

福建省建筑市场管理条例

(1997年1月23日福建省第八届人民代表大会

常务委员会第二十九次会议通过

根据2002年3月28日福建省第九届人民代表大会

常务委员会第三十一次会议《福建省人民代表大会

常务委员会关于修改〈福建省建筑市场管理条例〉

的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为加强建筑市场管理,规范市场行为,维护市场主体合法权益,促进建筑市场繁荣,保障建筑工程质量,根据国家有关法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 在本省辖区内从事新建、改建、扩建建筑工程的发包、承包和中介服务经营活动的,必须遵守本条例。

前款所称建筑工程包括土木建筑工程、设备安装工程、管线敷设工程、建筑装饰装修工程和园林绿化工程。

第三条 建筑市场经济活动,应当遵循自愿平等、公平竞争、合法交易、诚实信用的原则。禁止地区、行业、部门垄断建筑市场。

第四条 省建设行政主管部门主管全省建筑市场。县级以上建设行政主管部门主管本辖区内的建筑市场。

县级以上有关专业行政管理部门在各自的职责范围内,协助同级建设行政主管部门负责对本专业建筑活动的监督管理。

工商、财政、劳动等有关行政管理部门按照法律、法规规定,参与建筑市场的监督管理。

第二章 建筑市场主体

第五条 建筑市场主体包括建筑工程发包方、

承包方和中介服务组织。

发包方是指承担建筑工程勘察、设计费用和施工价款支付责任的建设单位或个人。

承包方是指从事建筑工程勘察、设计、施工等经营活动的单位。

中介服务组织是指从事建设监理、建筑工程质量检测、工程造价咨询和发包代理等经营活动的单位。

第六条 下列单位必须按照国家有关规定,向建设行政主管部门申请办理资质审查手续,取得相应的资质证书和工商行政管理部门核发的《营业执照》后,方可从事经营活动;

(一) 建筑工程勘察、设计单位;

(二) 建筑工程总承包企业;

(三) 建筑业企业;

(四) 建筑市场中介服务组织。

取得资质证书的单位必须按照资质证书规定的范围从事经营活动。

第七条 取得资质证书的单位应当按照国家的有关规定向建设行政主管部门申请资质年检,其解散或者被撤销、合并的,由建设行政主管部门注销资质证书;分立的,应当重新申请办理资质审查。

第三章 发包和承包

第八条 发包方应当按照建设项目分级管理

权限，向县级以上建设行政主管部门办理工程项目报建手续。

建设工程项目分级管理权限，由省建设行政主管部门规定。

第九条 建筑工程施工的发包，应当具备下列条件：

- (一) 已办理工程项目报建手续；
- (二) 建设资金已经落实；
- (三) 能够满足工程施工需要和符合有关规定的技术资料 and 图纸；
- (四) 法律、法规、规章规定的其他条件。

第十条 发包方自行发包建筑工程，应当具有与所发包的工程相适应的工程技术、经济管理人员并经建设行政主管部门审查同意。

不符合前款规定的发包方，应当委托具备相应资质的发包代理单位代理发包。

建筑工程的勘察、设计、施工必须发包给有相应资质的单位承担。

第十一条 属于下列情形之一的，应当采取招标形式发包：

- (一) 投资 100 万元以上建筑工程的施工；
- (二) 建筑面积 2000 平方米以上建筑的施工；
- (三) 大中型公共建筑、市政工程、50 米以上高层建筑和用地 5000 平方米以上住宅小区的勘察、设计。

私人投资和外商独资的建筑工程，可以由发包方直接确定承包方。

第十二条 鼓励建筑工程招标在有形市场内进行。

第十三条 建筑工程勘察、施工招标标底应当由具有相应资质的单位编制、审核。

标底在开标前必须保密。

第十四条 招标发包建筑工程按下列程序进行：

- (一) 确定招标机构并报建设行政主管部门备

案；

- (二) 编制招标文件；
- (三) 发布招标公告或发出招标邀请书；
- (四) 对申请投标的单位进行审查，并将审查结果通知申请投标的单位；
- (五) 向合格的申请投标单位分发招标文件；
- (六) 组织投标单位踏勘现场，并对招标文件答疑；
- (七) 开标并评审投标文件；
- (八) 确定中标单位。

建筑工程设计招标，采用设计方案竞投的方式确定中标单位。

招标发包的发包方应在确定中标单位之日起五日内发出中标通知书；在中标单位接到中标通知书之日起十日内，发包方与中标单位应当订立建筑工程承包合同。

第十五条 落标单位对标底有异议的，可以申请建设行政主管部门组织对标底进行复核。复核结论与标底差额超过 5%，由建设行政主管部门宣布中标无效。由此造成的损失，标底经审核的，由审核单位负责赔偿；标底未经审核的，由编制方负责赔偿。组织复核的费用由申请复核或责任单位承担。

第十六条 建筑工程的勘察、设计、施工三个阶段可以合并发包给一个承包方，也可以按阶段分别发包。除经县级以上建设行政主管部门认定属专业性强的分部分项工程外，发包方不得将一个单位工程中的分部、分项工程分别发包。

第十七条 承包方可以按照有关规定进行分包，但不得转包。

分包方不得将所承包的工程转包，除特殊工种和劳务外，也不得再分包。

工程的质量、安全和保修由承包方对发包方负责。分包方应对其所分包工程的质量、安全和保修向承包方负责。

第十八条 依法应实行招标的建筑工程，禁止任何单位和个人指定承包方。

禁止发包方或发包代理机构向承包方指定分包单位或要求承包方垫资或附加其他不合理条件。

禁止采取不正当手段发包或承包建筑工程；禁止发包方或承包方不合理压低或抬高勘察设计和工程造价，不合理缩短工期。

第十九条 发包方依法确定承包方后，双方应当使用或参照使用建设行政主管部门和工商行政管理部门发布的合同示范文本签订书面合同。

第二十条 任何单位和个人不得出卖、出借、出租、涂改、伪造资质证书和勘察、设计的图章、图签。

第四章 中介服务

第二十一条 鼓励依法成立建筑市场中介服务组织，从事建筑市场中介服务活动。

第二十二条 委托中介服务，委托方与中介服务组织应当使用或参照使用建设行政主管部门和工商行政管理部门发布的中介服务合同示范文本签订书面合同。

中介服务组织不得转让所接受的中介业务。

第二十三条 建设监理单位受发包方委托对工程投资、建设工期和工程质量进行控制，保障建设工程承包合同的实施。

建设监理单位不得承担自己或所属单位设计的工程项目的监理业务。

第二十四条 国家和省重点工程、住宅小区工程、大中型公共建筑、市政工程和法律、法规规定必须监理的其他工程应当委托由具有相应资质的建设监理单位进行监理。

第二十五条 工程造价咨询单位可以接受委托，承担下列业务：

- (一) 建设项目的可行性和投资估算；
- (二) 建设项目的经济评价；

(三) 工程概算、预算、结算的编制或审核；

(四) 工程竣工决算、招标标底、投标报价的编制或审核业务。

工程造价咨询单位不得接受同一工程项目造价的编制和审核业务。

第二十六条 从事建设监理业务的人员，必须按规定取得《监理工程师岗位证书》。从事工程造价咨询业务的人员，必须按国家规定取得相应的从业资格证书。

中介服务组织的从业人员不得以个人名义接受委托业务。

第二十七条 发包代理机构接受委托，按照委托合同的要求依法组织工程发包活动。

第二十八条 建筑工程质量检测单位执行国家和本省有关建筑工程质量的检验标准和技术规范，接受委托，出具检测报告。

第二十九条 中介服务组织在服务过程中因过错造成委托方损失的，应当承担赔偿责任。

第五章 工程管理

第三十条 发包方必须在工程开工前按国家有关规定申请领取施工许可证。未取得施工许可证的建筑工程不得擅自开工。

第三十一条 建筑工程质量必须符合国家颁布的勘察、设计、施工规范和建筑工程质量检验评定标准。

第三十二条 各级建设行政主管部门或其委托的单位应当加强建筑工程的质量监督和建筑安全生产行业管理，建立健全质量、安全监督检查机制，对工程勘察、设计、施工质量和安全实施监督管理。

第三十三条 用于建筑工程的材料、构配件、设备和施工现场安全防护产品，必须符合设计要求和产品质量标准。承包方不得以次充好、以假充真、偷工减料。

禁止发包方和设计单位无正当理由由限定施工单位使用其指定的生产厂家或商店提供的有关材料、构配件、设备和其它产品。

第三十四条 建筑工程竣工后,必须经建设行政主管部门或其委托的单位核定质量,合格的方可交付验收。质量核定不合格的建筑工程,应当限期返修。返修完成后,经建设行政主管部门或其委托的单位认定能满足结构安全和使用功能要求的,可以交付验收。验收合格的方可交付使用。

建筑工程不能满足结构安全要求的,应予拆除。由此造成的损失由责任方承担。

第三十五条 按规定必须报送的工程竣工档案等资料,发包方应在工程交付使用后六个月内报送县级以上建设行政主管部门。

第三十六条 建筑工程实行质量保修制度。建筑工程经验收后,在交付使用时,承包方应当开具工程质量保修书。建筑工程在国家规定的保修期内出现质量问题的,由责任方负责保修,并承担返修费用和赔偿损失。

建筑工程的保修期自工程验收合格之日起计算。

第三十七条 各级建设行政主管部门应当加强对建筑工程造价的指导和管理工作,定期公布工程造价要素调整指数。

建筑工程造价应当以国务院有关部门和省建设行政主管部门颁布的定额、计价方法、工程造价要素调整指数和其他有关规定为依据,根据市场变化和发包方对工期、质量的具体要求,由发包方和承包方在合同中约定。

任何单位和个人不得随意扩大计价的各项取费标准,随意压价或抬价。

第三十八条 承包设计方应当按照有关规定编制设计概算。承包施工方应在建筑工程竣工验收之日起30天内,编制工程竣工结算文件,报发

包方审核。发包方应在收到工程结算文件之日起30天内作出审核结论。

第三十九条 承、发包双方对建筑工程的勘察、设计费用和施工价款有争议的,可以通过协商解决。不愿通过协商解决或协商不成的可以申请建设行政主管部门或其委托的单位审定。

第四十条 建设行政主管部门或其委托的单位应当增加服务意识,改进工作作风,提高办事效率,对施工许可、质量合格认定和造价争议审定的申请必须自受理之日起15日内作出结论。

第四十一条 受建设行政主管部门委托实施监督管理的单位不得从事任何与委托相关的经营活动。

第六章 法律责任

第四十二条 违反本条例规定,有下列行为之一的,由县级以上建设行政主管部门责令其改正,并可处以5万元以上10万元以下罚款;已实施发包的,其发包行为无效,由此造成他人损失的,发包方承担赔偿责任:

(一) 未经县级以上建设行政主管部门审查同意,自行发包建筑工程的,或委托不具备相应资质条件的单位代理发包的;

(二) 将工程发包给无资质或不具有相应资质等级的单位承包的;

(三) 发包方或发包代理单位向承包方指定分包单位或要求承包方垫资或附加其他不合理条件的;

(四) 发包方发包分部、分项工程的;

(五) 不采取招标方式发包建筑工程的;

(六) 不委托监理的。

第四十三条 违反本条例第二十一条规定的,可由县级以上建设行政主管部门取消其资质证书,没收其违法所得,并处以1万元以上5万元以下罚款。直接责任人员构成犯罪的,依法追究刑事

责任。

第四十四条 无资质证书或超越资质等级从事中介服务业务的,由县级以上建设行政主管部门没收其违法所得,并处以违法所得一倍以上三倍以下的罚款。

第四十五条 违反本条例规定,有下列行为之一的,由县级以上建设行政主管部门根据不同情节分别予以警告、没收违法所得、责令停止勘察设计施工、责令整顿、降低资质等级或吊销资质证书的处罚,并处以5万元以上10万元以下罚款:

- (一) 无资质证书或越级承包建筑工程勘察、设计、施工的;
- (二) 转包工程勘察、设计、施工的;
- (三) 转让中介服务业务的。

第四十六条 开标前,泄露标底的,由县级以上建设行政主管部门对责任单位处以2万元以上5万元以下罚款;对直接责任人员处以1万元以上2万元以下罚款,并取消其编制或审核标底的资格,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十七条 违反本条例有下列行为之一的,由县级以上建设行政主管部门责令改正,可处以1千元以上1万元以下罚款:

- (一) 不办理工程项目报建手续的;
- (二) 不按规定报送工程竣工档案资料的;
- (三) 勘察、设计、施工、监理单位不执行国家和本省有关工程质量标准、技术规范和操作规程的。

第四十八条 违反本条例有下列行为之一的,由县级以上建设行政主管部门责令其改正,情节严重的,可处以2万元以上5万元以下罚款:

- (一) 未取得施工许可证擅自开工的;
- (二) 使用质量不合格的建筑材料、构配件

的;

(三) 将未经核定质量或质量不合格的建筑工程交付验收的;

(四) 将验收不合格的工程交付使用的;

(五) 发包方及发包代理单位或设计单位无正当理由限定承包方使用其指定的有关产品的。

第四十九条 投标单位采取非法手段获取标底信息而中标的,由县级以上建设行政主管部门宣布其中标无效,取消其6个月的投标资格。

第五十条 投标单位串通投标,抬高标价或者压低标价,或者投标单位和发包单位或发包代理单位相互勾结的,其中标无效,并依照《反不正当竞争法》的有关规定给予处罚。

第五十一条 当事人对处罚决定不服的,可依法申请复议或者向人民法院起诉,逾期不申请复议或不向人民法院起诉,又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请法院强制执行。

第五十二条 受建设行政主管部门委托实施管理的单位从事与委托相关的经营活动的,由委托的建设行政主管部门终止委托关系,责令整顿,没收违法所得,并可处以5万元以上10万元以下的罚款。

第五十三条 建设行政主管部门及其委托实施监督管理的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊和违法进行经营活动,构成犯罪的,依法追究刑事责任;不构成犯罪的,依法给予行政处分。

第七章 附 则

第五十四条 本条例由省建设行政主管部门负责应用解释。

第五十五条 本条例自1997年3月1日起施行。