管辖；施工合同纠纷，按不动产纠纷处理**。5. 协议管辖：除施工合同，房屋合同等实行专属管辖外，其余的合同当事人可以通过书面协议**选择被告住所地、合同履行地、原告住所地、合同签订地、标的物所在地的法院管辖**，但不得违反级别管辖和专属管辖。如无约定、约定不明或约定错误，则原告应向被告住所地或合同履行地法院起诉。6. 被告住所地：公民的住所地是经常居住地（最近连续住满**1年**的地方）；没有经常居住地的，为户口所在地。单位的住所地是主要办事机构所在地或主要营业地。7. 合同履行地：合同约定的履行地，是合同履行地。没有约定的，**交付不动产的，不动产所在地为合同履行地；给付金钱的，收款人所在地为合同履行地**；其他标的，**义务人所在地为合同履行地**。

考点：和解（重点）：“任何和解协议”都是非终局的，如果一方当事人不按照协议履行，另一方当事人不可以直接向法院申请执行强制执行，只能通过起诉或仲裁解决。但这并不意味着当事人对自己签下的和

解协议，可以任意反悔。因为一方违反协议不履行，对方起诉的，法院总是会按照双方签订的协议内容作出判决。除非不履行一方有充分证据证明该和解协议内容违法或并非自愿签订。和解是当事人对自己私人权益的自由处分，只要不损害公共利益和他人利益，“和为贵”，因此适用于民事纠纷任何阶段，包括：诉前和解，仲裁诉讼过程中的庭外和解，执行阶段的和解。

考点：行政诉讼（重点）：1. 诉讼管辖：行政案件一般由最初作出行政行为的行政机关所在地（即被告住所地）法院管辖。对行政机关限制人身自由不服的诉讼，既可以由被告（官）所在地也可以由原告（民）所在地法院管辖。因不动产纠纷提起的行政诉讼，由不动产所在地法院管辖。原告向两个有管辖权的法院起诉的，由最先立案的法院管辖。2. 审理：法院公开审理行政案件，但涉及国家秘密、个人隐私和法律另有规定的除外。法院审理行政案件，不适用调解。但是，行政赔偿、补偿、行政机关行使自由裁量权的案件可以调解。行政诉讼期间，具体行政行为不停止执行。

考点：仲裁协议的独立性：仲裁协议独立存在。合同变更、解除、终止或者无效，以及合同成立后未生效、被撤销等，均不影响仲裁协议的效力。

考点：二审程序审限：第二审人民法院审理对判决的上诉案件，审限为3个月；审理对裁定的上诉案件，审限为30日。

考点：施工质量返修：1. 概念：竣工验收合格后：保修；竣工验收合格前：返修。2. 责任：因施工人原因致使施工质量不符合约定的，发包人有权要求施工人无偿修理、返工或改建。对于非施工单位原因造成的质量问题，施工单位也应当负责返修，但由此造成的损失和费用由责任方承担。

考点：缺陷责任期：（1）缺陷责任期一般为1年，最长不超过2年，可由发承包双方约定。（2）从工程通过竣工验收之日起算。一实际竣工日期（3）由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣（交）工验收的，在承包人提交竣（交）工验收报告90天后，工程自动进入缺陷责任期。（4）缺陷责任期内，承包人认真履行合同约定的责任，到期后，承包人向发包人申请返还保证金。保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。

考点：隐蔽工程验收：在隐蔽工程覆盖之前，施工单位应当及时通知建设单位（实施监理的为监理单位）和建设工程质量监督机构。

考点：应急救援预案：（1）生产经营单位应急预案分为综合应急预案、专项应急预案和现场处置方案。施工单位应当至少每半年组织1次生产安全事故应急救援预案演练。（2）有下列情形之一的，应急预案应当及时修订并归档：1) 依据的法律、法规、规章、标准及上位预案中的有关规定发生重大变化的；2) 应急指挥机构及其职责发生调整的；3) 面临的风险发生重大变化的；4) 重要应急资源发生重大变化的；5) 预案中的其他重要信息发生变化的；6) 在预案演练或者应急救援中发现需要修订预案的重大问题；

考点：机械设备的安全管理：使用承租的机械设备和施工机具及配件的，由施工总承包单位、分包单位、出租单位和安装单位共同进行验收。验收合格的方可使用。

考点：单位专职安全员配备：（1）建筑施工总承包资质序列企业：特级资质不少于6人；一级资质不少于4人；二级和二级以下资质企业不少于3人。（2）建筑施工专业承包资质序列企业：一级资质不少于3人；二级和二级以下资质企业不少于2人。（3）建筑施工劳务分包资质序列企业：不少于2人。（4）建筑施工企业的分公司、区域公司等较大的分支机构应依据实际生产情况配备不少于2人的专职安全生产管理人员。

考点：企业资质的法定条件和等级：1. 资质条件：施工企业应按照其拥有的资产（企业的“净资产”是资产-负债，是属于企业所有并可自由支配的资产，即所有者权益。净资产以前1年或当期合法财务报表中的数据考核）、专业技术人员（除各类最低资质等级外，取消关于注册建造师、中级职称、持证现场管理人员和技术工人的指标考核）、技术装备（可以采用租赁或融资租赁方式取得）和已完成工程业绩（对申请建筑工程、市政公用工程总承包特级、一级资质的企业，未进入全国建筑市场平台发布的业绩，不作为有效业绩认定）等条件申请资质。2. 资质体系：序列、类别和等级：施工总承包、专业承包、施工劳务资质序列。劳务序列不分类别与等级。3. 资质证书管理：各有关部门和单位在企业跨地区承揽业务活动中，不得要求企业提供资质证书原件。4. 资质证书的申请、延续、变更：（1）企业可以申请一项或多项建筑业企业资质。企业首次申请或增项申请资质的，按照最低等级申请。（2）资质证书有效期5年。企业应当在资质证书有效期届满前3个月，向原发证机关提出延续申请。资质许可机关在有效期届满前作出是否准予延续申请的决定；逾期未做出决定的，视为准予延续。（3）企业发生合并、分立、重

组、改制，需承继原企业资质的，应当申请重新核定企业资质等级。5. 申请前1年至决定作出前信用档案上有不良行为记录，不批准其资质升级和增项申请：（1）超越本企业资质等级或以其他企业名义承揽工程，或允许其他企业或个人以本企业名义承揽工程的；（2）相互串通投标，或以行贿等不正当手段谋取中标的；（3）未取得施工许可证擅自施工的；（4）将承包工程转包或违法分包的；（5）违反国家工程建设强制性标准的；（6）发生过较大质量安全事故或者发生过两起以上一般质量安全事故的；（7）恶意拖欠分包企业工程款或者农民工工资的；（8）隐瞒或谎报、拖延报告工程质量安全事故或破坏事故现场、阻碍对事故调查的；（9）按照国家规定需要持证上岗的技术工种的作业人员未取得证书上岗，情节严重的；（10）未依法履行或拖延履行保修义务，造成严重后果的；（11）涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让建筑业企业资质证书；（12）其它。

考点：资质证书的撤回：合法取得资质的企业，应当保持资产、主要人员、技术装备等方面满足相应建筑业企业资质标准要求的条件。企业不再符合资质标准要求条件的，县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门、其他有关部门，应当责令其限期改正并向社会公告，整改期限最长不超过3个月；企业整改期间不得申请建筑业企业资质的升级、增项，不能承揽新的工程；逾期仍未达到资质标准要求的，可以撤回其资质证书。

考点：资质证书的撤销：（非法取得或非法发放）（1）机关工作人员滥用职权、玩忽职守准予资质许可的；（2）超越法定职权准予资质许可的；（3）违反法定程序准予资质许可的；（4）对不符合资质标准条件的申请企业准予资质许可的；（5）以欺骗、贿赂等不正当手段取得资质许可的。

考点：资质证书的注销：（1）资质证书有效期届满，未依法申请延续的；（2）企业依法终止的；（3）资质证书依法被撤回、撤销或吊销的；（4）企业提出注销申请的；（5）其他。注意：1. 撤回：合法取得后，不再具备相应资质条件。经整改仍未达到条件。2. 撤销：原本不具备相应资质条件而非法取得。3. 吊销：合法取得后，因严重违法而受到吊销处罚。4. 注销：被撤销、吊销、关闭后，或有效期届满后不续期。5. 不批准升级、增项：申请前1年至决定作出前信用档案上有不良行为记录。

考点：禁止无资质或越级承揽工程的规定：实际施工人的权利：无资质承包主体签订的专业分包合同或者劳务分包合同都是无效合同。但是，当无资质的“实际施工人”的利益受到侵害时，其可以向合同相对方（即转包方或违法分包方）主张权利，甚至可以向建设工程项目的发包方主张权利。《司法解释》规定，“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的，法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，发包人只在欠付工程价款的范围内对实际施工人承担责任”。

考点：禁止以他企业或允许他企业以本企业名义承揽工程：1. 属于挂靠（冒充）：允许其他单位或个人使用本企业的营业执照、资质证书，以本企业名义承揽工程。2. 视同挂靠（冒充）：分包工程发包人没有将其承包的工程进行分包（没有签订分包合同），在施工现场设项目管理机构的项目负责人、技术负责人、项目核算负责人、质量管理人员、安全管理人员不是工程承包人本单位人员的，视同允许他人以本企业名义承揽工程。3. 法律责任：挂靠、转包、违法分包，上下家对建设单位负连带责任。连带责任：对外是一体，对内按约定。

考点：建造师初始注册：申请初始注册应具备以下条件（1）取得资格证书；（2）受聘于一个相关单位（工程类单位，不一定是施工单位）；（3）达到继续教育要求；（4）没有不予注册的情形。注册证书由本人保管和使用。初始注册者，可自资格证书签发之日起3年内，通过聘用单位向单位所在地省级建设主管部门提出申请。逾期未申请者，须符合本专业继续教育要求方可申请初始注册。（简记为：初始注册不受3年限制）。

考点：建造师延续注册：注册有效期3年，期满需要继续执业的，应当在到期前30日申请延续注册。申请延续注册的，应当提交下列材料：（1）延续注册申请表；（2）原注册证书（蓝本）；（3）劳动合同复印件；（4）注册有效期内达到继续教育要求的证明。

考点：建造师变更注册：注册建造师变更执业单位的，应当与原单位解除聘用关系，并通过新聘用企业申请变更注册变更注册后仍延续原有效期。原聘用企业无故不配合办理的，建造师本人可以直接向省建设厅申请注销注册。省建设厅收到申请后向原企业核实，原企业在7日内不提供反对意见和相关证明的，应予办理。

考点：建造师不予批准注册：申请人有资格证书但不具备执业条件，例如不在相关单位上班交社保的，不予注册。（1）不具有完全民事行为能力的；（2）申请在两个或者两个以上单位注册的；（3）未达到注册建造

师继续教育要求的；(4) 受到刑事处罚，刑事处罚尚未执行完毕的；(5) 因执业活动受到刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满 5 年的；(6) 因前项规定以外的原因受到刑事处罚，自处罚决定之日起至申请注册之日止不满 3 年的；(7) 被吊销注册证书，自处罚决定之日起至申请注册之日止不满 2 年的；(8) 在申请注册之日前 3 年内担任项目经理期间，所负责项目发生过重大质量和安全事故的；(9) 申请人的聘用单位不符合注册单位要求的；(10) 年龄超过的 65 周岁的；(11) 法律、法规规定不予注册的其他情形。

考点：建造师注销注册：注册建造师丧失执业条件，如：(1) 聘用单位破产；(2) 单位被吊销营业执照；(3) 单位被吊销或撤回资质证书；(4) 已与单位解除聘用合同；(5) 注册有效期满未申请延续注册；(6) 年龄超过 65 周岁。此时，注册证书（蓝本）失效，应交回注销。不交回的，发证机关也会公告注销。

考点：建造师撤销注册（非法发放或非法取得）：(1) 注册机关工作人员滥用职权、玩忽职守作出准予注册许可；(2) 超越法定职权作出准予注册许可；(3) 违反法定程序作出准予注册许可；(4) 对不符合法定条件的申请人颁发注册证书和执业印章；(5) 申请人以欺骗、贿赂等不正当手段获准注册。

考点：不认定为“证书挂靠”的情形：对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的人员，以下 6 类情形，原则上不认定为“挂证”行为：1. 达到法定退休年龄正式退休和依法提前退休的；2. 因事业单位改制等原因保留事业单位身份，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、工程监理、工程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；6. 有法律法规、国家政策依据的其他情形。

考点：注册建造师不得同时担任两个及以上建设工程施工项目负责人。下列情形除外：(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“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。注册建造师在担任项目负责人期间不得更换。发生下列情形之一的除外：(1) 承包合同已经依法解除。(2) 发包方同意更换；(3) 不可抗力等特殊原因必须更换的（指建造师因故不能执业）。

考点：两阶段招标：对技术复杂，无法精确拟定技术规格的项目，招标人可以分两阶段进行招标。第一阶段，投标人按照招标公告或者投标邀请书的要求提交不带报价的技术建议，招标人根据投标人提交的技术建议确定技术标准和要求，编制招标文件。第二阶段，招标人向在第一阶段提交技术建议的投标人提供招标文件，投标人按照招标文件的要求提交包括最终技术方案和投标报价的投标文件。招标人要求投标人提交投标保证金的，应当在第二阶段提出。第一阶段只有招标公告没有招标文件。因此，实质的招标投标行为全部发生在第二阶段。

考点：招标流程：政府对招标事项的审核、委托招标代理、编制招标文件、发布招标公告或投标邀请书、资格审查、投标人购买招标文件、投标、开标评标定标、发中标通知、签订合同。

考点：招标程序的时间要求：1. 招标人发出（第一份）招标文件：提交投标文件截止时间 20 日前；2. 招标人发售资格预审、招标文件：≥5 日；3. 招标人澄清、修改招标文件：提交投标文件截止时间 15 日前。

考点：委托招标代理机构：招标人具有编制招标文件和组织评标能力的（“能力”，指的是招标人具有相应的专业人员），可以自行招标。否则，即应委托专业的招标代理机构代理招标事宜。招标代理机构不得在招标代理项目中投标或代理投标，也不得为该项目的投标人提供咨询。

考点：编制招标文件：招标文件应当包括招标项目的技术要求、资格审查标准、投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及拟签订合同的主要条款。招标文件不得含有不合理条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇。招标文件应当载明投标有效期，投标有效期自投标截止时起计算。招标文件可以自行决定是否设定标底。标底应当保密。标底仅作为评标参考，不得规定以接近标底作为中标条件，也不得规定投标报价超出标底上下浮动范围作为否决投标的条件。国有资金项目招标应当设定最高投标限价，并应当采用工程量清单计价。但不得设定最低投标限价（不得利用标底或最低限价排斥、限制竞争）。

考点：不合理条件排斥、限制潜在投标人：(1) 就同一招标项目向潜在投标人或者投标人提供有差别的项目信息。(2) 设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；(3) 以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件；(4) 对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标

标准。(5) 限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商；

(6) 非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式。(7) 其他方式（例如：只通知部分投标人进行现场踏勘）。

考点：招标文件异议及答复：潜在投标人对招标文件内容有异议的，应当在投标截止时间 10 日前向招标人提出异议。招标人在收到异议后应当在 3 日内给予答复，答复前暂停招投标活动。招标文件内容违法，违反公平、公正原则，并影响潜在投标人投标的，招标人修改招标文件后应当重新招标。

考点：投标人资格审查：分为资格预审和资格后审。(1) 采用资格预审的，如为国有资金控股或主导的招标项目，招标人应当组建资格审查委员会预审。(2) 采用资格后审的，开标后由评标委员会根据招标文件确定的标准和方法进行资格审查。资审文件发售期不得少于 5 日。潜在投标人对资审文件有异议的，应当最迟在资审截止 2 日前向招标人提出。

考点：开标：① 开标时间与投标截止时间是同一时间，由招标人主持；② 有权检查投标文件密封情况的人：投标人、投标人推选代表或公证人员；③ 唱标；④ 投标人对开标有异议，应当当场提出，招标人当场答复。

考点：评标委员会：① 5 人以上单数（由招标人代表+技术经济专家两部分组成）；② 不得与投标人有利害关系，也不得是监管部门人员；③ 专家不少于 2/3；④ 专家随机抽取；⑤ 定标前名单应保密。

考点：评标要求：评标委员会成员对所提出的评审意见承担个人责任。评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得向招标人征询其确定中标人的意向。招标文件中没有规定的标准和方法不得作为评标的依据。评标委员会作出评审后，有权否决所有投标。评标过程中，评标委员会可以书面方式要求投标人对投标文件中含义不明确或者有明显文字计算错误的内容作必要的澄清、说明或者补正。澄清、说明或者补正应以书面方式进行，不得超出投标文件的范围（否则就成了投标有效期内“补充投标文件”），也不得改变投标文件的实质性内容（否则就成了“修改投标文件”）。投标人不得主动要求对其投标文件进行澄清说明。评标报告由评标委员会全体成员签字。评标委员会推荐 1~3 名中标候选人，并标明排序。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。

考点：拒收、否决投标、澄清说明的区分：1. 拒收：（当场就能发现）：逾期送达的、未送达指定地点的、未密封的、未通过资格预审的；2. 否决投标：（当场不能发现）、（重大偏差）、投标文件未经投标单位盖章和单位负责人签字；投标联合体没有提交共同投标协议；投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。3. 澄清说明：（细微偏差）、含义不明确的内容、明显的文字计算错误。

考点：1. 签约时间：应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。2. 签约内容：合同标的、价款、质量、工期等主要条款应当与招标文件和中标文件内容一致，否则违法。3. 阴阳合同处理：当事人就同一建设工程另行订立的施工合同与中标合同实质性内容不一致的，应当以中标合同作为结算工程价款的根据。（实质有冲突，阴阳合同；实质无冲突，合同变更。）4. 终止招标：招标人因特殊原因终止招标，必须发布公告或者以书面形式通知各投标人，并退还已收取的出售资格预审文件费用、出售招标文件费用、投标保证金及同期存款利息。

考点：投标人资格条件：与招标人存在利害关系可能影响公正性的单位，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段或未划分标段的同一招标项目投标。否则，相关投标均无效。投标人发生合并、分立、破产等重大变化的，应当及时书面告知招标人。重大变化后，(1) 投标人不再具备资格条件或者其投标影响公正的，投标无效；(2) 投标人仍符合资格且不影响公正的，投标有效。

考点：联合体资格审查：只有型或结构复杂的两类工程，可以接受联合体投标。（其他工程不能接受联合体）。招标人应当在资格预审公告、招标公告或者投标邀请书中载明是否接受联合体投标。资格预审的项目，联合体应当在提交资格预审申请文件前组成。联合体每个成员均应满足招标项目要求的资格条件。资格预审后联合体增减、更换成员的，其投标无效。同一专业的不同单位组成联合体，按资质等级较低的确定联合体资质（注意：不同专业不按较低）联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的，相关投标均无效。

考点：1. 投标文件的提交、修改、撤回和撤销：（截止前是撤回（退还

保证金); 截止后是撤销(没收保证金)。投标人在投标截止时间前, 可以书面通知撤回、补充或修改投标文件在投标有效期内(截止时间后), 投标人补充、修改投标文件的, 招标人不予受理。投标人撤销投标文件的, 没收其投标保证金。(注意: 在截止后通知补充修改, 是不予受理。撤销才没收。) 2. 保证金: (1) 建筑领域仅保留投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金, 其余类型的保证金一律取消。

(2) 严禁收取方将现金保证金挪作他用, 保证金到期应当及时退还。

(3) 政府投资工程, 不得由施工单位垫资建设。(4) 未履行工程款支付义务的建设单位, 记入不良信用记录。3. 履约保证金: 发包人要求中标人提交履约担保的, 应当同时向中标人提交工程款支付担保。4. 质量保证金: 质量保证金不得超过结算总额 3%。已缴纳履约保证金的, 发包人不得同时预留质量保证金。5. 农民工工资保证金: 农民工工资支付保函, 全部采用“见索即付”性质的独立保函, 并实行差别化管理。6. 投标保证金(重点): (1) 投标保证金不得超过招标项目估算价的 2%(施工项目招标不得超过 80 万)。投标保证金有效期应当与投标有效期一致。(2) 投标人撤回已提交的投标文件, 招标人已收取投标保证金的, 应当自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内退还。(3) 招标人最迟在“签订合同后”5 日内, 向“中标人和未中标人”退还投标保证金及同期存款“利息”。不签合同不能退。

考点: 视为串标: (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制; (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜; (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人; (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异; (5) 不同投标人的投标文件相互混装; (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。属于串标”, 系指投标人之间确定的存在**联合行动**。“视为串标”, 系指通过外观推断投标人之间可能存在联合行动。由于《刑法》明文规定, 串通投标构成刑事犯罪, 因此“属于串标是应当追究刑事责任情形。

考点: 中标的法定要求和招标投标投诉处理: 1. 中标条件: 两种不同的评标方法对应两个不同的中标条件。2. 综合评分法: 能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准; 3. 最低价法: 能满足招标文件的实质要求, 并且“经评审的投标价”(简称为评标价) 最低, 但投标价低于成本的除外, 4. 中标候选人公示: 招标人收到评标报告 3 日内公示候选人, 公示期不少于 3 日。(1) 中标候选人排序、名称、投标报价、质量、工期, 以及评标情况; (2) 中标候选人承诺的项目负责人姓名及其相关证书名称和编号; (3) 中标候选人响应招标文件要求的资格能力条件; (4) 提出异议的渠道和方式; (5) 其他。5. 定标: 国有资金占控股或主导地位的招标项目, 招标人应当确定第一中标候选人为中标人。

6. 重新定标: 当第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、未按招标文件规定期限提交履约保证金或违法行为影响中标结果时, 招标人“可以”确定第二中标候选人为中标人, “也可以”重新招标。7. 重新审查: 当中标候选人经营、财务状况出现较大变化, 可能影响其履约能力, 招标人应当在“发出中标通知书前通知“原评标委员会”根据“原来招标文件规定的评标标准和方法”重做审查确认。

考点: 招标投标投诉与处理: 1. 对资格预审文件提出异议: 至迟在提交资格预审文件截止时间 2 日前; 招标人收到异议后 3 日内答复, 答复前暂停招投标活动; 招标人不答复, 或投标人对招标人答复不服的, 可以向招标办投诉。2. 对招标文件提出异议: 至迟在提交投标文件截止时间 10 日前; 招标人收到异议后 3 日内答复, 答复前暂停招投标活动, 招标人不答复, 或投标人对招标人答复不服的, 可以向招标办投诉。3. 对开标提出异议: 开标现场当场提出; 招标人当场回复并书面记录; 招标人不答复, 或投标人对招标人答复不服的, 可以向招标办投诉。4. 对评标结果提出异议: 中标候选人公示期; 招标人收到异议后 3 日内答复, 答复前暂停招投标活动。招标人不答复, 或投标人对招标人答复不服的, 可以向招标办投诉。5. 其他事项(例如: 发现串标或者招标人拒绝发中标通知书: 知道之日起 10 日内; 直接向招标办投诉。

考点: 建设工程承包制度: 1. 甲指乙供”属违法行为: 承包人负责采购的建筑材料、设备, 发包人不得指定生产厂、供应商。2. 资金保障: 政府投资项目不得由施工单位垫资建设。资金来源不落实的政府投资项目不予批准。长期拖欠结算或者拖欠工程款的建设单位, 有关部门不得批准其新项目的开工。3. 建设单位违法发包: (1) 将工程发包给个人的; (2) 将工程发包给不具有相应资质的单位的; (3) 依法应当招标未招标或未按照法定招标程序发包的; (4) 设置不合理的招投标条件, 限制、排斥潜在投标人或者投标人的; (5) 将一个**单位工程**的施工分解成若干部分发包给不同的施工总承包或专业承包单位的。

考点: 工程总承包项目的发包方式: 建设单位依法采用招标或者直接发包等方式选择工程总承包单位。工程总承包项目范围内的设计、采购或者施工中, 有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定

规模标准的, 应当采用招标的方式选择工程总承包单位。

考点: 担任工程总承包的条件: 工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质, 或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。工程总承包单位应当具有相应的项目管理体系和项目管理能力、财务和风险承担能力, 以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。设计单位和施工单位组成联合体的, 应当根据项目的特点和复杂程度, 合理确定牵头单位, 并在联合体协议中明确联合体成员单位的责任和权利。联合体各方应当共同与建设单位签订工程总承包合同, 就工程总承包项目承担连带责任。工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。**鼓励**设计单位申请取得施工资质, 已取得工程设计综合资质、行业甲级资质、建筑工程专业甲级资质的单位, 可以直接申请相应类别施工总承包一级资质。**鼓励**施工单位申请取得工程设计资质, 具有一级及以上施工总承包资质的单位可以直接申请相应类别的工程设计甲级资质。完成的相应规模工程总承包业绩可以作为设计、施工业绩申报。

考点: 工程总承包项目经理的任职资格: (1) 取得相应工程建设类注册执业资格, 包括注册建筑师、勘察设计注册工程师、注册建造师或者注册监理工程师等; 未实施注册执业资格的, 取得高级专业技术职称; (2) 担任过与拟建项目相类似的工程总承包项目经理、设计项目负责人、施工项目负责人或者项目总监理工程师。(3) 熟悉工程技术和工程总承包项目管理知识以及相关法律法规、标准规范; (4) 具有较强的组织协调能力和良好的职业道德。工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

考点: 工程总承包项目中分包的选任: 工程总承包单位可以采用直接发包的方式进行分包。但以暂估价形式包括在总承包范围内的工程、货物、服务分包时, 属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的应当依法招标。

考点: 转包、违法分包: 转包: (1) 施工单位将其承包的**全部工程转给**其他单位或个人施工的; (2) 施工总承包单位或专业承包单位将其承包的**全部工程肢解**以后, 以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的;

违法分包: (1) 施工单位将工程分包给个人的; (2) 施工单位将工程分包给不具备相应资质或安全生产许可的单位的; (3) 施工合同中无约定, 又未经建设单位认可, 施工单位将其承包的部分工程交由其他单位施工的; (4) **施工总承包单位将房屋建筑工程的主体结构的施工分包给其他; 单位的, 钢结构工程除外;** (5) 专业分包单位将其承包的专业工程中非劳务作业部分再分包的; (6) 劳务分包单位将其承包的劳务再分包的; (7) 劳务分包单位除计取劳务作业费用外, 还计取主要建筑材料款、周转材料款和大中型施工机械设备费用的。**注意: 1. 专业工程分包需要总承包合同约定或建设单位认可; 劳务作业分包不需要建设单位认可。2. 专业工程分包主体结构不得进行专业工程分包; 劳务作业分包主体结构中的劳务作业可以全部分包。3. 专业工程分包专业分包单位不得再进行专业工程分包; 劳务作业分包专业分包单位可以将劳务作业全部分包。**

考点: 1. 违法分包: 施工总承包单位将房屋建筑工程的主体结构的施工分包给其他单位的, 钢结构工程除外; 2. 转包: (1) 承包单位将其承包的全部工程转给其他单位(包括母公司承接建筑工程后将所承接工程交由具有独立法人资格的子公司施工的情形) 或个人施工的; (2) 承包单位将其承包的全部工程肢解以后, 以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的; (3) 两个以上的单位组成联合体承包工程, 在联合体分工协议中约定或者在项目实际实施过程中, 联合体一方不进行施工也未对施工活动进行组织管理的, 并且向联合体其他方收取管理费或者其他类似费用的, 视为联合体一方将承包的工程转包给联合体其他方。3. 挂靠=冒充: 有资质的施工单位相互借用资质承揽工程的, 包括资质等级低的借用资质等级高的, 资质等级高的借用资质等级低的, 相同资质等级相互借用的。

考点: 转包与挂靠区分: (1) 施工单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员, 或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系, 或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理, 又不能进行合理解释并提供相应证明的; (2) 合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备, 由其他单位或个人采购、租赁, 或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明, 又不能进行合理解释并提供相应证明的; (3) 专业作业分包人的工作范围是承包单位承包的全部工程, 专业作业分包人计取的是除上缴给承包单位“管理费之外的全部工程价款的; (4) 承包单位通过采取合作、联

营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的；(5)专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外；(6)专业作业的发包单位不是该工程承包单位的；(7)施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的。

考点：行政处罚追溯期限：对于违法发包、转包、违法分包、挂靠等违法行为的行政处罚追溯期限为**2年**，应当从存在违法行为的建筑工程**竣工验收之日起**计算；合同工程量未全部完成而解除或终止履行合同的，自**合同解除或终止之日起**计算。(简记为：违法行为终了之日起2年)。

考点：施工单位的不良行为记录认定标准：(1)资质不良行为认定标准(资质资格违法，违反《建筑法》的“资质管理”)：①未取得资质证书承揽工程的，或超越本单位资质等级承揽工程的；②以欺骗手段取得资质证书承揽工程的；③**允许其他单位或个人以本单位名义承揽工程的**；④未在规定期限内办理资质变更手续的；⑤涂改、伪造、出借、转让《建筑业企业资质证书》的；⑥**按照国家规定需要持证上岗的技术工种的作业人员未经培训、考核，未取得证书上岗，情节严重的**。(2)承揽业务不良行为认定标准(接活，违反《招标投标法实施条例》)：①行贿、提供回扣或者给予其他好处等不正当手段承揽业务的；②串通投标或与招标人串通投标的，以向招标人或评标委员会成员行贿的手段谋取中标的；③以他人名义投标或以其他方式弄虚作假，骗取中标的；④不按照与招标人订立的合同履行义务，情节严重的；(5)**将承包的工程转包或违法分包的**。(3)质量不良行为认定标准(干活，违反《质量管理条例》)：①偷工减料，使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备的，或者不按照工程设计图纸施工的；②未按照节能设计进行施工的；③**未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检测，或未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测的**；④工程竣工验收后，不向建设单位出具质量保修书的，或质量保修的内容、期限违反规定的；⑤不履行保修义务或者拖延履行保修义务的。(4)安全不良行为认定标准(干活，违反《安全生产管理条例》)：(5)拖欠工程款或工人工资不良行为认定标准。

考点：信息公布：建筑诚信行为记录由各级建设行政主管部门在省级监管平台和全国监管平台上统一公布。信息公布不得危及国家安全、公共安全、经济安全和社会稳定，不得泄露国家秘密、商业秘密和个人隐私。企业基本信息，长期公开。优良行为记录信息公布期限为3年。不良行为记录信息公布期限一般为6个月至3年，并不得低于相关行政处罚期限省、自治区和直辖市建设行政主管部门负责审查整改结果，对整改确有实效的，由企业提出申请，经批准，可缩短其不良行为记录信息公布期限，但公布期限最短不得少于3个月；对于拒不整改或整改不力的单位，信息发布部门可延长其不良行为记录信息公布期限。

考点：招投标违法行为记录公布：招授标违法行为记录公告期限为6个月。依法限制招投标资格，期限**长于6个月**的，公告期限从其决定(注意：**>6个月的，公告期限=限制期限；≤6个月的，按照6个月**)

考点：具体规定(网页维护)：1)当事人认为公告记录与行政处理决定的相关内容不符的，可向公告部门提出书面更正申请。公告部门接到申请后，在5个工作日内核对。公告的记录与行政处理决定的相关内容不一致的，应当更正并告知申请人；公告记录与行政处理决定的相关内容一致的，也应当告知申请人。公告部门在作出答复前**不停止**对违法行为记录的公告。(2)行政处理决定在被行政复议或行政诉讼期间，公告部门依法**不停止**对违法行为记录的公告，**但行政处理决定被依法停止执行的除外**。(3)行政处罚决定经行政复议、行政诉讼以及行政执法监督被变更或被撤销，应及时变更或删除该不良记录。

考点：建设工程施工合同的法定形式和内容：订立合同，有书面形式(合同书、信件、电子邮件、数据电文等)、口头形式和其他形式(例如坐公交投币，属于以行为推定合同成立的其他形式，也叫默示合同)。**建设工程合同应当采用书面形式**(勘察、设计、施工合同，注意：监理合同不是建设工程合同，而是委托合同)。

考点：发包人义务：(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。

考点：承包人义务：(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)工程质量不符合约定的修理。

考点：实际开工日的认定：合同对实际开工日的认定有约定的，按约定。没有约定产生争议起诉的，法院应分别按以下情形认定：(1)**开工日期为发包人或者监理人发出的开工通知载明的开工日期；开工通知发出后，尚不具备开工条件的，以开工条件具备的时间为开工日期；因承包人原因导致开工时间推迟的，以开工通知载明的时间为开工日期**。(2)承包人经发包人同意先行实际进场施工的，以实际进场施工时间为开工

日期。(3)发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。

考点：工期顺延：当事人约定“顺延工期应当经发包人签证确认”。承包人虽未取得工期顺延的签证确认，但能够证明在合同约定的办理期限内向发包人申请过工期顺延的，对其顺延合理工期的主张，人民法院应予支持。当事人明确约定，“**承包人未在约定时间内提出工期顺延申请视为工期不顺延**”的，按照约定处理。

考点：实际竣工日认定：合同对实际竣工日的认定有约定的，按约定。没有约定产生争议起诉的，法院按以下方式处理：(1)**建设工程竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为实际竣工日；(注意这种情况下，管理和实务教材是以提交竣工验收申请报告之日作为实际竣工日。因此：考哪门照哪门答)**(2)承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以**承包人提交验收报告之日为竣工日期**；(3)**建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期**。

考点：施工合同与招标文件投标文件中标通知书不一致：当事人签订的建设工程施工合同与招标文件、投标文件中标通知书载明的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款不一致，一方当事人请求将招标文件、投标文件、中标通知书作为结算工程价款的依据的，人民法院应予支持。

考点：数份施工合同均无效的结算：当事人就同一建设工程订立的数份建设工程施工合同均无效，但建设工程质量合格，一方当事人请求参照实际履行的合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的，人民法院应予支持。实际履行的合同难以确定，当事人请求参照最后签订的合同约定折价补偿的，人民法院应予支持。

考点：工程欠款：机关、事业单位和大型企业迟延履行中小企业款项的，应当支付逾期利息。双方对逾期利息的利率有约定的，约定利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率；未作约定的，按照每日利率万分之五支付逾期利息。利息从约定的付款日计算。如果付款时间没有约定或约定不明，则依次按照：(1)建设工程已实际交付的，为交工日；(2)工程没有交付的，为提交竣工结算文件日；(3)建设工程未交付，工程价款也未结算的，为当事人起诉日。(注意法律上任何时候123都是有先后顺序的，先按1再按2再按3)

考点：工程垫资：政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定落实到位，不得由施工单位垫资建设。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。当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理。1.欠款利息：有约定按约定(≥合同订立时1年期贷款市场报价利率)，无约定按照每日0.05%支付利息(年利率18%)。2.垫资利息：有约定按约定，无约定不予支持。

考点：优先受偿权：发包人欠付工程价款，承包人应首先催告(至少1个月)，催告无效时，方可行使优先权。两种：1，与发包人协议将工程折价；2，向法院申请拍卖后优先受偿。但工程本身不宜折价、拍卖的除外。(1)建筑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。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。(4)承包人建设工程价款优先受偿的范围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(直接费+间接费+利润+税金)。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。(5)优先权期限为自应付工程价款之日起，最长不超过18个月，过期消灭(即所有款项均转化为普通债)。(6)发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。

考点：无效合同和效力待定合同：1.无效合同(违法)：(1)无民事行为能力人实施的民事法律行为；(2)以虚假的意思表示实施的民事法律行为(3)违反“**法律、行政法规强制性**”规定；(4)违背公序良俗；(5)**“恶意串通”，**损害他人利益。2.可撤销合同(违心)：(1)重大误解；(2)显失公平；(3)欺诈；(4)胁迫。3.效力待定合同(无交易资格)：①(自然人)超越民事行为能力订立；②无权代理。

考点：1.无效合同的特征：(1)违法或损害社会公共利益；(2)不得履行；(3)自订立时起就不具有法律效力。2.无效的免责条款：(1)造成对方人身损害的；(2)故意或重大过失造成对方财产损失的。3.四类无效(违法)施工合同：①无资质或超越资质②挂靠③中标无效④转包、

违法分包。4. 无效合同的法律后果：**合同部分无效，不影响其他部分效力**的，其他部分仍然有效。合同不生效、无效、被撤销或者终止的，不影响合同中有关解决争议方法的条款的效力。合同无效或者被撤销后，应当返还财产；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。过错方应当赔偿对方损失。（注意合同无效，无约可违。因此，该责任不包括“继续履行、违约金定金”等违约责任）。

考点：无效施工合同的结算：建设工程施工合同无效，但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。建设工程施工合同无效，且建设工程经验收不合格的，（1）修复后的建设工程经验收合格的，发包人**可以请求**承包人承担修复费用；（2）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折价补偿。发包人对因建设工程不合格造成的损失有过错的，应当承担相应的责任。

考点：效力待定合同：1. 定义：合同虽然已经成立，但因其不完全符合有关生效要件的规定，其合同效力能否发生尚未确定，须经法律规定的条件具备才能生效。2. 限制行为能力人订立：限制民事行为能力人实施的纯获利益的民事法律行为或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应的民事法律行为有效；实施的其他民事法律行为经法定代理人同意或者追认后有效。3. 无权代理：行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后，仍然实施代理行为，未经被代理人追认的，对被代理人产生效力。相对人可以催告被代理人**自收到通知之日起30日内予以追认**。被代理人未作表示的，**视为拒绝追认**。行为人实施的行为被追认前，善意相对人有撤销的权利。撤销应当以通知的方式作出。行为人实施的行为未被追认的，善意相对人有权请求行为人履行债务或者就其受到的损害请求行为人赔偿。但是，赔偿的范围不得超过被代理人追认时相对人所能获得的利益。相对人知道或者应当知道行为人无权代理的，相对人和行为人按照各自的过错承担责任。无权代理人以被代理人的名义订立合同，被代理人已经开始履行合同义务或者接受相对人履行的，**视为对合同的追认**。

考点：合同变更：（主体不变内容变）：合同变更需当事人双方①协商一致且②内容明确且③合法。合同变更内容约定不明，推定为未变更（应按原合同约定继续履行）。工程设计变更的合法程序：由设计单位出具设计变更图纸，总监签发工程变更令方可实施。《民法典》新增“情势变更”条款：合同的基础条件发生了订立合同时无法预见的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，不利方可以请求法院或仲裁机构变更或解除合同。

考点：合同转让：（内容不变主体变）1. 债权转让：应通知债务人（无需同意），未经通知债权转让协议本身有效，但对债务人不发生效力。2. 债务转移：应经过债权人同意。债务人或者第三人可以催告债权人在合理期限内予以同意，债权人未作表示的，视为不同意。3. 三种转让无效：（1）债权性质不得转让；（2）当事人约定不得转让；（3）法律规定不得转让。4. 债务人对让与人（原债权人）的抗辩，可以向受让人（新债权人）主张。5. 主债权转让的，从债权一并转移。

考点：可撤销合同：1. **重大误解、显失公平、欺诈、胁迫订立的合同，只有一方（误解方、受损害方、受欺诈方、受胁迫方）有权请求人民法院或者仲裁机构（强行）予以撤销。**撤销权消灭的情形包括：①当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起1年内、重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起90日内没有行使撤销权；②当事人受胁迫，自胁迫行为终止之日起1年内没有行使撤销权；③具有撤销权当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为表明放弃撤销权。④当事人自民事法律行为发生之日起5年内没有行使撤销权的，撤销权消灭。合同未撤销的，自始有效；合同被撤销的，自始无效。

考点：1. 合同解除：（取消交易、退钱退货）仅适用于“有效合同”，无效合同、可撤销合同不适用合同解除。**协商解除（不符合法定条件）：只有对方同意时，合同才能解除。法定解除（符合法定条件）：通知到达对方时，合同即可解除。**2. 依法单方解除原理：一般原则：先催告后解除；个别例外：无需催告直接解除。3. 解除通知程序及异议：当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同**自通知到达**对方时解除；对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以在**3个月**内请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。4. 发包人单方解除施工合同情形：（1）承包人明确表示或以行为表明不履行的；（2）承包人在约定期限内未完工，经**催告**仍未完工的；（3）已完工程质量不合格并拒绝修复的；（4）**承包人转包、违法分包**的。5. 承包人单方解除施工合同情形：

（1）发包人提供的主材、构配件和设备不符合强制性标准，且**催告无效的**；（2）发包人不履行约定的协助义务，且**催告无效的**。

考点：违约责任的种类：违约责任：1. 法定方式：①继续履行、②采取补救措施、③赔偿补救措施。2. 约定方式：①违约金②定金。

考点：违约责任的相互适用：约定的违约金过分高于造成的损失的（最高法院规定，“过分”指超过实际损失的30%），人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。定金不足以弥补一方违约造成的损失的，对方可以请求赔偿超过定金数额的损失。①违约金②定金③赔偿损失、只能要一个+返还定金。

考点：违约责任的法定免除：因不可抗力不能履行合同的，根据影响，全部或部分免责。但当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

考点：劳动合同订立原则：用人单位招用劳动者，**不得**要求劳动者提供担保，**不得**以其他名义向劳动者收取财物，**不得**扣押劳动者身份证或其他证件。

考点：劳动合同条款：劳动合同**应当约定**（=不能不约定）以下条款：（一）劳动合同期限；（二）工作内容和工作地点；（三）工作时间和休息休假；（四）劳动报酬；（五）社会保险；（六）劳动保护、劳动条件和职业危害防护等。劳动合同可以约定（=可以不约定）试用期、培训、保守秘密、**补充保险**和福利待遇等。

考点：劳动合同种类：分为固定期限劳动合同、无固定期限劳动合同、完成一定工作任务为期限的劳动合同有下列情形之一，应当订立无固定期限劳动合同：（1）劳动者在该用人单位“连续”工作满十年的；（2）用人单位初次实行劳动合同制度或者国有企业改制重新订立劳动合同时，劳动者在该单位连续工作满十年且距法定退休年龄不足十年的；（3）“连续”订立二次固定期限劳动合同，续订劳动合同的。用人单位自用工之日起满1年不与劳动者订立书面劳动合同的，视为已经订立无固定期限劳动合同。

考点：试用期条款：（1）同一单位与同一劳动者（终身）只能约定一次试用期。（2）三种情况不得约定试用期：①以完成一定工作任务为期限的劳动合同；②劳动合同期限不满三个月的；③非全日制用工合同。（3）试用期包含在劳动合同期限内。劳动合同仅约定试用期的，试用期不成立，该期限为劳动合同期限。（4）劳动者试用期工资不得低于本单位同岗位最低档工资80%或者劳动合同约定工资的80%，并不得低于用人单位所在地的最低工资标准。

考点：劳动合同的生效与无效：（1）劳动合同自双方在合同文本签字或盖章时生效，签章时间不一致的，后一方签章时间为生效时间。（2）下列劳动合同无效或者部分无效：①以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背其真实意思的情况下订立或者变更劳动合同的；②用人单位免除自己的法定责任、排除劳动者权利的；③违反法律、行政法规强制性规定的。合同部分无效，不影响其他部分效力，其他部分仍有效。（3）劳动合同无效，劳动者已付出劳动的，用人单位应当向劳动者支付劳动报酬（参照本单位相同或相近岗位劳动者报酬）。对劳动合同效力有争议的，由劳动仲裁机构或法院确认。

考点：劳动合同的履行、变更、解除和终止：1. 劳动合同的继续履行：用人单位如果变更名称、法定代表人、主要负责人或投资人等事项，不影响劳动合同的履行。用人单位分立、合并的，原劳动合同继续有效，权利和义务由承继单位继续承担。2. 用人单位应当向劳动者支付劳动报酬：（1）用人单位支付劳动者的工资不得低于当地的最低工资标准；（2）工资应当以货币形式按月支付劳动者本人，即不得以实物或有价证券等形式代替货币支付；（3）用人单位应当依法向劳动者支付加班费；（4）劳动者在法定休假日、婚丧假期间、探亲假期间、产假期间和依法参加社会活动期间以及非因劳动者原因停工期间，用人单位应当依法支付工资。用人单位拖欠或者未足额支付劳动报酬的，劳动者可以依法向当地人民法院申请支付令，人民法院应当依法发出支付令。

考点：劳动者辞职：1. 预告解除：劳动者提前30日书面通知单位解除劳动合同；在试用期内提前3日通知。2. “随时”“通知”解除：用人单位有法定过错行为的，允许劳动者行使随时解除权。具体包括：未按照劳动合同约定提供劳动保护或者劳动条件的；未及时足额支付劳动报酬的；未依法为劳动者缴纳社会保险费的；用人单位的规章制度违反法律、法规的规定，损害劳动者权益的；因单位原因致使劳动合同无效的；其他。3. 无通知解除（立即解除）：用人单位以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动者劳动，或者违章指挥、强令冒险作业危及劳动者人身安全的，劳动者可以立即解除劳动合同，不需事先告知用人单位。

考点：用人单位辞退（重点）：1. 随时解除（劳动者有过错）：（1）试用期被证明不符合录用条件；（2）严重违反单位规章制度；（3）严重失职，营私舞弊，给单位利益造成重大损害；（4）与其他单位同时建立劳动关系，拒不改正；（5）以欺诈胁迫手段或趁人之危与单位订立劳动合同；（6）被追究刑事责任。2. 预告解除（劳动者无过错）：（1）患病或非因工负伤，医疗期满不能从事原工作，也不能从事另外工作；（2）不能胜

任工作，经培训或调岗仍不能胜任；(3) 客观情况发生重大变化，致使劳动合同无法履行，经协商仍不能变更劳动合同内容。3. 不得预告解除或经济性裁员（劳动者极度弱势）：(1) 职业危害作业劳动者未做离岗体检的；(2) 在本单位因工负伤或患上职业病，丧失劳动能力；(3) 患病或非因工负伤，在医疗期内；(4) 女职工在孕期、产期、哺乳期；(5) 在本单位连续工作满15年，且距退休年龄不到5年。4. 经济性裁员时应当优先留用（劳动者并不弱势）：(1) 长期劳动合同；(2) 无固定期限劳动合同；(3) 家庭无其他就业人员，有需要抚养的老人或未成年人。

考点：劳动合同的终止与顺延：在劳动合同期满时，有符合不得解除劳动合同规定情形之一的（例如怀孕，例如患病在医疗期内），劳动合同应当继续延续至相应的情形消失时才能终止。

考点：经济补偿金：1. 劳动合同终止：①劳动者不同意续订；无需支付经济补偿；②单位不提出续订；应当支付经济补偿。2. 劳动合同解除：(1) 协商解除：①劳动者先提出；无需支付经济补偿；②单位先提出；应当支付经济补偿。(2) 劳动者辞职：①单位无过错；预告解除，无需支付经济补偿；②单位有过错；随时通知解除或无通知解除，应当支付经济补偿。3. 单位辞退劳动者：①劳动者无过错（包括裁员）：预告解除，应当支付经济补偿。②劳动者有过错；随时解除，无需支付经济补偿。

考点：违法终止/解除：1. 合法解除/终止：补偿（随时解除除外）；2. 违法解除/终止：赔偿=补偿x2。

考点：劳务派遣：劳务派遣用工是补充形式，只能在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上实施。临时性岗位是指存续时间不超过六个月的岗位。因此，项目经理、专职安全员等长期固定的岗位不适用劳务派遣。劳务派遣单位应当与被派遣劳动者订立二年以上的固定期限劳动合同，按月支付劳动报酬（被派遣劳动者享有与用工单位的劳动者同工同酬的权利）；被派遣劳动者在无工作期间，劳务派遣单位应当按照最低工资标准，向其按月支付报酬。用工单位应当履行下列义务：(1) 对在岗被派遣劳动者进行工作岗位所必需的培训；(2) 连续用工的，实行正常的工资调整机制。用工单位不得将被派遣劳动者再派遣到其他用人单位；不得无理由将被派遣劳动者退回劳务派遣单位。被派遣劳动者在用工单位因工作遭受事故伤害的，劳务派遣单位应当依法申请工伤认定，用工单位协助工伤认定的调查核实工作。被派遣劳动者因执行工作任务造成他人损害的，由用工单位承担侵权责任。

考点：女职工劳动保护：1. 一般规定：禁止安排女职工从事矿山井下、第四级强度体力劳动和其他禁忌劳动。2. 具体规定（不从事第三级（较重））：(1) 经期：不得安排从事高处、低温、冷水作业和第三级强度体力劳动。(2) 孕期：不得安排从事第三级强度和孕期禁忌劳动。怀孕七个月以上，不得安排加班和上夜班。（6个月内可以）。(3) 产期：产假不得少于14周（98天）。4个月内流产的，产假不少于15日；4个月以上流产的，产假不少于42日。(4) 哺乳期：不得安排从事第三级强度和哺乳期禁忌劳动，不得安排加班和上夜班。

考点：劳动关系的认定：劳动关系是指“劳动者”与“所在用人单位”之间的关系。不包括个人与个人之间的关系，也不包括个人因社保、工伤认定等与主管部门发生的纠纷。劳动关系存在是申请劳动仲裁的前提。3.

考点：劳动纠纷处理：1.（本单位内部）劳动争议调解委员会：由职工代表、用人单位代表（资方代表）和本企业工会代表组成主任由工会代表担任。2.（劳动局下属）劳动争议仲裁委员会：由劳动行政部门代表、同级总工会代表、用人单位方面的代表（工商联）组成，主任由劳动行政部门代表担任。

考点：劳动纠纷：(1) 程度：先裁后审；(2) 申请和受理：无需仲裁协议；(3) 管辖：法定、地域管辖；(4) 仲裁庭组成：劳动仲裁委依职权；(5) 时效：1年。2. 民事纠纷：(1) 程度：或裁或审；(2) 申请和受理：需书面仲裁协议；(3) 管辖：任意约定，无地域限制；(4) 仲裁庭组成：当事人依协议；(5) 时效：适用诉讼时效。

考点：劳动仲裁时效：一般劳动纠纷，仲裁时效1年，自知道或应当知道其权利被侵害时起算。时效可以中止、中断。拖欠劳动报酬的纠纷不受仲裁时效限制，但最迟应在离职之日起1年内提出。**一般劳动纠纷：知道1年；拖欠劳动报酬：离职1年。**

考点：承揽合同：1. 定义：承揽合同是承揽人按照定作人的要求完成工作，交付工作成果，定作人给付报酬的合同。承揽包括加工、定作、修理、复制、测试、检验等工作（例如工程上加工非标构件，设备修理，材料检测等）。2. 特征：(1) 承揽合同以完成一定的工作并交付工作成果为标的（有成果才买单，无成果不买单）。(2) 承揽人须以自己的设备、技术和劳力完成工作。承揽的主要工作交第三人完成的，应当经定作人同意。承揽的辅助工作交第三人完成的，不需要定作人同意。承揽

人应当就第三人完成的工作成果向定作人负责。(3) 承揽工作具有独立性。承揽人完成工作中，不受定作人指挥管理，但应接受定作人必要的监督检查。3. 承揽人义务：(1) 承揽人提供材料的，承揽人应当按照约定选用材料并接受定作人检验；如果定作人提供材料，承揽人应当及时进行检验，发现不符合约定的，应当及时“通知”更换、补齐。(2) 承揽人发现定作人图纸不符合技术标准的，应当及时“通知”定作人。(3) 承揽人应当按照定作人的要求保守秘密，未经定作人许可，不得留存复制品或者技术资料。4. 定作人义务：(1) 承揽工作需要定作人协助的，定作人有协助的义务。(2) 对支付报酬的期限没有约定或者约定不明确的，应当在交付工作成果的同时支付；工作成果部分交付的，定作人应当相应支付；定作人未按约定支付的，承揽人对已完成的工作成果享有留置权或有权拒绝交付。(3) 定作人中途变更承揽工作的要求，给承揽人造成损失的，应当赔偿损失；定作人因怠于答复等原因造成承揽人损失的，应当赔偿其损失。承揽人在完成工作过程中造成第三人损害或者自己损害的，定作人不承担侵权责任。但是，定作人对定作、指示或者选任有过错的，应当承担相应的责任。5. 承揽合同的解除：(1) 定作人不履行协助义务“致使承揽工作不能完成的”，承揽人可以催告其在合理期限内履行义务，并可以顺延工作期限。定作人逾期仍不履行的，承揽人可以解除合同。(2) 承揽人未经定作人同意，将“主要工作”交由第三人完成的，定作人可以解除合同。(3) 定作人（客户方）可以随时解除或变更承揽合同，造成承揽人（干活的人）损失的，应当赔偿。

考点：动产交付方式：1. 现实交付：直接交付标的物；2. 简易交付：标的物合同订立前已为买受人占有，合同生效视为完成交付；3. 占有改定：合同生效后标的物仍由出卖人继续占有，但其所有权已转移给买受人；4. 指示交付：标的物为“第三人”合法占有，买受人取得了返还标的物的请求权；5. 拟制交付：交付标的物的权利凭证”（如仓单、提单）给买受人。

考点：1. 买卖合同的风险负担规则：标的物毁损、灭失的风险，交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担。2. 指示交付：出卖人按照约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。3. 在途货物买卖（无交付可言，因此由买家承担）出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，除当事人另有约定的外，毁损、灭失的风险自合同成立时起由买受人承担。

考点：租赁合同：1. 租期：租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。租赁期限6个月以上的，应当采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。此外，租赁期限约定不明的，或租期届满承租人继续使用租赁物而出租人没有异议的，均属于不定期租赁。不定期租赁的，任何一方当事人可以随时提出解除合同，但出租人解除的，应当在合理期限提前通知承租人。2. 承租人的优先承租权、购买权、买卖不破租赁：租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利；出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买权租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

考点：运输合同：1. 托运人任意变更、解除权：在承运人将货物交付收货人之前，托运人可以请求承运人中止运输、返还货物、变更到达地或者将货物交给其他收货人；但应当赔偿承运人因此受到的损失。2. 赔偿：承运人对运输过程中货物的毁损、灭失承担损害赔偿责任，但承运人证明货物的毁损、灭失是因不可抗力、货物本身的自然性质或者合理损耗以及托运人、收货人的过错造成的，不承担损害赔偿责任。3. 不可抗力：货物在运输过程中因不可抗力灭失，未收取运费的，承运人不得要求支付运费；已收取运费的，托运人可以要求返还。4. 多式联运：多式联运经营人可以与参加多式联运的各区段承运人就多式联运合同的各区段运输约定相互之间的责任，但该约定不影响多式联运经营人对全程运输承担的义务。

考点：施工噪声：（施工单位负责）(1) 建筑施工场界环境噪声排放限值，昼间70dB(A)，夜间55dB(A)。“昼间”是指6:00至22:00之间的时段；“夜间”是指22:00至次日6:00之间的时段；(2) 在城市市区，施工过程中使用机械设备，可能产生环境噪声污染的，施工单位必须在工程开工15日前向工程所在地县级以上人民政府生态环境主管部门申报该工程的项目名称、施工场所和期限、可能产生的环境噪声值以及拟采取的噪声污染防治措施。(3) 在城市市区噪声敏感建筑物集中区域内，禁止夜间进行有噪声污染的建筑施工，但抢修、抢险作业和因生产工艺上要求或者特殊需要必须连续作业的除外。因③特殊需要夜间作业的，必须有县级以上人民政府或者其有关主管部门的证明。夜间作业，必须公告附近居民。

考点：项目噪声：（建设单位或运营单位负责）：建设项目可能产生环境噪声污染的，建设单位必须提出环境影响报告书，并报环境保护行政主

准。环境影响报告书中，应当有**该建设项目所在地单位和居民的意见**。建设项目的噪声污染防治设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。拆除或者闲置噪声污染防治设施的，必须**事先**报经所在地的县级以上生态环境主管部门批准。

考点：施工现场大气污染防治：(1)暂时不能开工的建设用地，建设单位应当对裸露地面进行覆盖。超过3个月的，应当进行绿化、铺装或遮盖。(2)施工单位应制定具体的施工扬尘污染防治实施方案，在施工工地公示扬尘污染防治措施、负责人、扬尘监督管理主管部门等信息。施工单位应当采取有效防尘降尘措施，减少施工作业过程扬尘污染，并做好扬尘污染防治工作。(3)城市范围内主要路段的施工工地应设置高度不小于2.5m的封闭围挡，一般路段的施工工地应设置高度不小于1.8m的封闭围挡。(4)土方和建筑垃圾运输应采用封闭式运输车辆或采取覆盖措施。建筑物内施工垃圾的清运，应采用器具或管道运输。施工现场严禁焚烧各类废弃物。施工现场出入口应设置车辆冲洗设施，并对驶出车辆进行清洗。

考点：地下设施保护：建设工程开工前，建设单位应当查明工程建设范围内地下城镇排水与污水处理设施的相关情况。建设单位应当与施工单位、设施维护运营单位共同制定设施保护方案，并采取相应的安全保护措施。因工程建设需要拆除、改动城镇排水与污水处理设施的，建设单位应当制定拆除、改动方案，报城镇排水主管部门（即当地的“市政管理处”）审核，并承担重建、改建和采取临时措施的费用。

考点：排水许可证：各类施工作业需要排水的，由建设单位申请领取排水许可证。排水许可证的有效期，由城镇排水主管部门根据排水状况确定，但不得超过施工期限。城镇排水主管部门实施排水许可不得收费。排水户应当按照排水许可证确定的排水类别、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染物项目和浓度等要求排放污水。不得有倾倒渣土、泥浆、加压排放污水等危及城镇排水设施安全的行为。

考点：大气污染的法律职责：违法排放污染物，受到罚款处罚，被责令改正，拒不改正的，依法作出处罚决定的行政机关可以自责令改正之日的次日起，按照原处罚数额按日连续处罚。

考点：施工节能：(1)节材：国家鼓励利用无毒无害的固体废物生产建筑材料，鼓励散装水泥，推广使用预拌混凝土和预拌砂浆。禁止生产、销售、使用粘土砖。**应就地取材，尽量减少远距离运输，施工现场500KM范围内生产的建材用量占建材总重量70%以上。**(2)节水（原理1：自来水能不用就不用；2、非得用自来水上水表）。

考点：自来水利用要点：(1)严禁无措施浇水养护混凝土；(2)现场机具、设备、车辆冲洗必须设立循环用水装置；(3)施工现场生活用水与工程用水分别确定用水定额，分别计量；(4)不同标段、不同分包生活区应分别确定用水定额，分别计量。

考点：非传统水源利用要点：(1)优先采用中水搅拌、中水养护，有条件的应收集雨水养护。（所谓中水，就是循环处理水）(2)基坑降水阶段工地，宜优先采用“降排的地下水作为混凝土搅拌用水、养护用水、冲洗用水和部分生活用水。”(3)力争施工中非传统水源和循环水的再利用量到30%。节能：现场照明设计照度不应低于最低照度，也不应超过最低照度的20%。节地：合理安排施工总平，库房料场尽可能靠近大门，临时设施占地面积有效利用率大于90%。

考点：法律职责：注册执业人员未执行民用建筑节能强制性标准的，由县级以上人民政府建设主管部门责令停止执业3个月以上1年以下，情节严重的，吊销执业资格证书，5年内不予注册。施工单位有下列行为之一的，责令改正，处10万元以上20万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任：(1)未对进入施工现场的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备进行查验的；(2)使用不符合施工图设计文件要求的墙体材料、保温材料、门窗、采暖制冷系统和照明设备的。

考点：受国家保护的文物范围：1.国家保护文物的范围：(1)具有“历史、艺术、科学价值”的古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺和石刻、壁画；(2)与“重大”历史事件、革命运动或者著名人物有关的以及具有重要纪念意义、教育意义或者史料价值的近代现代重要史迹、实物、代表性建筑；(3)历史上各时代“珍贵的”艺术品、工艺美术品；(4)历史上各时代“重要的”文献资料以及具有历史、艺术、科学价值的手稿和图书资料等；(5)反映历史上各时代、各民族社会制度、社会生产、社会生活的“代表性”实物。具有“科学价值”的古脊椎动物化石和古人类化石不是文物，但同文物一样受国家保护。2.属于国家所有的不可移动文物范围：古文化遗址、古墓葬、石窟寺属于国家所有。国家指定保护的纪念建筑物、古建筑、石刻、壁画、近代现代代表性建筑等不可移动文物，属于国家所有。不可移动文物的所有权不因其所依附的土地所有权或者使用权的改变而改变。3.属于国家所有的可移动文物范围：

(1)境内地下文物，属于国家所有。(2)国家机关、部队和国有企业事业组织等收藏、保管的文物(3)国家征集、购买的文物；(4)公民、法人和其他组织捐赠给国家的文物可移动文物的所有权不因其保管、收藏单位的终止或者变更而改变。4.属于国家所有的水下文物范围：中国内水和领海中遗存的一切文物，属于国家所有。遗存于外国领海以外的其他管辖海域以及公海区域内的起源于中国的文物，国家享有辨认器物主的权利。中国地盘内（地下的水下的）的文物属于国家所有，地盘外的文物只有辨认权。

考点：全国重点文物保护单位和省重点文物保护单位的保护范围，均由省政府划定。建设控制地带，由省文物局和省规划局共同划定，划定后报省政府批准。

考点：文物保护范围：保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要在全国重点文物保护单位范围内进行的，必须保证文物安全，并经核定公布该文物保护单位的省政府批准，省政府在批准前应当征得国家文物局同意。

考点：建设控制地带：建设控制地带内可以进行建设工程，但不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。

考点：历史文化名城、名镇、名村的保护范围：在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，禁止：(1)开山、采石、开矿；(2)占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路；(3)修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等；(4)在历史建筑上刻划、涂污在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内进行下列活动，应当经主管部门批准：(1)改变园林绿地、河湖水系等自然状态；

(2)在核心保护范围内进行影视摄制、举办大型群众性活动；(3)其他，在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物的，应当经主管部门批准。任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。

考点：施工发现文物报告和保护的职责：进行大型基本建设工程，建设单位应当事先“报请”省、自治区、直辖市人民政府文物行政部门组织从事考古发掘的单位在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古调查、勘探。确因建设工期紧张，对古文化遗址、古墓葬急需进行抢救性发掘的，由“省、自治区、直辖市人民政府文物行政部门”组织发掘，并同时补办审批手续。在进行建设工程或者在农业生产中，任何单位或者个人发现文物，应当保护现场，立即报告当地文物行政部门。**文物部门应当在24小时内赶赴现场。依照以上规定发现的文物，属于国家所有。**

考点：施工安全生产许可证制度：1.领证范围：五类“危险性较大的生产”企业：(1)矿山企业；(2)建筑施工企业；(3)危险化学品生产企业；(4)烟花爆竹生产企业；(5)民用爆炸物生产企业。2.领证条件：(1)建立、健全安全生产责任制，制定完备的安全生产规章制度和操作规程；(2)保证本单位安全生产条件所需资金的投入；(3)设置安全生产管理机构，按照规定配备专职安全生产管理人员；(4)主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员经建设主管部门或者其他有关部门考核合格；(5)特种作业人员经有关业务主管部门考核合格，取得特种作业操作资格证书；(6)管理人员和作业人员每年至少进行一次安全生产教育培训并考核合格；(7)依法参加工伤保险，依法为施工现场从事危险作业的人员办理意外伤害保险，为从业人员交纳保险费；(8)施工现场的办公、生活区及作业场所和安全防护用具、机械设备、施工机具及配件符合有关安全生产法律要求；(9)有职业危害防治措施，并为作业人员配备符合国家标准或者行业标准的安全防护用具和安全防护服装；(10)有对危险性较大的分部分项工程及施工现场易发生重大事故的部位、环节的预防、监控措施和应急预案；(11)有生产安全事故应急救援预案、应急救援组织或者应急救援人员，配备必要的应急救援器材、设备；(12)其他。3.发证机关：建筑施工企业应当向省级建设主管部门申请安全生产许可证，安全生产许可证有效期为3年。4.续期手续：企业应当于期满前3个月向原发证机关办理证件延期。证件有效期内，严格守法，未发生死亡事故的，有效期届满时，经原发证机关同意，可以不再审查12项安全生产条件，批准有效期延期3年。（但不能理解成未发生死亡事故的，可以自动延期不办手续）。5.变更手续：建筑施工企业变更名称、地址、法定代表人等，应当在变更后10日内，到原安全生产许可证颁发管理机关办理安全生产许可证变更手续。6.注销手续：施工企业破产、倒闭、撤销的，应当将安全生产许可证交回原发证机关予以注销。7.遗失补办：建筑施工企业安全生产许可证遗失补办，由申请人告知资质许可机关，由资质许可机关在官网发布信息。8.中标

企业审查：建设主管部门在给建设单位颁发施工许可证时应当对确定的施工企业是否有资质证书、安全生产许可证进行审查。中标企业没有安全生产许可证的，不能发施工许可证（要重新确定施工单位）。

考点：施工企业的安全生产体系：（1）建筑施工企业法定代表人、实际控制人同为企业安全生产第一责任人。（2）企业主要负责人对安全生产全面负责。包括董事长、总经理、安全副总、生产副总、总工程师、安全总监（简记为公司里所有考A证的高层），但注意：不包括实际控制人、经营副总。（3）建筑施工企业应当设置安全生产管理机构（安全科），并配备专职安全员。区分：企业安全科的专职安全员管全部项目，而项目专职安全员只管一个项目。

考点：施工总承包项目的安全生产体系：（1）总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业项目经理、技术负责人和专职安全生产管理人员组成安全生产领导小组。（2）项目经理是施工项目第一安全、质量、消防、文明施工、劳务管理责任人；工程实行总承包的，总承包企业项目负责人应当定期考核分包企业安全生产管理情况；（3）按法定要求配备专职安全员。工程量大、施工作业难度大、致害因素多或采用新技术、新工艺、新材料的工程项目，专职安全员数量应在法定标准上适当增加配备。

（4）作业班组上可以配兼职安全巡查员。（简记为：项目上配专职，班组中配兼职）。

考点：安全生产责任制（重点）：1. 企业负责人（企业）：建立健全安全生产责任制；组织制订安全生产规章制度和操作规程；保证本单位安全生产投入的有效实施；对承建工程进度定期和专项安全检查；及时、如实报告安全事故。2. 项目负责人（项目）：建立项目安全生产体系；落实安全生产责任制、安全生产规章制度和操作规程；组织制订安全施工措施、消除事故隐患；确保安全施工费用的有效使用；及时、如实报告安全事故。3. 专职安全员（现场）：施工现场安全生产日常检查并做好检查记录；现场监督专项方案的实施；对作业人员违规违章行为有权予以纠正或查处；对施工现场存在的安全隐患有权责令立即整改；发现中重大安全隐患，有权向企业安全生产管理机构报告。4. 技术负责人：安全施工技术交底（项目技术负责人）；签署专项施工方案并定期巡查落实情况（企业技术负责人）。

考点：企业负责人现场带班检查：建筑施工企业负责人要定期带班检查，每月检查时间不少于其工作日的25%。企业负责人带班检查时，做好检查记录，并分别在“企业和工程项目”存档备查。（1）工程项目进行危大工程施工时，（2）工程项目出现险情或发现重大隐患时，建筑施工企业负责人应到施工现场进行带班检查。对于有分公司（非独立法人）的企业集团，集团负责人因故不能到现场的，可书面委托工程所在地的分公司负责人对施工现场进行带班检查

考点：项目负责人带班生产：项目负责人在同一时期只能承担一个工程项目的管理工作。项目负责人每月带班生产时间不得少于本月施工时间的80%。因其他事务需离开施工现场时，应向工程项目的建设单位请假，经批准后方可离开。离开期间应委托项目相关负责人负责其外出时的日常工作。项目经理必须在危大工程施工期间现场带班，不得请假。

考点：施工总承包和分包单位的安全生产责任：（1）分包合同应当明确总分包双方的安全生产责任；该约定不能违反法律强制规定，否则无效。

（2）总承包统一组织编制建设工程生产安全应急救援预案；（3）总承包负责上报施工生产安全事故；（4）总承包应自行完成建设工程主体结构的施工；（5）总分包单位就分包工程的安全生产承担连带责任。分包不服管理导致事故发生的，负主要责任。

考点：编制安全技术措施、专项施工方案和安全技术交底：分部分项工程分两类：危险小的，编安全技术措施；危大工程，编专项施工方案。

1. 编制范围：以下危大工程施工前应当单独编制专项施工方案：（1）基坑支护与降水工程；（2）土方开挖工程；（3）模板工程；（4）起重吊装工程；（5）脚手架工程；（6）拆除、爆破工程；（7）其他。2. 方案编制：（1）工程概况；（2）编制依据；（3）施工计划；（4）施工工艺技术；（5）施工安全保证措施；（6）劳动力计划；（7）计算书及相关图纸。

3. 方案编制和审查：专项施工方案编制和审查，不是项目行为而是企业行为。由施工企业技术部门组织编制。分包单位编制专项施工方案的，专项施工方案应当由总承包企业技术负责人及分包企业技术负责人共同审核签字并加盖单位公章。总监理工程师应当签字并加盖执业印章。

4. 方案论证：对于超规模的危大工程，由施工总承包组织召开专家论证会。专项施工方案应当先通过施工单位审核和总监理工程师审查，再交给专家论证。专家应当从当地住房城乡建设主管部门建立的专家库中选取，符合专业要求且不得少于5名。与本工程专业人员不得以专家身份参加论证会。5. 方案交底：交底方式为书面交底、逐级交底。方案编制人员或项目技术负责人向现场管理人员交底；现场管理人员向作业人员交底。交底人、被交底人、专职安全员三方在交底记录上签名。

6. 实施与监督：施工单位应当在施工现场显著部位公告危大工程名称、施工时间和具体责任人，在危险部位设置安全警示标志。施工单位应当严格按照专项施工方案组织施工，不得擅自修改专项施工方案。因规划调整、设计变更等原因确需调整的，修改后的专项施工方案应当重新审核、论证。施工单位应当对危大工程施工作业人员进行登记，项目负责人应当在施工现场履职。项目专职安全生产管理人员应当对专项施工方案实施情况进行现场监督。7. 验收：验收合格的，经施工单位项目技术负责人及总监理工程师签字确认后，方可进入下一道工序。

考点：施工现场安全防护：（1）危险部位设置警示标志（必须符合国家标准）；（2）现场总平布置要求：办公生活区与作业区分开设置，并保持安全距离；办公生活区的选址应当符合安全。职工的膳食、饮水、休息场所等应当符合卫生标准。施工单位不得在未竣工建筑物内设置集体宿舍；（3）现场临建应当符合安全使用要求。装配式活动房屋应具有产品合格证。（4）在城市主干道，封闭围挡高≥2.5m；辅路及郊区，围挡高≥1.8m。

考点：安全生产费用：1. 提取：以建筑安装工程造价为安全费用的计提依据。（建筑、水利、铁路2.0%，市政、机电、公路、通信、港口与航道1.5%，矿山2.5%）安全费用列入工程造价，由招标人在招标文件中事先确定好（不得低于工程所在地定额费用90%）。投标时，安全费用报价属于非竞争费用，不进入评标。2. 支付：2017版《建设工程施工合同示范文本》规定：发包人应在开工后28天内预付安全文明施工费总额的50%，其余部分与进度款同期支付。（注：取消了工期的差别）2017版《建设工程工程量清单计价规范》规定：发包人应在工程开工后的28天内预付不低于当年施工进度计划的安全文明施工费总额的60%，其余部分应按照提前安排的原则进行分解，并与进度款同期支付。

3. 使用：（1）完善、改造和维护安全防护设施设备（不含“三同时”要永初期投入的安全设施）；（2）配备、维护保养应急救援器材、设备支出和应急演练；（3）开展重大危险源和事故隐患排查、监控和整改；（4）安全生产检查、评价（不包括新建、改建、扩建项目安全评价）；

安全生产宣传、教育、培训；（5）配备和更新现场作业人员安全防护用品；（6）安全生产适用的新技术、新标准、新工艺、新装备的推广应用支出。（7）安全设施及特种设备检测检验支出；（8）其他与安全生产直接相关的支出。施工单位挪用列入建设工程概算的安全生产作业环境及安全施工措施所需费用的，责令限期改正，处挪用费用20%以上50%以下的罚款。5. 管理：总承包单位对建筑工程安全防护、文明施工措施费用的使用负总责。总承包单位不及时向分包单位支付安全防护、文明施工措施费用，造成分包单位不能及时落实安全防护措施导致发生事故的，由总承包单位负主要责任。

考点：认定工伤：（1）工作时间和工作场所内，因工作原因受到事故伤害；（2）工作时间前后在工作场所内，从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害的；（3）在工作时间和工作场所内，因履行工作职责受到暴力等意外伤害的；（4）患职业病的；（5）因工外出期间，由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明的；（6）在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的。

考点：视同工伤：不是工作造成的伤害（1）在工作时间和工作岗位，突发疾病死亡或者在48小时之内经抢救无效死亡的；（2）在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害的；（3）职工原在军队服役，因战、因公负伤致残，已取得革命伤残军人证，到用人单位后旧伤复发的。

考点：建设工程法律体系：1. 宪法：制订机关为全国人大；2. 法律：制订机关为全国人大及常委会，名称为《XX法》；3. 行政法规：制订机关为国务院；地方法规制订机关为省级、设区的市级人大及商委会，名称为《XX条例》；4. 部门规章：制订机关为国务院各部委，名称为《XX办法》、《XX规定》、《XX实施细则》。6. 地方政府规章制订机关为省级、设区的市级政府，名称为地名加《XX办法》、《XX规定》、《XX实施细则》

考点：法的效力层级：宪法→法律→行政法规→地方性法规（部门规章）→地方政府规章。

考点：立法体系和立法权：我国立法权较为分散，有立法机关立法，行政机关立法和地方立法，因此有必要予以规范。【专属于最高立法机关的立法权】下列事项只能制定法律，行政机关和地方无权进行立法：（1）国家主权的事项；（2）各级人民代表大会、人民政府、法院、人民检察院的产生、组织和职权；（3）民族自治区域制度、特别行政区制度、基层群众自治制度；（4）犯罪和刑罚；（5）对公民政治权利的剥夺、限制人身自由的强制措施和处罚；（6）税种、税率、税收征管；（7）对非国有财产的征收；（8）民事基本制度；（9）基本经济制度以及财政、海关、

金融、外贸基本制度；(10) **诉讼和仲裁制度**；(11) 其他。【国务院立法权】(1) 为执行法律需要制定行政法规的；(2) 宪法规定国务院行使行政管理职权的。【地方立法权】省级人大及常委会，可以制定本省地方性法规。设区的市的人大及常委会，可以对本市**城乡建设与管理、环境保护、历史文化保护**等事项制定地方性法规。【部门立法权】为执行法律和行政法规，国务院部门可以制定规章，但部门规章不得设定减损公民、法人和其他组织权利或增加其义务的规范，不得增加本部门的权利或者减少本部门的法定职责（**不得减少民的权利增加民的义务，不得增加官的权力减少官的职责**）。

考点：建设工程法人制度：法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织（单位）。【条件】一个单位要具备法人资格，应当满足4个条件：1. 依法成立。2. 有自己的名称、组织机构、住所（主要办事机构所在地）、财产或者经费。3. 能够独立承担民事责任。4. 有法定代表人（法定代表人（1）以法人名义从事的民事活动、（2）因执行职务造成他人损害的，一律由法人承担民事责任。法人章程对法定代表人代表权有限制的，不得对抗善意第三人。法定代表人执行职务有过错的，法人可对其追偿）。【法人分类】法人分为**营利法人、非营利法人和特别法人**三大类。（1）营利法人**经依法登记成立**。营业执照签发日期为营利法人的成立日期，包括各类公司。（2）非营利法人不得向出资人、会员分配利润。包括：事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构。（3）特别法人：机关法人、农村集体、城镇农村合作经济组织法人、基层群众自治法人。有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构从成立之日起，具有法人资格。

考点：法人是工程建设活动的基本主体：施工、勘察、设计、监理单位必须是独立法人。建设单位可以是法人，也可以是没有法人资格的其他组织。

考点：项目经理和项目经理部：项目经理部是施工企业法人设立的一次性生产组织。大中型施工项目，应当在施工现场设立项目经理部；小型项目，可设可不设。但再小的项目上都必须有一个**经施工企业法人授权的项目经理**。项目经理是对施工项目全面负责的项目管理者，是施工企业内部岗位职务。由于项目经理部不具有独立法人资格，无法独立承担民事责任，因此，其行为的法律后果由企业法人承担。

考点：建设工程代理制度定义：代理人在代理权限内，以被代理人名义实施民事法律行为。被代理人对代理行为，承担民事责任。

考点：建设工程代理制度分类：代理分为：委托代理、法定代理。委托代理基于授权委托而产生；法定代理是为未成年人、精神病人而设置，其监护人就是其法定代理人。因此，建设工程活动中一切代理均属于委托代理。

考点：建设工程代理：招标、采购、诉讼活动均可以委托代理。但工程施工、监理、竣工验收等活动禁止代理。

考点：委托形式：可以书面，也可以口头委托。法律规定书面的，应当书面。书面授权书应当载明**代理人、代理事项、权限和期间**，并由委托人签名“或者”盖章。代理人为数人的，应当**共同行使代理权**。

考点：委托代理终止：**委托关系消灭**，（1）代理期间届满或者代理事务完成；（2）被代理人取消委托或者代理人辞去委托（不必对方同意，通知到达即取消）；（3）代理人丧失民事行为能力（不包括被代理人丧失民事行为能力）（4）代理人或被代理人，任何一方死亡或终止。

考点：转代理：代理人（乙）需要转委托第三人（丙）代理的，应当取得被代理人（甲）的同意或者追认。

考点：经甲同意或追认的转委托：被代理人可以就代理事务直接指示转委托的第三人，代理人**仅就第三人的选任以及自己对第三人的指示承担责任**。

考点：未经甲同意或追认的转委托：代理人应当对转委托的第三人的行为承担责任。但情况紧急，为保护被代理人利益而转托的，由被代理人承担责任。

考点：无权代理：没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的行为，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力。相对人可以催告被代理人自收到通知**30日内**予以追认。被代理人未作表示的，视为拒绝追认。代理人实施的行为被追认前，善意相对人有**撤销权**。撤销应以通知的方式作出。

考点：表见代理：行为人虽然为无权代理，但相对人有理由相信其有代理权的，该行为有效，由被代理人承担责任。被代理人向相对人承担责任后，其遭受损失可以向无权的行为人追偿，要点：**1. 无权、2. 有效**。

考点：不当或违法代理的责任：1. 代理人不履行职务而给被代理人造成损害的，应当承担民事责任。代理人和第三人串通，损害被代理人的利益的，由代理人和第三人负连带责任。2. **第三人知道行为人没有代理权还与行为人实施民事行为给他人造成损害的，第三人和行为人负连带责任**

任。3. 代理人知道被委托代理的事项违法仍然进行代理活动的，或者被代理人知道代理人的代理行为违法不表示反对的，由被代理人和代理人负连带责任。

考点：物权分三类：所有权、用益物权、担保物权：1. 所有权：对自己的物的权利。含占有、使用、收益、**处分**四项权能。2. 用益物权：（1）对**他人的物**的占有、使用、收益权；（2）建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权（都带“地”字），**新增居住权**。3. 担保物权：对**他人的物**的优先受偿权：（1）抵押权：不转移占有，约定（需对方同意）。（2）质权：转移占有；约定（需对方同意）。（3）留置权：转移占有，法定（无需对方同意）。

考点：土地所有权、建设用地使用权：土地公有制，包括国家所有和农民集体所有。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。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、滩涂等。**建设用地使用权只能设立于国有土地，不包括集体土地**。建设用地使用权可以在地表、地上或地下分别设立。设立建设用地使用权，可以采取出让（卖）或划拨（送）两种方式。工商业、旅游娱乐、商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价方式出让（卖）**建设用地使用权自登记时设立**。使用权人不得改变土地用途，需要改变的，应当依法经行政机关批准。建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或抵押：（1）**使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地的剩余期限**；（2）应当申请登记；（3）附着于该土地上的建筑物、构筑物和其他附属设施一并处分（房地一体、房地不分离）。住宅用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理；其他用地使用权，到期消灭。

考点：地役权：地役权是当事人为了提高自己不动产效益，利用他人不动产的权利。是甲乙通过合同约定设立的用益物权。需要便利的土地叫需役地，提供便利的土地叫供役地。地役权是特殊的不动产物权，无需登记。自地役权**合同生效时**设立。（但未经登记，不得对抗善意第三人）。地役权合同包括下列条款：（1）当事人的姓名或者名称；（2）供役地和需役地的位置；（3）利用目的和方法；（4）地役权期限；（5）费用及其支付方式；（6）解决争议方法需役地转让时，受让人同时享有地役权。供役地转让时，地役权对受让人具有约束力。（**地役权是从权利，具有从属性、不可分性。主权利转让，从权利一并转移。**）

考点：不动产物权：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，**自记载于不动产登记簿时发生效力**。不动产登记，由不动产所在地登记机构办理。依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不做登记。**注意：当事人之间订立的不动产物权合同，自合同成立时生效。未办理物权登记，并不影响合同效力**。物权效力，由《物权编》评价；合同效力，由《合同编》评价。物权效力与合同效力无关：（1）不动产物权，自登记时生效（未办理物权登记的，不产生物权效力）。（2）不动产合同，自成立时生效（未办理物权登记的，不影响合同效力）。

考点：动产物权：动产物权的设立和转让，**自交付时发生效力**。机动车、船舶、航空器、企业动产的物权设立和转让，**同样自交付时生效**（可以登记可以不登记，但未经登记，不得对抗善意第三人）。

考点：物权保护：物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁或诉讼途径解决。侵害物权，除承担民事责任外，还应依法承担行政责任，构成犯罪的，追究刑事责任。1. 一般规定：侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，或追究其他民事责任。2. 具体规定：**（1）归属、内容发生争议：请求确认权利；（2）无权占有：请求返还原物；（3）妨害物权：请求排除妨害；（4）可能发生侵害：请求消除危险；（5）造成毁损：①请求修理、重作、更换；②请求恢复原状。**

考点：建设工程债权制度：1. 定义：债是按照合同约定或法律规定，在特定当事人之间产生的权利义务关系。债权（利），债务（义务）。债权是权利人请求义务人作为**或者不作为**的权利。债权人债务人都是特定的人。2. 债的相对性：**债权债务总是相对而言的**。债的相对性包括：主体相对性、内容相对性、责任的相对性。3. 债的发生根据：**（1）合同（最主要、最普遍）=交易行为。（2）侵权：行为人不法侵害他人合法权益。**

（3）无因管理（见义勇为）未受他人委托，也无法律上的义务，为避免他人利益遭受损失，自觉为他人管理事务或提供服务的事实行为。（4）不当得利（捡便宜）：没有法律根据，取得不当利益，造成他人损失。受损失的人有权请求其返还不当利益建。4. 建筑物侵权：建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担连带责任，但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。建设单位、施工单位赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。因所有人、管理人、使用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。

考点：建设工程知识产权制度：1. 著作权：文学、艺术、影视作品、计算机软件作品：(1) 期限：自然人：(1) 期限：作者终生及死后 50 年；单位：首次发表后 50 年。(2) 起点：作品完成日。(3) 展期：不予展期。2. 专利权：工业领域的发明创造：(1) 期限：发明 20 年、实用新型 10 年，授予条件：新颖性、创造性、实用性；外观设计 15 年；授予条件：新颖性、富有美感、适于工业应用。(2) 起点：申请日。(3) 展期：不予展期。3. 商标权：注册商标：(1) 期限：10 年 (2) 起点：核准注册日。(3) 展期：可以展期。

考点：建设工程担保制度：1. 担保方式：分为保证、抵押、质押、留置和定金。2. 担保的从属性：被担保的主合同无效，担保合同也无效。但担保合同另有约定的，按照约定。即担保合同可以特别约定，主合同无效时，担保合同独立有效。担保合同被确认无效后，债权人、债务人、担保人有过错的，依照其过错承担责任。3. 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。(1) 保证方式：有约定按约定；无约定或约定不明按一般保证。(2) 保证期间：有约定按约定；无约定或约定不明按主合同履行期限届满之日起 6 个月内。(3) 保证范围：有约定按约定；无约定或约定不明按全部债务（主债权+利息+违约金、损害赔偿金+实现债权的费用）。

考点：抵押权：债务人或第三人不转移财产占有，将该财产作为债务履行的担保。抵押财产包括动产或不动产。可以抵押的财产（可以买卖）：

(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) 其他。不得抵押的财产（不得买卖）：① 土地所有权；② 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有土地使用权，但是法律规定可以抵押的除外；③ 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；④ 所有权、使用权不明或者有争议的财产；⑤ 依法被查封、扣押、监管的财产；⑥ 其他。抵押权的设立：(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) 正在建造的建筑物，自登记时设立；动产抵押权（包括在建船舶、航空器），自抵押合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人。抵押的效力：抵押担保的范围包括：主债权及利息、违约金损害赔偿金、实现抵押权的费用。当事人可以在抵押合同中约定抵押担保的范围（没有约定的，按全部）。抵押权的实现：抵押权人未受清偿的，可以通过两种方式实现抵押权：(1) 与抵押人协议将抵押物折价、拍卖或变卖；(2) 协议不成的，起诉申请拍卖、变卖。（协议或起诉）。重复抵押：同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款按 (1) 抵押登记的先后顺序清偿；(2) 抵押权已经登记的先于未登记的受偿；(3) 抵押权未登记的按照债权比例清偿。

考点：质押：分为动产质押和权利质押（注意：不动产只能抵押不能质押）。1. 动产质押：出质的，质权自出质人交付质押财产时设立。2. 权利质押：包括：(1) 汇票、本票、支票；(2) 债券、存款单；(3) 仓单、提单；(4) 可以转让的基金份额、股权；(5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；(6) 现有的以及将有的应收账款；(7) 其他。以汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自办理出质登记时设立。(1)~(3) 凭证交付时，(4)~(7) 出质登记时。

考点：留置：债务人不履行债务时，债权人对合同标的物（动产）有留置权。留置权人应当妥善保管留置物，因保管不善致使留置物毁损、灭失的，应当赔偿。

考点：定金：给付定金的一方不履行债务的或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金。收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。定金合同应当以书面形式，定金合同自实际交付定金时成立。债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回定金数额不得超过主合同额的 20%，超过部分不产生定金的效力。

考点：保险概述：财产险（建筑工程一切险、安装工程一切险）和人身险（包括人寿保险、伤害保险、健康保险三种）。1. 财产保险：(1) 财险保单经保险公司同意后可以转让。(2) 保单有效期内，保险标的危险程度显著增加的，被保险人应当及时通知保险人，保险人可以按照合同约定“增加保费”或“解除合同”。2. 人身保险：(1) 人身保险不能转让。(2) 保险人对人寿保险的保费，不可以诉讼方式要求投保人支付。

考点：保险索赔：(1) 投保人、被保险人或者受益人知道保险事故发生后，应当及时通知保险人，并提供与确认事故的性质、原因、损失程度相关的证明材料。(2) 保险财产虽然没有全部损毁或者灭失，但其损坏

程度已无法修理或虽然能够修理但修理费将超过赔偿金额的，也应当按照全损定损。(3) 若一个建设项目由多家保险公司联合承保，应依照约定比例分别向不同保险公司索赔。（按份责任）。

考点：建筑工程一切险和安装工程一切险投保人：由发包人投保；发包人委托承包人投保的，保费由发包人承担。

考点：建筑工程一切险和安装工程一切险被保险人：具有可保利益的工程参与各方均可以作为被保险人，包括：业主；承包商分包商；技术顾问。

考点：建筑工程一切险和安装工程一切险保险责任（要赔的）：(1) 自然灾害：地震、海啸、雷电、台风、暴雨、水灾等人力不可抗拒的破坏力强大的自然现象。(2) 意外事故：不可预料的且被保险人无法有效控制的突发事件，如火灾、爆炸。

考点：建筑工程一切险和安装工程一切险除外责任（不赔的）：(1) 保风险，必然发生的损失（如材料损耗、机械磨损、维修检修费用）不保。(2) 自燃、氧化、潮湿、气温变化、正常水位变化等渐变原因，不属于自然灾害，不保。(3) 被保险人管理失误（如设计施工方法不当、材料不合格、盘点时短缺）不属于意外事件，不保。(4) 保建造/安装过程。开始建造前已存在的，结束建造后的（例如业主已验收或接收的部分）不保。

考点：建筑工程一切险和安装工程一切险保险期间：(1) 建筑/按安装工程一切险的保险责任自被保险工程在工地动工或用于被保险工程的材料、设备运抵工地之时起始，至工程所有人对部分或全部工程签发完工验收证书或验收合格，或工程所有人实际占用或使用或接收该部分或全部工程之时终止，以先发生为准。但在任何情况下，保险期间的起始或终止不得超出保单明细表中列明的保险生效日或终止日。（动工或运抵，验收或占用。以先发生为准。与保单不一致的，以保单为准）(2) 安装工程一切险的保险期间一般应包括试车考核期。考核期的保险责任一般不超过 3 个月，若超过 3 个月，加收保费。安装工程一切险对于旧机器设备不负考核期的保险责任，也不承担其维修期的保险责任。

考点：民事责任、行政责任、刑事责任（必考点）：1. 民事责任：(1) 违约责任：继续履行；采取补救措施；赔偿损失；违约金；定金；(2) 侵权责任：停止侵害；排除妨碍；消除危害；返还财产；恢复原状；修理、重做、更换；消除影响恢复名誉；赔礼道歉。2. 行政责任：① 行政处罚（官~民）：警告；罚款；没收违法所得；责令停产停业；暂扣或吊销许可证；取消投标资格。② 行政处分（官~官）：警告；记过；记大过；降级；撤职；开除。3. 刑事责任（国家~罪犯）：(1) 主刑：管制；拘役；有期徒刑；无期徒刑；死刑。(2) 附加刑：罚金；剥夺政治权利；没收财产；驱逐出境。

考点：不得认定或视同工伤：(1) 故意犯罪的；(2) 醉酒或者吸毒的；(3) 自残或者自杀的。

考点：工伤认定争议：职工或其近亲属认为是工伤，单位不认为是工伤的，单位承担举证责任。事故伤害发生后 30 日内，由单位向社保行政部门申请工伤认定。单位不认为是工伤，不去申请的，职工或近亲属可以在 1 年内直接向社保部门申请。

考点：所在用人单位”的确定：(1) 职工与两个或两个以上单位建立劳动关系，工伤事故发生时，职工为之工作的单位为承担工伤保险责任的单位；(2) 劳务派遣单位派遣的职工在用工单位工作期间因工伤亡的，派遣单位为承担工伤保险责任的单位；(3) 单位指派到其他单位工作的职工因工伤亡的，指派单位为承担工伤保险责任的单位；(4) 用工单位违反法律、法规规定将承包业务转包给不具备用工主体资格的组织或者自然人，该组织或者自然人聘用的职工从事承包业务时因工伤亡的，用工单位为承担工伤保险责任的单位；(5) 个人挂靠其他单位对外经营，其聘用的人员因工伤亡的，被挂靠单位为承担工伤保险责任的单位。

考点：建筑意外伤害保险的规定：企业应当为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。鼓励企业为危险作业职工办理意外伤害险，支付保险费。意外伤害险期间为项目开工到竣工。提前完工的，自动终止。推迟完工的，投保人应当办理保险顺延。1. 工伤保险：① 性质：社会保险、② 强制（应当依法）、③ 范围：单位所有从业人员、④ 期间：入职到离职。2. 意外伤害险：① 性质：商业保险、② 非强制（鼓励）、③ 范围：施工现场从事危险作业人员、④ 期间：开工到竣工。

考点：事故等级划分及上报时间：现场立即，上报县级部门（1 小时）；紧急情况可以直接报县级；30 日补报，交通、火灾事故 7 日补报（新情况、伤亡人数变化）(1) 特别重大事故。指死亡人数 30 人及以上，或者 100 人及以上重伤，或者 1 亿元及以上直接经济损失的事故 (2) 重大事故。指死亡人数 10 人及以上 30 人以下，或者 50 人及以上 100 人以下重伤，或者 5000 万元及以上 1 亿元以下直接经济损失的事故 (3) 较大事故。指死亡人数 3 人及以上 10 人以下，或者 10 人及以上 50 人

以下重伤,或者1000万元及以上5000万元以下直接经济损失的事故(4)一般事故。指死亡人数3人以下,或者10人以下重伤,或者1000万元以下直接经济损失的事故

考点: 施工生产安全事故报告: 1. 报告对象: 施工单位发生生产安全事故,应当及时、如实地向**事故发生地有关部门**报告。2. 报告的时间要求: 及时: 现场人员应立即报告本单位负责人。**单位负责人应当在1小时内报告有关部门**。接到报告的部门应逐级如实上报。(民报民:立即;民报官,1小时;官报官,2小时)实行施工总承包的建设工程,由总承包单位负责上报事故。**情况紧急时,现场人员也可以越级上报**。3. 报告的内容要求: 如实: (1) 事故报告内容: ①事故发生单位概况;②事故发生的时间、地点以及事故现场情况;③事故的简要经过;④事故已经造成或者可能造成的伤亡人数(包括下落不明的人数)和初步估计的直接经济损失;⑤已经采取的措施;⑥其他应当报告的情况。(2) 事故调查报告内容: ①查明事故发生经过、原因、人员伤亡及直接经济损失;②认定事故性质和事故责任;③提出对事故责任者的处理建议;④总结事故教训,提出防范和整改措施;⑤提交事故报告。4. 补报: **事故发生后30日内,伤亡人数发生变化的,应当补报。(火灾、车祸,7日内人数有变化的补报)**。5. 事故处置三措施: 及时如实上报规定部门;启动应急救援预案,组织抢救;保护事故现场及相关证据。6. 事故现场保护: 发生生产安全事故后,施工单位应当采取措施防止事故扩大,保护事故现场。因为抢救人员、疏散交通、防止损失扩大,确实需要移动现场物品时,应当经过**事故发生单位负责人或事故调查处理部门领导**同意,做出标记和书面记录,妥善保管有关证物。7. 事故调查: 事故调查组由有关人民政府、安全生产监督管理部门、负有安全生产监督管理职责的有关部门、监察机关、公安机关以及工会派人组成,并应当邀请人民检察院派人参加。**事故调查组应当在事故发生后60日内提交事故调查报告**,有关政府在收到报告后**15日内进行批复**。8. 事故处理: **事故处理的完整程序是调查+批复**。有关部门应当根据政府的批复处理责任单位和责任人。

考点: 建设单位和相关单位的建设工程安全责任制: 1. 建设单位: ①到政府部门办理与施工有关的各项手续。②为施工单位提供真实、准确、完整的现场资料; ③不得对勘察设计施工监理提出违法要求;不得明示或暗示施工单位使用不合格材料设备;不得任意压缩合同约定工期;④提供安全生产费用;⑤报送安全施工措施资料备案;⑥**拆除工程向政府部门备案**。2. 设计单位: (1) 按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计; (2) 在设计文件中提出防范生产安全事故的指导思想和措施建议; (3) 对设计成果承担责任。3. 工程监理单位: (1) **根据强制性标准审查安全技术措施和专项施工方案**; (2) **事故隐患处理**: ①一般事故隐患→要求施工单位整改→拒不整改报告主管部门;②严重事故隐患→要求暂时停工(报告建设单位)→拒不停工报告主管部门。(3) 工程监理单位违反法律规定的监理义务,责令限期改正;逾期未改正的,责令停业整顿,并处罚款;情节严重的,降低资质等级,直至吊销资质证书;造成重大安全事故,构成犯罪的,对直接责任人员,依照刑法有关规定追究刑事责任;造成损失的,依法承担赔偿责任。

考点: 机械设备相关单位: 1. 出租设备“三证”齐全(**重点**): 生产(制造)许可证、产品合格证,在签订租赁合同时,出具检测合格证明。2. 建筑起重机械(**重点**): 有下列情形的,不得出租: (1) 国家明令淘汰或禁止使用; (2) 超过安全技术标准规定使用年限或制造厂家规定的使用年限; (3) 经检验达不到安全技术指标; (4) 没有完整技术档案; (5) 没有齐全有效的保护装置。以上(1)~(3)应当报废,并向原备案机关办理注销手续。3. 安装拆卸施工起重机械: 安装、拆卸施工起重机械,应当外包给有相应的特种设备安装资质单位承担。**起重吊装属于危险性大的分部分项,安装单位应当编制拆装专项方案(由安装单位技术负责人、施工单位技术负责人、总监3人签字)**,并由安装单位专业技术人员和专职安全员现场监督。安装完毕后,安装单位应当自检,出具自检合格证明,方可向施工单位提请验收。**施工总承包**负责组织有关单位(分包、出租、安装、监理)验收,也可以委托具有相应资质的检测单位外包验收。施工单位应当自施工起重机械和整体提升脚手架、模板等自升式架设施验收合格之日起30日内,向建设行政主管部门登记。登记标志应当置于该设备的显著位置。

考点: 工程建设标准: (1) 标准包括国家标准、行业标准、地方标准和团体标准、企业标准。国家标准分为强制性标准、推荐性标准,行业标准、地方标准是推荐性标准。(2) 推荐性国家标准、行业标准、地方标准、团体标准、企业标准的技术要求**不得低于强制性国家标准的相关技术要求**。(3) 国务院**标准化**行政主管部门负责强制性国家标准的**立项、编号和对外通报**。推荐性国家标准由国务院标准化行政主管部门制定。(4) 复审一般在国家标准**实施后5年进行1次**。

考点: 企业标准: 企业可以自行制定或与其他企业联合制定企业标准。企业应当公开声明其执行的生产标准。(1) 不公开的,由标准化行政主管部门**责令限期改正**。逾期不改正的,在**标准信息服务平台公示**。(2) 企业生产符合强制标准但未达到其公开标准的技术要求的,依法承担**民事责任**。(3) 企业生产不符合强制标准的,依法查处,记入信用记录并予以公示。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

考点: 1. 性国家标准制定和公布: 国务院有关行政主管部门依据职责负责强制性国家标准的“项目提出、组织起草、征求意见和技术审查”。国务院标准化行政主管部门负责强制性国家标准的“立项、编号和对外通报”。强制性国家标准由国务院“批准发布或者授权批准发布”。2. 推荐性国家标准: 推荐性国家标准由国务院标准化行政主管部门制定。3. 国家标准文本的公开: 国务院标准化行政主管部门应当自发布之日起20日内在全国标准信息公共服务平台上免费公开强制性国家标准文本,国家推动免费向社会公开推荐性标准文本,4. 行业标准: 国务院行政主管部门可以制定行业标准。相同内容的国家标准公布后,行业标准自行废止。5. 地方标准: 由省级建设主管部门和设区的市级建设主管部门批准制定的标准。

考点: 施工单位的质量责任和义务: 1. 五方责任主体项目负责人质量终身责任: 五方责任主体项目负责人是指建设单位项目负责人、勘察单位项目负责人、设计单位项目负责人、施工单位项目经理、监理单位总监理工程师。质量终身责任,是五方责任主体项目负责人应在工程设计使用年限内承担相应责任。2. 总分包连带责任: 总承包单位依法将分包给其他单位的,分包单位应当接受总承包的质量管理,并按照分包合同的约定对其分包工程的质量向总承包单位负责。总分包单位对分包工程的质量承担连带责任。3. 按图施工: 施工单位必须按照①工程设计图纸(直接依据)和②施工技术标准(间接依据)施工,不得擅自修改工程设计,不得偷工减料。施工单位在施工过程中发现设计文件和图纸有差错的,应当及时提出意见和建议。

考点: 对建筑材料、设备进行检验检测: 1. 进场检验(围墙外): 施工单位必须按照**工程设计要求、施工技术标准“和合同约定**,对所有进场的建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检验,检验应当有书面记录和专人签字。2. 现场取样(围墙内): 已经检验合格、已经进场的材料,如果涉及结构安全,还需要在建设单位或监理单位的监督见证下现场取样。“**涉及结构安全的**”: (1) 用于承重结构的混凝土试块;(2) 用于承重墙体的砌筑砂浆试块;(3) 用于承重结构的钢筋及连接接头试件;(4) 用于承重墙的砖和混凝土小型砌块;(5) 用于拌制混凝土和砌筑砂浆的水泥;(6) 用于承重结构的混凝土中使用的掺加剂;(7) 地下、屋面、厕浴间使用的防水材料;(8) 国家规定的其它材料(**承重、水泥、防水**)。见证人员应由**建设单位或该工程的监理单位**具备建筑施工试验知识的专业技术人员担任。取样人员应在试样或其包装上作出标识、封志。标识和封志应标明**工程名称、取样部位、取样日期、样品名称和样品数量**,并由见证人员和取样人员签字。取样人员和见证人员对试样的**真实性、代表性**负责。3. 送样检测(第三方检测): 见证取样后,样品应送**建设单位委托**的有相应检测资质的第三方检测单位检测(检测资质分专项检测资质和见证取样检测资质两种)。送样比例不小于规范规定取样数量的30%。检测报告经检测人员本人签字、检测机构法定代表人或者其授权签字人(例如部门经理)签署,并加盖检测机构公章或者检测专用章后方可生效。检测报告经建设单位或监理单位确认后,由**施工单位**归档。利害关系人对检测结果发生争议的,由**双方共同认可的检测机构**复检,复检结果由提出复检方报当地建设主管部门备案。检测机构应当将涉及结构安全检测结果的**不合格情况**,及时报告工程所在地建设主管部门。并应当**单独建立检测结果不合格项目台账**。**检测机构和检测人员不得推荐或者监制建筑材料、构配件和设备**。不得与行政机关,具有管理公共事务职能的组织以及所检测工程项目相关的设计单位、施工单位、监理单位有隶属关系或者其他利害关系。

考点: 建设单位及相关单位的质量责任和义务: 1. 建设单位: 建设单位在领取**施工许可证**或者开工报告前,应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。按照合同约定由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的,建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程,**建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案;没有设计方案的,不得施工**。(不是“应当委托原施工单位施工”) 2. 勘察、设计单位: 设计单位应当根据**勘察成果**文件进行建设工程设计。设计文件应当符合**国家规定**的设计深度要求,注明工程合理使用年限(自竣工验收合格日起算);五、设计单位在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备,应当注明**规格、型号、性能**等技术指标。**除有特殊要求的建筑材料、专用设备、工艺生产线等外,设计单位不得指定**

生产厂、供应商（注意逻辑：无特殊要求，不得指定；有特殊要求，可以指定。）3. 监理单位：监理业务不得转包也不得分包。监理单位和监理对象（承包商+供货商）有隶属利害关系时应回避；监理工作依据：法律法规，有关技术标准，设计文件，建设工程承包合同四、未经监理工程师签字，①建筑材料、构配件和设备不得在工程上使用，②施工单位不得进行下道工序施工。未经总监理工程师签字，①建设单位不拨付工程款，②不进行竣工验收。（监理管小事，总监管大事）

考点：建设工程竣工总验收条件：1. 已完成设计和合同约定的“各项内容”；2. 有“完整的”技术档案资料和施工管理资料；3. 有工程所用的“主要”建筑材料，建筑构配件和设备等进场试验报告；4. “勘察、设计、施工、监理”等单位分别签署的质量合格文件；5. 有施工单位签署的工程保修书。

考点：环保专项验收：建设单位应当按照国务院环保部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。除按照国家规定需要保密的情形外，建设单位应当依法向社会公开验收报告。分期建设、分期投入生产或者使用的建设项目，其相应的环境保护设施应当分期验收。

考点：节能专项验收：节能分项工程验收由监理工程师主持，施工单位项目技术负责人和相关专业质量员、施工员参加，设计单位的节能设计人员可以通知其参加。节能分部工程验收由总监理工程师（不实行监理的，由建设单位项目负责人）主持，施工单位项目经理、项目技术负责人和相关专业质量员、施工员参加，施工单位的质量或技术负责人应当参加。设计单位的节能设计人员应当参加。

考点：发包方过错：发包人有下列情形之一，造成工程质量缺陷，承担过错责任：（1）提供的设计有缺陷；（2）提供或者指定购买的建筑材料、建筑构配件、设备不符合强制性标准；（3）直接指定分包人分包专业工程。

考点：未经验收工程质量责任：建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用，又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的，不予支持；但承包人应在工程合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。