

2015 年度文件汇编

目录

关于发布预拌混凝土质量控制价的通知.....	2
国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知.....	7
住房城乡建设部办公厅关于甲级工程造价咨询企业资质审核有关事项的通知	10
关于转发《住房城乡建设部办公厅关于甲级工程造价咨询企业资质审核有关事项的通知》的通知	14
住房城乡建设部关于印发《建设工程定额管理办法》的通知.....	21
北京市工商行政管理局关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法》的通知	26
《北京市建设工程质量条例》	38

京建法〔2014〕24号

北京市住房和城乡建设委员会

关于发布预拌混凝土质量控制价的通知

各区（县）住房城乡建设委，东城、西城区住房城市建设委，经济技术开发区建设局，各行业协会，各建设、施工、监理、检测单位，各预拌混凝土企业、各有关单位：

为贯彻落实住房城乡建设部《工程质量专项治理两年行动方案》，加强预拌混凝土质量管理，提高预拌混凝土采购、供应双

方的质量意识，落实质量责任，维护双方的合法权益，保障工程质量、安全，促进混凝土行业健康发展，根据《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《关于加强预拌混凝土生产使用管理的若干意见》和《预拌混凝土质量管理规程》等有关规定，我委决定发布预拌混凝土质量控制价（以下简称“质量控制价”），建立预拌混凝土质量预警机制。

一、质量控制价的组成与确定

质量控制价由北京市混凝土协会依据预拌混凝土实际生产成本，以及我市行业发展和企业管理经营情况，经水平测算确定的，保证预拌混凝土产品质量的成本价格水平。质量控制价是预拌混凝土采购、供应双方落实质量责任，确保预拌混凝土产品质量，保障工程质量、安全的预警线，也是市区两级建设主管部门加强预拌混凝土质量动态监管，查处预拌混凝土质量问题的重要参考依据。

二、质量控制价的发布及调整

质量控制价由北京市混凝土协会测定，经我委建设工程造价管理机构组织有关专家评估后，在我委以及北京市混凝土协会网站上发布。

北京市混凝土协会应当根据原材料价格和市场供求关系等因素的变化情况，适时提出调整质量控制价的建议，经我委建设工程造价管理机构组织有关专家评估后发布。

三、相关规定

（一）规范合同订立，保障合同双方合法权益

预拌混凝土应当由施工单位采购，建设单位不得指定预拌混凝土供应单位或者直接采购预拌混凝土。

预拌混凝土供应、采购双方应当按照市工商管理局、市住房城乡建设委联合监制的《北京市预拌混凝土买卖合同》示范文本，签订书面采购合同，并根据《关于加强建设工程材料和设备采购备案工作的通知》（京建法〔2011〕9号）的规定进行采购备案，如实上报成交价格。

预拌混凝土供应、采购双方已签订买卖合同，且合同价低于质量控制价的，经双方协商达成一致后，可参照质量控制价进行调整。与之相关联的《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同》、《北京市建设工程施工专业承包合同》、《北京市建设工程施工专业分包合同》等，合同双方可协商调整相应价格。

（二）发挥协会作用，建立健全诚信评价机制

北京市混凝土协会应当按照《北京市预拌混凝土生产使用质量专项治理两年行动工作方案》的要求，强化行业自律，完善服务和监督机制，组织开展预拌混凝土生产企业诚信评价工作；加强对预拌混凝土采购相关信息数据的采集和统计分析，密切跟踪市场动向，协助市区两级建设主管部门加强对重点供应单位、重点项目的动态监管；发现扰乱市场秩序、涉嫌违法违规生产经营

等问题，及时向有关监管部门反映；对违法违规的供应单位实施诚信惩戒等自律措施，促使广大供应单位依法诚信经营。

（三）加强动态监管，严肃查处违法违规单位及人员

市区两级建设主管部门应当进一步加大对预拌混凝土使用、管理等环节的监督检查力度。预拌混凝土采购合同价低于质量控制价的项目一律列为重点监管对象，加大执法频次。发现预拌混凝土质量管理不符合要求的供应单位，限期改正，整改期间不得供应预拌混凝土；逾期不改或整改期满仍然不符合要求的供应单位，依法撤回其资质证书。对以低于质量控制价的价格采购预拌混凝土的施工单位，经质量监督部门现场检查，初步判断混凝土质量有问题时，应当责令对工程实体质量进行检测，检测结果不合格或达不到标准的，一律依法从重处罚；构成工程质量事故的，依法严肃处理。

本通知自 2015 年 2 月 1 日起执行，由市住房城乡建设委负责解释。

北京市住房和城乡建设委员会

2014 年 12 月 24 日

抄送：住房城乡建设部办公厅，市政府法制办，市发展改革委，市审计局，市财政局，市高级法院，市检察院。

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2015年1月5日印发

国家发展改革委关于

进一步放开建设项目专业服务价格的通知

发改价格〔2015〕299号

国务院有关部门、直属机构，各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局：

为贯彻落实党的十八届三中全会精神，按照国务院部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，决定进一步放开建设项目专业服务价格。现将有关事项通知如下：

一、在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价。

(一)建设项目前期工作咨询费，指工程咨询机构接受委托，提供建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或者可行性研究报告，以及其它与建设项目建设前期工作有关的咨询等服务收取的费用。

(二)工程勘察设计费，包括工程勘察收费和工程设计收费。工程勘察收费，指工程勘察机构接受委托，提供收集已有资料、

现场踏勘、制定勘察纲要，进行测绘、勘探、取样、试验、测试、检测、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等服务收取的费用；工程设计收费，指工程设计机构接受委托，提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务收取的费用。

（三）招标代理费，指招标代理机构接受委托，提供代理工程、货物、服务招标，编制招标文件、审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同的签订等服务收取的费用。

（四）工程监理费，指工程监理机构接受委托，提供建设工程施工阶段的质量、进度、费用控制管理和安全生产监督管理、合同、信息等方面协调管理等服务收取的费用。

（五）环境影响咨询费，指环境影响咨询机构接受委托，提供编制环境影响报告书、环境影响报告表和对环境影响报告书、环境影响报告表进行技术评估等服务收取的费用。

二、上述 5 项服务价格实行市场调节价后，经营者应严格遵守《价格法》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》等法律法规规定，告知委托人有关服务项目、服务内容、服务质量，以及服务价格等，并在相关服务合同中约定。经营者提供的服务，应当符合国家和行业有关标准规范，满足合同约定的服务内容和质量等要求。不得违反标准规范规定或合同约定，通过降低服务质

量、减少服务内容等手段进行恶性竞争，扰乱正常市场秩序。

三、各有关行业主管部门要加强对本行业相关经营主体服务行为监管。要建立健全服务标准规范，进一步完善行业准入和退出机制，为市场主体创造公开、公平的市场竞争环境，引导行业健康发展；要制定市场主体和从业人员信用评价标准，推进工程建设服务市场信用体系建设，加大对有重大失信行为的企业及负有责任的从业人员的惩戒力度。充分发挥行业协会服务企业和行业自律作用，加强对本行业经营者的培训和指导。

四、政府有关部门对建设项目实施审批、核准或备案管理，需委托专业服务机构等中介提供评估评审等服务的，有关评估评审费用等由委托评估评审的项目审批、核准或备案机关承担，评估评审机构不得向项目单位收取费用。

五、各级价格主管部门要加强对建设项目服务市场价格行为监管，依法查处各种截留定价权，利用行政权力指定服务、转嫁成本，以及串通涨价、价格欺诈等行为，维护正常的市场秩序，保障市场主体合法权益。

六、本通知自 2015 年 3 月 1 日起执行。此前与本通知不符的有关规定，同时废止。

国家发展改革委

2015年2月11日

住房城乡建设部办公厅关于甲级工程造价咨询

企业资质审核有关事项的通知

建办标〔2015〕20号

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市建委，国务院有关部门：

为贯彻落实《住房城乡建设部关于进一步推进工程造价管理改革的指导意见》（建标〔2014〕142号）有关行政审批制度改革的要求，简化审批流程，提高审批效率，现就进一步改进甲级工程造价咨询企业资质审核工作通知如下：

一、企业晋升甲级资质审核

（一）企业在申请晋升甲级工程造价咨询企业资质时，应确保网上申报材料清晰完整；书面申报材料不再提供造价工程师和造价员的证书、身份证、职称证书及其批准文件、劳动合同、人事代理合同复印件，我部将依据网上申报材料进行审核。其他书面申报材料不变。

(二)省级住房城乡建设行政主管部门在进行初审时，应对所有申报企业进行实地核查，特别是要到相关管理部门核查企业造价师出资比例、企业缴纳社保等情况，填写核查情况表，并由核查人员签章（核查情况表从工程造价咨询企业、造价工程师管理系统下载）。初审合格企业申报资料连同核查情况表一并报送我部，初审不合格企业相关材料不再报送。

(三)我部随时接收企业晋升甲级资质的申请材料，及时组织专家评审，加大评审频次。

二、企业资质延续审核

(一)甲级工程造价咨询企业资质延续的审核工作委托企业工商注册所在地省级住房城乡建设行政主管部门实施。

(二)省级住房城乡建设行政主管部门应及时组织审核工作，在向我部报送审核意见的同时，提交网上申请材料。我部将根据省级住房城乡建设行政主管部门的审核结果颁发资质证书。

(三)有关专业部门管理的企业，其资质延续仍由我部组织实施。

三、企业资质变更审核

(一)由我部负责的企业名称、组织形式、注册资本、注册地变更的审核事项，委托省级住房城乡建设行政主管部门实施。省级住房城乡建设行政主管部门应在企业资质证书副本变更栏内注明变更具体事项，并及时在工程造价咨询企业、造价工程师

管理系统内更新企业变更信息。需要换发证书的，可由省级住房城乡建设行政主管部门统一到我部办理，或企业持省级住房城乡建设行政主管部门审核意见，自行到我部办理。

有关专业部门管理的企业，其资质变更仍由我部组织实施。

(二)涉及企业分立、合并等需重新核定企业资质的，仍由企业工商注册所在地省级住房城乡建设行政主管部门或有关专业部门初审合格后，报我部办理变更手续并换发证书。

四、推行电子化审批

我部已对工程造价咨询企业、造价工程师管理系统进行升级改造，自今年下半年开始，逐步实现资质电子化申报和审批。使用自行开发审批系统的专业部门和地区，应按照统一的数据标准进行数据对接，及时交换企业信息，实现数据共享，为建立统一的企业、人员信用信息系统奠定基础。

各专业部门和省级住房城乡建设行政主管部门应建立并严格执行资质审查工作各项规章制度，明确审查工作要求，规范审查工作程序，保证审查工作质量。为加强对工程造价咨询企业资质的动态监管，我部将不定期抽选企业进行实地核查，对经核查存在问题的企业，按照《工程造价咨询企业管理办法》(建设部令第149号)相关规定进行处理，并通过工程造价咨询企业、造价工程师管理系统进行信用信息公示，形成社会监督机制。我

部将就各专业部门和省级住房城乡建设行政主管部门,对工程造价咨询企业晋升甲级资质的初审情况、造价咨询企业日常监管情况通报。

本通知自 2015 年 6 月 1 日起执行。

住房城乡建设部办公厅

2015 年 4 月 20 日

关于转发《住房城乡建设部办公厅关于

甲级工程造价咨询企业资质审核 有关事项的通知》的通知

京建发〔2015〕202号

各有关工程造价咨询企业：

近日，住房城乡建设部办公厅下发了《关于甲级工程造价咨询企业资质审核有关事项的通知》（建办标〔2015〕20号），为更好的落实文件精神，方便企业办事，现转发给你们，请认真学习并遵照执行。同时，根据我市工程造价咨询企业资质管理实际，将有关事项通知如下：

一、晋升甲级资质申报和审核

（一）网上申报。申请晋升甲级资质的企业，应登录工程造价咨询企业、造价工程师管理系统（www.ccost.com）及市住房城乡建设委门户网站（www.bjjs.gov.cn）网上办事大厅完整填写相关信息。

（二）书面材料。申请人应提交以下书面材料：

- 1.《工程造价咨询企业资质等级申请书》一式三份；
- 2.现乙级资质证书正、副本复印件及乙级满三年的资质证书或批准文件；
- 3.企业法人营业执照正、副本复印件；
- 4.股东会决议复印件；
- 5.企业章程复印件；
- 6.企业技术档案管理制度、质量控制制度、财务管理制度等规章制度材料；
- 7.工商部门出具的股东出资情况证明材料复印件(申报日期前3个月内的)；
- 8.股东出资协议复印件；
- 9.自有或租赁固定办公场所证明材料复印件；
- 10.技术负责人任职文件、身份证件、职称证书、造价工程师注册证书复印件；
- 11.企业专职专业人员社会基本养老保险证明材料复印件(包括本企业《社会基本养老保险登记证》复印件以及由社保中心核对并盖章认可的企业申报甲级资质日期前3个月内的缴纳社保的缴费发票、《企业员工社会保险缴纳情况表》)；
- 12.企业近3年完成工程造价咨询业务及其营业收入的汇总情况；
- 13.企业近3年缴纳营业收入的营业税发票(或银行电子缴

税付款凭证) 复印件 ;

14. 企业近 3 年开具的营业收入发票及对应的工程造价咨询合同复印件 ;

15. 企业近 3 年的财务审计报告复印件。

(三) 初审。市住房城乡建设委进行初审时 , 由北京市建设工程造价管理处对申报企业进行实地核查 , 同时到工商局核查企业造价师出资比例情况 , 填写《工程造价咨询企业晋升甲级资质实地核查表》 ; 企业社保缴纳情况以市住房城乡建设委资质申报系统与北京市人力资源和社会保障局社保系统自动比对结果为准。

二、延续甲级资质申报和审核

(一) 网上申报。申请甲级资质延续的企业 , 应登录工程造价咨询企业、造价工程师管理系统 (www.ccost.com) 及市住房城乡建设委门户网站 (www.bjjs.gov.cn) 网上办事大厅完整填写相关信息。

(二) 书面材料。申请人应提交以下书面材料 :

1. 工程造价咨询企业资质延续申请表三份 ;
2. 《工程造价咨询企业资质等级申请书》一式三份 ;
3. 企业法人营业执照副本复印件 ;
4. 资质证书副本复印件 ;
5. 企业章程复印件 ;

6. 工商部门出具的股东出资情况证明材料复印件（必须由工商部门出具且时间应是申报日期前 3 个月内的，并注明全体股东姓名及出资额）；

7. 自有或租赁固定办公场所证明材料复印件；

8. 企业专职专业人员社会基本养老保险证明材料复印件（包括本企业《社会基本养老保险登记证》复印件，以及由社保中心核对并盖章认可的企业申报甲级资质日期前 3 个月内的缴纳社保的缴费发票、《企业员工社会保险缴纳情况表》）；

9. 申报日期前连续 36 个月的工程造价咨询收入专项财务审计报告复印件。（咨询收入截止日期距申报日期不能超过 6 个月）。

（三）审查。市住房城乡建设委进行审查时，由北京市建设工程造价管理处对申报企业进行实地核查；企业社保缴纳情况以市住房城乡建设委资质申报系统与北京市人力资源和社会保障局社保系统自动比对结果为准。

三、企业资质变更申报和审核

工程造价咨询企业名称变更、组织形式、注册资本、注册地变更事项，由市住房城乡建设委审核。市住房城乡建设委在企业资质证书副本变更栏内注明变更具体事项，并及时在工程造价咨询企业、造价工程师管理系统内更新企业变更信息。

（一）名称变更所需材料：

1. 《北京市工程造价咨询企业资质证书变更申请表》一式两份；
2. 变更后的企业法人营业执照副本复印件；
3. 资质证书正、副本原件。

(二) 组织形式变更所需材料：

1. 《工程造价咨询企业资质等级申请书》一式三份；
2. 企业法人营业执照副本复印件；
3. 资质证书正、副本复印件；
4. 企业章程复印件；
5. 工商部门出具的股东出资情况证明材料复印件（申报日期前三个季度内的）；
6. 企业专职专业人员社会基本养老保险证明材料复印件（包括本企业《社会基本养老保险登记证》、社保中心核对盖章认可的《企业员工社会基本养老保险缴纳情况表》、本年度缴纳社保的缴费发票）；
7. 股东会决议或职工代表大会决定复印件；
8. 如企业股份含有国有资产，需提交国有资产管理部门的批复材料复印件。

(三) 注册资本变更所需材料：

1. 《北京市工程造价咨询企业资质证书变更申请表》一式两份；

2. 变更后的企业法人营业执照副本复印件；
3. 企业资质证书副本原件；
4. 企业章程及章程修正案复印件；
5. 由工商部门出具的股东出资证明材料复印件（申报日期前三个月内的）；
6. 作为股东的注册造价工程师注册证书复印件。

（四）注册地变更所需材料：

1. 《北京市工程造价咨询企业资质证书变更申请表》一式两份；
2. 变更后的企业法人营业执照副本复印件；
3. 资质证书副本原件；
4. 固定办公场所的租赁合同或产权证明材料复印件。

需要去住房城乡建设部换发证书的企业，还需在工程造价咨询企业、造价工程师管理系统内提交相关业务并打印《建设工程企业资质申请受理信息采集表（工程造价咨询）》、《甲级工程造价咨询企业资质证书变更备案表》、《甲级工程造价咨询企业资质证书变更审核表》。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2015 年 5 月 27 日

住房城乡建设部关于印发《建设工程定额管理 办法》的通知

建标〔2015〕230号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市建委，国务院有关部门：
为提高建设工程定额科学性，规范定额编制和日常管理工作，按照有关法律、法规，我部制定了《建设工程定额管理办法》。现印发给你们，请贯彻执行。

附件：建设工程定额管理办法

中华人民共和国住房和城乡建设部

2015年12月25日

建设工程定额管理办法

第一章 总则

第一条 为规范建设工程定额（以下简称定额）管理，合理确定和有效控制工程造价，更好地为工程建设服务，依据相关法律法规，制定本办法。

第二条 国务院住房城乡建设行政主管部门、各省级住房城乡建设行政主管部门和行业主管部门（以下简称各主管部门）发布的各类定额，适用本办法。

第三条 本办法所称定额是指在正常施工条件下完成规定计量单位的合格建筑安装工程所消耗的人工、材料、施工机具台班、工期天数及相关费率等的数量基准。

定额是国有资金投资工程编制投资估算、设计概算和最高投标限价的依据，对其他工程仅供参考。

第四条 定额管理包括定额的体系与计划、制定与修订、发布与日常管理。

第五条 定额管理应遵循统一规划、分工负责、科学编制、动态管理的原则。

第六条 国务院住房城乡建设行政主管部门负责全国统一定额管理工作，指导监督全国各类定额的实施；

行业主管部门负责本行业的定额管理工作；

省级住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内的定额管理工作。

定额管理具体工作由各主管部门所属建设工程造价管理机构负责。

第二章 体系与计划

第七条 各主管部门应编制和完善相应的定额体系表，并适时调整。

国务院住房城乡建设行政主管部门负责制定定额体系编制的统一要求。各行业主管部门、省级住房城乡建设行政主管部门

按统一要求编制完善本行业和地区的定额体系表，并报国务院住房城乡建设行政主管部门。

国务院住房城乡建设行政主管部门根据各行业主管部门、省级住房城乡建设行政主管部门报送的定额体系表编制发布全国定额体系表。

第八条 各主管部门应根据工程建设发展的需要，按照定额体系相关要求，组织工程造价管理机构编制定额年度工作计划，明确工作任务、工作重点、主要措施、进度安排、工作经费等。

第三章 制定与修订

第九条 定额的制定与修订包括制定、全面修订、局部修订、补充。

(一) 对新型工程以及建筑产业现代化、绿色建筑、建筑节能等工程建设新要求，应及时制定新定额。

(二) 对相关技术规程和技术规范已全面更新且不能满足工程计价需要的定额，发布实施已满五年的定额，应全面修订。

(三) 对相关技术规程和技术规范发生局部调整且不能满足工程计价需要的定额，部分子目已不适应工程计价需要的定额，应及时局部修订。

(四) 对定额发布后工程建设中出现的新技术、新工艺、新材料、新设备等情况，应根据工程建设需求及时编制补充定额。

第十条 定额应按统一的规则进行编制，术语、符号、计量单位等严格执行国家相关标准和规范，做到格式规范、语言严谨、数据准确。

第十一条 定额应合理反映工程建设的实际情况，体现工程建设的社会平均水平，积极引导新技术、新工艺、新材料、新设备的应用。

第十二条 各主管部门可通过购买服务等多种方式，充分发挥企业、科研单位、社团组织等社会力量在工程定额编制中的基础作用，提高定额编制科学性、及时性。鼓励企业编制企业定额。

第十三条 定额的制定、全面修订和局部修订工作均应按准备、编制初稿、征求意见、审查、批准发布五个步骤进行。

(一) 准备：建设工程造价管理机构根据定额工作计划，组织具有一定工程实践经验和专业技术水平的人员成立编制组。编制组负责拟定工作大纲，建设工程造价管理机构负责对工作大纲进行审查。工作大纲主要内容应包括：任务依据、编制目的、编制原则、编制依据、主要内容、需要解决的主要问题、编制组人员与分工、进度安排、编制经费来源等。

(二) 编制初稿：编制组根据工作大纲开展调查研究工作，深入定额使用单位了解情况、广泛收集数据，对编制中的重大问题或技术问题，应进行测算验证或召开专题会议论证，并形成相应报告，在此基础上经过项目划分和水平测算后编制完成定额初稿。

(三) 征求意见：建设工程造价管理机构组织专家对定额初稿进行初审。编制组根据定额初审意见修改完成定额征求意见稿。征求意见稿由各主管部门或其授权的建设工程造价管理机构公开征求意见。征求意见的期限一般为一个月。征求意见稿包括正文和编制说明。

(四) 审查：建设工程造价管理机构组织编制组根据征求意见进行修改后形成定额送审文件。送审文件应包括正文、编制说明、征求意见处理汇总表等。

定额送审文件的审查一般采取审查会议的形式。审查会议应由各主管部门组织召开，参加会议的人员应由有经验的专家代表、编制组人员等组成，审查会议应形成会议纪要。

(五) 批准发布：建设工程造价管理机构组织编制组根据定额送审文件审查意见进行修改后形成报批文件，报送各主管部门批准。报批文件包括正文、编制报告、审查会议纪要、审查意见处理汇总表等。

第十四条 定额制定与修订工作完成后，编制组应将计算底稿等基础资料和成果提交建设工程造价管理机构存档。

第四章 发布与日常管理

第十五条 定额应按国务院住房城乡建设主管部门制定的规则统一命名与编号。

第十六条 各省、自治区、直辖市和行业的定额发布后应由其主管部门报国务院住房城乡建设行政主管部门备案。

第十七条 建设工程造价管理机构负责定额日常管理,主要任务是:

(一) 每年应面向社会公开征求意见,深入市场调查,收集公众、工程建设各方主体对定额的意见和新要求,并提出处理意见;

(二) 组织开展定额的宣传贯彻;

(三) 负责收集整理有关定额解释和定额实施情况的资料;

(四) 组织开展定额实施情况的指导监督;

(五) 负责组建定额编制专家库,加强定额管理队伍建设。

第五章 经费

第十八条 各主管部门应按照《财政部、国家发展改革委关于公布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知》(财综〔2008〕78 号)要求,积极协调同级财政部门在财政预算中保障定额相关经费。

第十九条 定额经费的使用应符合国家、行业或地方财务管理规定,实行专款专用,接受有关部门的监督与检查。

第六章 附则

第二十条 本办法由国务院住房城乡建设行政主管部门负责解释。

第二十一条 各省级住房城乡建设行政主管部门和行业主管部门可以根据本办法制定实施细则。

第二十二条 本办法自发布之日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法》的通知

京建法〔2015〕20号

各区、县住房和城乡建设委员会，东城、西城区住房和城市建设委员会，经济技术开发区建设发展局，各区、县工商分局，各有关单位：

为加强本市建筑市场管理，进一步规范房屋建筑和市政基础设施工程施工合同的订立及履行，保护合同当事人的合法权益，北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局共同制定了《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法

北京市住房和城乡建设委员会 北京市工商行政管理局

2015年11月27日

北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法

第一章 总则

第一条 为了维护建筑市场秩序，规范市场行为，保护合同当事人的合法权益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域范围内的房屋建筑和市政基础设施工程施工合同（以下简称施工合同）的订立、履行及其监督管理，适用本办法。

本办法所称房屋建筑工程，是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套线路、管道、设备安装工程及室内外装修工程。

本办法所称市政基础设施工程，是指城市道路、轨道交通、供水、排水、燃气、热力、污水处理、垃圾处理、地下公共设施及附属设施土建、管道、设备安装工程。

本办法所称施工合同包括施工总承包合同、专业承包合同。

本办法所称专业承包是指具备专业工程施工资质的承包人直接从建设单位承包专业工程。

第三条 市工商行政管理部门是本市施工合同的综合管理部门，负责参与制定施工合同示范文本，组织开展合同行政指导。市住房城乡建设主管部门是本市施工合同的行业管理部门，负责本市施工合同订立及履行情况的监督管理。

区、县工商行政管理部门负责在本辖区内参与推行施工合同示范文本，开展合同行政指导。区县住房城乡（市）建设主管部门按

照职责分工负责本辖区内施工合同订立及履行情况的监督管理。

第四条 发包人、承包人应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用等原则，依法订立施工合同，依照合同约定行使权利，履行义务。

实行监理的工程，发包人、承包人之间与施工合同有关的联系活动应当通过监理人进行。

第五条 市建筑业联合会作为行业自律性组织，应当指导、帮助建筑业企业及从业人员提高施工合同管理能力，健全施工合同纠纷人民调解制度，探索施工合同风险防范机制，引导承包人与发包人订立并履行公平、合理的施工合同条款，妥善解决合同纠纷。

第二章 合同订立

第六条 工程项目发包时，发包人、承包人应当依法订立施工合同。施工合同应当采用书面形式订立。

发包人应当是发包工程项目的法人或者其他组织。房地产开发项目的发包人，应当具有相应的房地产开发企业资质等级。承包人应当是具有与所承接工程相适应的资质等级并取得安全生产许可证的建筑施工企业。

实行招标投标的工程，发包人应当与招标人相一致，承包人应当与中标人相一致。

第七条 实行招标投标的工程，发包人和承包人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件、中标人的投标文件和中标通知书订立施工合同。

直接发包的工程，发包人和承包人应当在领取施工许可证前依

法订立施工合同。

第八条 施工合同文件一般包括合同协议书、合同专用条款、合同通用条款、技术标准和要求、图纸、已标价的工程量清单或工程报价单，以及合同当事人约定构成合同组成部分的其他文件，实行招标投标的工程，还应当包括中标通知书、投标函及投标函附录。

第九条 下列内容应当在施工合同中明确约定：

- (一) 承包范围、质量标准、合同价格形式、合同价款及支付方式；
- (二) 合同工期及其所依据的定额工期、工期调整方式；
- (三) 建设单位项目负责人、承包人项目负责人的权利和义务；
- (四) 工程货物的供应与结算方式；
- (五) 有暂估价项目的，列明其种类与处理方式；
- (六) 合同价款的调整因素、方法及时限；
- (七) 安全文明施工费（含建设工程扬尘治理专项资金）的数额、支付计划、使用要求等；
- (八) 大气污染防治责任和要求；
- (九) 索赔的程序、金额确认与支付时限；
- (十) 竣工验收和工程移交；
- (十一) 竣工合同价款结算编制与核对、支付及时限；
- (十二) 工程质量保修的责任、内容与保证方式；
- (十三) 违约责任；
- (十四) 与履行合同、支付价款相关的担保事项；
- (十五) 争议解决方式；
- (十六) 其他应当在施工合同中明确约定的内容。

第十条 除国家另有规定外，本市推行使用住房城乡（市）建设

主管部门和工商行政管理部门共同制定的施工合同示范文本。

第十一条 实行工程量清单计价的工程，合同价格形式应当采用单价合同。建设规模较小，技术难度较低，定额工期在一年以内，且施工图设计已审查批准的建设工程，可以采用总价合同。

发包人、承包人应当在合同中明确约定承担计价风险的内容、范围以及超出约定风险范围的调整方式。

第十二条 发包人、承包人应当按照国家或市住房城乡建设主管部门颁发的工期定额及有关文件规定，结合建设工程项目实际情况确定合理工期，并在施工合同中予以明确。没有相应工期定额的建设工程项目，由发包人(或邀请承包人)组织相关专家论证确定合理工期，并在施工合同中予以明确。任何一方均不得任意压缩合理工期。

发包人、承包人应当在施工合同中明确约定影响工期的因素和责任，以及费用调整的计算原则。

第十三条 发包人要求工程质量高于国家和本市质量标准或者要求获得奖项的，应当与承包人在施工合同中明确约定工程质量标准、相应费用、双方承担责任及需要提供的相应条件。

发包人、承包人应当在施工合同中明确材料、设备采购、运输、存储、检验、安装及验收的责任，约定施工工艺和工程质量的检查与验收要求，并按施工合同和规范、标准的要求组织施工。

第三章 合同备案

第十四条 依法领取施工许可的工程，施工合同应当备案。

第十五条 发包人应当自施工合同订立后七日内按规定到市或

者区县住房城乡（市）建设主管部门办理施工合同备案。

第十六条 施工合同备案应当提交以下书面材料：

- （一）双方签订的全部合同（包括合同正副本）；
- （二）委托代理人的法人委托书原件（法定代表人委托其代理人签订合同时需提供）；
- （三）工程建设项目廉政责任书（双方加盖单位公章、法定代表人章及监督部门章）；
- （四）《合同签订备案表》（一式三份）；
- （五）加盖备案章的《施工招标文件》原件（一份）；
- （六）加盖登记章的《中标通知书》（一份）。

上述第（五）项、第（六）项只适用于招标投标的建设工程项目，其中，实行电子招标投标的工程不再另行提交。

第十七条 市或者区县住房城乡（市）建设主管部门应当在收到书面施工合同备案材料之日起七日内，对符合要求的施工合同予以备案。对于不符合要求的，应一次性告知需要补齐和补正的内容。

第十八条 施工合同履行过程发生重要变更时，发包人与承包人应当及时确认变更内容和相应的合同价款，依法签订变更协议，保障自身的合法权益。

建设工程规模、结构形式、使用功能等事项发生重大变更，依法应当取得有关行政主管部门批准的，发包人应当在变更前先取得有关行政主管部门的批准文件。发包人自签订变更协议之日起七日内持有关行政主管部门的批准文件及变更协议到市或者区县住房城乡（市）建设主管部门备案。

第十九条 解除施工合同的，发包人、承包人应当签订解除协议或者双方已具备法院或仲裁机构出具的已生效的判决书、裁定书、

裁决书或调解书。原施工合同未解除前，发包人不得将该工程另行发包给其他承包人，其中，依法实行招标投标的工程，发包人不得另行组织招标投标活动。

发包人应当自签订解除协议之日起七日内持解除协议或已生效的判决书、裁定书、裁决书或调解书到市或者区县住房城乡（市）建设主管部门办理解除施工合同备案。

第二十条 项目负责人发生变更的，发包人与承包人应当订立书面变更协议。发包人应当自签订变更协议之日起七日内持变更协议到市或者区县住建委备案。变更后人员的注册建造师资格应当符合注册建造师执业管理的相关规定。实行招标投标的工程项目，项目负责人是否承担在建项目的起止时间，以备案时间为准。

技术负责人、质量负责人、安全负责人发生变更的，应当经发包人书面同意。

第四章 合同履行

第二十一条 发包人、承包人应当建立健全施工合同管理制度，明确施工合同管理机构和管理人员。施工合同管理人员应当具备相应的合同管理能力。

实行监理的工程，监理人应当按照监理合同的约定，对承包人履行施工合同的情况实施监督管理。

第二十二条 发包人、承包人、监理人应当健全施工合同档案、台帐、报表等管理制度，并按照本办法附表的要求，在施工现场留存相关资料，随工程进度及时更新。

第二十三条 发包人按照施工合同约定支付工程价款的，承包人应当按照施工合同约定组织施工。承包人未按照施工合同约定组织施工的，发包人有权按照施工合同约定追究承包人责任。

发包人未按照施工合同约定支付相应工程价款的，承包人有权按照施工合同约定程序停止施工。

第二十四条 对施工合同履行过程中发生工程变更及合同约定允许调整的内容，发包人、承包人应当及时对工程变更事项或者合同约定允许调整的内容如实记录并履行书面确认手续。履行书面确认手续的人员，应当是发包人、承包人的法定代表人或者其授权人员。

工程变更或者合同约定允许调整的内容涉及工程价款调整的，发包人、承包人应当及时确认相应的工程变更价款。确认的工程变更价款与工程进度款同期支付。

第二十五条 发包人和承包人应当依照法律法规及合同约定履行合同，不得因合同履行等原因引发群体性事件或其他影响社会稳定的问题。在施工合同履行过程中发生争议时，发包人、承包人应当在保证工程质量和安全的前提下，自行协商解决；协商不成的，应当根据施工合同约定的争议解决方式，向仲裁机构申请调解、仲裁或者向人民法院起诉。

第五章 合同的监督管理

第二十六条 市和区县住房城乡（市）建设主管部门应当切实履行职责，依法对所辖项目的施工合同备案及施工合同履行过程实施监督管理。

第二十七条 市和区县住房城乡（市）建设主管部门建立施工合同监督检查制度。施工合同监督检查采取抽查和会同工商行政管理等部门联合检查的方式进行。

市和区县住房城乡（市）建设主管部门履行监督检查职责时，被检单位应当如实提供与检查事项有关的文件、资料，并对有关检查事项涉及的问题做出解释和说明。

第二十八条 市和区县住房城乡（市）建设主管部门应当制定施工合同的归档、调阅、保管、销毁等档案管理制度，做好施工合同档案管理工作。

第二十九条 施工企业在资质升级、增项中的业绩认定，以备案的施工合同为依据。

第三十条 市和区县住房城乡（市）建设主管部门在监督检查和表彰评优时，应当以备案施工合同及其履行情况为依据。

第三十一条 市和区县住房城乡（市）建设主管部门发现发包人、承包人在施工合同备案、履行过程中存在违法发包、转包、挂靠、违法分包等违法违规行为的，应当根据有关规定依法进行处罚或处理，并将处罚或处理结果记入其诚信记录，向社会公示。

任何单位和个人有权向市和区县住房城乡（市）建设主管部门举报上述违法违规行为，市和区县住房城乡（市）建设主管部门一经接到举报，应当调查核实，并依法查处。

第三十二条 发包人、承包人有下列情形之一的，市和区县住房城乡（市）建设主管部门发现后，可以责令改正，并记入其诚信记录，向社会公示。其中，承包人的行为还应当记入市建筑业企业资质动态监管系统。

- (一) 发包人、承包人未依法订立书面施工合同的；
- (二) 发包人、承包人在施工合同中未明确本办法第九条约定的内容的；
- (三) 发包人未按本办法进行施工合同备案的；
- (四) 发包人未按本办法进行施工合同变更、解除以及项目负责人变更备案手续的；
- (五) 发包人在原施工合同未解除前，将该工程发包给其他承包人的；
- (六) 发包人或者承包人未按照本办法附表的要求，在施工现场存留相应资料，或者不能提供与检查事项有关的文件、资料或不配合监督检查的。

第三十三条 发包人、承包人有下列情形之一的，视其情节轻重，市住房城乡建设委可以依法限制其在本市范围内发包或承接新的工程，并记入发包人、承包人的诚信记录，向社会公示。承包人的行为同时记入市建筑业企业资质动态监管系统，其中，属于外地施工企业的，将相关信息抄送企业注册地省级住房城乡建设主管部门，并抄报住房城乡建设部：

- (一) 违法发包工程的；
- (二) 转包、违法分包工程的；
- (三) 有挂靠行为或允许其他单位或个人以本单位名义承揽工程的；
- (四) 拖欠工程价款、劳务费或劳务作业人员工资的；
- (五) 发生工程质量安全责任事故或工程质量安全问题造成不良社会影响的。

第三十四条 市和区县住房城乡（市）建设主管部门工作人员在

施工合同备案和对施工合同履行监督管理过程中，要严格依法行政、公正执法，对其中涉及商业秘密的数据信息负有保密义务。

市和区县住房城乡（市）建设主管部门工作人员未按照有关法律法规及本办法的规定办理施工合同备案，或者发现违法违规行为不及时查处的，由市和区县住房城乡（市）建设主管部门责令限期改正，情节严重的，对直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十五条 施工专业分包合同管理参照本办法执行。本办法所称专业分包是指具备专业工程施工资质的承包人从施工总承包单位承包专业工程。

第三十六条 本办法自 2016 年 1 月 1 日起施行，《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法（试行）》（京建法〔2008〕138 号）同时废止。

附表

施工现场留存资料清单

序号	参建方	留存资料
1	发包人	工程款支付、收讫凭证；施工、监理合同，工程量清单及所有补充变更协议、备案证明；建设单位项目负责人的授权委托书；依法应当招标的工程，提供施工招标文件及备案表等。
2	承包人	中标通知书；施工总承包单位、分包单位项目管理人员名单及注册执业证书、劳动合同、社会养老保险证明、工资发放资料；中标或做变更备案的建造师注册执业证书、身份证、法人授权委托书、变更备案手续；发包人提供的关于技术负责人、质量负责人、安全负责人变更的书面同意资料；专业、劳务分包合同及备案证明；分包工程款、劳务费收讫凭证；根据合同约定，应当由承包人采购（租赁）的与工程建设有关的主要材料、设备采购（租赁）的台账、合同及支付款项的发票（或收据）等。
3	监理人	监理例会纪要、月报及监理工程师通知单、回复单；专业及劳务分包单位进场报审材料；工程材料、构配件、设备报审表；工程款支付审批表等。

注：以上资料应提供原件，资料暂不在现场留存的，应留存复印件加盖本单位公章。

北京市人民代表大会常务委员会公告

〔十四届〕 第 14 号

《北京市建设工程质量条例》已由北京市第十四届人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2015 年 9 月 25 日通过，现予公布，自 2016 年 1 月 1 日起施行。

北京市第十四届人民代表大会常务委员会

2015 年 9 月 25 日

目 录

第一章 总 则

第二章 建设工程有关单位的质量责任

第三章 建设工程有关人员的质量责任

第四章 工程建设各阶段的质量责任

第一节 建设前期

第二节 勘察设计

第三节 工程施工

第四节 竣工验收

第五节 保修使用

第五章 建设工程质量保障

第一节 市场机制

第二节 行政监管

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了明确建设工程质量责任，加强建设工程质量管理，保障建设工程质量，保护人民生命和财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和其他有关法律、行政法规，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内从事建设工程新建、改建、扩建、修缮等活动及对建设工程质量实施监督管理的，应当遵守本条例。

本条例所称建设工程，包括房屋建筑和市政基础设施工程。

第三条 建设、勘察、设计、施工、监理、检测、监测、施工图审查、预拌混凝土生产等建设工程有关单位和人员应当依照法律、法规、工程建设标准和合同约定从事工程建设活动，承担质量责任。

第四条 住房城乡建设行政主管部门负责建设工程质量监督管理工作；市政市容、园林绿化、文物、民防等行政主管部门负责公用设施、园林绿化、文物、人民防空等专业工程质量监督管理工作；规划行政主管部门负责勘察设计质量监督管理工作。

交通、水务、公安消防、质监、环保、气象等部门按照各自职责，负责相关监督管理工作。

第五条 建设工程相关行业协会、学会应当加强行业自律，引导会员单位和人员依法从事工程建设活动，可以提供咨询、培训、信息、技术等服务，建立行业信用评价制度，向建设工程监

督管理部门提出改进工作的意见和建议，维护行业、会员的合法权益和共同经济利益。

第六条 本市鼓励第三方机构开展建设工程质量认证、检测、咨询、培训、保险、担保、信用评价等服务。

第七条 任何单位或者个人有权举报工程建设违法违规行为，投诉建设工程质量事故和质量缺陷。

第二章 建设工程有关单位的质量责任

第八条 建设单位依法对建设工程质量负责。建设单位应当落实法律法规规定的建设单位责任，建立工程质量责任制，对建设工程各阶段实施质量管理，督促建设工程有关单位和人员落实质量责任，处理建设过程和保修阶段建设工程质量缺陷和事故。

第九条 勘察单位对建设工程勘察质量负责。勘察单位应当按照法律法规和工程建设强制性标准开展勘察工作，勘探、测试、测量和试验原始记录应当真实、准确、完整，签署齐全。

第十条 设计单位对建设工程设计质量负责。设计单位应当按照法律法规和工程建设强制性标准开展设计工作，保证设计质量。

第十一条 施工单位对建设工程施工质量负责。施工单位应当按照工程建设标准、施工图设计文件施工，使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备，不得偷工减料，加强施工安全管理，实行绿色施工。

第十二条 勘察、设计、施工总承包单位依法实施分包的，分包单位应当具备相应资质、技术条件，并对承担的勘察、设计、施工质量负责。勘察、设计、施工总承包单位应当对分包单位进行监督管理。

第十三条 监理单位对监理工作负责。监理单位应当按照法律法规、工程建设标准和施工图设计文件对施工质量实施监理。

第十四条 工程质量检测单位、房屋安全鉴定单位应当按照法律法规、工程建设标准，在规定范围内开展检测、鉴定活动，并对检测、鉴定数据和检测、鉴定报告的真实性、准确性负责。

第十五条 工程监测单位应当按照法律法规、工程建设标准和施工图设计文件实施监测，并对监测数据的真实性、准确性和可靠性负责。

第十六条 建筑材料、建筑构配件和设备的生产单位和供应单位按照规定对产品质量负责。

建筑材料、建筑构配件和设备进场时，供应单位应当按照规定提供真实、有效的质量证明文件。结构性材料、重要功能性材料和设备进场检验合格后，供应单位应当按照规定报送供应单位名称、材料技术指标、采购单位和采购数量等信息。供应涉及建筑主体和承重结构材料的单位，其法定代表人还应当签署工程质量终身责任承诺书。

第十七条 预拌混凝土生产单位应当具备相应资质，对预拌混凝土的生产质量负责。

预拌混凝土生产单位应当对原材料质量进行检验，对配合比

进行设计，按照配合比通知单生产，并按照法律法规和标准对生产质量进行验收。

第三章 建设工程有关人员的质量责任

第十八条 建设、勘察、设计、施工、监理等单位的法定代表人应当签署授权委托书，明确各自建设工程项目负责人。

项目负责人应当签署工程质量终身责任承诺书。

法定代表人和项目负责人在工程设计使用年限内对工程建设相应质量承担直接责任。

第十九条 建设单位项目负责人负责组织协调建设工程各阶段的质量管理工作，督促有关单位落实质量责任，并对由其违法违规或不当行为造成的工程质量事故或者质量问题承担责任。

勘察、设计单位项目负责人对因勘察、设计导致的工程质量事故或者质量问题承担责任。

施工单位项目负责人对因施工导致的工程质量事故或者质量问题承担责任。

监理单位项目负责人对施工质量承担监理责任。

第二十条 从事工程建设活动的专业技术人员应当在注册许可范围和聘用单位业务范围内从业，对签署技术文件的真实性和准确性负责，依法承担质量责任。

第二十一条 从事工程建设活动的专业技术人员应当具备相应专业技术资格或者注册执业资格，按照规定接受继续教育；其

中关键岗位专业技术人员应当按照相关行业职业标准和规定经培训考核合格。

第二十二条 建设工程一线作业人员应当按照相关行业职业标准和规定经培训考核合格。建设工程有关单位应当建立健全一线作业人员的教育、培训制度，定期开展职业技能培训。

第四章 工程建设各阶段的质量责任

第一节 建设前期

第二十三条 依法必须进行招标的建设工程，建设单位、施工单位应当按照规定编制资格预审文件、招标文件。资格预审文件或者招标文件发出的同时，建设单位、施工单位应当向有关行政主管部门备案。

第二十四条 建设单位进行工程发包，不得将一个单位工程发包给两个以上的施工单位。禁止建设单位对预拌混凝土直接发包。

第二十五条 建设单位、施工单位应当将工程建设合同、勘察合同、设计合同、监理合同、施工分包合同、重要材料设备采购合同，按照规定报有关行政主管部门备案；建设工程规模标准、结构形式、使用功能等发生重大变更，依法应当由有关行政主管部门批准的，建设单位、施工单位应当将相关合同重新报备。

第二十六条 建设、勘察、设计、施工、监理等单位的项目

负责人、供应涉及建筑主体和承重结构材料的单位的法定代表人,其签署的工程质量终身责任承诺书作为建设工程各阶段相关合同的附件,由建设单位在办理施工图设计文件审查、工程质量监督注册手续时向有关监督管理部门提交。

工程质量终身责任承诺书应当存入建设工程档案,工程竣工验收合格后移交城市建设档案管理部门。

第二十七条 中央及外省市在京从事工程建设活动的企业应当按照本市有关规定办理备案手续,纳入建设工程质量信用管理范围。

中央国家机关、驻京部队、中央企事业单位的审批类建设工程项目,建设单位应当按照规定在市住房城乡建设行政主管部门进行项目备案,纳入本市建设项目建设年度计划,并按照规定办理建设手续。

第二节 勘察设计

第二十八条 深基坑、地基处理等岩土工程的设计应当由具备相应资质的单位承担,岩土工程设计单位对设计质量负责。设计文件应当按规定经审查后方可使用,具体规定由市规划行政主管部门会同有关部门另行制定。

第二十九条 建设工程由多个单位合作设计的,各设计单位应当通过合作协议确定各自的工作内容和责任划分。分阶段的合作设计,各设计单位分别承担各阶段的设计质量责任。

第三十条 建设工程进行改建、扩建的，建设单位应当委托原设计单位或者具有相同或者以上资质等级的设计单位设计。因改建、扩建工程造成工程质量问题的，改建、扩建工程的设计单位应当承担设计质量责任。

第三十一条 建设单位应当按照国家规定将施工图设计文件报城乡规划行政主管部门审查。按照相关规定应当重新提交审查的，建设单位应当将修改后的施工图设计文件重新提交审查。经审查合格的施工图设计文件是建设工程施工、监理、验收及质量监督管理的依据。

第三十二条 设计变更或者工程洽商改变施工图设计文件内容的，设计技术人员应当按照规定签字签章。改变的内容作为施工图设计文件的组成部分。

第三节 工程施工

第三十三条 依法应当申请建设工程施工许可的，建设单位应当在开工前依法申请领取施工许可证。建设单位领取施工许可证后，施工单位方可进行施工。

施工许可证领取后，建设单位或者施工单位变更的，建设单位应当重新申请领取施工许可证；其他施工许可条件发生变更的，建设单位应当依法办理变更手续。

第三十四条 禁止施工单位允许其他单位或者个人通过挂靠方式，以本单位的名义承揽工程。禁止施工单位通过挂靠方式，

以其他施工单位的名义承揽工程。

施工单位不得转包或者违法分包工程。

市住房城乡建设行政主管部门应当制定上述违法行为的具体认定和处理办法。

第三十五条 施工单位应当建立工程质量管理体系，设立项目管理机构，明确项目负责人，配备与工程项目规模和技术难度相适应的施工现场管理人员和专业技术人员，落实质量责任。

第三十六条 监理单位应当在施工现场设立项目监理机构，明确总监理工程师，按照国家和本市规定配备与工程项目规模、特点和技术难度相适应的专业监理工程师、监理员，采取巡视、平行检验、对关键部位和关键工序旁站等方式实施监理。

第三十七条 勘察、设计单位应当提供现场技术服务，及时解决施工中出现的勘察、设计问题。现场服务的范围、标准及费用可以由建设单位与勘察、设计单位在合同中约定。

第三十八条 相关工程建设标准、施工图设计文件要求实施第三方监测的，建设单位应当委托监测单位进行监测。

第三十九条 建设单位、施工单位可以采取合同方式约定各自采购的建筑材料、建筑构配件和设备，并对各自采购的建筑材料、建筑构配件和设备质量负责，按照规定报送采购信息。建设单位采购混凝土预制构件、钢筋和钢结构构件的，应当组织到货检验，并向施工单位出具检验合格证明。

第四十条 施工单位应当按照规定对建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件及有关专业工程材料进行

进场检验；实施监理的建设工程，应当报监理单位审查；未经审查或者经审查不合格的，不得使用。

监理单位应当监督施工单位将进场检验不合格的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件或者有关专业工程材料退出施工现场，并进行见证和记录。

第四十一条 建设单位应当委托具有相应资质的检测单位，按照规定对见证取样的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件和工程实体质量、使用功能进行检测。施工单位进行取样、封样、送样，监理单位进行见证。

第四十二条 发现检测结果不合格且涉及结构安全的，工程质量检测单位应当自出具报告之日起2个工作日内，报告住房城乡建设或者其他专业工程行政主管部门。行政主管部门应当及时进行处理。

任何单位不得篡改或者伪造检测报告。

第四十三条 监理单位应当按照规定审查施工单位现场质量保证制度，并监督执行。

发现施工单位项目管理机构及其岗位人员不符合配备标准、施工单位项目负责人未在施工现场履行职责或者分包单位不具备相应资质的，监理单位应当要求施工单位改正；施工单位拒不改正的，可以要求暂停施工。

发现涉及结构安全的重大质量问题的，监理单位应当要求施工单位立即停工整改。

第四十四条 施工单位应当按照规定对隐蔽工程、检验批、

分项和分部工程进行自检。

实施监理的建设工程，施工单位自检合格后应当报监理单位进行验收。经验收不合格的，监理单位应当要求施工单位整改并重新报验；未经监理单位验收或者经验收不合格，施工单位将隐蔽部位隐蔽的，监理单位应当要求施工单位停工整改，采取返工、检测等措施，并重新报验。

第四十五条 监理单位按照本条例规定要求施工单位停工整改的，应当同时报告建设单位；施工单位拒不停工整改的，监理单位应当报告住房城乡建设或者其他专业工程行政主管部门。监理单位在施工单位停工整改完成前不予签认工程款支付申请。

第四十六条 建设工程发生涉及结构安全的重大工程质量问題的，建设、施工、监理单位应当自发现之日起3日内报告住房城乡建设或者其他专业工程行政主管部门。

第四节 竣工验收

第四十七条 单位工程完工后，施工总承包单位应当按照规定进行质量自检；自检合格的，监理单位应当组织单位工程质量竣工预验收。

竣工预验收合格的，建设单位应当组织勘察、设计、施工、监理等单位进行单位工程质量竣工验收，形成单位工程质量竣工验收记录。

第四十八条 单位工程质量竣工验收合格并具备法律法规规

定的其他条件后，建设单位应当组织勘察、设计、施工、监理等单位进行工程竣工验收；对住宅工程，工程竣工验收前建设单位应当组织施工、监理等单位进行分户验收。

工程竣工验收应当形成经建设、勘察、设计、施工、监理等单位项目负责人签署的工程竣工验收记录，作为工程竣工验收合格的证明文件。工程竣工验收记录中各方意见签署齐备的日期为工程竣工时间。

第四十九条 轨道交通工程验收包括单位工程验收、项目工程验收和工程竣工验收三个阶段，建设单位应当制定各阶段验收方案。

轨道交通工程的单位工程验收合格且相关专项验收合格后，方可组织项目工程验收。项目工程验收合格且按照规定完成不载客试运行后，方可组织工程竣工验收。

轨道交通工程竣工验收合格，且消防、人民防空、运营设备和设施、环境保护设施、防雷装置、特种设备、卫生、供电、档案等按照规定验收后，方可交付试运营。轨道交通工程质量保修期限自交付试运营之日起计算。

第五十条 工程竣工验收合格，且消防、人民防空、环境卫生设施、防雷装置等应当按照规定验收合格后，建设工程方可交付使用。

通信工程、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等交付使用前应当按照规定验收。

建设工程未经竣工验收或者竣工验收不合格，交付使用或者

投入试运营，出现问题的，由建设单位承担责任。

第五十一条 工程竣工验收合格后，建设单位应当将工程竣工验收报告、工程档案预验收文件及法律法规规定的其它文件报住房城乡建设或者其他专业工程行政主管部门备案。

交通、消防、环保、人民防空、通信等工程的竣工验收备案，应当按照相关法律、法规和规章的规定执行。

第五十二条 工程竣工验收后 6 个月内，建设单位应当向城市建设档案管理部门移交建设工程档案原件。

第五十三条 工程竣工验收前，建设单位应当设置永久性标识，载明工程名称和建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称以及项目负责人姓名等内容。

第五节 保修使用

第五十四条 建设单位应当在建设工程质量保修范围和保修期限内对所有权人履行质量保修义务。

建设单位对所有权人的工程质量保修期限自交付之日起计算。

在建设工程保修期限内，经维修的部位保修期限自所有权人和相关单位验收合格之日起重新计算。

第五十五条 建设单位在房屋建筑工程交付使用时，应当向所有权人提供房屋建筑工程质量保证书和使用说明书。使用说明书应当载明房屋建筑的基本情况、设计使用寿命、性能指标、承重结

构位置、管线布置、附属设备、配套设施及使用维护保养要求、禁止事项等。

房屋建筑工程质量保证书和使用说明书示范文本由市住房城乡建设行政主管部门制定。

第五十六条 建设工程交付使用后，所有权人对建设工程使用安全负责。所有权人应当按照设计功能和使用说明使用建设工程，并按照规定负责组织对建设工程进行检查维护、安全评估、安全鉴定、抗震鉴定和安全问题治理等活动。

第五十七条 禁止房屋建筑所有权人或者使用人擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

任何单位和个人发现擅自变动的，可以向住房城乡建设行政主管部门举报。

第五章 建设工程质量保障

第一节 市场机制

第五十八条 建设工程有关单位应当按照自愿、平等、公平、诚实守信的原则，依法定程序签订勘察、设计、施工或者监理等合同，明确各自的权利义务，并按照合同约定履行义务。

本市鼓励使用合同示范文本。

建设工程相关合同经备案后作为结算工程建设费用的依据，合同当事人不得订立背离备案合同实质性内容的其他协议。

第五十九条 建设单位应当设立工程质量管理部门负责工程质量管理 , 也可以聘请工程项目管理单位提供专业化质量管理服务。

第六十条 建设单位应当按照建设工程质量要求、技术标准 , 工程造价管理规定和工程计价依据 , 合理确定工程建设费用 , 政府投资工程还应当科学合理确定投资估算、设计概算和最高投标限价。

投标单位报价总价低于本市规定的预警线 , 经评标专家委员会质询评审后中标的 , 建设单位可以适当提高履约担保金额。

建设单位应当按照合同约定及时足额支付工程建设费用。

第六十一条 建设单位调整勘察、设计周期和施工工期的 , 应当承担相应增加费用。

勘察、设计周期和施工工期按照国家和本市规定的定额及调整幅度确定 , 房屋征收、管线拆改移、树木伐移以及不可抗力等占用时间不包括在施工工期内。任何单位不得任意压缩合理勘察、设计周期和施工工期。

第六十二条 本市推行建设工程质量保险制度。

从事住宅工程房地产开发的建设单位在工程开工前 , 按照本市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷责任保险 , 保险费用计入建设费用。保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程 , 地基基础和主体结构的保险期间至少为 10 年 , 防水工程的保险期间至少为 5 年。

鼓励建设工程有关单位和从业人员投保职业责任保险。

第六十三条 本市推行建设单位工程质量保修担保制度。

从事住宅工程房地产开发的建设单位应当在房屋销售前,办理住宅工程质量保修担保。保修担保范围包括工程保温、管线、电梯等影响房屋建筑主要使用功能的分项和分部工程。已经投保工程质量潜在缺陷责任保险,且符合规定的保修范围和保修期限的,可以不再办理保修担保。

其他建设单位参照前款执行。

第六十四条 本市推行建设工程施工总承包单位施工质量保修担保制度。

施工总承包单位与建设单位可以按照本市有关规定,在施工总承包合同中约定施工质量保修担保方式。

建设单位应当按照合同约定出具撤销保函申请书或者返还施工质量保证金。

第六十五条 行业协会、学会、金融机构、行政主管部门等,可以根据建设工程有关单位、从业人员的信用情况,在担保保险、资格资质、招标投标、金融信贷、评奖评优等有关工程建设活动中,采取守信激励、失信惩戒措施。

第二节 行政监管

第六十六条 住房城乡建设和其他专业工程行政主管部门应当设立建设工程有关单位、从业人员信用信息、处罚信息档案,建立信用、处罚信息交换共享机制,信用、处罚信息公开制度和

分级分类监管制度。

第六十七条 住房城乡建设和其他专业工程行政主管部门应当按照国家标准、行业标准和本市地方标准实施监管。

根据建设工程质量管理的需要，本市可以制定严于国家标准和行业标准的地方标准。

第六十八条 住房城乡建设和其他专业工程行政主管部门应当完善建设工程质量投诉举报机制。

第六十九条 住房城乡建设行政主管部门设立工程质量监督机构，受住房城乡建设行政主管部门委托具体负责建设工程质量监督行政执法工作，逐步建立监督执法过程追溯机制，定期对本地区工程质量动态状况进行分析、评估。

专业工程行政主管部门可以自行或者委托专业工程质量监督机构，负责专业工程的质量监督行政执法工作。

第七十条 工程质量监督执法包括下列内容：

(一)建设工程有关单位执行法律法规和工程建设强制性标准的情况；

(二)抽查、抽测涉及工程结构安全和主要使用功能的工程实体质量；

(三)抽查、抽测主要建筑材料、建筑构配件和设备的质量；

(四)对工程竣工验收进行监督；

(五)组织或者参与工程质量事故的调查处理；

(六)依法对违法违规行为实施行政处罚。

第七十一条 本市建立建设工程质量监督协调机制。市住房

城乡建设行政主管部门负责本市建设工程质量综合协调工作，负有建设工程质量监督管理职责的部门应当加强质量监督的协作配合。

在质量监督职责出现交叉或者不明确时，综合协调部门应当及时协调；难以确定的，应当指定临时监管部门或者暂时履行，并及时会同市政府相关部门确定职责部门。

第六章 法律责任

第七十二条 国家机关工作人员在建设工程质量监督管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七十三条 国家机关工作人员不得违反规定插手干预工程建设，影响工程建设正常开展或者干扰正常监管、执法活动，不当干预工程建设的，依照有关行政问责规定追究责任。

第七十四条 违反本条例第九条规定，勘察单位勘探、测试、测量和试验原始记录不真实、准确、完备或者签署不齐全的，由规划行政主管部门责令改正，处1万元以上3万元以下的罚款。

第七十五条 违反本条例第十一条规定，施工单位在施工中偷工减料，使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备，或者有不按照施工图设计文件或者施工技术标准施工的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；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。

前款所称工程合同价款是指违法行为直接涉及或者可能影响的分项工程、单位工程或者建设工程合同价款。

第七十六条 违反本条例第十四条规定，工程质量检测单位、房屋安全鉴定单位未按照有关法律法规、工程建设标准开展检测、鉴定活动的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，处1万元以上3万元以下的罚款，暂停承接相关业务3个月至9个月。

工程质量检测单位、房屋安全鉴定单位出具虚假、错误检测、鉴定报告的，由住房城乡建设行政主管部门责令改正，处5万元以上10万元以下的罚款，一年内暂停承接工程质量检测、房屋安全鉴定业务；情节严重的，依法吊销资质证书。

第七十七条 违反本条例第十五条规定，工程监测单位未按照有关法律法规、工程建设强制性标准和施工图设计文件实施监测的，由规划行政主管部门责令改正，处1万元以上3万元以下的罚款，一年内暂停承接相关项目监测业务。

工程监测单位伪造监测数据，或者出具虚假监测报告的，由规划行政主管部门责令改正，处5万元以上10万元以下的罚款，一年内暂停承接全部监测业务；情节严重的，依法吊销资质证书。

第七十八条 违反本条例第十六条第二款、第十八条第二款、第二十六条规定，建设、勘察、设计、施工、监理等单位的项目负责人，供应涉及建筑主体和承重结构材料的单位的法定代表人未签署工程质量终身责任承诺书，或者建设单位未提交工程质量

终身责任承诺书的，由住房城乡建设、规划或者专业工程行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处 1 万元以上 3 万元以下的罚款。

第七十九条 违反本条例第十七条第二款规定，预拌混凝土生产单位未进行配合比设计或者未按照配合比通知单生产、使用未经检验或者检验不合格的原材料、供应未经验收或者验收不合格的预拌混凝土的，由住房城乡建设或者其他行政主管部门责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿或者吊销资质证书。

第八十条 违反本条例第二十条规定，从事工程建设活动的专业技术人员签署虚假、错误技术文件的，由住房城乡建设、规划或者专业工程行政主管部门责令改正，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。

第八十一条 违反本条例第二十一条、第二十二条规定，建设工程有关单位有下列情形之一的，由住房城乡建设、规划或者专业工程行政主管部门责令改正，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款：

（一）使用不具备相应专业技术资格或者注册执业资格人员的；

（二）使用未按照规定接受继续教育的专业技术人员的；

（三）使用未通过培训考核的关键岗位专业技术人员的；

（四）使用未通过培训考核的一线作业人员的；

（五）未建立一线作业人员教育培训制度，或者未按照教育

培训制度定期对一线作业人员开展职业技能培训的。

第八十二条 违反本条例第二十四条规定，建设单位将一个单位工程发包给两个以上的施工单位，或者将预拌混凝土直接发包的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处单位工程合同价款百分之零点五以上百分之一以下的罚款；对全部或者部分使用国有资金的项目，可以暂停项目执行或者资金拨付。

第八十三条 违反本条例第三十三条第二款规定，建设单位或者施工单位发生变更未重新领取施工许可证施工的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，对建设单位处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

第八十四条 违反本条例第三十四条第一款规定，施工单位允许其他单位或者个人通过挂靠方式，以本单位的名义承揽工程的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，没收违法所得，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。

施工单位通过挂靠方式，以其他施工单位的名义承揽工程的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。施工单位未取得资质证书通过挂靠承揽工程的，从重处罚。

违反本条例第三十四条第二款规定，施工单位将承包的工程

转包或者违法分包的 ,由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正 ,没收违法所得 ,处工程合同价款百分之零点五以上百分之一以下的罚款 ;可以责令停业整顿 ,降低资质等级 ;情节严重的 ,吊销资质证书。

第八十五条 违反本条例第三十六条、第四十一条规定 ,监理单位未对关键部位和关键工序进行旁站 ,或者见证过程弄虚作假的 ,由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正 ,处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第八十六条 违反本条例第三十九条规定 ,建设单位采购混凝土预制构件、钢筋和钢结构构件 ,未组织到货检验的 ,由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正 ,处 10 万元以上 20 万元以下的罚款 ;建设单位采购的建筑材料、建筑构配件和设备不合格且用于工程的 ,由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正 ,处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

第八十七条 违反本条例第四十条第一款、第四十四条规定 ,施工单位有下列行为之一的 ,由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正 ,处 3 万元以上 10 万元以下的罚款 ;造成质量事故的 ,责令停业整顿 ,降低资质等级或者吊销资质证书 :

(一) 使用未经监理单位审查的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土、混凝土预制构件及有关专业工程材料的 ;

(二) 对送检样品或者进场检验弄虚作假的 ;

(三) 隐蔽工程、检验批、分项工程、分部工程未经监理单位验收或者验收不合格 ,进行下一工序施工的。

第八十八条 违反本条例第四十一条规定，建设单位未按照规定委托检测单位进行检测的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款。

第八十九条 违反本条例第四十二条第二款规定，篡改或者伪造检测报告的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第九十条 违反本条例第四十三条第二款和第三款、第四十四条第二款、第四十五条规定，监理单位未要求施工单位立即停工整改，或者施工单位拒不停工整改时未报告的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。

施工单位不执行监理单位停工整改要求的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第九十一条 违反本条例第四十四条第二款、第四十七条第一款规定，监理单位将不合格的隐蔽工程、检验批、分项工程和分部工程按照合格进行验收，或者在单位工程质量竣工预验收中将质量不合格工程按照质量合格工程预验收的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。

第九十二条 违反本条例第四十六条规定，建设、施工、监理单位未在 3 日内报告涉及结构安全的重大工程质量问题的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 3 万元以

上 10 万元以下的罚款。

第九十三条 违反本条例第四十七条第二款规定，建设、施工、监理等单位在单位工程质量竣工验收中将不合格工程按照合格验收的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，对建设单位处单位工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款，对负有责任的施工、监理单位处 10 万元以上 20 万元以下的罚款。

勘察、设计单位在单位工程质量竣工验收中将质量不合格单位工程按照质量合格单位工程验收的，由规划行政主管部门责令改正，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款。

第九十四条 违反本条例第四十八条第二款规定，施工单位在工程竣工验收中将不合格工程按照合格验收的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

勘察、设计单位在工程竣工验收中将竣工验收不合格工程按照合格工程验收的，由规划行政主管部门责令改正，处合同约定的勘察费、设计费百分之二十五以上百分之五十以下的罚款。

第九十五条 违反本条例第五十三条规定，建设单位未按照规定设置永久性标识的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处 3 万元的罚款。

第九十六条 违反本条例第五十四条规定，建设单位未履行质量保修义务的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，处 10 万元以上 50 万元以下的罚款，并对质量缺陷造

成的损失承担赔偿责任。

第九十七条 违反本条例第五十五条第一款规定，建设单位未向房屋建筑所有权人提供房屋建筑质量保证书或者使用说明书的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令改正，并可以处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。

第九十八条 违反本条例第五十八条第三款规定，合同双方订立背离备案合同实质性内容协议的，由住房城乡建设、规划或者专业工程行政主管部门责令改正，可以处合同价款百分之零点五以上百分之一以下的罚款。

第九十九条 违反本条例第六十一条第二款规定，任何单位任意压缩合理勘察、设计周期或者施工工期的，由住房城乡建设、规划或者专业工程行政主管部门责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款。

第一百条 违反本条例第六十三条第二款规定，从事住宅工程房地产开发的建设单位未按照规定办理住宅工程质量保修担保的，由住房城乡建设行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款。

第一百零一条 违反本条例第六十四条第三款规定，建设单位未及时出具撤销保函申请书或者返还保证金的，由住房城乡建设或者专业工程行政主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处 10 万元以上 50 万元以下的罚款。

第一百零二条 依照本条例规定，给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额

百分之五以上百分之十以下的罚款。建设、勘察、设计、施工、监理单位项目负责人和注册执业人员因过错造成涉及结构安全、主要使用功能等重大质量问题的，二年以内不得担任项目负责人。

第一百零三条 违反本条例规定，建设工程有关单位和从业人员构成犯罪的，对直接责任人员依法追究刑事责任；造成损失的，责任单位依法承担赔偿责任。

第七章 附 则

第一百零四条 本条例所称建设单位是指与勘察单位、设计单位、总承包单位、监理单位等签订建设工程合同的法人。

第一百零五条 抢险救灾及其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅的建设活动和军事建设工程的管理，不适用本条例。

第一百零六条 本条例自 2016 年 1 月 1 日起施行。