

江苏省建筑市场管理条例

(2000 年 4 月 22 日江苏省第九届人民代表大会常务委
员会第十五次会议通过 根据 2003 年 4 月 21 日江苏省
第十届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改
〈江苏省建筑市场管理条例〉的决定》第一次修正 根
据 2004 年 8 月 20 日江苏省第十届人民代表大会常务委
员会第十一次会议《关于修改〈江苏省建筑市场管理条
例〉的决定》第二次修正)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 工程发包
- 第三章 工程承包
- 第四章 中介服务
- 第五章 工程合同
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强建筑市场管理,规范建筑市场行为,保护当事人的合法权益,保证建设工程质量和安全,根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》等法律和有关法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例所称建筑市场,是指建设工程项目立项后,参与土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程以及装修工程活动的各方进行勘察、设计、施工、监理、重要材料和相关设备采购等业务的发包、承包以及中介服务的交易行为和场所。

在本省行政区域内从事建筑市场活动,实施建筑市场监督管理,应当遵守本条例。

第三条 县级以上地方各级人民政府应当采取措施,积极培育建筑市场,维护市场秩序,保证建筑市场的健康发展。

第四条 县级以上地方各级人民政府建设行政主管部门是本行政区域内建筑市场的统一监督管理部门。

设区的市、县(市)人民政府设有建筑管理部门,并将本条例规定的有关建筑市场监督管理的部分职责确定由该部门行使的,从其确定。

第五条 县级以上水利、交通、电力、邮政、电信等部门按照各自的职责,负责有关专业建设工程项目的监督管理工作。按

照国务院规定的权限和程序批准的国家建设项目，国家对建设项目管理另有规定的，从其规定。

县级以上工商、计划、经贸、财政、物价、审计、劳动、税务等部门按照各自的职责，做好建筑市场的有关监督管理工作。

第六条 从事建筑市场活动，实施建筑市场监督管理，应当遵循统一开放、竞争有序和公开、公正、平等竞争的原则。任何单位和个人不得违法限制或者排斥本地区、本系统以外的法人或者其他组织参加竞争，不得以任何方式扰乱建筑市场秩序。

第七条 从事建筑市场活动，实施建筑市场监督管理，应当严格执行工程建设程序以及国家和省工程建设标准、规范、规程，对工程质量实行相关行政领导责任人和各参与单位法定代表人终身责任制，确保工程质量与安全。

第二章 工程发包

第八条 依法应当实行招标发包的工程项目，法律、行政法规有规定的，按照其规定执行；没有规定或者规定不明确的，依照本省有关建设工程招标投标的法规、规章执行。

依法可以实行直接发包的，发包人应当具有与发包工程项目相适应的技术、经济管理人员，将工程项目发包给具有相应资质条件的承包人；发包人不具有与发包工程项目相适应的技术、经济管理人员的，应当委托具有相应人员的单位代理。

第九条 工程项目发包时, 发包人应当有相应的资金或者资金来源已经落实。发包人发包时应当提供开户银行出具的到位资金证明、付款保函或者其他第三方出具的担保证明。

第十条 工程项目发包, 应当按照工程项目管理权限在省、设区的市、县(市) 建设工程交易中心进行。

机电设备招标投标活动按照国家和省人民政府有关规定执行。

第十一条 工程项目的勘察、设计、施工、监理、重要材料和相关设备采购等业务的发包, 需要划分若干部分或者标段的, 应当合理划分; 应当由一个承包人完成的, 发包人不得将其肢解成若干部分发包给几个承包人。

设计业务的发包, 除专项工程设计外, 以工程项目的单项工程为允许划分的最小发包单位。发包人将设计业务分别发包给几个设计承包人的, 必须选定一个设计承包人作为主承包人, 负责整个工程项目设计的总体协调。

施工或者监理业务的发包, 以工程项目的单位工程或者标段为允许划分的最小发包单位。

第十二条 发包人不得实施下列行为:

(一) 强令承包人、中介服务机构从事损害公共安全、公共利益或者违反工程建设程序和标准、规范、规程的活动;

(二) 将工程发包给没有资质证书或者不具有相应资质等级的承包人;

(三) 要求承包人以低于发包工程成本的价格承包工程或者要求承包人以垫资、变相垫资或者其他不合理条件承包工程;

(四) 将应当招标发包的工程直接发包, 或者与承包人串通, 进行虚假招标;

(五) 泄漏标底或者将投标人的投标文件等有关资料提供给其他投标人;

(六) 强令总承包人实施分包, 或者限定总承包人将工程发包给指定的分包人;

(七) 施工图设计未经审查合格进行施工招标;

(八) 未依法办理施工许可手续开工建设;

(九) 擅自修改勘察设计文件、图纸;

(十) 强行要求承包人购买其指定的生产厂、供应商的产品;

(十一) 拖欠工程款项;

(十二) 法律、法规禁止实施的其他行为。

第三章 工程承包

第十三条 工程项目勘察、设计、施工、监理业务的承包人, 必须以自己的名义, 在其依法取得的资质证书许可的业务范围内, 独立承包或者与其他承包人联合共同承包。

两个以上承包人有下列情形之一的, 一方不得使用他方的名义或者资质证书承包工程业务:

(一) 相互间无资产产权联系, 即没有以股份等方式划转资产的;

(二) 无统一的财务管理, 各自实行或者变相实行独立核算的;

(三) 无符合规定要求的人事任免、调动和聘用手续的;

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第十四条 禁止任何形式的工程转包和违法分包。

转包, 是指承包人承包建设工程后, 将其承包的全部建设工程转给他人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转给他人承包的行为。

有下列情形之一的, 属于违法分包:

(一) 总承包人将建设工程分包给不具备相应资质条件的承包人的;

(二) 建设工程总承包合同中未有约定, 又未经发包人认可, 承包人将其承包的部分建设工程交由他人完成的;

(三) 施工总承包人将建设工程主体结构的施工分包给他人的;

(四) 分包人将其承包的建设工程再分包的。

第十五条 勘察设计承包人应当按照国家有关规定编制勘察设计文件, 并由单位法定代表人、技术负责人及有关技术人员签字、盖章。设计图纸必须使用本单位专用图签, 并加盖出图专用章。实行个人执业资格制度的专业, 还需有本单位具有相应资

格的注册执业人员签字并加盖执业专用章。

第十六条 设计承包人提供的设计文件应当注明选用的建筑材料、构配件和设备的规格、型号、性能等技术指标。

设计承包人不得指定生产厂、供应商，但有下列情形之一的除外：

- (一) 市场上无同类替代产品的；
- (二) 属保密产品的；
- (三) 复建或者修缮工程中需要购置原用产品的。

第十七条 施工承包人在承包工程时，必须组建与工程项目相适应的项目经理部。一个工程项目经理部及其项目经理和主要技术人员，不得同时承担两个以上大中型工程主体部分的施工业务。国家规定项目经理改由注册建造师代替的，按照其规定执行。

第十八条 施工承包人必须为下列从事危险作业的人员办理意外伤害保险，支付保险费：

- (一) 高层建筑的架子工；
- (二) 塔吊安装工；
- (三) 工程爆破作业工；
- (四) 人工挖孔桩作业工；
- (五) 直接从事水下作业的人员；
- (六) 法律、法规规定的其他人员。

第十九条 用于工程建设的材料设备，必须符合设计要求并具备下列条件：

- (一) 有产品名称、生产厂厂名、厂址和产地;
- (二) 有产品质量检验合格证明;
- (三) 产品包装和商标式样符合有关规定和标准要求;
- (四) 设备应当有详细的使用说明书;
- (五) 实施生产许可、准用管理或者实行质量认证的产品,应当具有相应的许可证、准用证或者认证证书;
- (六) 合同约定的其他条件。

第二十条 实行总承包和分包的工程, 总承包人应当在分包现场派驻相应的管理人员。

分包工程价款由总承包人和分包人结算。总承包人在收到发包人按进度拨付的工程款后, 应当及时向分包人拨付该分包工程相应的工程款。

第二十一条 承包人不得实施下列行为:

- (一) 无资质证书、以欺骗手段取得资质证书或者擅自超越资质等级许可的范围承接工程业务;
- (二) 以受让、借用、盗用资质证书、印章、图签等方式, 使用他人名义承接工程业务;
- (三) 以转让、出借资质证书或者提供印章、图签等方式, 允许他人以自己的名义承接工程业务;
- (四) 以伪造、涂改、复制资质证书、印章、图签等方式承接工程业务;
- (五) 串通投标, 哄抬或者压低标价, 或者采用贿赂、给回

扣或者其他好处等影响公平竞争的手段承接工程业务；

(六) 不按照原设计图纸、文件施工，偷工减料，或者使用不符合质量标准的建筑材料、建筑构配件和设备；

(七) 将工程款挪作他用；

(八) 使用未经培训或者考核不合格的技术工种和特殊作业工种的人员；

(九) 法律、法规禁止实施的其他行为。

第四章 中介服务

第二十二条 从事工程造价咨询、招标代理、建设监理、工程检测等中介服务活动的机构应当依法设立，不得与行政机关和其他国家机关存在隶属关系或者其他利益关系。

工程建设中介服务机构应当在资格（资质）证书许可的业务范围内承接业务并自行完成，不得转让。

从事中介服务活动的专业技术人员，应当具有与所承担的工程业务相适应的执业资格，并不得同时在两个以上的中介服务机构执业。中介服务人员承办业务，由中介服务机构统一承接。

第二十三条 工程建设中介服务机构必须遵守法律、法规和国家政策，严格执行工程建设标准、规范和规程；遵循诚实信用的原则，按照合同的约定，办理受托事务，对提供的信息、数据、结论，出具的证明、报告或者其他文件的真实性、准确性负责，

确保服务活动和工作成果的质量，保守技术秘密和其他商业秘密。

工程建设中介服务机构收取中介服务费用应当按国家和省人民政府有关规定执行。

第二十四条 工程建设中介服务机构不得实施下列行为：

（一）以他人名义或者允许他人以自己的名义从事中介服务活动；

（二）同时接受发包人和承包人对同一工程项目的有关业务委托；

（三）与发包人或者承包人串通，谋取非法利益；

（四）法律、法规禁止实施的其他行为。

工程建设中介服务机构不得与委托人的相对方有隶属关系或者其他利害关系。

第二十五条 工程造价咨询应当以国家和省有关标准、规范、定额及有关技术资料为依据，力求使工程造价与市场的实际变化相吻合。

工程造价咨询单位接受委托编制标底时，不得向委托人以外的任何单位或者个人泄露标底和与标底有关的情况、资料。

第二十六条 招标代理机构应当以招标人的名义，在招标人委托的范围内办理下列全部或者部分业务：

（一）拟订招标方案，编制招标文件；

（二）组织现场踏勘和答疑；

- (三) 拟订评标办法, 组织开标、评标;
- (四) 草拟工程合同;
- (五) 依法可以由招标人委托的其他招标代理业务。

第二十七条 下列建设工程必须实行监理:

- (一) 国家重点建设工程;
- (二) 大中型公用事业工程;
- (三) 成片开发建设的住宅区工程;
- (四) 利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程;
- (五) 国家规定必须实行监理的其他工程。

第二十八条 工程建设监理实行总监理工程师负责制。监理单位应当派出具有相应执业资格的总监理工程师及其他监理人员进驻现场, 从事监理业务。

工程监理单位在监理过程中发现设计文件不符合工程质量标准或者合同约定的质量要求的, 应当报告建设单位要求设计单位改正; 发现工程施工不符合施工技术标准 and 合同要求的, 监理单位有权要求施工承包人改正; 发现工程上使用不符合设计要求及国家质量标准的材料设备的, 有权通知施工承包人停止使用。

第二十九条 工程监理单位在进行工程施工监理时, 总监理工程师应当对监理工程实行全过程跟踪监理, 对重要工序和关键部位实行旁站监理。

工程监理单位必须按照施工工序, 在施工单位自检基础上, 对分项、分部工程进行核查并验收签证。未经监理单位核验签证

的，施工单位不得进行下道工序的施工，建设单位不拨付工程进度款。

第三十条 工程检测单位应当配备必要的设备和仪器，采用科学的检测方法，开展工程检测活动。

工程检测报告应当包括以下主要内容：

- （一）检测目的、检测内容和检测日期；
- （二）检测仪器和设备、检测数据，必要的计算分析；
- （三）对检测过程中出现的异常现象的说明；
- （四）评定结论。

第五章 工程合同

第三十一条 建设工程施工合同签订后，发包人应当将合同分送建设行政主管部门或者有关主管部门、工商行政管理部门备案。合同可以使用国家和省发布的示范文本。

第三十二条 工程造价应当以国家和省规定的工程量计算规则和计价方法为依据，根据定额规定的消耗量和相应的取费标准计算，由发包人与承包人在合同中约定。

第三十三条 工程期限由发包人与承包人根据工期定额在合同中合理约定，招标发包的应当在招标文件中载明。发包人不得任意压缩合理工期。

第三十四条 发包人应当按照合同约定按时拨付工程款。逾

期不拨付的，承包人可以停止勘察、设计、施工等活动，并有权要求发包人赔偿因停工、窝工等造成的损失。

承包人未按照合同约定的质量标准 and 工期完成承包业务的，发包人有权按照合同的约定追究其违约责任。

第三十五条 发包人应当按照合同的约定及时进行工程结算，支付价款；合同对结算期限和价款支付没有约定的，承包人应当在单位工程验收后一个月内编制完成结算书，发包人应当在接到承包人结算书之日起三个月内完成审核工作，并办理完毕工程结算。

支付工程价款，应当使用税务部门监制的江苏省工程建设专用发票。

第三十六条 依法必须审计的工程项目，应当在规定期限内进行审计。审计期限的规定由省人民政府制定。

第六章 监督管理

第三十七条 建设行政主管部门和其他有关部门依法对建设单位实施监督管理。

对实行项目法人责任制的工程项目，建设行政主管部门和其他有关部门应当对项目法人单位的人员素质、组织机构是否满足工程管理和技术上的要求加强监督管理。

第三十八条 建设行政主管部门应当严格勘察、设计、施工

和中介服务等单位的资质认定,实行资质年度检验和动态管理制度。

第三十九条 建设行政主管部门和其他有关部门应当依法加强对建设工程招标投标活动的监督,完善开标、评标、定标等招标投标机制,查处建设工程招标投标活动中的违法行为。

第四十条 建设行政主管部门应当加强对建设工程交易中心的规范和管理,监督建设工程交易中心为建设工程交易活动提供公平、高效、优质的服务。

第四十一条 建设工程交易中心必须制定章程和规则,及时、准确地发布工程信息,不得采取歧视性的措施限制或者排斥符合条件的单位参加竞争,不得取代招标投标等管理机构的监督职能,不得取代招标人依法组织招标的权利,也不得行使工程招标代理机构的职能。

第四十二条 建设行政主管部门应当加强对建筑市场从业人员的培训、考核和管理工作,依法实行持证上岗制度。

第四十三条 工商行政管理部门应当严格对从事建筑市场活动的单位的注册登记工作,查处建筑市场中违反工商管理法律、法规的行为。

第四十四条 政府及其有关部门的工作人员不得利用职权或者职务便利干预工程发包、承包活动。政府有关部门、公用企事业单位或者其他依法具有独占地位的经营者,不得指定发包人或者承包人购买其指定的产品。

第四十五条 建设行政主管部门应当设立建筑市场投诉中心，完善投诉制度，切实维护投诉人的合法权益。

第七章 法律责任

第四十六条 违反本条例规定行为的法律责任及其实施机关，《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》等法律、法规已有规定的，从其规定；没有规定的，按照本章的规定执行。

第四十七条 发包人有本条例第十二条第（六）项和第（十）项规定行为的，由建设行政主管部门责令改正，处以警告；有违法所得的，没收违法所得。

第四十八条 承包人有本条例第二十一条第（四）项规定行为的，由建设行政主管部门责令改正，没收违法所得，处以五万元以上十万元以下的罚款。

第四十九条 违反本条例第十七条和第二十二条第三款的规定，一个项目经理部及其项目经理同时承担两个以上大中型工程主体部分的施工业务，或者从事工程建设中介服务业务的执业人员同时在两个以上中介服务机构执业的，由建设行政主管部门责令改正，处以警告；拒不改正的，降低资质等级或者注销执业资格。

第五十条 工程造价咨询单位、招标代理机构和工程检测单

位有违反本条例第二十四条第一款第（二）项规定行为的，由建设行政主管部门责令改正，没收违法所得，处以一万元以上五万元以下的罚款。

第五十一条 发包人违反本条例规定，不按合同约定及时支付工程价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照工程性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

第五十二条 建设工程交易中心有违反本条例第四十一条规定行为的，由建设行政主管部门责令改正，处以警告；拒不改正的，对其主要负责人和直接责任人员处以一千元以上五千元以下的罚款。

第五十三条 建设行政主管部门和其他有关部门以及发包人、承包人和中介服务机构有违反本条例行为的，对其直接负责的主管人员和其他责任人员，按照省人民政府有关工程建设违法行为行政处分的规定给予处分。

违反本条例规定应当承担民事责任的，依法承担民事责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十四条 公民、法人或者其他组织对建设行政主管部门和其他有关部门作出的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第八章 附则

第五十五条 本条例自 2000 年 7 月 1 日起施行。