

湖南省高等教育自学考试
课程考试大纲

建设与房地产法规
(课程代码: 01856)

湖南省教育考试院组编
2016年12月

高等教育自学考试考试大纲

课程名称：建设与房地产法规

课程代码：01856

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

建设与房地产法规是高等教育自学考试工程管理（本科）专业的选考课程，为学习专业技术课和培养专业岗位能力服务。该课程政策性、系统性、专业性、实践性强，主要对我国建设领域内现行的有关法律法规进行系统的介绍，同时增强学生在建设过程中的法律意识和法制观念。

二、课程目标与基本要求

通过本课程的学习，掌握建设法律法规基本知识，培养工程建设法律意识，使考生具备运用所学建设法规基本知识解决工程建设中相关法律问题的基本能力，同时对合同和纠纷有一定认识，熟悉与合同有关的法律知识、建设过程的相关程序，理解和掌握工程建设领域涉相关条文并能结合实际的案例进行分析。

三、与本专业其他课程的关系

熟悉掌握了本课程的相关内容后更有利于本专业其他专业课程的理解与接受。本课程的先修课程为：城乡规划法、土地管理法、行政许可法等。

第二部分 考核内容与考核目标

第一章 建设法规概论

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解建设法规的概念、特征、基本原则，掌握建设法规的调整对象及建设法规体系的构成，重点掌握法律责任和法律行为的构成要件、建设法律关系的构成要素以及工程建设基本民事法律制度。

二、考核知识点与考核目标

（一）建设法规体系（重点）

识记：建设法规的定义；建设法规的调整对象；建设法律关系的概念、特征；建设法规体系的概念

理解：建设法律事实；我国法律体系的基本框架

应用：建设法律关系的构成要素；建设法规的实施

（二）建设法规立法原则（次重点）

识记：建设法规的立法目的、原则

理解：建设法规的构成

（三）建设法规的渊源（一般）

识记：建设法规的渊源

第二章 城乡规划法规

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解行政法、民法、环境保护法及劳动法的基本概念、特征，熟悉行政法、民法、环境保护法及劳动法的调整对象；掌握与之相关的各项规章制度。

二、考核知识点与考核目标

（一）行政法、民法（重点）

识记：行政法、民法、环境保护法及劳动法的基本概念、特征；代理、物权、债权、侵权责任、诉讼时效、建设项目的“三同时”、建设项目环境影响评价等各项相关制度的概念

理解：行政法、民法、环境保护法及劳动法的调整对象

应用：代理、物权、债权、侵权责任、诉讼时效、建设项目的“三同时”、建设项目环境影响评价等各项相关制度的具体内容及实施；

（二）城劳动法（次重点）

识记：行政主体的组成；行政行为的概念、特征

理解：劳动合同的订立、效力

应用：行政行为的分类；劳动合同的履行、变更、解除及终止；劳动合同的特别规定

（三）环境保护法（一般）

识记：劳动者工作时间的规定

理解：特殊劳动保护

应用：社会保险

第三章 土地管理法规

一、学习目的与要求

通过本章的学习，了解城乡规划的基本概念，掌握城乡规划制定与实施的原则，城乡规划的编制内容，重点掌握城乡规划实施、修改的有关内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）城乡规划的制定、实施（重点）

识记：城乡规划的概念、作用及分类；城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划的概念

理解：城乡建设应当遵循的规划要求

应用：城乡规划公示制度；建设项目选址意见书制度；建设用地规划许可

证制度；建设工程规划许可证制度

(二) 城乡规划的修改（次重点）

识记：城市规划、镇规划的分类

理解：城乡规划的原则；城镇体系规划的任务、期限和条件；城市总体规划、镇总体规划纲要的任务、内容和成果；城市详细规划、镇详细规划的内容；乡规划、村庄规划编制的原则、内容

应用：城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划、城市详细规划、镇详细规划、乡规划、村庄规划的编制及审批

第四章 建筑法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解建筑法的概念、立法目的，掌握建筑工程监理、民用建筑节能的相关内容，重点掌握建筑工程的发包与承包制度及建筑安全生产与建筑工程质量管理。

二、考核知识点与考核目标

(一) 建筑法（重点）

识记：建筑法的概念、《建筑法》的调整对象与适用范围；建筑工程发包、承包的概念

理解：建筑工程发包承包的方式；建筑安全生产管理的概念、基本方针；建筑工程质量的概念、基本原则；建筑企业质量体系认证制度；

应用：建筑工程联合共同承包、分包及转包的内容；建筑安全生产管理的相关制度；从事建筑活动的主要主体的建筑工程安全生产责任；从事建筑活动的主要主体的建筑工程质量义务和责任；建筑工程竣工验收制度；建筑工程质量保修制度；建筑工程质量监督管理制度

(二) 建设监理与安全生产管理（次重点）

识记：；建设工程监理的概念；民用建筑节能概述

理解：建设工程监理的适用范围、建设工程委托监理合同；新建建筑、既有建筑的节能；

应用：建设工程监理的地位、主要任务和实施依据；从事建筑活动的其他主体的建筑工程安全生产责任；建筑施工企业安全生产许可制度

(三) 监理单位（一般）

识记：工程监理单位的的基本执业准则

理解：《建筑法》的立法目的、基本原则

应用：工程监理人员的基本权利；工程监理单位的民事赔偿责任

第五章 建筑行政许可法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解建设行政许可的概念及构成，掌握建筑工程施工许可法律制度，建筑活动从业资格许可法律制度，重点掌握建筑施工企业安全生产许可法律制度的实施。

二、考核知识点与考核目标

（一）施工许可证、安全生产许可证（重点）

识记：建设行政许可的概念；建筑施工企业安全生产许可法律制度概述

理解：建筑施工企业取得安全生产许可证应具备的安全生产条件

应用：建筑施工企业安全生产许可证的申请与颁发制度；建筑施工企业安全生产许可证的监督管理制度

（二）从业许可证、施工企业资质（次重点）

识记：建筑工程施工许可法律制度的概念；建筑活动从业资格许可法律制度的概念

理解：建设行政许可法律制度的构成；适用建筑工程施工许可法律制度的建筑工程的范围；从事建筑活动的单位的资质等级许可制度；从事建筑活动的专业人员的注册执业许可制度

应用：建设单位申请建筑工程施工许可应当具备的条件、程序；施工许可证的管理

第六章 建设工程招标投标法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解招标投标的概念、基本原则，掌握招标投标的性质、强制招标的范围，重点掌握招标、投标、开标、评标及中标各个环节的内容与实施。

二、考核知识点与考核目标

（一）建设工程投标、招标的程序及方法（重点）

识记：招标投标活动的概念、基本原则；招标、投标、开标、评标及中标的概念

理解：招标的方式；投标人及其资格要求；开标时间与地点

应用：编制和发售招标文件；投标文件的编制；联合体共同投标；开标的程序；评标的准备与初步评审、详细评审；中标人的确定及签约要求

（二）招标文件及投标文件的编制（次重点）

识记：招标投标的性质；投标偏差

理解：强制招标的范围；投标文件的送达

应用：招标投标的监督；投标文件的补充、修改或撤回

（三）评标（一般）

识记：工程建设项目招标的种类

理解：招标公告与投标邀请书

应用：资格预审的程序和方法；评标专家库和评标专家、评标机构

第七章 工程建设执业资格法规

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解工程勘察设计的概念、阶段划分，掌握建设工程勘察设计文件的编制、实施与审批，建设工程勘察设计业的知识产权保护。

二、考核知识点与考核目标

（一）建设工程勘察设计文件的编制、实施与知识产权保护（重点）

识记：建设工程勘察设计的概念；建设工程勘察设计业知识产权的范围

理解：建设工程勘察设计的阶段划分；建设工程勘察设计文件的编制依据及具体要求

应用：建设工程勘察设计文件的实施；建设工程勘察设计业知识产权的归属

（二）施工图审查（次重点）

识记：施工图审查机构

理解：施工图审查内容和时限

应用：施工图审查的处理；施工图审查责任；对施工图审查机构的监督检查

第八章 工程建设标准法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解工程建设标准的概念与特点；掌握工程建设标准的分类、制定原则、审批要求及具体实施要求。

二、考核知识点与考核目标

（一）工程建设标准的分类和制定及强制性工程建设标准（重点）

识记：工程建设标准的概念、特点；

理解：工程建设标准的种类；工程建设标准的行政管理

应用：工程建设国家标准的制定；工程建设国家标准的审批、发布、复审与修订；工程建设行业标准的制定；工程建设标准的执行；违反工

程建设强制性标准的法律责任

(二) 工程建设标准的管理（次重点）

识记：工程建设国家标准的计划；工程建设行业标准的主管部门、计划

理解：工程建设标准的范围

应用：制定、修订工程建设行业标准的工作程序

(三) 工程建设标准的监督（一般）

识记：工程建设标准实施的监督机构

理解：工程建设标准实施的监督检查的方式和措施；

应用：工程建设地方标准的制定；工程建设企业标准的制定；工程建设标准实施的监督检查的内容

第九章 建设工程合同法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解建设工程合同的概念、特征和种类，掌握建设工程勘察设计合同、建设工程委托监理合同，重点掌握合同法的基本知识和建设工程施工合同的相关要求。

二、考核知识点与考核目标

(一) 合同法律基础及建设工程承包合同（重点）

识记：建设工程合同的概念、特征及种类；合同的概念、分类；建设工程施工合同的概念

理解：订立合同的形式和内容；格式条款；合同的生效；效力待定的合同；建设工程施工合同范本简介；

应用：要约与承诺；缔约过失责任；无效合同；可变更可撤销的合同；违约责任；施工合同无效、撤销及处理；施工合同质量纠纷处理；施工合同价款纠纷处理；

(二) 建设工程勘察设计合同和建设工程委托监理合同（次重点）

识记：建设工程勘察设计合同的概念；建设工程委托监理合同的概念、特征

理解：建设工程勘察设计合同的主要内容；建设工程委托监理合同的范本简介；建设工程委托监理合同的订立

应用：建设工程勘察设计合同的履行；建设工程委托监理合同的履行

第十章 环境保护与建筑节能法规

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解房地产法的概念和基本原则以及房地产管理中的法律责任，熟悉房地产开发用地制度、城市房屋征收、物业管理服务，掌握房地产开发经营、房地产交易管理和房地产权属登记制度。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产开发、经营、交易等制度（重点）

识记：房地产法的概念、调整对象；房地产开发经营的概念、原则；房地产交易管理概述；房地产权属登记的概念、原则及特点

理解：房地产开发项目管理有关内容；房地产转让管理制度；房地产权属登记制度的分类

应用：房地产转让管理制度、房地产抵押管理制度、房屋租赁制度的相关内容；房地产权属登记程序

（二）房地产开发用地及房屋拆迁、物业管理等制度（次重点）

识记：土地制度的概念、内容；房屋征收概述；物业管理的概念

理解：国有土地的范围及其所有权的行使；集体土地所有权的范围及其所有权的行使

应用：土地使用权的出让、划拨；房屋征收的程序；房屋征收补偿；物业管理的基本制度；物业管理服务

（三）房地产法规概述（一般）

识记：房地产法律的立法现状

理解：物业的使用与维护

应用：征收房屋纠纷的解决程序

第十一章 住房保障制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解住房保障制度的概念，我国的住房保障体系，熟悉住房保障制度的基本内容，掌握廉租住房保障制度、公共租赁住房制度、经济适用住房保障制度及住房公积金制度的相关内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、住房公积金等概念、内容、主要法律条款（重点）

识记：住房保障制度的概念；廉租住房保障制度、公共租赁住房制度、经济适用住房保障制度及住房公积金制度的概念、特征

理解：住房保障制度的基本内容；城市廉租房住房保障的对象；经济适用住房的保障对象

应用：廉租住房的建设管理；公共租赁住房的租赁管理；经济适用住房的

建设及价格管理；经济适用住房的准入和退出；住房公积金的管理、提取及使用

(二) 廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房及住房公积金的适应对象及基本原则（次重点）

识记：我国住房保障体系

理解：廉租住房制度的原则；公共租赁住房建设的基本原则；住房公积金的性质

应用：廉租住房的保障形式；住房公积金的保值、增值

(三) 廉租住房、公共租赁住房、单位集资住房的来源及管理（一般）

识记：单位集资合作建房

理解：公共租赁住房房源的筹集及监督管理；

应用：廉租住房资金及廉租房的来源

第十二章 风景名胜区法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解风景名胜区的概念、特征及设立，掌握风景名胜区的规划、保护、利用及管理的相关内容。

二、考核知识点与考核目标

(一) 风景名胜区的规划、保护、利用及管理（重点）

识记：风景名胜区的概念、特征

理解：风景名胜区的设立；风景名胜区规划的原则；风景名胜区保护的原则；风景名胜资源的利用原则；风景名胜区的管理体制

应用：风景名胜区规划的编制和审批；风景名胜区的管理；风景名胜区的保护措施；风景名胜资源的利用管理

(二) 风景名胜区法律制度概述（次重点）

识记：风景名胜区管理法规现状

理解：风景名胜区的管理职责

应用：风景名胜区的日常管理措施

第十三章 市政公用事业法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解市政公用事业的概念及分类，熟悉市政公用事业市场化改革的内容、市政公用事业特许经营制度，掌握市政工程法律制度、城市公用事业法律制度、城市市容和环境卫生法律制度、城市园林绿化法律制度的相关内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）公用事业、市容与环境卫生、园林绿化等市政工程法律（重点）

识记：市政公用事业的概念、分类；市政工程法律制度、城市公用事业法律制度、城市市容和环境卫生法律制度、城市园林绿化法律制度的概念；

理解：市政工程的范围；城市市容管理；城市环境卫生管理；城市绿化管理；城市园林管理

应用：城市道路工程；城市排水工程；城市防洪设施工程；建设节约型城市园林绿化

（二）市政公用事业许可证（次重点）

识记：市政公用事业特许经营制度的概念、适用范围

理解：市政公用事业市场化改革；城市园林绿化的作用

应用：市政公用事业特许经营权竞争的条件、选择程序、经营协议；市政公用事业的监管

（三）市政设施（一般）

识记：城市供水概述；城市供热概述；城镇燃气管理概念；城市公共交通

理解：城市供水工程建设；城市供水经营、供水要求

应用：城市供水设施维护；城市供热价格管理；城镇燃气管理

第十四章 建设工程纠纷处理法律制度

一、学习目的与要求

通过本章学习，了解建设工程纠纷的概念、类型和特点，熟悉建设工程民事纠纷、行政纠纷解决的途径，掌握建设行政纠纷的处理，重点掌握仲裁制度及民事诉讼相关内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）法律纠纷、仲裁（重点）

识记：建设工程纠纷的概念、类型及特点

理解：建设工程纠纷的行政复议、行政诉讼；仲裁机构；民事诉讼当事人；民事诉讼证据

应用：仲裁协议；仲裁程序；仲裁监督；民事审判程序、执行程序

（二）民事诉讼（次重点）

识记：民事诉讼的概念及民事诉讼管辖

理解：建设工程民事纠纷解决的途径；建设工程行政纠纷解决的途径

应用：仲裁法的基本原则；案件的执行

第三部分 有关说明与实施要求

一、考核的能力层次表述

本大纲在考核目标中，按照“识记”、“理解”、“应用”三个能力层次规定其应达到的能力层次要求，各能力层次为递进等级关系，后者必须建立在前者的基础上，其含义是：

识记：能知道有关名词、概念、知识的含义，并能正确认识和表述，是低层次的要求。

理解：在识记的基础上，能全面掌握基本概念、基本原理、基本方法，能掌握有关概念、原理、方法的区别与联系，是较高层次的要求。

应用：在理解的基础上，能运用基本概念、基本原理、基本方法联系学过得多个知识点分析和解决有关的理论问题和实际问题，是最高层次的要求。

二、教材

1. 指定教材：

建设法规教程，中国建筑工业出版社，住房和城乡建设部高等学校土建学科教学指导委员会组织编写，2011年版

2. 参考教材：建设法规（第2版），武汉理工大学出版社，王孟钧、陈辉华主编

三、自学方法引导

1. 在开始阅读指定教材某一章节前，先翻阅大纲中有关这一章的考核知识点及对知识点的能力层次要求和考核目标，以便在阅读教材做到心中有数，有的放矢。
2. 阅读教材时，要逐段阅读，逐句推敲，集中精力，吃透每一个知识点，对基本概念必须做到深刻理解，对基本理论必须做到彻底弄清，对基本方法必须牢固掌握。
3. 在自学过程中，既要思考问题材，也要做好阅读笔记，把教材中的基本概念、原理、方法等加以整理，这可从中加深对问题的认识、理解和记忆，以利突出重点，并涵盖整个内容，可以不断提高自学能力。
4. 完成书后作用和适当的辅导练习是理解、消化和巩固所这知识，培养分析问题、解决问题及提高能力的重要环节，在做练习之前，应认真阅读教材，按考核目标所要求的不同层次，掌握教材内容，在练习过程中对所学知识进行合理回顾与发挥，注重理论联系实际和具体问题具体分析，解题量应注意培养逻辑性，针对问题围绕相关知识点进行层次（步骤）分明的论述或推导，明确各层次（步骤）间的逻辑关系。

四、对社会助学的要求

1. 应熟知考试大纲对课程提出的总要求和各章的知识点。
2. 应掌握各知识点要求达到的能力层次，并深刻理解对各知识点的考核目标。
3. 辅导时，应以考试大纲为依据，指定教材为基础，不要随意增删内容，以免与大纲脱节。

4. 辅导时，要注意突出重点，对考生提出的问题，不要有问即答，要积极启发引导。
5. 辅导时，应对学习方法进行指导，宜提倡“认真阅读教材，刻苦钻研教材，主动争取帮助，依靠自己学通”的方法。
6. 注意对应考能力的培养，特别自学能力的培养，要引导考生逐步学会独立学习，在自学过程中善于提出问题，分析问题，做出判断，解决问题。
7. 要使考生了解试题的难易与能力层次高低两者不完全是一回事，在各个能力层次中会存在着不同难度的试题。
8. 助学学时：本课程共 4 学分，建议总课时 72 学时，其中助学课时分配如下：

章 次	内 容	学 时
第一章	建设法规概论	4 学时
第二章	与建设相关的基本法律制度	4 学时
第三章	城乡规划法律制度	4 学时
第四章	建筑法律制度	8 学时
第五章	建筑行政许可法律制度	4 学时
第六章	建设工程招标投标法律制度	4 学时
第七章	建设工程勘察设计法律制度	4 学时
第八章	工程建设标准法律制度	4 学时
第九章	建设工程合同法律制度	8 学时
第十章	房地产法律制度	8 学时
第十一章	住房保障制度	8 学时
第十二章	风景名胜区法律制度	4 学时
第十三章	市政公用事业法律制度	4 学时
第十四章	建设工程纠纷处理法律制度	4 学时
合 计		72

五、关于命题考试的若干规定

1. 本大纲各章所提到的内容和考核目标都是考试内容。试题覆盖到章，适当突出重点。
2. 试卷中对不同能力层次的试题比例大致是：“识记”为 20%、“理解”为 50%、“应用”为 30%。
3. 试题难易程度应合理：易、较易、较难、难比例为 2：3：3：2。
4. 每份试卷中，各类考核点所占比例约为：重点占 60%，次重点占 30%，一般占 10%。

5. 试题类型一般分为：单项选择题、多项选择题、名词解释题、简答题、案例分析题。

6. 考试采用闭卷笔试，考试时间 120 分钟，采用百分制评分，60 分合格。

六、题型示例（样题）

一、单项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 某施工企业租赁 3 辆混凝土搅拌车进行混凝土浇筑工作，那么该施工企业对混凝土搅拌车享有的权利属于

- A. 所有权 B. 占有权 C. 用益物权 D. 担保物权

二、多项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

1. 《建设工程质量管理条例》规定，任何单位和个人对建设工程的质量事故、质量缺陷都有

- A. 检举权 B. 处理权 C. 控告权
D. 投诉权 E. 建议权

三、名词解释题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 连带责任

四、简答题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 简述我国建设工程安全事故的等级分类。

五、案例分析题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 某建设项目实行公开招标，招标过程那个出现了下列事件，请一一指出各项中不正确的地方并说明原因。

招标方于 5 月 8 日发出招标文件，文件中特别强调由于时间较紧要求各投标人不迟于 5 月 23 日之前提交投标文件（即确定 5 月 23 日为投标截止时间），并于 5 月 10 日停止出售招标文件，6 家单位领取了招标文件。

- (1) 5 月 15 日招标方通知各投标人，原招标工程的土方量增加 20%，项目范围也进行了调整，各投标人据此对投标报价进行计算。
- (2) 招标文件中规定，投标人可以用抵押方式进行投标担保，并规定投标保证金为投标价格的 5%，不得少于 100 万元，投标保证金有效时期同投标有效期。
- (3) 7 月 16 日发出中标通知书。通知书中规定，中标人自收到中标书之日起 30 天内按照招标文件和中标人的投标文件签订书面合同。与此同时招标方通知未中标人。投标保证金在开工前 30 天内退还。中标人提出投标保证金不需归还，当作履约担保使用。
- (4) 中标单位签订合同后，将中标工程项目中的三分之二工程量分包给某未中标人 E，未中标人又将其转包给外地的农民施工单位。