

# 江西省建筑管理条例

(1999年12月17日江西省第九届人民代表大会常务委员  
会第十三次会议通过 2001年12月22日江西省第九届  
人民代表大会常务委员会第二十七次会议第一次修  
正 2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常  
务委员会第二十次会议第二次修正 2019年11月27日  
江西省第十三届人民代表大会常务委员会第十六次会  
议第三次修正 2024年11月28日江西省第十四届人民  
代表大会常务委员会第十三次会议第四次修正)

## 目 录

第一章	总 则
第二章	建筑工程资质管理与许可制度
第三章	建筑工程发包与承包
第四章	建筑工程监理及中介服务
第五章	建筑工程质量管理
第六章	建筑工程安全生产
第七章	建筑工程合同管理
第八章	法律责任

## 第九章 附 则

### 第一章 总 则

第一条 为加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程质量和安全，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》及其他有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督管理，必须遵守本条例。

本条例所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造、装饰装修（含室内装修）和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

第三条 从事建筑活动应当遵守法律、法规，坚持公开、公平、公正的原则，不得损害国家利益、社会公共利益和他人的合法权益。

任何单位和个人不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

禁止任何地区和部门分割、封锁、垄断建筑市场。

第四条 省人民政府住房和城乡建设主管部门对全省的建筑活动实施统一监督管理。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门对本行政区域内的建筑活动实施统一监督管理。

## 第二章 建筑工程资质管理与许可制度

第五条 下列单位经市场监督管理部门登记注册后应当取得住房和城乡建设主管部门颁发的资质证书，方可在资质证书规定的范围内从事建筑活动：

- （一）工程勘察设计单位；
- （二）建筑施工单位；
- （三）工程监理、工程检测等中介服务单位。

法律、法规另有规定的，从其规定。

第六条 下列专业技术人员，必须依法取得执业资格证书并按规定注册后，方可从事注册范围内的建筑活动：

- （一）注册建筑师、注册结构工程师、注册规划师；
- （二）注册监理工程师；
- （三）注册造价工程师；
- （四）国家规定的其他需要注册的人员。

其他专业技术人员、管理人员应当接受专业培训，取得相应的资格证书后，方可从事规定范围内的建筑活动。

第七条 省外单位到本省行政区域内从事建筑活动的，必须持有相应的资质证书和有关证书材料，向省人民政府住房和城乡建设主管部门办理企业信息登记。

国务院有关部门直属企业在本省行政区域内从事建筑活动

的，应当依照国务院住房和城乡建设主管部门的规定取得相应的资质证书。

第八条 建筑工程开工前，建设单位应当按照有关规定向县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门依法申请领取建筑工程施工许可证。住房和城乡建设主管部门应当自收到申请之日起七日内对符合条件的颁发施工许可证，对不符合条件的应当书面答复；国务院住房和城乡建设主管部门确定的限额以下的小型工程除外。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

第九条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- （一）已经办理建筑工程用地批准手续；
- （二）在城市规划区的建筑工程，已经取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；
- （三）需要拆迁的，已经办理拆迁手续，并已完成“三通一平”工作；
- （四）已按规定确定建筑施工单位；
- （五）有能满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料；
- （六）有保证工程质量和安全的具体措施。

### 第三章 建筑工程发包与承包

第十条 下列建筑工程必须实行招标：

- （一）涉及社会公共利益、公众安全的项目；
- （二）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- （三）使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

前款项目全部使用国有资金投资或者国家资金投资占控股或者主导地位的，应当公开招标；其他项目可以邀请招标。法律、法规另有规定的，从其规定。

涉及国家安全、国家秘密、抢险救灾或者属于利用扶贫资金实行以工代赈、需要使用农民工等特殊情况，不宜进行招标的项目，可以直接发包。

第十一条 建筑工程发包单位应当将建筑工程发包给具有相应资质等级和经营范围的建筑工程承包单位，不得将建筑工程肢解发包。

第十二条 建筑工程发包与承包实行合理标价中标的原则。发包单位不得对承包单位压级压价，不得要求承包单位带资承包工程或者垫款施工。

第十三条 建筑工程总承包单位应当自行组织完成所承包的主体工程。对工程中的非主体部分，可以分包给有相应资质的分包单位，但是除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。

建筑工程承包单位不得将承包的工程转包。

## 第四章 建筑工程监理及中介服务

第十四条 建筑工程实行监理制度。

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小区工程；
- (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。

第十五条 建设单位必须对实行监理的建筑工程通过竞争择优确定具有相应资质条件的监理单位，并应当与其委托的工程监理单位签订书面合同。

第十六条 工程监理单位有证据确认工程施工不符合建设工程质量标准或者合同约定的质量要求的，有权责令施工单位改正。监理单位有证据确认建筑材料、建筑构配件和设备不符合建设工程质量标准或者合同约定的质量要求的，不得在工程上使用或者安装，不得进入下一道工序施工，不得拨付工程进度款，不得进行竣工验收。

工程监理单位认为工程设计不符合建设工程质量标准或者合同约定的质量要求的，应当报送建设单位要求设计单位改正。

工程监理单位不得与建设单位或者建筑施工单位串通、弄虚作假、降低工程质量，不得转让监理业务。

第十七条 工程造价咨询应当委托咨询单位承担。从事工程造价咨询的单位，应当执行国家和地方发布的工程计价依据，并参考价格指数变动情况。

第十八条 招标代理单位应当按照经营范围承接建筑工程的招标代理业务。

第十九条 建筑工程及其材料、设备质量的检测，应当委托具有相应资质的检测单位进行，对检测结果有异议的，可以申请复测；仍有争议的，可以申请县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门组织有关专家核准认定。

第二十条 造价咨询、招标代理、工程检测等中介服务单位不得出具虚假的报告或者数据；不得转让中介业务。

任何单位和个人不得利用职权指定中介机构。

## 第五章 建筑工程质量管理

第二十一条 建筑工程实行质量监督制度。

新建、扩建、改建建筑工程的，建设单位在工程开工前必须到工程所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门办理工程质量监督手续，工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。

建设单位不得以任何理由，要求建筑设计单位或者建筑施工单位在工程设计或者施工作业中，违反建筑工程质量和安全标准，

降低工程质量。

第二十二条 建筑工程建设、勘察设计、施工、监理单位应当建立质量保证体系，严格实行质量责任制。

建筑工程勘察、设计、施工质量应当符合国家有关建筑工程安全标准的要求。

第二十三条 建设单位应当组织勘察设计、建筑施工单位进行勘察、设计、施工文件的技术交底，提供相应的技术资料和其他必要的条件。

第二十四条 建筑材料、建筑构配件和设备供应单位应当对其供应产品的质量负责。用于建筑工程的建筑材料、建筑构配件和设备必须符合产品质量标准和设计文件要求。

第二十五条 建设单位收到建筑工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理、消防等有关单位进行竣工验收，建筑工程经验收合格的方可交付使用。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等文件报县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

第二十六条 建筑工程竣工后，建设单位应当在一百八十日内将建筑工程档案移交工程所在地县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门。

第二十七条 建筑工程实行质量保修制度。建筑工程承包单位在向建设单位提交竣工验收报告时，应当向建设单位出具质量保修书。建筑工程交付使用后，在保修书规定或者国家有关规定



的保修范围和保修期限内，因勘察、设计、施工或者使用的建筑材料、建筑构配件和设备等方面原因造成质量缺陷的，有关责任方应当承担保修或者赔偿责任。因不可抗力造成质量缺陷的，维修费用由建设单位承担。

## 第六章 建筑工程安全生产

第二十八条 建筑工程安全生产管理坚持安全第一，预防为主方针；实行企业负责、行业管理、国家监察、群众监督的安全生产管理体制，实行注册安全主任制度。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责建筑安全生产管理，并依法接受同级人民政府应急管理部门对建筑安全生产的指导和监督。

第二十九条 建设单位对涉及建筑主体和承重结构变动的建筑装修工程，必须在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计修改方案，否则不得施工。

建设单位应当根据承发包合同约定，对建筑工程的现场安全管理承担相应责任。

第三十条 建筑施工单位应当遵守有关安全生产的法律、法规和施工现场安全技术规范、标准、规程和规定，在施工现场采取维护安全、防范危险、预防火灾等措施。

建筑施工单位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；对危险性较大、特殊环境中施工的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取有针对性的安全技术措施。在城市规划区内施工的，应当对施工现场实行封闭管理，文明施工。

施工现场对毗邻建筑物、构筑物可能造成损害的，以及在特殊环境下作业的，施工单位应当按照国家有关规定办理申请批准手续，并采取安全防护措施，所需费用由建设单位负责。

## 第七章 建筑工程合同管理

第三十一条 建筑工程的合同工期依据国家规定的工期定额执行；遇有特殊情况，由双方在合同中商定，但必须确保建筑工程的质量和安全。

第三十二条 建筑工程造价，应当依照国家和地方制定的工程定额及计价办法，并根据公布的定额调整系数和价格信息，由建设单位与建筑施工单位在合同中约定。

任何单位和个人不得扩大或者缩小工程计价的取费范围，不得抬高、压低计价标准或者附加不合理条件。

第三十三条 建筑工程合同造价确定以后，因人工、材料、机械台班及其他费用发生变化确需调整的，应当根据合同条款，并依据修编的工程定额和发布的调整系数、价格信息进行调整。具体调整办法由建设单位和建筑施工单位在合同中约定。

第三十四条 建筑施工单位应当按照合同约定的期限和质量要求交付建筑工程，建设单位应当按照合同约定期限支付工程价款。违反合同规定的，违约方应当承担法律责任。

第三十五条 招标投标的建筑工程，合同约定的主要条款应当与招标文件以及投标时承诺的条件相一致。

## 第八章 法律责任

第三十六条 建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下罚款。

第三十七条 建设单位将工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工单位或者委托给不具有相应资质等级的工程监理单位的，责令改正，处五十万元以上一百万元以下的罚款。

建设单位将建筑工程肢解发包的，责令改正，处工程合同价款 0.5%以上 1%以下的罚款。

勘察、设计、施工、工程监理单位超越本单位资质等级承揽工程的，对勘察、设计单位或者工程监理单位处合同约定的勘察费、设计费或者监理酬金一倍以上二倍以下的罚款；对施工单位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；有违法所得的，予以没收。

未取得资质证书承揽工程的，予以取缔，并依照前款规定处以罚款；有违法所得的，予以没收。

以欺骗手段取得资质证书承揽工程的，吊销资质证书，依照本条第三款规定处以罚款；有违法所得的，予以没收。

第三十八条 勘察设计、施工、工程监理单位允许其他单位或者个人以本单位名义承揽工程的，责令改正，没收违法所得，对勘察设计单位和工程监理单位处合同约定的勘察费、设计费和监理酬金的一倍以上二倍以下的罚款，对施工单位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。

第三十九条 承包单位将工程转包或者违法分包的，责令改正，没收违法所得，对勘察设计单位处合同约定的勘察费、设计费的百分之二十五以上百分之五十以下的罚款；对施工单位处工程合同价款 0.5%以上 1%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。工程监理单位转让工程监理业务的，责令改正，没收违法所得，处合同约定的监理酬金百分之二十五以上百分之五十以下的罚款；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。

第四十条 在工程发包与承包中索贿、受贿、行贿，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，分别处以贿赂财物价值一倍以上三倍以下罚款，没收贿赂的财物，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分。

对在工程承包中行贿的承包单位，除依照前款规定处罚外，可以责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十一条 工程监理单位与建设单位或者建筑施工单位串通，弄虚作假、降低工程质量及将不合格的建设工程、建筑材料、建筑构配件和设备按照合格签字的，责令改正，处五十万元以上一百万元以下的罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处五十万元以上一百万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款；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。

第四十三条 建筑施工单位对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的，责令改正，并可处以工程造价 0.2%以上 0.5%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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

建筑施工单位的管理人员违章指挥、强令职工冒险作业，因而发生重大伤亡事故或者造成其他严重后果的，依法追究刑事责任。

第四十四条 建设单位明示或者暗示设计单位或者施工单

位违反工程建设强制性标准，降低工程质量的，责令改正，处二十万元以上五十万元以下的罚款。

第四十五条 勘察设计单位不按照工程建设强制性标准进行勘察设计的，责令改正，处以十万元以上三十万元以下的罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十六条 建筑施工单位在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的，责令改正，处以工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失；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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 建筑施工单位不依法履行保修义务或者拖延履行保修义务的，责令改正，处十万元以上二十万元以下的罚款，并对在保修期内因质量缺陷造成的损失承担赔偿责任。

第四十八条 建筑工程竣工验收后，建设单位未向住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门移交建筑工程档案的，责令改正，处一万元以上十万元以下的罚款。

第四十九条 本条例规定的责令停业整顿、降低资质等级和吊销资质证书的行政处罚，由颁发资质证书的机关决定；其他行政处罚，由住房和城乡建设主管部门或者其他有关部门依照法律、法

规规定的职权范围决定。

第五十条 国家机关工作人员索贿、行贿、受贿、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由所在单位或者有关主管部门给予处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

## 第九章 附 则

第五十一条 本条例自 2000 年 3 月 1 日起施行。