附件1：

厦门经济特区建筑条例

（修订草案送审稿）

第一章　总则

【总则】第一条 - 第三条

第二章　建筑活动管理

【从业要求】 第四条

【代建管理】 第五条

【工程发承包】 第六条 - 第七条

【招投标管理】 第八条 - 第十一条

【标后监管】 第十二条 - 第十五条

【勘察设计】 第十六条

【工程造价】 第十七条 - 第二十条

【消防审查与验收管理】 第二十一条 - 第二十四条

【工程施工】 第二十五条 - 第三十一条

【建筑垃圾管理】 第三十二条 - 第三十三条

第三章　建筑行业发展

【扶持建筑业发展】第三十四条

【智能建造】第三十五条 - 第四十条

【自主更新】第四十一条

第四章　建筑领域服务保障

【重点项目协调】第四十二条

【优化审批流程】第四十三条

【信用监管】第四十四条

【行业纠纷化解】第四十五条

第五章　罚则

【违反资质管理罚则】第四十六条

【针对代建单位罚则】第四十七条

【违反发承包管理罚则】第四十八条

【针对发包单位罚则】第四十九条

【中止施工、违反概预决算罚则】第五十条

【针对施工、建设单位罚则】第五十一条

【针对承接自建房的施工单位、工匠罚则】第五十二条

【针对消防技术服务机构罚则】第五十三条

【针对建筑垃圾运输、处置罚则】第五十四条

【包容审慎】第五十五条

【行政处分】第五十六条

第六章　附则

【附则】 第五十七条 - 第五十八条

# 第一章　总则

第一条　【立法目的】为加强建筑活动管理，促进建筑行业发展，推动建筑业转型升级，提高建筑领域服务保障，遵循国家有关法律、行政法规的基本原则，结合厦门经济特区实际，制定本条例。

第二条　【适用范围】在本市辖区内从事建筑活动及对建筑活动实施监督管理的，应当遵守本条例。

土木工程、建筑工程、建筑装修装饰工程和建筑业范围内的设备安装工程、管线敷设工程和园林绿化工程、既有建筑更新改造工程等建设工程的以下活动属于建筑活动：

（一）新建、扩建、改建、更新；

（二）实现建设工程基本功能所必需的设备、材料等货物采购；

建设工程所需的代建、勘察、设计、监理、造价咨询、消防技术等服务采购。

第三条　【职责分工】厦门市住建行政主管部门主管本市建筑活动的监督管理。

各区住建行政主管部门在市住建行政主管部门的业务指导下，负责各自管理权限范围内建筑活动的监督管理。

市、区人民政府其他有关部门在各自职责范围内依法对建筑活动进行监督管理。

# 第二章　建筑活动管理

第四条　【从业要求】勘察、设计、施工、监理、质量检测等从事建筑活动的单位和个人需要法定从业资质、资格的，依相关法律法规规定执行。

从事代建、招标代理、造价咨询的单位应当具有一定数量与建设工程项目规模和复杂程度相适应的技术、经济等方面的专业人员。

第五条　【代建管理】本市政府投资项目实行代建制管理，代建单位受建设单位委托，提供专业化的代建管理服务，按照代建合同约定，负责对项目投资管理、建设组织实施、交付使用等进行管理。相关代建制管理规定由市政府另行制定。

鼓励其他投资项目实行代建制管理。

第六条　【工程发承包】建设工程的勘察、设计、施工可以发包给一个总承包单位，也可以分别发包，承包人不得将承包工程转包。

勘察、设计发包中，在确定总勘察设计协调单位的前提下，可以按照单项工程发包，但不得将一个单项工程的勘察、设计划分成若干部分发包给几个勘察、设计单位。

施工发包中，发包单位不得将一个单位工程中的分部分项工程分别发包，但单位工程的基础、二次装修、专业设备的分部分项工程除外。

第七条　【总承包模式】政府投资、国有资金占主导项目，特别是明确实施智能建造的项目，鼓励推行工程总承包模式。

支持市场主体积极探索工程总承包加运维等“总承包+”创新招标模式，推动建立更加灵活、多元的招标采购体系。

第八条　【招投标职责分工】厦门市住建行政主管部门负责对省级及以上项目审批部门、市发展改革部门、火炬管委会、自贸区管委会审批、核准、备案的依法必须招标的房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动实施行政监督。

各区住建行政主管部门遵循属地管理原则，按照工程所在地，对本行政区域内由同级项目审批部门审批、核准、备案的依法必须招标的房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动实施行政监督。

其他行业行政主管部门在各自职责范围内对依法必须招标的房屋建筑和市政基础设施工程招标投标活动协同实施监督管理。

各行业行政主管部门、综合管理部门应当加强信息交互，建立预警机制，实现联动监管，探索建立工程建设领域全链条、全方位监管机制。

第九条　【招标计划】依法必须招标的工程项目，采用公开招标的，应当通过法定媒介发布招投标信息、进入公共资源交易场所交易和接受行政监督部门监督。

建设单位应当制定建设工程项目整体招标计划，明确招标事项、标段划分并提前公布。

第十条　【招标条件】建设单位应当根据规范性文件的相关要求编制招标文件，不得擅自超出规范性文件设置招标条件和评审标准。

鼓励招投标活动中增设智能建造技术应用评审内容。

第十一条　【招标监督】行政监督部门对依法必须招标项目实施监督，对招标计划、招标条件、招标文件、开标评标定标等行为履行监督，依法进行合规性审查，开展双随机检查。

建设单位对监督管理部门提出的监督意见应当及时回应，对责令整改事项，在整改未完成前不得进行下一步招标活动。

第十二条　【评定分离】招标人可以实行评标委员会评标、建设单位定标的评标办法，进一步落实招标人主体责任，提高招标工作的科学性和规范性。

第十三条　【异议处理】招标人收到评标报告后，应当在中标候选人公示前进行审查。

招标人应当充分履行异议处理主体责任，对符合受理条件的异议事项逐一核查和答复，减少招投标诉争。

第十四条　【合同签订】发包单位依法确定承包单位后，应当与承包单位书面签订建设工程承包合同，合同标的、价款、质量、履行期限、项目负责人等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。

承包单位将承包的建设工程依法分包给其他单位，应当与分包单位书面签订分包合同。

第十五条　【履约监管】市住建行政主管部门应当加强对施工合同履约监管，督促发承包方严格按照合同约定履行义务。

承包单位应当按照合同约定交付工程，发包单位应当按照合同约定拨付工程款。对严重拖欠工程款的，不予批准新的建设项目。

第十六条　【高品质住宅设计】鼓励建立高品质住宅项目设计评价机制，优化居住区规划、套型设计、配套设施建设和公共服务，完善住宅性能、提升住宅品质。

第十七条　【工程造价数据库】市住建行政主管部门应当根据本市建设工程的实际需要，建立工程造价数据库，及时组织编制、修订、颁布适用本市工程造价定额（含工期、指标）及造价指数，定期发布建筑市场人工、材料、机械价格信息和价格指数。强化对新技术、新工艺、新材料、新设备价格的发布，推动工程建设领域科学技术成果推广应用，为合理确定工程造价提供依据。

鼓励有能力的工程造价咨询企业建立和完善企业工程造价数据库。

第十八条　【造价管理】建设工程造价，应当以国家、省、市住建行政主管部门依法颁发的工程概算、预算、费用和工期定额计价办法为依据，借助大数据、人工智能等信息化技术为辅助，在不同阶段分别编制投资估算、设计概算、施工图预算和工程结算等建设工程造价文件，根据市场供求变化和发包单位的特殊要求，由发包单位与承包单位在合同中约定，实行优质优价。

国有资金投资的建设工程施工发包与承包，应当采用工程量清单计价。

在大中型建设工程推行以投资控制为主线的全过程造价咨询制度。

第十九条　【工程结算】大中型建设工程和重点建设工程的建设单位应当在竣工验收后六个月内办理完竣工结算；其他建设工程在竣工验收后三个月内办理完竣工结算。

积极推行施工过程价款结算和支付。

第二十条　【造价编制、审核】市住建行政主管部门必须加强对概算、预算、结算编制和审核的管理。属财政性投融资建设工程的预算、结算审核工作，按照市政府有关规定执行。

禁止任何单位和个人在编制和审核概算、预算、结算等文件时弄虚作假，随意压价、抬价或者附加不合理条件。

第二十一条　【消防设计技术服务】住建行政主管部门可以委托具备相应能力的技术服务机构开展特殊建设工程消防设计技术审查，并形成意见或者报告，作为出具特殊建设工程消防设计审查意见的依据。提供建设工程消防设计图纸技术审查服务的技术服务机构，对出具的意见或者报告负责。

住建行政主管部门应当制定技术服务机构管理办法，规范质量管理要求，加强监督管理。

第二十二条　【既有建筑改造消防管理】既有建筑改造应当符合法律法规和有关消防技术标准要求，当不改变使用功能，执行现行规范确有困难时，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准，或者采用防火设计加强性措施。符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

既有建筑改造已取得消防验收或备案手续的，重新改造时可以延续其原有使用功能。

有关部门可以根据城市更新要求，依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

第二十三条　【消防验收管理】对特殊建设工程实行消防验收制度，对其他建设工程实行备案抽查制度。对其他建设工程中的一般项目，建设单位可以采用告知承诺制的方式申请消防验收备案。住建行政主管部门可以根据实际情况，分类细化一般项目的检查要点。

建筑面积在300平方米以下（含300平方米）的其他建设工程的一般项目依法不需要取得施工许可的，可以不进行消防验收备案。

第二十四条　【消防安全鉴定】建设单位可以委托技术服务机构对未能依法办理建设工程消防审查验收手续的项目进行工程消防安全鉴定。鉴定结果可以作为工程消防安全性的证明材料。

第二十五条　【小散工程安全管理】按规定无需办理、免予办理或者无法办理施工许可证的小型建设工程的新建、改建、扩建和拆除等有关活动，主要包括土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程以及装修工程，建设单位或者业主、生产经营单位在小散工程开工前，应当按照规定进行安全生产信息登记，自觉接受安全生产指导。

第二十六条　【住宅装饰装修质量管理】区住建行政主管部门负责本行政区域内的住宅室内装饰装修活动的管理工作。涉及变更建筑主体或者承重结构等依法依规需办理施工许可的装修工程，由区质量监督机构负责监管。

涉及装饰装修产品质量纠纷由住建行政主管部门牵头，会同市场管理部门建立健全管理机制，具体内容由市政府另行制定。

第二十七条　【自建房施工合同】自建房建房人应当与有相应证书的单位或工匠签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方义务等。

第二十八条　【既有自建房改造要求】既有自建房改扩建（含加层、改变主要使用功能、影响主体结构安全的装修改造工程），应当委托有资质的单位进行设计和施工，否则不得动工建设。多户联建三层以上公寓式住宅、集中建房的，未经委托有资质的单位进行设计和施工，不得动工建设。

既有自建房在使用过程中出现下列情形的，应当进行结构安全性鉴定：

（一）因火灾、爆炸和自然灾害等影响建筑物结构安全的；

（二）房屋改变功能用作公共娱乐场所的；

（三）因装饰、装修拆改主体结构或者明显加大房屋荷载，造成房屋安全受损的；

（四）建设工程结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证使用安全的；

（五）建设工程超过设计规定的合理使用年限的。

房屋所有人或者使用人拒不申请房屋安全鉴定的，由住建行政主管部门强制鉴定，鉴定费用由房屋所有人或者使用人承担。

房屋所有人或者使用人对房屋安全状况存在疑问的，也可以申请房屋结构安全性鉴定。

第二十九条　【安责险】工程施工企业及承接自建房的带头工匠或施工单位在施工现场应当加强安全管理，按规定投保安全生产责任保险，为施工人员提供必要的合格的劳动安全防护用品，采取安全防范措施，遵守操作规程，不得违章指挥、违章作业。

第三十条　【地下管线管理】建设单位应当向建筑施工企业提供与施工现场相关的地下管线资料。地下管线专业管理单位在按有关规定移交竣工资料的基础上，应当每半年向市城建档案管理机构汇交新增、改迁、废弃、漏测的地下管线资料一次。

城市供水、排水、燃气、热力、电力、电讯等地下管线专业管理单位应当及时向城建档案管理机构移交地下管线资料。

第三十一条　【建设工程档案归档】工程建设档案应当由建设单位自工程验收后三个月内移交城建档案管理机构。

第三十二条　【建筑垃圾管理】市住建行政主管部门牵头相关单位制定包括源头减量、分类处理、消纳设施和场所布局及建设等在内的建筑垃圾污染环境防治工作规划。各区政府牵头编制区级土方平衡实施规划方案。编制国土空间规划应当保障建筑垃圾贮存、处置和资源化利用等场所的建设用地。

第三十三条　【建筑垃圾处置】建筑垃圾处置实行谁产生、谁承担处置责任的原则，建设单位、施工单位应当履行建筑垃圾全链条管理牵头职责，按规定选择依法取得城市建筑垃圾处置核准的企业承担建筑垃圾收运、处置工作。建筑垃圾的收集、运输、贮存、处置和利用推行社会化服务，实行有偿收费制度。鼓励推行建筑垃圾收运、利用一体化运营。

# 第三章　建筑行业发展

第三十四条　【扶持建筑业发展】各级人民政府扶持建筑业发展，支持建筑科学技术研究，鼓励采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。

第三十五条　【智能建造】市、区人民政府推动智能建造与建筑工业化协同发展，建立涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运维等全产业链的智能建造建筑产业体系。

市、区人民政府应当将智能建造纳入国民经济和社会发展规划，制定和完善支持智能建造发展的相关政策措施，在规划、土地、财政、金融、税费、科技、招标采购等方面加大对智能建造的支持力度。

第三十六条　【智能建造技术推广】支持智能建造技术推广应用，本市满足一定建设规模的新开工政府投资房建项目原则上应当采用智能建造技术，具体规模由住建行政主管部门制定。

鼓励有条件的社会投资房建项目和市政基础设施等其他项目开展智能建造技术实践，推广使用智能装备、建筑信息模型（BIM）、智慧工地管理平台等技术。

鼓励招标人在新出让地块房地产项目土地出让公告中引导投标企业应用智能建造技术。

第三十七条　【智能建造相关配套举措】市、区住建行政主管部门应当建立健全与智能建造相适应的监管模式与机制。推行施工质量安全数字化管控，建设智能建造监管服务平台，推动从项目立项到竣工验收以及运维的全生命周期数字化管理。

住建行政主管部门会同发展改革、财政部门对发展智能建造中出现的新技术、新工艺、新材料、新设备，及时收集经济指标数据、采集相关价格，编制出台相应补充定额标准，为建筑市场各方提供计价参考依据，完善配套工程计价依据。

第三十八条　【智能建造人才队伍建设】加强智能建造人才队伍建设。支持企业、高校、科研院所积极引进智能建造领域高端紧缺人才，设立智能建造领域院士、大师工作站等。

支持高校开设智能建造相关专业，企业、高校、行业组织等建设建筑工人培育基地，积极开展智能建造、装配式建筑等行业技术工人培训，积极开展职业技能竞赛，将相关培训列入职业技能培训补贴目录，按有关规定给予补贴。

第三十九条　【智能建造科研力量建设】鼓励企业、高校、科研院所和行业组织加大智能建造领域申报国家、省级重点实验室、工程实验室等创新平台的支持力度。支持将智能建造纳入省科技计划项目范围，加强技术研发和成果转化资金支持。支持取得关键技术或系统集成上重要创新并已实施应用的智能建造科研成果提名国家、省部级科学技术奖。

鼓励企业、高校、科研院所和行业组织研究制定智能建造相关地方标准、团体标准和企业标准，支持行业协会等社会团体制定发布智能建造相关团体标准，支持先进团体标准、企业标准转化为地方标准，推动形成较为完备的智能建造技术标准体系。

第四十条　【劳务用工组织模式创新】市、区住建行政主管部门及其他有关部门应当深化建筑业劳务用工组织模式改革，积极发展新型劳务用工模式，加快推动传统建筑施工劳务模式向新型劳务模式转型发展。

第四十一条　【自主更新】鼓励物业权利人组建自主更新委员会或自治委员会，统筹推动城镇老旧小区自主更新改造，积极引入市场主体和社会资本，创新自主更新模式。在符合规划及相关规定的前提下，允许适当增加可出售、可运营物业，平衡改造成本。

加大自主更新力度，自主更新事项决定按照《民法典》第二百七十八条规定执行。

# 第四章　建筑领域服务保障

第四十二条　【重点项目协调】市、区人民政府应当支持重大项目建设,扩大有效投资。建立重点项目协调机制，持续开展重大项目集中服务，用足国家和省支持政策，落实进一步优化省市重点项目开工若干措施，提高用地用能等要素保障效率，持续完善项目审批服务，推动省市重点项目加快开工、建设、投产投用。

第四十三条　【优化审批流程】鼓励住建行政主管部门创新审批机制，允许在施工许可、竣工验收等事项优化审批流程。

第四十四条　【信用监管】市、区住建行政主管部门应当依法加强对建筑行业相关市场主体的信用管理，按照规定实施联合激励和惩戒措施。

第四十五条　【行业纠纷化解】鼓励行业协会设立行业、专业调解组织，参与多元化纠纷解决工作，接受当事人委托或人民法院、仲裁机构委派，开展建设工程合同纠纷、工程质量争议等行业性、专业性矛盾纠纷调解工作。

经协会调解达成的调解协议，当事人可以依法向人民法院申请司法确认。经确认的调解协议具有强制执行力。

协会调解机构属商事调解，收费价格实行市场调节价。

人民法院、仲裁机构在受理建设工程纠纷案件时，经当事人同意，可以将案件先行委托协会调解机构调解。调解期间不计入诉讼或仲裁时限。

# 第五章　罚则

第四十六条　【违反资质管理罚则】有下列行为之一的，由住建行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

（一）建筑企业无资质证书从事建筑活动的，没收违法所得，并处以违法所得一至三倍的罚款；

（二）建筑企业超越资质证书核定的业务范围从事建筑活动的，予以警告，没收违法所得，降低资质等级或者吊销资质证书，并处以五万元以上十万元以下的罚款；

（三）允许无资质的单位或者个人、资质等级低的建筑企业以其名义承揽建设工程的，没收违法所得，降低资质等级或者吊销资质证书，并处以违法所得一至三倍的罚款。

第四十七条　【针对代建单位罚则】代建单位从事工程建筑活动违反相关法律法规，需给予行政处罚的，从其规定。

第四十八条　【违反发承包管理罚则】有下列行为之一的，由住建行政主管部门责令改正，并处以转包或者分包工程造价百分之八以上百分之十二以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停业整顿，吊销资质证书：

（一）承包单位将承包工程转包他人；

（二）承包单位违反规定，将承包工程擅自分包给他人的；

（三）分包单位将所承包的工程再转包、分包给其他单位的。

第四十九条　【针对发包单位罚则】发包单位有下列行为之一的，由住建行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

（一）将工程发包给无资质或者不具有相应资质等级的单位承包的，责令改正，可并处以五万元以上十万元以下的罚款；

（二）发包单位向承包单位指定分包单位或者要求承包单位垫资或者附加不合理条件的，责令改正，可并处以五万元以上十万元以下的罚款；

（三）发包单位违反本条例规定发包分部、分项工程的，责令改正，给予警告，可并处以一万元以上十万元以下的罚款；

（四）依法必须公开招标的工程项目，违反本条例第八条规定的，责令改正，给予警告，可并处以一万元以上十万元以下的罚款；

（五）应当实行监理的工程未依法实行监理的，责令改正，给予警告，可并处以五万元以上十万元以下的罚款。

上述行为中已实施发包的，其发包行为无效，造成他人损失的，由发包单位承担赔偿责任。

第五十条　【中止施工、违反概预结算罚则】有下列行为之一的，由住建行政主管部门责令改正，根据情节轻重分别予以处罚：

（一）中止施工的工程未按照规定报告或者未经核准、擅自恢复施工的，可处以一千元以上一万元以下的罚款；

（二）编制和审核建设工程概算、预算、结算等文件时弄虚作假或者随意压价、抬价或者附加不合理条件的，可处以二千元以上二万元以下的罚款。

第五十一条　【针对施工、建设单位罚则】有下列行为之一的，由住建行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

（一）擅自改变经批准的工程设计文件的，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款；

（二）未办理建设工程质量、安全监督手续的，责令停止施工并补办手续，可处以二万元以上五万元以下的罚款；

（三）未取得施工许可证擅自开工的，责令停止施工并补办手续，可处以二万元以上十万元以下的罚款；

（四）将未经核定质量等级或者质量不合格的建设工程交付验收的，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款；

（五）将验收不合格的工程交付使用的，责令改正，可并处以二万元以上十万元以下的罚款；

（六）不按照规定期限办理竣工结算的，给予警告，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款。

第五十二条　【针对承接自建房的施工单位、工匠罚则】有下列行为之一的，由住建行政主管部门责令改正，根据情节轻重分别予以处罚：

（一）承接自建房的施工单位未与建房人签订施工合同的，可处以一千元以上二千元以下的罚款；承接自建房的工匠未与建房人签订施工合同的，可处以五百元以上一千元以下的罚款。

（二）承接自建房的施工单位未按规定投保安全生产责任保险的，可处以五百元以上一千元以下的罚款；承接自建房的带头工匠未按规定投保安全生产责任保险的，可处以二百元以上五百元以下的罚款

（三）对现场发现的安全隐患，责令限期整改逾期未改或拒不整改的施工单位，可处以二百元以上五百元以下的罚款；对现场发现的安全隐患，责令限期整改逾期未改或拒不整改的带头工匠，可处以五十元以上二百元以下的罚款。

第五十三条　【针对消防技术服务机构罚则】建设工程消防设计审查验收消防技术服务机构不执行国家、省、市有关工程质量标准、技术规范和操作规程的，由住建行政主管部门责令改正，可并处以二千元以上二万元以下的罚款。

第五十四条　【针对建筑垃圾运输、处置罚则】建设单位、施工单位未按规定运输、处置建筑垃圾的，由住建行政主管部门责令限期改正，给予警告，处一万元以上十万元以下罚款。。

第五十五条　【包容审慎】从事建筑活动的企业、单位或个人，违法行为轻微并及时改正没有造成危害后果的，或初次违法且危害后果轻微并及时改正的，不予行政处罚。

市、区住建行政主管部门及其他行政监管部门作出不予行政处罚决定的，可以依法采取信用监管、警示约谈、责令改正等措施，强化事中事后监管。

第五十六条　【行政处分】住建行政主管部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

# 第六章　附则

第五十七条　【解释单位】本条例的具体应用问题由厦门市人民政府负责解释。

第五十八条　【施行日期】本条例自20 年 月 日起施行。