

# 厦门经济特区建筑条例

(1997 年 7 月 24 日厦门市第十届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据 2002 年 3 月 29 日厦门市第十一届人民代表大会常务委员会第四十二次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门象屿保税区条例〉等十三件法规的决定》修正 根据 2005 年 1 月 13 日厦门市第十二届人民代表大会常务委员会第十六次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门市价格管理条例〉等四件法规的决定》第二次修正 根据 2010 年 7 月 29 日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门市城市园林绿化条例〉等二十部经济特区法规名称的决定》第三次修正 根据 2024 年 4 月 29 日厦门市第十六届人民代表大会常务委员会第十九次会议《厦门市人民代表大会常务委员会关于修改〈厦门经济特区建筑条例〉等两部法规的决定》第四次修正)

## 目 录

第一章	总 则
第二章	从业资质和资格
第三章	工程发包与承包
第四章	勘察设计
第五章	工程造价
第六章	建设工程施工
第七章	建筑材料使用
第八章	工程质量
第九章	法律责任
第十章	附 则

## 第一章 总 则

第一条 为加强建筑活动的监督和管理，维护建筑市场秩序，保证建设工程的质量和安全，保障建筑活动当事人的合法权益，遵循国家有关法律、行政法规的基本原则，结合本市实际，制定本条例。

第二条 在本市辖区内从事建筑活动以及对建筑活动实施监督管理的，应当遵守本条例。

本条例所称建筑活动，是指土木建筑工程、建筑装修装饰工程和建筑业范围内的设备安装工程、管线敷设工程和园林绿化工程的新建、扩建、改建及工程中介服务。

第三条 建筑活动应当遵循质量、安全和效益相统一的原则。

第四条 建筑活动当事人应当遵守法律、法规，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。禁止行业、部门垄断建筑市场。

第五条 各级政府扶持建筑业发展，支持建筑科学技术研究，鼓励采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。

第六条 厦门市建设行政主管部门主管本市建筑活动的监督管理。

各区建设行政主管部门在市建设行政主管部门的业务指导下，负责各自管理权限范围内建筑活动的监督管理。

市、区政府其他有关部门在各自职责范围内依法对建筑活动进行监督管理。

## 第二章 从业资质和资格

第七条 对下列从事建筑活动的企业或者单位（以下统称建筑企业）实行资质审查制度：

- （一）工程总承包企业；
- （二）工程勘察、设计单位；
- （三）工程施工企业；
- （四）工程监理、质量检测等中介服务单位；

(五) 法律、法规规定的其他需要进行资质审查的企业或者单位。

第八条 设立建筑企业必须依法向建设行政主管部门办理资质审查手续，取得相应的资质证书，并向工商行政管理部门申请、领取营业执照后，方可从事建筑经营活动。

第九条 建筑企业不得超越资质证书核定的资质等级、业务范围承揽建设工程。禁止无资质的单位或者资质等级低的建筑企业以有资质或者资质等级高的建筑企业名义承揽建设工程。

第十条 承包单位应当具备与承揽工程相适应的资金、技术、管理以及操作人员和技术设备。

建筑施工企业应当依法与劳务作业人员签订劳动合同。实行劳务分包的应当分包给具有相应劳务分包资质的企业。

第十一条 从事建筑活动的建设工程技术人员，按照规定取得专业资格方可执业。

第十二条 任何单位和个人不得伪造、涂改、出借、出租、转让资质证书及勘察、设计图章和图签。

### 第三章 工程发包与承包

第十三条 建设工程立项文件批准后，建设单位应当向市建设行政主管部门申请办理报建手续。未办理报建手续的，建设单位不得将建设工程发包。

第十四条 建设工程的发包可以采用招标发包或者直接发包，依法应当实行招标发包的建设工程，禁止直接发包。招标发包的，应当依法采取公开招标或者邀请招标方式。

第十五条 建设工程的勘察、设计、施工可以发包给一个总承包单位，也可以分别发包。

勘察、设计发包中，在确定总勘察设计协调单位的前提下，可以按照单项工程发包，但不得将一个单项工程的勘察、设计计划分成若干部分发包给几个勘察、设计单位。

施工发包中，发包单位不得将一个单位工程中的分部分项工程分别发包，但单位工程的基础、二次装修、专业设备的分部分项工程除外。

第十六条 禁止发包单位违反计价方法、取费标准，压低勘察设计和工程造价，缩短合理工期，或者采取要求承包单位垫资施工等不正当手段发包建设工程。

第十七条 发包单位应当将工程发包给具有相应资质等级的承包单位。具备承包资格的承包单位，可以在本市承包与其资质等级相应的建设工程。但不得利用行贿、提供回扣或者其他好处等不正当手段承揽工程。

第十八条 承包单位应当自行组织完成所承包的工程，也可以按照有关规定进行分包，但不得转包。禁止分包单位将所承包的工程再转包、分包给其他承包单位。

第十九条 发包单位依法确定承包单位后，应当与承包单位

书面签订建设工程承包合同。承包单位将承包的建设工程依法分包给其他单位，应当与分包单位书面签订分包合同。

第二十条 承包单位应当按照合同约定交付工程，发包单位应当按照合同约定拨付工程款。对严重拖欠工程款的，不予批准新的建设项目。

#### 第四章 勘察设计

第二十一条 政府扶持和鼓励采取科学合理的优化设计方案，遵循经济、适用、安全的原则，降低投资和减少浪费。

勘察、设计单位及其工作人员应当遵守职业道德，保守建设单位的商业秘密；在工程勘察、设计中，有权拒绝业主或者有关部门及其工作人员违反有关标准、规程的不合理要求。

第二十二条 工程策划方案应当由具有相应业务范围的设计单位承担，但不受单位设计资质等级的限制，其成果可作为建设单位或者管理部门的工作参考，但不得作为工程实施的依据。

报政府管理部门审查作为工程实施依据的勘察、设计文件，必须由建设行政主管部门核准的具有相应资质等级的勘察、设计单位编制。

第二十三条 政府投资的大中型建设项目、城市大中型公共建筑、住宅小区、高层建筑等对城市景观影响较大或者技术要求较高的建设工程应当通过招标的方式，公开确定勘察、设计单位。

第二十四条 持有工程勘察、设计资质证书的单位之间可以合作承担业务。合作各方资质等级不同的，其质量管理由资质高的一方负责并承担全部责任。勘察、设计单位之间合作承担业务，应当书面签订合同。

持有工程勘察、设计资质证书的单位，不得与没有勘察、设计资质证书的单位或者个人合作承担业务；不得为没有勘察、设计资质证书的单位、个人审核或者代出勘察、设计成果，提供图签或者代签图章。

勘察、设计单位不得为未经立项或者未办理规划、用地手续等违法建设项目进行勘察、设计。

第二十五条 工程勘察、设计成果的深度和质量必须符合国家和省、市的规定。提供给建设单位的勘察、设计文件，必须经法定代表人、项目负责人签字，并加盖公章和资格证章。建设工程的设计还应当有注册建筑师或者注册工程师的签字和盖章。属合作设计的，还必须经主体设计单位的项目设计总负责人签字。

勘察、设计单位和个人应当对其工作成果承担技术责任、经济责任及有关法律规定的其他责任。

第二十六条 设计单位在设计中对选用的建筑材料、构配件和机械设备，应当注明规格、型号、性能、色泽等，并提出质量要求，但不得指定生产厂家或者供应单位。

第二十七条 经批准的工程设计文件不得擅自改变。

确需改变立项、规划及初步设计的主要内容的，必须取得原

审批部门的书面同意。

第二十八条 港、澳、台地区和外国的设计机构承担本市的工程设计，应当遵守中华人民共和国的法律、法规，采用中华人民共和国的标准、规范，经市建设行政主管部门批准，也可以参照境外的技术规范。

## 第五章 工程造价

第二十九条 市建设行政主管部门应当根据本市建设工程的实际需要，及时组织编制、修订、颁布适用本市工程造价定额（指标）及造价指数，定期公布建筑材料市场价格信息，以及季度和半年的材料价格、人工费、机械费指数，实行工程计价动态管理。

第三十条 建设工程造价，应当以国家、省、市建设行政主管部门依法颁发的工程概算、预算、费用和工期定额计价办法为依据，根据市场供求变化和发包单位的特殊要求，由发包单位与承包单位在合同中约定，实行优质优价。

建设工程的定额补充项目，应当报市建设行政主管部门组织测定审查后，方可采用。

外商独资、外资占百分之五十以上的中外合资建设工程的造价，由发包单位与承包单位在合同中协商约定。

第三十一条 在建设工程的设计阶段，设计单位应当分阶段



编制设计概算、预算文件；施工阶段，施工单位应当编制施工图预算文件；竣工后，施工单位应当编制竣工决算文件。

第三十二条 经批准的工程建设概算、预算不得随意突破。确需调整工程建设概算、预算，必须经原批准部门的同意。

第三十三条 大中型建设工程和重点建设工程的建设单位必须在竣工验收后六个月内办理完竣工决算；其他建设工程在竣工验收后三个月内办理完竣工决算。

第三十四条 市建设行政主管部门必须加强对概算、预算、决算编制和审核的管理。属财政性投融资建设工程的预算、决算审核工作，按照市政府有关规定执行。

禁止任何单位和个人在编制和审核概算、预算、决算等文件时弄虚作假，随意压价、抬价或者附加不合理条件。

## 第六章 建设工程施工

第三十五条 建设工程施工实行施工许可证制度。

建设单位在工程开工前应当向建设行政主管部门申请领取建设工程施工许可证。未领取施工许可证的，不得开工。

第三十六条 申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

- （一）已经办理该建筑工程用地批准手续；
- （二）依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证；

- (三) 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求；
- (四) 已经确定建筑施工企业；
- (五) 有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。

市、区建设行政主管部门应当自收到申请之日起七日内，对符合条件的申请颁发施工许可证。

第三十七条 建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当向发证机关申请延期；既不开工又不申请延期的，施工许可证自行废止。

第三十八条 在建的建设工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。

建设工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第三十九条 建设单位应当向工程施工企业提供由市城建档案管理机构出具的相应的地下管线资料。工程施工企业应当采取措施保护地下管线。

第四十条 有下列情况之一的，建设单位应当依法到有关部门办理申报批准手续：

- (一) 需要临时占用规划批准范围以外的场地的和在规划批准范围内进行临时建设的；

- (二) 可能损坏道路、管线、电力、通讯等公共设施的;
- (三) 需要临时停水、停电、中断道路交通的;
- (四) 需要砍伐、移植树木的;
- (五) 需要进行爆破作业的;
- (六) 法律、法规规定的其他需要办理报批手续的。

第四十一条 工程施工企业在施工现场应当加强安全管理,为施工人员提供必要的合格的劳动安全防护用品,采取安全防范措施,遵守操作规程,不得违章指挥、违章作业。对施工现场毗邻的建筑物、构筑物,工程施工企业应当采取防止损坏的措施。工程施工企业应当保持施工现场整洁。施工现场周围应当设置遮挡围栏,不得在围栏外堆放建筑材料、机具或者施工作业。临街脚手架应当设置相应的围护设施。工程竣工后,工程施工企业应当及时拆除围栏和临时设施,清除建筑垃圾。

施工现场设置的施工人员生活设施,应当符合卫生、通风、照明等要求。施工人员的膳食、饮水供应等应当符合卫生要求。

第四十二条 工程施工企业应当遵守国家有关环境保护的法律、法规,采取有效措施防治施工现场的粉尘、废水、废气、固体废弃物和噪声对周围环境的污染和危害。

## 第七章 建筑材料使用

第四十三条 鼓励发展和推广应用节能、节地、节水、利废、

改善建筑功能的新型墙体材料和其他新型建筑材料。

对于影响建筑主体结构安全和建筑功能的主要建设工程材料实行备案制度。

第四十四条 鼓励砖混结构采用新型墙体材料。限制实心粘土砖的生产和使用。

积极推广使用散装水泥和预拌混凝土，严格限制使用袋装水泥和现场搅拌混凝土。

前两款限制使用的范围由市政府规定。

第四十五条 用于建设工程的建筑材料、建筑构配件、器材和设备，必须符合产品质量标准和设计要求。对可能影响建设工程结构质量和安全、容易产生建设工程质量问题的主要建设工程材料，应当严格执行材料及制品进场的验收和质量复验等管理制度，经复验合格的方可用到工程上。工程施工企业不得以次充好、以假充真、偷工减料。

市建设行政主管部门应当根据国家和部门（地区）颁发的有关法规、规定和技术标准，对本市建设工程使用的建筑材料的质量进行监督检查。

第四十六条 按照合同约定或者招标文件规定，建筑材料由工程施工企业采购的，任何单位和个人不得干预工程施工企业购入用于工程的建筑材料或者指定建筑材料的生产厂家、供应单位。

禁止任何单位和个人强买强卖地方建筑材料。

## 第八章 工程质量

第四十七条 建设工程质量实行企业自控、社会监理和政府监督制度。建设单位应当在开工前到建设行政主管部门办理监督手续，并加强对建设工程质量的管理。

第四十八条 建设工程推行监理制，依照规定应当实行监理的建设工程由建设单位委托有相应资质等级的监理单位实行监理。监理单位依照法律、法规的规定以及合同的约定对工程质量负责。

第四十九条 实行总承包或者总包的建设工程，其质量、安全和保修由总承包单位对发包单位负责。分包单位应当对其分包工程的质量、安全和保修等向总承包单位负责。

第五十条 勘察、设计单位积极推行质量管理、质量保证标准，建立健全质量保证体系，确保工作成果的质量，并对其编制的勘察、设计质量负责。勘察、设计文件应当达到有关部门所核准的各项勘察、设计要求，符合有关法律、法规的规定和工程勘察、设计技术标准以及合同的约定。

未经勘察、设计单位同意，擅自修改施工图纸的，由此造成的质量问题由修改者负责。

第五十一条 工程施工企业必须建立健全质量保证体系，实行质量目标管理，落实质量责任制，确保建设工程质量符合建设工程技术标准、技术规范，并对其施工的工程质量负责。

第五十二条 建设工程实行保修制度。在国家规定的保修期限内建设工程发生质量问题，由责任方承担保修责任。建设工程的保修期自工程验收合格之日起计算。

第五十三条 施工技术档案应当由工程施工企业自工程竣工验收之日起二个月内提交给建设单位；工程建设档案应当由建设单位自工程交付使用后六个月内提交市城建档案管理机构。

第五十四条 建设工程质量检测单位出具检测报告，应当执行国家、省、市有关建设工程质量的检验标准和技术规范。

## 第九章 法律责任

第五十五条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

（一）建筑企业无资质证书从事建筑活动的，没收违法所得，并处以违法所得一至三倍的罚款；

（二）建筑企业超越资质证书核定的业务范围从事建筑活动的，予以警告，没收违法所得，降低资质等级或者吊销资质证书，并处以五万元以上十万元以下的罚款；

（三）建筑企业违反本条例第九条规定，允许无资质的单位或者个人、资质等级低的建筑企业以其名义承揽建设工程的，没收违法所得，降低资质等级或者吊销资质证书，并处以违法所得一至三倍的罚款；

(四) 持有工程勘察设计资质证书的单位与无勘察、设计资质证书的单位或者个人合作承担业务的，予以警告，降低资质等级或者吊销资质证书，并处以五万元以上十万元以下的罚款；

第五十六条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门责令改正，并处以转包或者分包工程造价百分之八以上百分之十二以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停业整顿，吊销资质证书：

- (一) 承包单位将承包工程转包他人；
- (二) 承包单位违反规定，将承包工程擅自分包给他人的；
- (三) 分包单位将所承包的工程再转包、分包给其他单位的。

第五十七条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门处以一万元以上五万元以下的罚款，有违法所得的，没收违法所得；情节严重的，责令停业整顿，吊销资质证书：

(一) 伪造、涂改、出借、出租、转让资质证书及勘察、设计图章和图签的；

(二) 持有工程勘察设计资质证书的单位为没有勘察、设计资格的单位和个人审核、代出勘察设计成果或者提供图签、代签图章的；

(三) 勘察、设计、施工单位为未经立项或者未办理规划、用地手续等违法建设项目进行勘察、设计、施工的。

第五十八条 发包单位违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

(一) 将工程发包给无资质或者不具有相应资质等级的单位承包的，责令改正，可并处以五万元以上十万元以下的罚款；

(二) 发包单位向承包单位指定分包单位或者要求承包单位垫资或者附加不合理条件的，责令改正，可并处以五万元以上十万元以下的罚款；

(三) 发包单位违反本条例规定发包分部、分项工程的，责令改正，给予警告，可并处以一万元以上十万元以下的罚款；

(四) 应当采取招标方式发包的建设工程未实行招标发包的，责令改正，给予警告，可并处以一万元以上十万元以下的罚款；

(五) 应当实行监理的工程未依法实行监理的，责令改正，给予警告，可并处以五万元以上十万元以下的罚款。

上述行为中已实施发包的，其发包行为无效，造成他人损失的，由发包单位承担赔偿责任。

第五十九条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门责令改正，根据情节轻重分别予以处罚：

(一) 建设单位不办理建设工程报建手续的，可处以一千元以上一万元以下的罚款；

(二) 建设单位拒不交付工程建设档案的或者交付的工程建设档案不完整、不准确的，可处以二千元以上二万元以下的罚款；

(三) 勘察、设计、施工、监理单位不执行国家、省、市有关工程质量标准、技术规范和操作规程的，予以警告，可并处以



二千元以上二万元以下的罚款；

（四）中止施工的工程未按照规定报告或者未经核准、擅自恢复施工的，可处以一千元以上一万元以下的罚款；

（五）编制和审核建设工程概算、预算、决算等文件时弄虚作假或者随意压价、抬价或者附加不合理条件的，可处以二千元以上二万元以下的罚款；

（六）未取得资格证书从事概算、预算工作的，予以警告，没收违法所得，可并处以二千元以上二万元以下的罚款。

第六十条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

（一）擅自改变经批准的工程设计文件的，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款；

（二）未办理建设工程质量、安全监督手续的，责令停止施工并补办手续，可处以二万元以上五万元以下的罚款；

（三）未取得施工许可证擅自开工的，责令停止施工并补办手续，可处以二万元以上十万元以下的罚款；

（四）将未经核定质量等级或者质量不合格的建设工程交付验收的，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款；

（五）将验收不合格的工程交付使用的，责令改正，可并处以二万元以上十万元以下的罚款；

（六）不按照规定期限办理竣工决算的，给予警告，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款。

第六十一条 违反本条例规定，有下列行为之一的，由建设行政主管部门根据情节轻重分别予以处罚：

（一）在施工中偷工减料或者使用质量不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，责令改正，可并处以二万元以上五万元以下的罚款，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；

（二）违反本条例规定，限定使用、干预采购建设工程的建築材料的，责令改正，予以警告，可并处以二万元以上五万元以下的罚款；

（三）未经建设行政主管部门同意擅自在现场搅拌混凝土的，责令改正，并可按照已浇注量每立方米处以一百元的罚款；

（四）经批准进行现场搅拌应当使用散装水泥而未用的，每吨处以五十元的罚款；

（五）违反规定使用实心粘土砖的，责令改正，并按照每使用一块处以零点五元的罚款。

第六十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请复议或者向人民法院起诉。当事人对行政处罚决定逾期不申请复议，或者不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。

第六十三条 从事建筑活动的当事人违反本条例规定，触犯刑律的，依法追究刑事责任。

建设行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊

弊、收受贿赂，触犯刑律的，依法追究刑事责任；尚未构成犯罪的，由有关机关依法给予行政处分。

## 第十章 附 则

第六十四条 本条例的具体应用问题由厦门市人民政府负责解释。

第六十五条 本条例自 1997 年 10 月 1 日起施行。