

重庆市建筑管理条例

重庆市人民代表大会常务委员会公告第 35 号

《重庆市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》已于 2012 年 11 月 29 日经重庆市第三届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过，自公布之日起施行。

重庆市人民代表大会常务委员会

2011 年 11 月 29 日

重庆市建筑管理条例

(1997 年 11 月 28 日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第五次会议通过，根据 2001 年 6 月 26 日重庆市第一届人民代表大会常务委员会第三十三次会议《关于修改〈重庆市建筑管理条例〉的决定》第一次修正。根据 2004 年 6 月 28 日重庆市第二届人民代表大会常务委员会第十次会议《关于取消部分地方性法规中行政许可项目的决定》第二次修正。根据 2012 年 11 月 29 日重庆市第三届人民代表大会常务委员会第三十八次会议《关于修改部分地方性法规的决定》第三次修正)

第 1 章 总则

第一条 为了加强对建筑活动的监督管理，规范建筑市场秩序，保证建筑工程质量和安全，保护建筑活动当事人的合法权益，提高建筑工程投资效益，根据《中华人民共和国建筑法》等法律、行政法规规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市行政区域内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督管理，应当遵守本条例。

本条例所称的建筑活动，是指建筑工程、土木工程、线路管道和设备安装工程、室内外装饰装修工程的新建、改建、扩建和大型维修活动，以及相关的建筑构配件和预拌混凝土生产等活动。

法律、行政法规对建筑活动另有规定的，从其规定。

第三条 市建设行政主管部门对全市建筑活动实施统一监督管理。

区县（自治县）建设行政主管部门，依照管理权限，对本行政区域内的建筑活动实施统一监督管理。

本市有关专业主管部门，在各自的职责范围内，根据法律、法规和规章的规定，协助同级建筑行政主管部门，负责对本专业的建筑活动实施监督管理。

第四条 建筑行政主管部门及其工作人员必须认真履行职责，公正廉洁，秉公执法，不得参与对公正执行公务有影响的活动，不得违反规定收取费用。

任何国家机关及其工作人员都不得违反规定利用职权参与建筑活动，谋取私利。

第五条 建筑活动应当坚持保证质量、保证安全、提高效益、公平竞争的原则。

建筑活动各方当事人应遵守法律、法规和规章的规定，禁止分割、封锁、垄断建筑市场，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第六条 建筑业是国民经济的支柱产业。市、区县（自治县）人民政府应当将建筑业纳入国民经济和社会发展规划，促进其健康有序地发展。

政府支持建筑科学技术研究，鼓励采用新技术、新工艺、新结构、新型建筑材料和现代管理方式。

对在建筑活动中和建筑科学技术方面做出显著成绩的当事人，由市、区县（自治县）人民政府或建设等有关行政主管部门给予表彰和奖励。

第 2 章 建筑工程施工许可和资质管理

第七条 实行建筑工程施工报建和施工许可证制度：

（一）建筑工程立项后，建设单位应持建设工程规划许可证和其他有关的批准文件，向建设行政主管部门申请办理报建备案手续；

（二）建筑工程开工前，建设单位应当向建设行政主管部门申请领取建筑工程施工许可证和申请开工。国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

第八条 申请办理建筑工程施工许可证和申请开工，应当具备下列条件：

- （一）已经取得建设工程规划许可证；
- （二）已经办理建设用地批准手续；
- （三）已经取得固定资产投资许可证；
- （四）按照国家有关规定应当纳入投资计划的，已经列入年度计划，建设资金已经落实；
- （五）已经取得环境影响评价报告；
- （六）已经取得抗震审查合格通知书；
- （七）已经取得建筑工程消防审核意见书；
- （八）需要拆迁的，已经办理拆迁手续；
- （九）有满足施工需要的施工图纸及其他技术资料；
- （十）已经按规定办理招标手续，确定了施工企业并已签订合同；
- （十一）已经办理工程质量和安全监督手续；
- （十二）已经按规定缴纳前期工程有关税费；
- （十三）法律、法规和规章规定的其他条件。

建设行政主管部门应当自收到申请之日起十五日内，对符合条件的申请人颁发建筑工程施工许可证。

第九条 建设单位应当自领取建筑工程施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当向原发证部门申请延期；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期的，建筑工程施工许可证自行失效。

第十条 在建工程因故中止施工六个月以上的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向原发证部门报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向原发证部门报告；中止施工满一年的，原发证部门应当核验建筑工程施工许可证。

第十一条 实行建筑活动当事人资质审查制度。

从事建筑活动的下列企事业单位，应当向县级以上建设行政主管部门申请资质等级，经国家有关部门或市建设行政主管部门审查合格，取得相应的资质证书后，依法向工商行政主管部门申请办理营业执照：

- （一）建筑工程勘察、设计单位；
- （二）建筑企业（包括房屋等土木工程，线路管道和设备安装工程，室内外装饰、装修工程，大型维修工程，以及相关的建筑构配件和预拌混凝土生产等企业）；
- （三）工程建设监理、代理、造价咨询等建筑中介服务机构；
- （四）法律、法规和规章规定的其他单位。

第十二条 从事建筑活动的下列人员，由市建设行政主管部门按规定注册并颁发执业资质证书：

- （一）注册建筑师；
- （二）注册结构工程师；
- （三）注册监理工程师；
- （四）注册造价工程师；
- （五）法律、法规和规章规定需要注册的其他人员。

建筑企业的技术管理人员、技术工人应接受专业培训，经市建设行政主管部门会同人力资源和社会保障行政部门进行资格认定，按规定统一核发相应的岗位证书。

第十三条 从事建筑活动的当事人必须在资质证书许可的范围内从事建筑活动，并接受颁证部门的资质审查。

从事建筑活动的企业、事业单位合并、分立、解散等，须于变更后三十日内，向颁证部门办理变更或注销手续。

第十四条 市外、境外从事建筑活动的企业、事业单位在本市行政区域内从事建筑活动，应持相应资质证书和所在地省级人民政府建设行政主管部门出具的有关证件，向市建设行政主管部门办理登记备案手续，并持营业执照向本市工商行政主管部门办理有关手续。

本市从事建筑活动的企业、事业单位到市外、境外从事建筑活动，由市人民政府建设行政主管部门办理必需的有关手续。

第十五条 建设行政主管部门应当按规定核发和管理资质证书，任何单位和个人不得伪造、涂改、转让、出借本条例规定的资质证书。

第 3 章 建筑工程发包、承包和监理

第十六条 实行建筑工程招标制度。

建筑工程除军事工程和县以上人民政府批准的抢险救灾、保密、特殊专业等工程外，应当采用招标方式发包，不得直接发包。

建筑工程招标投标活动应在建设行政主管部门规定的地方公开进行，招标可采用公开招标和邀请招标的方式。

第十七条 建设单位发包，应具备下列条件：

- （一）已经取得建设工程规划许可证；
- （二）已经取得工程项目建设管理单位资格审查批准通知书或者工程建设监理证；
- （三）有满足施工要求的建设资金；
- （四）有组织施工的计划文件和施工图；

(五) 主要建筑材料和设备来源已经落实;

(六) 国家规定的其他条件。

第十八条 建筑工程实行招标发包的,发包单位应当将建筑工程发包给依法中标的承包单位。建筑工程实行直接发包的,发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质条件的承包单位。

第十九条 建设单位招标依法采取竞投方式,不得压级压价,不得将建筑企业带资承包工程或垫资施工作为招标条件,不得用拖欠工程款的方法转嫁资金缺口。

第二十条 提倡对建筑工程实行总承包,禁止将建筑工程肢解发包。

建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位,也可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位;但是,不得将应当由一个承包单位完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。

第二十一条 建筑企业应当在核定的资质等级和范围内参加投标。不得在投标活动中哄抬或不合理降低标价,不得串通投标,不得以带资承包工程或垫资施工作为投标条件。

第二十二条 建筑企业承包的建设工程,应当自行组织完成。经建设单位许可,建筑企业可以将其承包的除主体工程以外的部分建筑工程发包给具有相应资质和条件的其他建筑企业分包,但承担分包的其他建筑企业不得再次发包。

除前款规定外,建筑企业不得将其承包的全部建筑工程或者主体工程发包给其他建筑企业,也不得将自己承包的建筑工程(劳务除外)交由其他建筑企业以自己的名义组织施工。

第二十三条 建筑企业因出现法定情况,确实不能完成承包的建筑工程或不能完全履行合同的,应当依法与建设单位协商变更或者解除合同,并依法承担相应的法律责任。

第二十四条 市、区县(自治县)人民政府及其建设行政主管部门应当积极培育建筑业市场,发展与建筑活动相关的监理、代理、信息、咨询等中介服务业。

第二十五条 实行监理的建设工程,建设单位应委托具有相应资质等级的工程监理单位进行监理。实行监理的建设工程范围按国家或者本市有关规定执行。

第二十六条 监理单位应当按照监理合同和有关规定从事监理活动。监理单位不得承包工程,不得经营建筑材料、建筑构配件和设备等。

第二十七条 工程咨询单位不得同时接受建设单位和建筑企业对同一工程项目的咨询。

第二十八条 从事各项建筑活动的当事人,都应当依照有关法律、法规和规章的规定签订合同并认真履行。

当事人应当使用国家规定的合同示范文本签订合同。

第4章 建筑工程造价

第二十九条 市建设行政主管部门会同计划、物价等有关部门根据国家规定,制定本市建设工程定额(包括预算定额、概算定额、概算指标和估算指标,材料预算价格、单位估价表,及与其相配套的费用定额和工期定额)和计价规则,由市建设行政主管部门发布执行。

第三十条 市建设行政主管部门应当会同计划、物价等有关部门,根据市场价格变化情况,适时调整并发布工程造价调整系数,实施动态管理。

第三十一条 建筑工程项目应当执行国家和市的建设工程定额和计价规则,合理确定和有效控制工程造价。

第三十二条 建筑工程造价由建设单位和建筑企业依据国家和市的建筑工程造价管理规定、建筑工程定额和计价规则在合同中约定。对优质工程实行优价原则。

建筑企业应当根据国家和市的建筑工程造价管理规定和建设工程定额,编制施工图预算、竣工结算,报建设单位或建设项目主管部门审查。

第三十三条 建设单位或建设项目主管部门审定竣工结算实行限时制。竣工结算资料齐备的大中型工程的结算审定,不得超过三个月,一般小型工程应不超过一个月。

第三十四条 在建筑活动中执行建设工程定额,编审工程预算结算,编审工程标底,确定工作中标价等,应当接受建设行政主管部门的监督检查

第5章 建筑工程质量

第三十五条 建筑工程质量实行企业保证、社会监理、政府监督、用户评价相结合的质量管理体制。

第三十六条 建筑工程勘察、设计、施工、监理质量应当符合建设工程国家标准、行业标准、地方标准的要求。

建设工程质量地方标准,根据国家有关规定,由建设行政主管部门会同市技术监督行政主管部门制定。

第三十七条 实行建筑工程质量责任制度。建设单位,勘察、设计单位,监理单位和建筑企业都应当建立健全质量管理和保障体系,全面落实质量责任制。

第三十八条 建设单位必须根据工程的规模、性质和质量要求,择优选择具有相应资质等级的勘察、设计、监理单位和建筑企业,不得擅自更改设计文件,不得采购和使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

第三十九条 建设工程勘察、设计单位必须按照国家 and 市有关工程勘察、设计的法律、法规、规章和技术标准、规范和规程进行勘察和设计,并对勘察、设计技术成果负责。不得无证或未经批准越级承担勘察、设计任务,不得转让图签、图章,不得指定建筑材料、建筑构配件和设备供应单位。

第四十条 建筑企业应当按照建设工程规划许可证的规定和设计文件施工,并遵守国家和市制定的有关技术标准、质量验评标准、施工规范、操作规程,对所承包的建筑工程质量负责。不得无证、越级承包工程,不得采购和使用不合格的建筑材料、建筑构配件、设备以及预拌混凝土等。

第四十一条 建筑构配件、预拌混凝土生产企业必须严格按照产品质量标准进行生产,并对其生产的产品质量负责。

第四十二条 实施建筑工程质量监督管理制度。新建、扩建、改建及大型维修的建筑工程,必须接受建设行政主管部门及其委托的建设工程质量监督机构的质量监督管理。

第四十三条 从事建筑工程质量检测工作的建筑工程质量检测机构,应经市人民政府建设行政主管部门审查批准,并经市技术监督行政主管部门计量认证合格。

第四十四条 建设行政主管部门及其委托的建设工程质量监督机构，依据法律、法规、规章和技术标准、规范、规程，对建筑工程勘察、设计、施工质量以及进场使用的建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土的质量进行行业监督检查。

第四十五条 从事建筑活动管理的有关行政机关及其工作人员，均不得利用职权强迫管理相对人采购指定单位供应的建筑材料、建筑构配件和设备等。

第6章 建筑安全生产和现场文明施工管理

第四十六条 建筑工程实行安全监督管理制度。

新建、扩建、改建和大型维修的建筑工程，必须接受安全行政主管部门和建设行政主管部门及其委托的建筑工程安全监督机构的安全监督。

第四十七条 建筑工程安全生产管理应当坚持“安全第一，预防为主”的方针，建立安全生产责任制，并贯穿于建设工程的设计、施工、竣工验收的全过程。

第四十八条 实行谁主管谁负责，管生产必须管安全的制度。建筑企业的法定代表人是本企业安全生产第一负责人，项目经理是本项目安全生产第一负责人。建筑企业应当加强文明施工管理，科学组织施工，做好施工现场的各项管理工作。

建筑企业必须为从事危险作业的人员办理意外伤害保险，支付保险费。

第四十九条 建筑工程设计应当符合建筑安全规程，采取相应措施，保证工程的安全性，保障施工作业人员的安全和健康。

第五十条 涉及建筑物主体和承重结构变动的装饰装修工程及大型维修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质的设计单位进行设计，并报原审批机关批准。没有设计方案或设计方案未经批准的，不得擅自施工。

第五十一条 建筑企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点，制定相应的安全技术措施，对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施，维护安全，防范危险，预防灾害等措施。有条件的，应当对现场实行封闭管理。

第五十二条 建设单位应当向建筑企业提供与施工现场相关的地下管线资料。有关地下管线管理单位应当积极支持并予以配合。对毗邻建筑物、构筑物 and 地下管线及有关设施，建设单位和建筑企业应当按规定采取防止其损坏的相应措施，所需费用由建设单位承担。

第五十三条 建设单位、建筑企业应当加强建筑工地容貌管理，遵守国家有关文物保护、环境保护的法律、法规和规章，采取有效措施保护文物、古树名木和环境，控制施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废弃物以及噪声、震动对环境的污染和危害，维护市容和环境卫生。

第五十四条 有下列情况之一的，建设单位应当依法到有关部门申请办理批准手续：

- (一) 需要临时占用规划批准范围以外场地的；
- (二) 可能损坏道路、管线、电力、邮电通信、消防等公共设施及需要占用园林绿地、砍伐树木、迁移古树名木的；
- (三) 发现地下文物，需要进行施工的；
- (四) 需要临时停水、停电、停气、中断交通的；
- (五) 需要深开挖、高切坡施工的；
- (六) 需要进行爆破作业的；

(七) 可能损毁水文、测绘标志的;

(八) 法律、法规和规章规定需要办理报批手续的其他情况。

第五十五条 建筑企业应当建立健全劳动安全生产教育培训制度,加强对职工安全生产的教育和培训,未经安全生产教育培训的人员,不得上岗作业。

建筑企业的作业人员在施工过程中,应当遵守安全技术规范和操作规程,不得违章指挥或者违章作业。作业人员有权拒绝违章指令,有权对影响人身健康的作业程序和作业条件提出改进意见,有权获得必要的劳动安全防护用品,有权对危及生命安全和身体健康的违章指挥提出批评、检举和控告。

第五十六条 建筑施工生产发生安全事故,建筑企业应当及时采取减少人身伤亡和事故损失的措施,并按照有关法律、法规和规章的规定及时向有关部门报告和处理。

第 7 章 建筑工程竣工验收

第五十七条 实行建筑工程阶段验收和竣工验收制度。

交付验收的建筑工程,必须符合工程设计和承包合同所规定的内容,达到国家和市规定的竣工条件,工程价款结算清楚。

县级以上建设行政主管部门组织对建筑工程竣工验收时,应当会同同级计划、规划、市政、土地房屋、环保、消防、邮电、绿化等有关部门共同进行。法律、法规和规章对建筑工程竣工验收另有规定的,从其规定。

第五十八条 建设单位收到建筑工程竣工报告后,应当组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。

建筑工程竣工验收应当具备下列条件:

- (一) 完成建设工程设计和合同约定的各项内容;
- (二) 有完整的技术档案和施工管理资料;
- (三) 有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场实验报告;
- (四) 有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件;
- (五) 有施工单位签署的工程保修书。

第五十九条 实行建筑工程竣工验收备案制度。

建设单位应当自建筑工程竣工验收合格之日起十五日内,将建筑工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。建设行政主管部门或者其他有关部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建筑工程质量管理规定行为的,责令停止使用,重新组织竣工验收。

第六十条 建筑工程未经竣工验收或竣工验收不合格的,不得投入使用。未办理竣工验收备案手续的,有关部门不予办理权属登记等有关手续。

第六十一条 建筑工程实行质量保修制度。

在正常使用条件下,建筑工程的最低保修期限为:

(一) 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的合理使用年限;

(二) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏,为五年;

(三) 供暖与供冷系统,为二个采暖期、供冷期;

(四) 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为两年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建筑工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第六十二条 建筑工程在规定的保修期内，维修由建筑企业负责，其费用由责任方承担。因不可抗力造成的质量缺陷，维修费用由建设单位承担。

第 8 章 法律责任

第六十三条 建筑活动违法行为，应当依法承担相应的刑事法律责任、民事法律责任和本条例规定的行政处罚责任。法律、法规另有规定的，从其规定。

第六十四条 建设单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上建设行政主管部门责令停止施工或停止交付使用，并可处以一万元至十万元罚款：

- (一) 未按规定进行工程报建的；
- (二) 建筑工程未按规定招标的；
- (三) 未按规定办理工程质量和安全监督手续的；
- (四) 未按规定办理建筑工程施工许可证和开工审批手续而擅自施工的；
- (五) 未按照国家或者本市有关规定实行工程监理的；
- (六) 涉及建筑物主体或承重结构变动的装饰、装修工程及大型维修工程没有设计方案，或虽有设计方案但未经批准而擅自动工的；
- (七) 擅自更改设计和改变使用功能的；
- (八) 建筑工程未经竣工验收或竣工验收不合格，擅自交付使用的；
- (九) 在建筑工程招标中违反工程造价规定，压级压价，或者将建筑企业带资承包工程或者垫资施工作为招标条件以及附加其他不合理条件的；
- (十) 未按规定办理竣工验收备案手续的；
- (十一) 违反本条例第二十条规定进行发包的；
- (十二) 未按规定时限审定竣工结算的。

第六十五条 勘察、设计单位和人员违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上建设行政主管部门没收违法所得和勘察、设计技术文件，责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书，并可处以五千元至五万元的罚款：

- (一) 无证或未经批准越级进行勘察、设计的；
- (二) 未按国家和市批准的规模和投资限额进行设计的；
- (三) 伪造、涂改、转让、出借资质证书的，或者转让、出借设计图签、图章的；
- (四) 勘察、设计技术质量低劣，造成质量事故的，赔偿损失，构成犯罪的，依法追究刑事责任；
- (五) 指定建筑材料、建筑构配件和设备供应单位的。

第六十六条 建筑企业违反本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上建设行政主管部门没收违法所得，责令停止施工、停止六个月到十二个月的投标资格、降低资质等级或吊销资质证书，并可处以一万元至十万元罚款：

- (一) 无证、未经批准越级承包工程的；
- (二) 违反本条例第二十一条规定发包的；

(三) 伪造、涂改、转让、出借资质证书的；
(四) 在投标活动中哄抬或不合理降低标价，串通投标的；
(五) 专业技术管理人员、技术工人未经考核合格上岗的；
(六) 违反施工现场管理规定或对安全事故隐患不采取措施予以消除，构成犯罪的，依法追究刑事责任；

(七) 未按设计文件施工，违反国家和市制定的有关技术标准、质量验评标准、施工规范、操作规程，造成质量隐患或事故的赔偿损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

(八) 采购、使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备、预拌混凝土的；

(九) 违反工程造价管理规定编制工程预算、结算的；

(十) 不履行保修义务或者拖延履行保修义务的，在保修期内因屋顶、墙面渗漏、开裂等质量缺陷造成损失的，承担赔偿责任。

第六十七条 建筑工程监理、建筑工程代理及建筑工程造价咨询等中介服务机构违反国家和本条例规定，有下列行为之一的，由县级以上建设行政主管部门吊销资质证书，没收违法所得，并可处以五千元至五万元罚款：

(一) 无证、未经批准越级从事工程建设监理、工程建设代理、工程造价咨询的；

(二) 在同一工程中同时接受建设单位和建筑企业委托服务的；

(三) 从事招标、投标代理服务，在招标、投标过程中弄虚作假或泄露标底的；

(四) 从事承包工程业务和经营建筑材料、建筑配件和设备的。

第六十八条 境外、市外从事建筑活动的企业、事业单位到我市从事建筑活动，未经市建设行政主管部门办理登记备案手续，擅自承接建筑工程项目的，由县级以上建设行政主管部门责令其停止在我市从事的建筑活动，并可处以五万元至二十万元罚款。

第六十九条 建设行政主管部门实施行政处罚，应当遵守《中华人民共和国行政处罚法》的规定。当事人对建设行政主管部门依照本条例实施的行政处罚不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第七十条 国家机关工作人员在建筑监督管理工作中的违法行为，由所在单位或有关主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第9章 附则

第七十一条 本条例自1998年4月1日起施行。