

# 天津市建筑市场管理条例

(2011年7月6日天津市第十五届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过)

根据2018年12月14日天津市第十七届人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈天津市植物保护条例〉等三十二部地方性法规的决定》修正)

## 目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 建筑市场主体管理
- 第三章 建设工程发包与承包
- 第四章 建设工程交易市场
- 第五章 建设工程合同
- 第六章 建设工程造价
- 第七章 建筑业劳务用工
- 第八章 法律责任
- 第九章 附 则

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强和规范建筑市场管理,保护建筑活动当事人的合法权益,维护建筑市场秩序,根据国家有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本条例。

**第二条** 在本市行政区域内进行建设工程的发包与承包,从事建设工程勘察、设计、施工、工程监理、工程咨询服务、建筑构配件和商品混凝土经营等与建筑市场有关的活动,以及实施建筑市场监督管理,应当遵守本条例。

**第三条** 市建设行政主管部门负责全市建筑市场的统一监督管理。区建设行政

主管部门按照分工负责本辖区内建筑市场的监督管理。

市政公路、交通港口管理部门配合建设行政主管部门做好相关工作。

水行政主管部门按照职责分工负责水利专业建设工程市场的监督管理。

市场监管等行政部门按照各自职责,依法做好相关管理工作。

**第四条** 建筑市场管理应当遵循统一、开放、有序的原则,建设工程发包、承包交易应当公开、公平、公正,不受地区、部门和行业的限制。

**第五条** 本市建立健全建筑市场信用

体系,归集、评价、发布建筑活动当事人信用信息,向社会提供信用信息查询,实行守信激励、失信惩戒制度。

## 第二章 建筑市场主体管理

**第六条** 建设单位投资建设工程项目,应当具有相应的资金来源,依法独立承担民事责任。

房地产开发企业应当在其资质等级许可范围内,从事房地产开发项目建设。

**第七条** 下列单位从事建筑活动,应当依法取得相应等级的资质或者资格:

(一)建设工程勘察、设计、施工、工程监理单位;

(二)建设工程造价咨询、招标代理和质量检测单位;

(三)建筑构配件、商品混凝土生产经营单位;

(四)国家规定必须取得资质或者资格的其他单位。

**第八条** 实行代建制的建设项目,建设单位应当通过招标或者委托方式选择工程项目管理单位负责建设实施。

接受代建委托的工程项目管理单位应当具备国家规定的资格,并按照本市有关规定配备与建设项目规模相适应的管理人员和专业技术人员。

**第九条** 依照国家规定取得建筑师、建造师、结构工程师、监理工程师、造价工程师等资格的人员,从事执业活动,应当向建设行政主管部门申请执业注册;未经注册不得从事相应的执业活动。

前款规定的注册执业人员只能在其注册单位执业。

## 第三章 建设工程发包与承包

**第十条** 建设单位应当依据国家和本

市有关规定,将建设工程发包给具有相应等级资质的承包单位。

依法必须进行招标的建设工程,应当通过招标方式确定承包单位。法律法规另有规定的除外。

**第十一条** 勘察承包单位应当自主完成承包的建设工程勘察,不得将其承包的建设工程勘察转包。

**第十二条** 设计承包单位应当自主完成承包的建设工程设计。设计承包单位将建设工程主体以外的部分分包给其他设计单位进行设计的,应当经建设单位同意。分包设计单位应当具有相应的设计资质等级。设计承包单位应当对分包设计文件承担责任。

**第十三条** 施工总承包单位对承包的建设工程项目主体工程必须自行完成;对主体工程以外的专业工程可以分包给专业承包单位;对主体工程的劳务作业可以分包给劳务分包单位。

施工总承包单位将建设工程分包,应当在建设工程总承包合同中作出约定;未作约定的,应当经建设单位同意。

**第十四条** 专业承包单位可以承包施工总承包单位分包的专业工程,也可以承包建设单位按照规定发包的专业工程。

专业承包单位应当对承包的专业分包工程自行完成,对其中的劳务作业可以分包给劳务分包单位。

**第十五条** 禁止建设工程承包单位下列行为:

(一)施工总承包单位将建设工程分包给不具备相应等级资质的单位;

(二)施工总承包单位将主体工程分包给其他单位;

(三)总承包合同中未作约定,又未经建设单位书面同意,施工总承包单位将其承包的主体工程以外的部分分包给其他单位;

(四)专业承包单位将其承包的建设工程分包给其他专业承包单位;

(五)劳务分包单位将其承包的劳务作业分包给其他劳务分包单位;

(六)法律、法规、规章禁止的其他违法分包行为。

**第十六条** 施工总承包单位、专业承包单位承包建设工程后,应当确定与工程规模和技术复杂程度相适应的项目负责人、施工管理负责人和技术负责人,并对工程的合同履行、进度控制、主要施工设备、工程材料供应、工程质量、施工安全、文明施工、工程造价、劳务用工等进行管理。

**第十七条** 工程监理单位依据合同约定代表建设单位,按照国家和本市相关标准和规范对建设工程的施工质量、施工安全、合理工期和建设资金使用等情况进行监督。

**第十八条** 建设工程开工前,建设单位应当依法申领施工许可证。对符合法定条件的施工许可申请,建设行政主管部门应当自受理之日起三个工作日内核发施工许可证。

#### 第四章 建设工程交易市场

**第十九条** 本条例所称建设工程交易市场是指为建设工程发包、承包、分包交易活动提供工程信息服务和招标投标活动服务的场所。

建设工程交易市场应当与行政主管部门及其所属机构分立。

**第二十条** 依法必须公开招标的建设工程,应当在建设工程交易市场内进行招标投标活动。其他建设工程的招标投标活动,

也可以在建设工程交易市场内进行。

**第二十一条** 建设工程交易市场的管理服务机构应当为建设工程发包、承包、分包交易活动的各方当事人提供设施齐全的场所和规范的服务;收集、存贮和发布招标投标信息、政策法规信息、企业信息、材料价格信息、科技和人才信息等,为建设工程交易各方提供咨询服务。

**第二十二条** 建设工程交易市场的管理服务机构应当遵守下列规定:

(一)不得从事工程项目招标代理活动;

(二)不得与任何招标代理机构有隶属关系或者经济利益;

(三)不得以任何方式限制和排斥本地区、本系统以外的企业参加投标活动;

(四)不得以任何方式干预招标投标活动;

(五)不得发布虚假信息;

(六)不得违反规定收取费用;

(七)对在服务活动中接触的招标投标当事人的商业秘密,负有保密义务。

**第二十三条** 建设工程交易市场工作人员应当遵守下列规定:

(一)不得参与评标、定标等活动;

(二)不得向招标人推荐投标人;

(三)不得以任何方式泄露招标投标活动的内部信息;

(四)在履行服务职责时,遇到与本人或者近亲属有利害关系的情形,应当回避。

#### 第五章 建设工程合同

**第二十四条** 建设工程的发包单位和承包单位应当依法订立书面建设工程合同。

双方当事人在签订建设工程合同时,可以采用有关行政管理部门制定的示范文本。

实行招标发包的建设工程,建设工程合

同的实质性条款应当按照招标文件和中标人的投标文件内容予以确定。

**第二十五条** 建设工程合同的主要内容,应当包括工程内容、承包范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、双方相互协助的义务、违约责任、履约担保、争议解决方式等。

**第二十六条** 订立建设工程合同时,发包单位要求承包单位提供履约担保的,承包单位应当提供担保;承包单位要求发包单位提供工程款支付担保的,发包单位应当提供担保。

**第二十七条** 在建设工程合同履行过程中发生争议的,经双方同意,可以申请建设行政主管部门调解。

## 第六章 建设工程造价

**第二十八条** 市建设行政主管部门应当根据国家工程建设标准和规范,组织编制、修订和补充本市建设工程造价计价依据,向社会公布,并对建设工程造价活动实施监督管理。

**第二十九条** 建设工程的投资估算、初步设计概算、施工图预算、招标控制价,应当按照国家和本市建设工程造价计价依据进行编制。

投标人编制投标报价可以参照国家和本市建设工程造价计价依据,也可以自主报价,但不得低于成本价。

**第三十条** 依法必须公开招标的建设工程施工招标,应当采用工程量清单计价方法计价;其他建设工程施工招标,鼓励采用工程量清单计价方法计价。

**第三十一条** 依法必须公开招标的建

设工程施工招标,招标人应当将招标控制价在投标截止时间五日前公布。

投标人认为招标控制价没有按照计价依据编制的,在投标截止时间三日前,可以通过市建设工程造价管理机构向招标人书面提出复核申请,并提供要求复核的内容及相关材料。招标人应当及时组织复核,将复核结果向投标人反馈,并同时抄送市建设工程造价管理机构。

**第三十二条** 在建设工程合同中涉及工程造价调整的,双方当事人应当在建设工程合同中约定工程造价调整因素和调整方法。

**第三十三条** 建设工程施工合同履行过程中,非承包单位原因发生工程量清单增项、减项或者工程量发生增减的,双方当事人应当按照施工合同约定予以调整;双方在合同中未作约定,又没有达成补充协议的,应当按照本市有关建设工程计价依据予以调整。

**第三十四条** 双方当事人应当按照建设工程合同约定的期限,完成工程竣工结算。

建设工程合同对竣工结算期限约定不明确的,由双方当事人协商确定;协商不成的,承包单位应当在所承包的建设工程竣工验收后及时提出竣工结算文件,发包单位应当在收到竣工结算文件之日起五十日内完成审核。

双方当事人约定发包单位逾期不答复视为对竣工结算文件认可的,发包单位逾期不予答复,以承包单位提供的竣工结算文件作为结算依据。

**第三十五条** 建设工程造价文件应当由具有从业资格的工程造价专业人员编制,

并由未参与编制工作的注册造价工程师审核。造价咨询单位及其编制、审核人员对工程造价成果文件承担相应的责任。

## 第七章 建筑业劳务用工

**第三十六条** 施工总承包单位、专业承包单位对其所承包工程的建筑业劳务用工活动负总责,应当设立专门的部门或者专职人员进行管理服务;对其所直接聘用的建筑业劳务人员承担直接管理服务责任。

劳务分包单位对其所聘用的建筑业劳务人员承担直接管理服务责任。

**第三十七条** 建筑业劳务用工实行实名制管理。

建筑业劳务用工单位应当核实聘用劳务人员身份,建立用工档案,如实记录建筑业劳务用工情况。

施工总承包单位、专业承包单位应当按照国家和本市有关规定,督促劳务分包单位落实建筑业劳务用工管理制度。

**第三十八条** 建筑业劳务用工单位应当按月支付建筑业劳务人员工资,双方也可以约定按日支付,建筑业劳务用工单位不得截留、克扣。

建筑业劳务用工单位应当按月将用工情况进行核对,并予以公布。

**第三十九条** 施工总承包单位、专业承包单位应当按建设项目开设建筑业劳务用工工资预储账户,用于支付该项目劳务用工工资。建设单位应当一次性或者按施工进度向该项目的工资预储账户拨付资金。建设行政主管部门负责对工资预储账户实施监督。

**第四十条** 建筑业劳务用工单位应当向应聘人员如实告知工作内容、工作条件、工作地点、安全生产、职业危害、劳动报酬等情况,组织实施对劳务人员的安全生产、职

业技能培训和职业道德教育。

建筑业劳务用工单位有权了解应聘人员的基本情况。应聘人员应当如实说明;从事技术工种的应聘人员应当提供相应的上岗证书。

## 第八章 法律责任

**第四十一条** 违反本条例第七条规定,勘察、设计、施工、工程监理单位超越本单位资质等级承包工程的,未取得资质证书承包工程的,以欺骗手段取得资质证书承包工程的,根据国家有关规定进行处罚。

建设工程造价咨询、招标代理和质量检测单位,未取得资质证书或者超越本单位资质等级承包工程的,所出具的成果文件无效,由建设行政主管部门责令停止违法行为,并处以一万元以上三万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得。

**第四十二条** 违反本条例第八条第二款规定,代建单位未取得相应资格或者不配备相应管理人员和专业技术人员的,由建设行政主管部门责令停止违法行为,并处以合同约定代建费百分之二十五以上百分之五十以下的罚款。

**第四十三条** 违反本条例第九条规定,建筑师、建造师、结构工程师、监理工程师、造价工程师等人员,未经注册从事执业活动的,按照国家有关规定予以处罚;造成损失的,依法承担赔偿责任。

**第四十四条** 违反法律、行政法规和本条例规定,建设单位将建设工程发包给不具有相应等级资质的承包单位或者委托给不具有相应等级资质的工程监理单位的,由建设行政主管部门责令改正,并处以八十万元以上一百万元以下的罚款。

**第四十五条** 违反本条例第十一条、第

十二条、第十三条、第十五条规定,违法分包的,由建设行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,对勘察、设计单位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;对施工单位处以工程合同价款千分之五以上千分之十以下的罚款;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。

**第四十六条** 违反本条例第十八条规定,建设单位未取得施工许可证擅自施工的,由建设行政主管部门责令停止施工,限期改正,并处以工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

**第四十七条** 违反本条例第二十条规定,依法必须公开招标的建设工程,建设单位未在建设工程交易市场内进行招标投标活动的,由建设行政主管部门责令改正,并处以五万元以上十万元以下的罚款;对其主要负责人处以一万元以上三万元以下的罚款;主要负责人是国家工作人员的,依法予以处分。

**第四十八条** 建设工程交易市场的管理服务机构及其工作人员违反本条例第二十二条、第二十三条规定,由建设行政主管部门责令改正,对建设工程交易市场的管理服务机构可处以一万元以上五万元以下的罚款;对主要负责人和直接责任人员可处以五千元以下的罚款;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第四十九条** 违反本条例第三十七条规定,聘用单位未对建筑业劳务用工实行实名管理的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以五万元以上十万元以下的罚款。

**第五十条** 违反本条例第三十八条规定,建筑业劳务用工单位截留、克扣劳务用工工资的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以截留、克扣工资总额百分之五以上百分之十以下的罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第五十一条** 违反本条例第三十九条规定,未建立建设项目劳务用工工资预储账户或者未向账户拨付资金的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以十万元以上二十万元以下的罚款。

**第五十二条** 建筑活动当事人依法受到行政处罚的,可以将其违法行为和处理结果记入建筑市场信用信息系统。

建设行政主管部门依照本条例第四十五条、第四十九条、第五十条、第五十一条规定责令建筑活动当事人限期改正,情节严重的,市建设行政主管部门可以取消其六个月以上十二个月以下在本市参加招投标活动的资格。

**第五十三条** 有关行政主管部门、其他专业部门及其工作人员和建筑市场管理执法人员索贿受贿、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第五十四条** 当事人对行政处罚决定不服的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。逾期不申请复议、不起诉又不履行行政处罚决定的,由作出行政处罚决定的部门依法申请人民法院强制执行。

## 第九章 附 则

**第五十五条** 本条例自 2011 年 9 月 1 日起施行。2002 年 7 月 18 日天津市第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次

会议通过、2005 年 5 月 24 日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第二十次会议修正的《天津市建筑市场管理条例》和天津

市人民政府《关于修改批转市建委拟订的〈天津市建设工程勘察设计市场管理规定〉的通知》同时废止。