西藏自治区建筑市场管理条例

（2004年1月14日西藏自治区第八届人民代表大会常务委员会第九次会议通过 2004年6月9日西藏自治区第八届人民代表大会常务委员会第十二次会议修正 2013年7月25日西藏自治区第十届人民代表大会常务委员会第五次会议修正）

目 录

第一章 总则

第二章 从业资格与施工许可

第三章 建筑工程发包、承包

第四章 工程中介服务与工程造价管理

第五章 工程质量

第六章 施工现场管理与安全生产

第七章 法律责任

第八章 附则

第一章 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，保证建筑工程项目的质量和安全，维护建筑活动当事人的合法权益，促进建筑业健康发展，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》和《建设工程质量管理条例》，结合自治区实际，制定本条例。

第二条 在自治区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。

本条例所称建筑活动，是指从事房屋建筑和市政工程及配套的线路、管道、设备安装、装饰、装修工程等的勘察、设计、施工以及工程监理、招标代理、造价咨询、施工图审查等活动。

第三条 自治区人民政府应当加强对全区建筑活动的监督管理。

县级以上人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内建筑活动的监督管理工作。

第四条 鼓励和扶持开展具有民族特色、地方特色、时代特色的建筑设计、科研活动，积极培养和使用少数民族工程技术人员，提高我区民族、地方特色的建筑物设计、建造能力和水平。

第五条 县级以上人民政府应当扶持有形建筑市场的设立。

第六条 建筑市场管理，应当遵循统一、开放、竞争、有序的原则，建设工程发包、承包交易应当公开、公正、公平，不受地区、部门和行业的限制。

第二章 从业资格与施工许可

第七条 从事建筑活动的勘察、设计、施工、施工图审查、招标代理、工程监理、造价咨询等单位，应具有国家或自治区人民政府建设行政主管部门颁发的资质等级证书，并在其资质许可的范围内从事建筑活动。

企业在申请资质时不得弄虚作假，以不正当的手段获取资质证书。任何企业或个人不得涂改、伪造、转让、出借资质证书。

县级以上人民政府建设行政主管部门应当加强对从事建筑活动的企业的资质审查，每年审查一次。

第八条 从事建筑活动的工程技术、经济管理人员，应当具有相应的执业资格证书，并不得同时在两个以上单位任职。

第九条 区外企业、事业单位在自治区行政区域内从事建筑活动，应到自治区人民政府建设行政主管部门或其授权的部门办理资质备案手续。

第十条 建筑工程投资额在50万元以上、装饰装修工程造价在30万元以上的工程建设项目，建设单位应当向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证，未领取施工许可证的，不得开工建设。

第十一条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

(一)已经办理《建设工程规划许可证》和《建设用地规划许可证》；

(二)由建设单位开户银行出具的资金证明；

(三)经审查的施工图纸和其他技术资料；

(四)已确定中标单位，并签订承包合同；

(五)有保证工程质量和安全的其体措施；

(六)应当委托监理的工程已委托监理；

(七)法律、法规规定的其他条件。

第三章 建筑工程发包、承包

第十二条 在自治区行政区域内从事工程建设项目的发包和承包，实行招标投标制。逐步实行以工程量清单为主的无标底招标。

招标人应当按照国家标准，制定规范的招标文件及开标、评标、定标程序和办法，自身没有编制招标文件和组织评标能力的招标人，应当委托具有相应资质的工程建设招标代理机构代理招标。

第十三条 工程建设项目实行项目法人负责制，项目法人对工程项目的策划、资金筹措、建设实施、生产经营等实行全过程负责。

工程建设单位在向项目审批部门报送有关招标范围、招标方式、招标组织形式等内容时，应当确立项目法人。

建设工程由政府投资的，工程建设项目的项目法人为工程建设单位。

第十四条 工程建设项目招标分为公开招标和邀请招标。

实行公开招标的工程建设项目，招标人以招标公告的方式邀请不特定的企业法人或者其他组织投标，并在招标前提前十个工作日在自治区人民政府建设行政主管部门指定的刊物、信息网络以及有关场所发布招标公告。

实行邀请招标的工程建设项目，招标人应向三家以上具备承担施工招标项目能力、资信良好的企业法人或者其他组织发出投标邀请书。

第十五条 招标人在发布公告或者发出邀请书之前，应当将招标文件报当地人民政府建设行政主管部门备案；建设行政主管部门收到备案报告后，应当对招标人或者其委托的招标代理机构组织招标的资格和招标文件的合法性进行审查。

第十六条 自治区行政区域内的重点工程建设项目以及全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的房屋建筑工程项目、市政工程及装饰装修工程，应当进入有形建筑市场，实行公开招标投标。

第十七条 有下列情形之一的，经批准可以进行邀请招标：

(一)项目技术复杂或有特殊要求，只有少量几家潜在投标人可供选择的；

(二)受自然地域环境限制的；

(三)涉及国家安全、国家秘密或抢险救灾，不适宜公开招标的；

(四)拟公开招标的费用与项目的价值相比，不值得的；

(五)法律、法规规定不宜公开招标的。

进行邀请招标的，由县级以上人民政府有关行政主管部门审核，本级人民政府批准，属自治区重点建设工程项目的，由自治区人民政府批准。

第十八条 有下列情形之一的，由本条例第十八条规定的审批部门批准，可以不进行招标：

(一)涉及国家安全、国家秘密或者抢险救灾而不适宜招标的；

(二)属于利用扶贫资金实行以工代赈的；

(三)施工主要技术采用特定的专利或者专有技术的；

(四)施工企业自建自用的工程，且该施工企业资质等级符合工程要求的；

(五)在建工程追加的附属小型工程或者主体加层工程，原中标人仍具备承包能力的；

(六)法律、法规规定的其他情形。

第十九条 招标人不得有以下肢解发包行为：

(一)将应当由一个承包单位施工完成的工程分解成若干部分发包给不同的承包单位的；

(二)将一个单项工程的勘察或者设计分解成若干部分发包的；

(三)专业工程不按照工程项目的实际需要而任意划分标段分别发包的。

第二十条 招标人不得在招标文件中对潜在投标人提出与招标工程实际不符的过高的资质等级要求或其他不合理条件，限制、排斥潜在投标人。

第二十一条 招标人和投标人以及投标人之间不得串通投标。以下情形均为串通投标：

(一)招标人在开标前开启投标文件，并将投标情况告之其他投标人，或者协助投标人撤换投标文件，更改报价的；

(二)设有标底的，招标人向投标人泄露标底的；

(三)招标人与投标人商定，投标时压价或抬高标价，中标后再给投标人或招标人额外补偿的；

(四)招标人预先内定中标人的；

(五)投标人之间相互约定抬高或压低投标报价的；

(六)投标人之间相互约定，在招标项目中分别以高、中、低价位报价的；

(七)投标人之间先进行内部竞价，内定中标人，然后再参加投标的；

(八)其他串通投标行为的。

第二十二条 招标人与中标人之间应当在中标通知书发出后30日内参照合同文件范本签订施工承包合同，合同中应有按时足额发放施工人员工资的约定。

第二十三条 施工承包单位应当与施工人员签订劳务合同，不得以任何方式、任何原因克扣或者无故拖欠施工人员工资。

第二十四条 建设单位应当向施工承包单位提供按时支付工程款的担保，同时施工承包单位也应当提供工程质量担保，其形式由双方约定。

建设单位要求施工承包单位提供工程履约保证金的，其数额为工程总造价的5%—10%。

第二十五条 施工总承包单位可以将主体结构之外的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位，除总承包合同中约定的分包外，应当经建设单位认可。

禁止施工承包单位违法分包、转包。

第二十六条 承包单位下列行为属于违法分包：

(一)总承包单位将建设工程分包给不具备相应资质条件的单位的；

(二)建设工程总承包合同中未约定，又未经建设单位认可，承包单位将其承包的部分建设工程交由其他单位完成的；

(三)施工总承包单位将建设工程主体结构的施工分包给其他单位的；

(四)分包单位将其承包的建设工程再分包的。

第二十七条 施工承包单位不履行合同约定的责任和义务，有下列行为之一的均视为转包：

(一)承包单位将其承包的主体工程转给他人承包的；

(二)承包单位将主体工程使用的建筑材料、建筑构配件由分包单位采购的；

(三)承包单位在主体工程施工中，没有使用投标文件中所承诺的机具；设备与技术人员的。

第四章 工程中介服务与工程造价管理

第二十八条 从事工程建设项目的造价咨询、监理、招标代理等的中介服务机构，应当在其资质等级以及业主委托的权限范围内依法从事中介服务活动。

工程造价咨询、招标代理和工程监理单位或个人不得同时接受发包方和承包方对同一工程项目的咨询服务；不得与工程承包方、建筑材料、建筑构配件、设备生产和供应商以及其他部门有任何隶属关系或其他利害关系。

第二十九条 工程招标代理机构对委托内容中有违反国家及本条例规定的，应当及时予以纠正和制止。

工程招标代理机构的招标代理活动应当进入当地有形建筑市场，接受工程所在地人民政府建设行政主管部门及监察部门的监督管理。

第三十条 工程建设监理单位不得将其所监理的工程转给其他监理单位。

监理单位与业主签订书面监理合同后，应到县级以上人民政府建设行政主管部门备案。

第三十一条 自治区各级有形建筑市场是为建设工程招标投标活动提供设施齐全、服务规范、发布信息的场所以及为政府行政主管部门实施监督和管理提供条件的中介服务机构。

第三十二条 有形建筑市场及其工作人员应遵守以下规定：

(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和政府行政部门有任何隶属关系或经济利益；

(三)不得以任何方式干涉招标投标活动；

(四)对在服务活动中接触的商业秘密，负有保密义务。

第三十三条 中介服务机构应当按照国家和自治区物价部门核准的收费标准收费。

第三十四条 自治区人民政府建设行政主管部门会同有关部门制定、发布自治区建设工程项目基价、人工、材料消耗、费用定额和工程量清单计价办法。并根据市场价格变化情况，适时调整工程造价并发布信息。

第五章 工程质量

第三十五条 工程建设质量实行企业保证、社会监督、政府管理和用户评价相结合的质量管理体系。

工程建设项目的建设、勘察、设计、施工、监理单位以及施工图审查机构的法定代表人和项目法人对各自承担的工程质量负责。

第三十六条 从事房屋建筑和市政工程质量监督的各级机构受同级人民政府建设行政主管部门的委托，实施对工程质量的监督检查，并对委托部门负责。

第三十七条 建设工程质量监督机构应对房屋地基基础、主体结构、室内环境质量、工程所用的建筑材料等的质量以及对参与勘察、设计、施工、监理、检测的各自主体质量行为和工程竣工验收进行监督检查：并出具工程质量监督报告。

第三十八条 工程建设项目推行工程监理制度，下列工程建设项目应当实行工程监理：

(一)自治区重点工程建设项目；

(二)大、中型市政工程建设项目；

(三)成片开发建设的住宅小区；

(四)利用外资的建设项目；

(五)法律、法规规定的其他工程项目。

第三十九条 工程监理单位在签订委托监理合同时，应当指定具有相应资格的项目总监理工程师和现场监理工程师进驻施工现场，对建设活动实行全过程监理。

现场监理工程师应当对地基基础、主体结构等重要工程部位的重要工序以及影响安全的隐蔽工程实行旁站监理。

项目总监理工程师不得同时担任五个以上工程的项目总监。

第四十条 工程建设项目施工承包单位应当按照设计文件施工，并遵守国家的有关技术标准、质量验收标准、施工规范和操作规程。

第四十一条 施工承包单位应当按照工程设计要求、施工技术标准、合同约定，对建筑材料、设备等进行检验，未经检验或者检验不合格的，不得在工程建设中使用。

第四十二条 建设单位不得购买或强行指令施工承包单位购买、使用不符合建设工程质量标准和安全标准的建筑材料、构配件和设备。

第四十三条 涉及建筑主体和承重结构变动的装饰装修工程，建设单位应当在施工前委托原设计单位或具有相应资质的设计单位提出设计方案，否则不得施工。

装饰装修工程使用的建筑材料应当符合室内环境质量标准。

第四十四条 工程建设项目经竣工验收合格后，方可使用。交付验收的工程建设项目，应当符合工程设计和承包合同规定，达到国家规定的竣工验收标准。

工程建设项目竣工验收后，应向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门备案。

第四十五条 建设工程实行质量保修制度，保修期限自工程竣工验收合格之日起计算。在正常使用条件下，建设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，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

(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5年；

(三)建筑物采暖与供冷工程，为2个采暖期及供冷期；

(四)电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年；

(五)其它工程建设项目的保修期限，由当事人双方约定。

第四十六条 工程建设项目在规定的保修期限和范围内，发生质量问题的，先由建设单位组织勘察、设计、施工等单位分析质量问题的原因，确定保修方案，由施工承包单位进行维修，其经济责任按以下规定执行：

(一)施工承包单位未按国家有关规范、标准和设计要求施工，造成的质量缺陷，由施工承包单位承担经济责任；

(二)由于设计方面原因造成的质量缺陷，其经济责任由建设单位向设计单位索赔；

(三)因建筑材料、构配件和设备质量不合格引起的质量缺陷，其经济责任属于施工承包单位采购的或经其验收同意的，由施工承包单位承担；属于建设单位采购的，由建设单位承担；

(四)因建设单位(或监理单位)错误管理造成的质量缺陷，其经济责任由建设单位承担，如属监理单位责任，则由建设单位向监理单位索赔；

(五)因使用单位使用不当造成的损坏问题，其经济责任由使用单位自行负责；

因地震、洪水、泥石流等不可抗力而超过当地工程设防标准造成的质量缺陷，不属于本条例规定的保修范围。

第六章 施工现场管理与安全生产

第四十七条 城镇内的沿街或人口密集地段的建设工程施工现场应当实行封闭式管理。施工现场的道路应当平整，有交通指示标志，危险地段应设置安全通道，悬挂警示标志，并采取有效的安全防护措施。

施工承包单位应当在建设工程竣工验收前，拆除现场围栏和临时设施，清除场内建筑垃圾。对达不到环境卫生要求的建设工程，有关部门不予验收。

第四十八条 施工承包单位应当遵守有关环境保护的法律、法规，采取措施控制施工现场的粉尘、废气、废水、固体废弃物以及噪声、振动对环境的污染和危害。

第四十九条 建设单位应当向施工承包单位提供与施工现场相关的地下管线资料，施工承包单位应当采取措施加以保护，所需费用由建设单位负责。

对毗邻建筑物、构筑物，施工承包单位应当采取防止其损坏的措施，所需费用由建设单位负责。

第五十条 施工承包单位应当设立安全管理机构，按照规定配备安全管理人员。

施工承包单位应当执行全员安全教育培训制度。未经安全生产培训教育或培训教育不合格的，不得上岗作业。

第七章 法律责任

第五十一条 违反本条例规定，施工承包单位涂改、伪造资质证书的，吊销资质证书，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；有违法所得的，予以没收。

转让、出借资质证书的，责令改正，没收违法所得，处工程合同价款2%以上4%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。

第五十二条 凡自治区以外企业、事业单位从事建设活动未按本条例进行备案的，责令限期改正，补办相关手续，逾期不补办手续的，处以一万元以上五万元以下的罚款。

第五十三条 施工承包单位不与施工人员签订劳务合同，克扣或者无故拖欠施工人员工资的，责令限期改正，并作为不良记录载入该企业资质档案；情节严重造成恶劣影响的，停业整顿、降低资质等级直至吊销资质证书。

第五十四条 工程监理单位不按本条例规定履行监理职责的，责令改正，作为不良记录载入档案；并处以二万元以上五万元以下的罚款，情节严重的，停业整顿、降低资质等级直至吊销资质证书，对于因此而发生工程质量事故的，除应承担赔偿责任外，还应追究相关人员的责任。

第五十五条 工程招标代理机构对委托内容中有违反国家及本条例规定，不予以纠正和制止的，处以一万元以上五万元以下的罚款；情节严重的，取消招标代理资格；其行为影响中标结果的，中标无效。

第五十六条 施工承包单位将承包的工程违法分包、转包的，监理单位转让监理业务的，责令改正，没收违法所得，并处三万元以上八万元以下的罚款，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。

第五十七条 由于造价咨询单位的过失，造成经济损失的，应当承担赔偿责任。

第五十八条 有形建筑市场违反本条例第三十三条规定的，责令改正，并处以一万元以上五万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十九条 建设工程质量监督机构不履行监督职责、超越委托范围、出具虚假质量监督报告的，责令改正，并追究相关人员的责任。

第六十条 国家机关工作人员和建筑活动当事人索贿、行贿、受贿、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或有关主管部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六十一条 本章中的处罚事宜，按照属地管理原则，由人民政府建设行政主管部门实施；责令停业整顿、降低资质等级、吊销资质证书由自治区人民政府建设行政主管部门实施。其中第五十五条的处罚事宜，由人民政府建设行政主管部门商劳动保障部门实施。

第八章 附则

第六十二条 军事工程、抢险救灾工程、个人自建自用住宅房以及临时性建筑等不适用本条例。

第六十三条 本条例自2004年4月1日起施行。