



总 25 期
总 25 期

政策法规信息简报

2019 年 10 月

主办：法务部

编辑/校对：温馨

审核：郭伟萍

目 录：

《国务院、住建部：工程质量建设单位担首责！》（国办函〔2019〕92号）.....P1-P9

《招投标大改！住建部 17 项措施加强招投标监管！》（建办市函〔2019〕559号）.....P9-P13

《禁止垫资施工、废止以审计结果为竣工结算依据，不合理赶工期将对主管人员追责！》（来源：工程建设领域信息公开平台）.....P13-P15

《未取得施工企业资质或者超越资质等级签订的施工合同效力如何》（来源：工程建设法务通）.....P16-P21

国务院、住建部：工程质量建设单位担首责！

国务院办公厅转发《住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》（国办函〔2019〕92号），主要内容如下：

1、完善招投标制度，扩大信用信息的应用

- 完善全国建筑市场监管公共服务平台，与国家企业信用信息公示系统、全国信用信息共享平台等实现数据共享交换；
- 将工程质量违法违规等记录作为企业信用评价的重要内容；
- 鼓励将企业质量情况纳入招标投标评审因素；
- 对采用最低价中标的探索实行高保额履约担保。

2、加强执法监管

- 对工程质量事故严肃查处曝光，加大资质资格、从业限制等方面处罚力度；
- 对存在证书挂靠等违法违规行为的注册执业人员，依法给予暂扣、吊销资格证书直至终身禁止执业的处罚；
- 强化政府监管，探索工程监理参与监管模式。

3、加强从业人员管理

- 建立健全与建筑业相适应的社保参保缴费方式，大力推进施工单位参加工伤保险；
- 加强建筑业从业人员职业教育，完善技能鉴定、职业技能

等级认定等多元评价体系；

- 推行建筑工人实名制管理。

文件原文：

关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见

住房和城乡建设部

建筑工程质量事关人民群众生命财产安全，事关城市未来和传承，事关新型城镇化发展水平。近年来，我国不断加强建筑工程质量管理，品质总体水平稳步提升，但建筑工程量大面广，各种质量问题依然时有发生。为解决建筑工程质量管理面临的突出问题，进一步完善质量保障体系，不断提升建筑工程品质，现提出以下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心，牢固树立新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，以建筑工程质量问题为切入点，着力破除体制机制障碍，逐步完善质量保障体系，不断提高工程质量抽查符合率和群众满意度，进一步提升建筑工程品质总体水平。

二、强化各方责任

（一）突出建设单位首要责任。建设单位应加强对工程建设

全过程的质量管理，严格履行法定程序和质量责任，不得违法违规发包工程。建设单位应**切实落实项目法人责任制，保证合理工期和造价**。建立工程质量信息公示制度，建设单位应主动公开工程竣工验收等信息，接受社会监督。（住房城乡建设部、发展改革委负责）

（二）落实施工单位主体责任。施工单位应完善质量管理体系，建立岗位责任制度，设置质量管理机构，配备专职质量负责人，加强全面质量管理。推行工程质量安全手册制度，推进工程质量管理体系标准化，将质量管理要求落实到每个项目和员工。建立质量责任标识制度，对关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收，加强施工记录和验收资料管理，**实现质量责任可追溯**。施工单位对建筑工程的施工质量负责，不得转包、违法分包工程。（住房城乡建设部负责）

（三）明确房屋使用安全主体责任。房屋所有权人应承担房屋使用安全主体责任。房屋所有权人和使用人应正确使用和维护房屋，严禁擅自变动房屋建筑主体和承重结构。加强房屋使用安全管理，房屋所有权人及其委托的管理服务单位要定期对房屋安全进行检查，有效履行房屋维修保养义务，切实保证房屋使用安全。（住房城乡建设部负责）

（四）履行政府的工程质量监管责任。强化政府对工程建设全过程的质量监管，鼓励采取政府购买服务的方式，委托具备条

件的社会力量进行工程质量监督检查和抽测，探索工程监理企业参与监管模式，健全省、市、县监管体系。完善日常检查和抽查抽测相结合的质量监督检查制度，全面推行“双随机、一公开”检查方式和“互联网+监管”模式，落实监管责任。加强工程质量监督队伍建设，监督机构履行监督职能所需经费由同级财政预算全额保障。强化工程设计安全监管，加强对结构计算书的复核，提高设计结构整体安全、消防安全等水平。（住房城乡建设部、发展改革委、财政部、应急部负责）

三、完善管理体制

（一）改革工程建设组织模式。推行工程总承包，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任。完善专业分包制度，大力发展专业承包企业。积极发展全过程工程咨询和专业化服务，创新工程监理制度，严格落实工程咨询（投资）、勘察设计、监理、造价等领域职业资格人员的质量责任。在民用建筑工程中推进建筑师负责制，依据双方合同约定，赋予建筑师代表建设单位签发指令和认可工程的权利，明确建筑师应承担的责任。（住房城乡建设部、发展改革委负责）

（二）完善招标投标制度。完善招标人决策机制，进一步落实招标人自主权，在评标定标环节探索建立能够更好满足项目需求的制度机制。简化招标投标程序，推行电子招标投标和异地远程评标，严格评标专家管理。强化招标主体责任追溯，扩大信用

信息在招标投标环节的规范应用。严厉打击围标、串标和虚假招标等违法行为，强化标后合同履约监管。（发展改革委、住房城乡建设部、市场监管总局负责）

（三）推行工程担保与保险。推行银行保函制度，在有条件的地区推行工程担保公司保函和工程保证保险。招标人要求中标人提供**履约担保**的，招标人应当同时向中标人提供**工程款支付担保**。对采用**最低价中标的探索实行高保额履约担保**。组织开展工程质量保险试点，加快发展工程质量保险。（住房城乡建设部、发展改革委、财政部、人民银行、银保监会负责）

（四）加强工程设计建造管理。贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，指导制定符合城市地域特征的建筑设计导则。建立建筑“前策划、后评估”制度，完善建筑设计方案审查论证机制，提高建筑设计方案决策水平。加强住区设计管理，科学设计单体住宅户型，增强安全性、实用性、宜居性，提升住区环境质量。**严禁政府投资项目超标准建设**。严格控制超高层建筑建设，严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度，加强超限高层建筑抗震、消防、节能等管理。创建建筑品质示范工程，加大对优秀企业、项目和个人的表彰力度；在招标投标、金融等方面加大对优秀企业的政策支持力度，**鼓励将企业质量情况纳入招标投标评审因素**。（住房城乡建设部、发展改革委、工业和信息化部、人力资源社会保障部、应急部、人民银行负责）

（五）推行绿色建造方式。完善绿色建材产品标准和认证评价体系，进一步提高建筑产品节能标准，建立产品发布制度。大力发展装配式建筑，推进绿色施工，通过先进技术和科学管理，降低施工过程对环境的不利影响。建立健全绿色建筑标准体系，完善绿色建筑评价标识制度。（住房城乡建设部、发展改革委、工业和信息化部、市场监管总局负责）

（六）支持既有建筑合理保留利用。推动开展老城区、老工业区保护更新，引导既有建筑改建设计创新。依法保护和合理利用文物建筑。建立建筑拆除管理制度，不得随意拆除符合规划标准、在合理使用寿命内的公共建筑。开展公共建筑、工业建筑的更新改造利用试点示范。制定支持既有建筑保留和更新利用的消防、节能等相关配套政策。（住房城乡建设部、发展改革委、工业和信息化部、应急部、文物局负责）

四、健全支撑体系

（一）完善工程建设标准体系。系统制定全文强制性工程建设规范，精简整合政府推荐性标准，培育发展团体和企业标准，加快适应国际标准通行规则。组织开展重点领域国内外标准比对，提升标准水平。加强工程建设标准国际交流合作，推动一批中国标准向国际标准转化和推广应用。（住房城乡建设部、市场监管总局、商务部负责）

（二）加强建材质量管理。建立健全缺陷建材产品响应处理、

信息共享和部门协同处理机制，落实**建材生产单位和供应单位终身责任**，规范建材市场秩序。强化预拌混凝土生产、运输、使用环节的质量管理。鼓励企业建立装配式建筑部品部件生产和施工安装全过程质量控制体系，对装配式建筑部品部件实行驻厂监造制度。建立从生产到使用全过程的建材质量追溯机制，并将相关信息向社会公示。（市场监管总局、住房城乡建设部、工业和信息化部负责）

（三）提升科技创新能力。加大建筑业技术创新及研发投入，推进产学研用一体化，突破重点领域、关键共性技术开发应用。加大重大装备和数字化、智能化工程建设装备研发力度，全面提升工程装备技术水平。推进建筑信息模型（**BIM**）、大数据、移动互联网、云计算、物联网、人工智能等技术在设计、施工、运营维护全过程的集成应用，推广工程建设数字化成果交付与应用，提升建筑业信息化水平。（科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部负责）

（四）强化从业人员管理。加强建筑业从业人员职业教育，大力开展建筑工人职业技能培训，鼓励建立职业培训实训基地。加强职业技能鉴定站点建设，完善技能鉴定、职业技能等级认定等多元评价体系。**推行建筑工人实名制管理**，加快全国建筑工人管理服务信息平台建设，促进企业使用符合岗位要求的技能工人。**建立健全与建筑业相适应的社会保险参保缴费方式**，大力推进建

筑施工单位参加工伤保险，保障建筑工人合法权益。（住房城乡建设部、人力资源社会保障部、财政部负责）

五、加强监督管理

（一）推进信用信息平台建设。完善全国建筑市场监管公共服务平台，加强信息归集，健全违法违规行为记录制度，及时公示相关市场主体的行政许可、行政处罚、抽查检查结果等信息，并与国家企业信用信息公示系统、全国信用信息共享平台等实现数据共享交换。建立建筑市场主体黑名单制度，对违法违规的市场主体实施联合惩戒，**将工程质量违法违规等记录作为企业信用评价的重要内容**。（住房城乡建设部、发展改革委、人民银行、市场监管总局负责）

（二）严格监管执法。加大建筑工程质量责任追究力度，强化工程质量终身责任落实，对违反有关规定、造成工程质量事故和严重质量问题的单位和个人依法严肃查处曝光，**加大资质资格、从业限制等方面处罚力度**。强化个人执业资格管理，对存在证书挂靠等违法违规行为的注册执业人员，依法给予**暂扣、吊销资格证书直至终身禁止执业**的处罚。（住房城乡建设部负责）

（三）加强社会监督。相关行业协会应完善行业约束与惩戒机制，加强行业自律。建立建筑工程责任主体和责任人公示制度。企业须公开建筑工程项目质量信息，接受社会监督。探索建立建筑工程质量社会监督机制，支持社会公众参与监督、合理表达质

量诉求。各地应完善建筑工程质量投诉和纠纷协调处理机制，明确工程质量投诉处理主体、受理范围、处理流程和办结时限等事项，定期向社会通报建筑工程质量投诉处理情况。（住房城乡建设部、发展改革委、市场监管总局负责）

（四）强化督促指导。建立健全建筑工程质量管理、品质提升评价指标体系，科学评价各地执行工程质量法律法规和强制性标准、落实质量责任制度、质量保障体系建设、质量监督队伍建设、建筑质量发展、公众满意程度等方面状况，督促指导各地切实落实建筑工程质量管理各项工作措施。（住房城乡建设部负责）

六、抓好组织实施

各地区、各相关部门要高度重视完善质量保障体系、提升建筑工程品质工作，健全工作机制，细化工作措施，突出重点任务，确保各项工作部署落到实处。强化示范引领，鼓励有条件的地区积极开展试点，形成可复制、可推广的经验。加强舆论宣传引导，积极宣传各地的好经验、好做法，营造良好的社会氛围。

招投标大改！住建部 17 项措施加强招投标监管！

建办市函〔2019〕559 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，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发

展的意见》（国办发〔2017〕19号），深化房屋建筑和市政基础设施工程招标投标制度改革，**加强工程招标投标活动监管，严厉打击招标投标环节违法违规问题**，维护建筑市场秩序，我部研究起草了《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（征求意见稿）》。现送你们，请组织相关单位研究提出意见，并于2019年10月25日前将意见函告我部建筑市场监管司（如意见内容不涉密，请将电子版发送至指定邮箱）。

住房和城乡建设部办公厅

2019年9月30日

近日，住建部发布《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（征求意见稿）》，包括夯实招标人权责、优化评标方法、加强招投标监管等五方面的17项措施。

《指导意见》的重点内容如下：

夯实招标人的权责

（一）**落实招标人首要责任**。夯实招标人在招标投标活动中的主体责任，党员干部严禁利用职权或者职务上的影响干预招标投标活动。

(二) **政府投资工程鼓励集中建设方式**。实施相对集中专业化管理，严格控制工程项目投资，保障工程质量安全和工期，竣工验收后移交使用单位，提高政府投资工程的专业化管理水平。

优化评标方法

(一) **缩小招标投标范围**。政府投资工程鼓励采用全过程咨询、工程总承包方式，减少招标投标层级，依据合同约定或经招标人同意，由总承包单位自主决定专业分包，招标人不得指定分包或肢解工程。

(二) **探索推进评定分离方法**。由招标人按照科学、民主决策原则，建立健全内部程序控制和决策约束机制，根据报价情况和技术咨询建议，择优确定中标人，实现招标投标过程的规范透明，结果的合法公正，依法依规接受监督。

(三) **全面推行电子招标投标**。全面推行招标投标交易全过程电子化和异地远程评标，实现招标投标活动信息公开。

(四) **推动市场形成价格机制**。实施工程造价供给侧结构性改革，建立完善多层次工程量计算规则，改变定额计价方式。

加强招标投标过程监管

（一）**加强招标投标活动监管**。依法加强工程招标投标活动监管，严厉打击弄虚作假、串通投标等违法违规行为。

（二）**加强评标专家监管**。结合实际健全完善评标专家动态监管和抽取监督的管理制度，严格履行对评标专家的监管职责。

（三）**强化招标代理机构市场行为监管**。加强招标代理机构从业人员的考核、评价，严格依法查处从业人员违法违规行为，信用评价信息向社会公开，实行招标代理机构“黑名单”制度，构建守信激励、失信惩戒机制。

（四）**强化合同履行监管**。将履约行为纳入信用评价，对中标单位不能按照合同履约的，作为不良行为记入信用记录。**对围标串标等情节严重的，应纳入失信联合惩戒范围，直至清出市场。**

优化招投标市场环境

（一）**加快推行工程担保制度**。推行银行保函制度，在有条件的地区推行工程担保公司保函和工程保证保险。

（二）**加大信息公开力度**。压缩招标公示时间，公开招标的项目信息，应在招标公告发布的交易平台和电子招投标行政监督平台向社会公开，接受社会公众的监督。

（三）**完善建筑市场信用评价机制**。积极开展建筑市场信用评价，完善信用信息的分级管理制度，对于存在严重失信行为的市场主体予以惩戒。

（四）**畅通投诉渠道，规范投诉行为**。监管部门要建立健全公平、高效的投诉处理机制，及时受理并依法处理招标投标投诉，加大查处力度。

禁止垫资施工、废止以审计结果为竣工结算依据， 不合理赶工期将对主管人员追责！

如今的工程行业竞争激烈，一些项目还存在要求垫资施工，以审计名义拖延支付工程款。

“以审计结果作为建设工程竣工结算依据”的出发点，本是为了保护国有资产不流失、监督财政资金合理使用。而一些工程的建设单位，以等候审计结果为由，拖延工程结算时间，进而拖延支付工程款，使施工企业不堪负重，并直接影响对材料、设备供应商及劳务企业的款项结算和支付。

前段时间，国务院公布了《政府投资条例》，7月起正式起施行。

该《条例》是我国政府投资领域第一部行政法规，**明确禁止“施工单位垫资”、要求及时办理竣工决算**，其效力不是普通部委文件可比的：

1、**禁止“垫资施工”**：政府投资项目**不得由施工单位垫资建设**。

2、**不得随意压缩工期**：政府投资项目应当按照国家有关规定合理确定**并严格执行建设工期**，任何单位和个人不得非法干预。

3、要求施工单位对政府投资项目垫资建设、无正当理由不实施或者不按照建设工期实施已批准的政府投资项目，**对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分**。

4、**及时竣工决算**：应当按照国家有关规定进行竣工验收，并在竣工验收合格后**及时办理竣工财务决算**。

5、违反本条例规定，构成犯罪的，**依法追究刑事责任**。

随后，国家发展改革委官网发布“关于做好《政府投资条例》贯彻实施工作的通知”，要求各地：

1、**全面清理不符合《条例》的现行制度**。

- 对政府投资方向、资金筹措、投资方式、决策程序、投资计划、概算控制等方面**违反《条例》的内容，一律要统一到上位法的规定上来。**

- 有关规定的**主要内容违反《条例》的，应当予以废止；**

- 个别条款与《条例》不一致的，应当进行修订。

2、清理范围：与政府投资相关的部门规章、地方政府规章、规范性文件，都应纳入清理范围。

3、进度要求：

- **自 2019 年 7 月 1 日之日起，**政府投资管理规定与《条例》规定和精神不一致的，**一律停止执行**，相关工作以《条例》规定为准。

- 国家和各省级发展改革部门要于 2019 年 7 月 1 日之前，确定需要清理的部门规章、地方政府规章、规范性文件清单及清理意见；

- 2019 年 12 月 31 日之前，完成修订、废止程序。（来源：工程建设领域信息公开平台）

未取得施工企业资质或者超越资质等级

签订的施工合同效力如何

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》（法释〔2004〕14号）（以下称《解释（一）》）第一条规定：“建设工程施工合同具有下列情形之一的，应当根据合同法第五十二条第（五）项的规定，认定无效：（一）承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的；”根据该规定，很显然，未取得施工企业资质或者超越资质等级签订的施工合同应当认定为无效。

但《解释（一）》第五条又规定：“承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程竣工前取得相应资质等级，当事人请求按照无效合同处理的，不予支持。”可见，对于超越资质等级而签订的施工合同，只要竣工前承包人取得相应资质等级的，施工合同就是有效的。《解释（一）》主要起草人最高人民法院冯晓光法官详细解释了超越资质等级但竣工前取得相应资质等级从而合同有效的立法考虑：“按照建设部文件，对施工企业的资质等级管理是动态管理，资质存在升和降两种可能性。在施工前已经取得一定的资质，说明承包人已有一定的实力，接近承包更高级别工程的水平，如果在竣工时取得了更高级别资质，在这种情况下请求确立合同无效，法院不予支持。”

《解释（一）》是按照建设部行业管理惯例，确立了这样一个原则。”根据住房和城乡建设部《建筑业企业资质标准》（自2015年1月1日起施行）“1.建筑工程施工总承包资质标准 1.3 三级资质标准 1.3.2 企业主要人员（1）建筑工程、机电工程专业注册建造师合计不少于5人，其中建筑工程专业注册建造师不少于4人。（2）技术负责人具有5年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有结构专业中级以上职称或建筑工程专业注册建造师执业资格；建筑工程相关专业中级以上职称人员不少于6人，且结构、给排水、电气等专业齐全。（3）持有岗位证书的施工现场管理人员不少于15人，且施工员、质量员、安全员、机械员、造价员、劳务员等人员齐全。（4）经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于30人。（5）技术负责人（或注册建造师）主持完成过本类别资质二级以上标准要求的工程业绩不少于2项。”可见，要申请建筑工程施工总承包资质最低的三级资质，需要具备相当数量的专业工程技术人员，且技术人员要具备规定的资格，并主持完成过规定标准的工程业绩。事实上，尚未取得建筑施工资质的企业在申请资质的过程中，企业内部已经集聚了相当数量的完成过规定工程业绩、具有规定资格的专业技术人员，也正是因为其已经具备了相当的實力，主管部门才会批准其取得相应资质。因此，尚未取得建筑施工企业资质但正在申请中的企业，其已具备了一定的工程施工能力，已接近达到承包建设工程的水平。

如果在建设工程竣工前取得相应资质，说明其工程建设能力满足了所承包工程的建设要求。

这里我们还需要考虑另外一种特殊情况，即承包人在签订施工合同前未取得任何建筑施工企业资质，而在竣工前承包人取得相应资质的，这个施工合同是否有效？对此，《解释（一）》没有给出明确的答案。

对这个问题，司法实务中有争议。有的认为合同无效，理由是认定其有效没有法律依据，因为《解释（一）》特别针对承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程竣工前取得相应资质等级，合同为有效，但没有规定承包人未取得任何建筑施工企业资质时合同也有效，所以应当依据《解释（一）》第一条，认定合同无效。这种观点有一定的道理，但审判实务中法院却不轻易的认定合同无效，而是淡化“承包人未取得建筑施工企业资质”与“承包人超越资质等级”两者在字眼上的区别，将“承包人超越资质等级许可的业务范围”作扩大性理解，把“承包人未取得建筑施工企业资质”也涵盖进去，一体认定合同有效。

值得注意的是，本条也是“效力补正”原则在最高院司法解释中的运用。合同效力补正是指当事人所签订的合同因违反了法律法规的禁止性规定，导致合同不发生法律效力，但当事人通过

补正有效条件或者实际履行合同等方式，使合同达到有效的条件，促使合同有效。事实上，最高院司法解释在建筑房地产领域已经比较多的规定了合同的“效力补正”。

例如，《最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一）》第九条规定：“依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其他物权不能转移。”这是合同法对合同“效力补正”的总纲性规定。《最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》这一司法解释，大量规定了合同“效力补正”的情况。例如，“不具备房地产开发经营资格的企业与他人签订的以房地产开发经营为内容的合同，一般应当认定无效，但在一审诉讼期间依法取得房地产开发经营资格的，可认定合同有效。”“出让合同出让的土地使用权未依法办理审批、登记手续的，一般应当认定合同无效，但在一审诉讼期间，对于出让集体土地使用权依法补办了征用手续转为国有土地，并依法补办了出让手续的，或者出让未经

依法批准的国有土地使用权依法补办了审批、登记手续的，可认定合同有效。”等等。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2003〕7号）第二条规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。”《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（法释〔2005〕第5号）第二条规定：“开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，应当认定无效。本解释实施前，开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，起诉前经市、县人民政府土地管理部门追认的，可以认定合同有效。”第九条规定：“转让方未取得出让土地使用权证书与受让方订立合同转让土地使用权，起诉前转让方已经取得出让土地使用权证书或者有批准权的人民政府同意转让的，应当认定合同有效。”《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕11号）第二条规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”第三条规定：“出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订

立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。”

以上司法解释最鲜明的特点就是彰显鼓励交易的原则，强调交易稳定，不轻易否定合同的效力，这个原则也贯穿于这些司法解释的始终。鼓励交易不仅仅体现在对合同当事人的权益保护上，更突出的体现在对合同成立和效力的评价上，因此这些司法解释在这方面的突破意义重大。就建筑房地产案件而言，因其涉及大量的资金和资源，如果合同轻易被宣告无效，就可能要恢复原状，当事人相互返还已经履行的财产或赔偿损失，这将导致订约的目的不能实现，当事人之间的权利义务关系陷入不稳定状态，也会造成财产的重大损失和浪费。正是从这个角度出发，法院在审判实务中也积极运用了合同“效力补正”原则，促使合同尽可能的有效。（来源：建设工程法务通）