

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建〔2024〕5号

福建省住房和城乡建设厅关于印发《福建省房屋建筑和市政基础设施工程建筑市场管理规定》的通知

各设区市住建局（建设局），平潭综合实验区交建局、行政审批局，各有关单位：

为加强我省房屋建筑和市政基础设施工程建筑市场活动管理，明确市场各方主体的权利义务，进一步规范建筑市场秩序，省厅根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行

规定》等法律、法规、规章，制定了《福建省房屋建筑和市政基础设施工程建筑市场管理规定》，现印发给你们，请遵照执行。

福建省住房和城乡建设厅

2024年1月29日

（此件主动公开）

福建省房屋建筑和市政基础设施工程 建筑市场管理规定（试行）

第一章 总 则

第一条 为了加强对我省建筑市场活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建设工程的质量和安全，促进建筑业高质量发展，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本规定。

第二条 在本省行政区域内从事与建设工程的新建、扩建、改建和拆除等有关建筑市场活动，实施对建筑市场的监督管理，应当遵守本规定。

本规定所称建设工程，是指各类房屋建筑和市政基础设施工程。

本规定所称建筑市场，是指房屋建筑和市政基础设施工程领域的建筑市场。

第三条 省住房和城乡建设主管部门负责监督指导全省建筑市场。

县级以上住房和城乡建设主管部门按照其职责权限，具体负责本行政区域内建筑市场的监督管理。

第四条 建筑市场活动应当遵守法律、法规，保证建设工程质量和安全生产，遵循自愿平等、公平竞争、合法交易、诚实信用的原则。

第五条 各级住房和城乡建设主管部门应当加强建筑市场管理，组织开展建筑市场“双随机”检查，打击违法违规行为。建筑市场“双随机”检查办法由省住房和城乡建设主管部门另行制定。

第六条 推进建筑市场信用体系建设，建立健全建筑市场各方主体信用归集和评价机制，加大对诚信主体激励和对严重失信主体惩戒力度。对于严重违法企业和个人，按规定纳入建筑市场主体黑名单管理。

第七条 建筑市场实施全过程信息化管理。各级住房和城乡建设主管部门应当针对各个工程建设环节，加强信息平台建设应用，推动全省建筑市场主体信息、项目信息、信用信息等数据归集共享。

第二章 建筑市场主体

第八条 建筑市场主体包括工程项目的建设单位、工程总承包单位、勘察单位、设计单位、施工单位、中介服务机构和其他与建设工程有关的单位及其从业人员。

第九条 中介服务机构包括从事招标代理、工程监理、工程造价咨询、检测检验、全过程工程咨询、施工图审查、消防审验技术服务等活动的单位。

其他与建设工程有关的单位包括为建设工程提供建筑材料、建筑构配件、机械设备、施工机具、配件和安全防护用品的单位。

第十条 建设单位投资建设工程项目，应当具有相应的资金或者资金来源已经落实，有能够满足工程施工需要和符合有关规定的技术资料和图纸。

房地产开发企业应当在核定的资质等级范围内，从事房地产开发项目建设。

第十一条 勘察、设计、施工、监理、施工图审查、检测、消防审验技术服务等单位应当依法取得相应的资质证书或资格，并在其资质等级许可范围内承接业务。其他中介服务机构具备规定条件后，方可承接相应业务。

施工单位应当按照国家有关规定，取得安全生产许可证。

第十二条 国家规定实行注册执业制度的建筑活动专业技术人员，经资格考试合格，取得注册执业证书后，方可从事注册范围内的业务。

第三章 发包与承包

第十三条 建设工程发包前，建设单位通过福建省投资项目在线审批监管平台提交项目赋码申请，确定项目代码和报建编号（即项目编号）。

报建编号作为办理建设工程项目招标投标、施工图审查、施工许可、质量安全监督、竣工验收备案等手续的依据。

第十四条 建设工程的发包可采用招标发包或者直接发包的

方式。依法必须进行招标发包的建设工程，禁止直接发包。

依法必须进行招标的建设工程项目的具体范围和规模标准，按照国家有关规定执行。

第十五条 依法必须进行招标的建设工程，应当按照法定程序组织实施，并进入公共资源交易平台接受相关行政主管部门的监督。

第十六条 发包单位可以与工程总承包单位订立建设工程总承包合同，也可以分别与勘察单位、设计单位、施工单位订立勘察、设计、施工承包合同。发包单位不得将应当由一个承包单位完成的建设工程支解成若干部分发包，也不得以其他方式规避招标。

鼓励具备条件的建设工程优先采用工程总承包模式。

第十七条 工程总承包单位或者勘察、设计、施工单位可以依法将自己承包的部分工作分包给具有相应资质等级的第三人完成。第三人就其完成的工作成果与工程总承包单位或者勘察、设计、施工单位向发包单位承担连带责任。

承包单位不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。建设工程主体结构的勘察、设计、施工必须由承包单位自行完成，钢结构工程施工除外。

分包单位不得将其承包的专业工程中非劳务作业部分再分

包。

第十八条 发包单位不得以任何方式指定分包单位，不得要求承包单位购买其指定生产厂、供应商的建筑材料、建筑构配件和设备。

第十九条 发包单位与承包单位应当依法订立书面合同，明确双方的权利和义务。合同一般包括当事人、工程内容、合同价款及计价方式、工程款计量周期、工程款进度结算办法、人工费用拨付周期、合同工期、工程质量标准、项目负责人、违约责任、解决争议的方法等。

提倡使用国家或本省制定的合同示范文本。

第二十条 发包单位要求承包单位提交履约保证金，承包单位应当提供。履约保证金金额不得超过合同价款的 10%。发包单位应当同时向承包单位提供工程款支付担保。

在工程项目竣工前，已经缴纳履约保证金的，发包单位不得同时预留工程质量保证金。质量保证金比例应当符合国家有关规定。

第四章 工程建设管理

第二十一条 施工单位应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保险费。

施工单位应当依法为从事危险作业的职工办理意外伤害保

险，支付保险费。

施工单位应当依法投保安全生产责任保险。

第二十二条 总承包单位（含工程总承包单位、施工总承包单位）、建设单位直接发包专业工程的承包单位应当按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资。

总承包单位分包工程的，推行分包单位农民工工资委托总承包单位代发制度，由总承包单位与分包单位签订委托工资支付协议。

建设单位应当按照施工合同约定的数额或者比例等，按时将人工费用拨付到农民工工资专用账户。人工费用拨付周期不得超过1个月。

第二十三条 建设工程项目开工前，建设单位应当将施工图设计文件送审查机构审查。施工图设计文件未经审查合格的，不得使用。

任何单位或者个人不得擅自修改审查合格的施工图。确需修改的，应当由原建设工程勘察、设计单位修改。经原建设工程勘察、设计单位书面同意，建设单位也可以委托其他具有相应资质的建设工程勘察、设计单位修改。修改单位对修改的勘察、设计文件承担相应责任。凡涉及施工图审查规定内容的重大变更，建设单位应当将修改后的施工图送原审查机构审查。

对于规模较小、技术简单、质量安全风险较小的房屋建筑和市政基础设施工程以及社会投资简易低风险工程建设项目，可按有关规定免于办理施工图审查。

第二十四条 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，住房和城乡建设主管不得发放施工许可证或者批准开工报告。

第二十五条 建设单位应当按照国家有关规定申请领取施工许可证，办理工程质量安全监督手续。未取得施工许可证的建设工程不得擅自开工。

建设项目施工许可证和工程质量安全监督手续合并办理，由工程所在地县级以上住房和城乡建设主管部门统一审核。

按有关规定限额以下的房屋建筑和市政基础设施工程，无需申请办理施工许可证。

第二十六条 任何单位和个人不得将应当申请办理施工许可证的建设工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请办理施工许可证。

第二十七条 建设单位应当委托有资质的检测机构开展建设工程检测活动。

建设单位应当在编制工程概预算时合理核算建设工程质量检测费用，单独列支并按照合同约定及时支付。

非建设单位委托的检测机构出具的检测报告不得作为工程质量验收资料。

第二十八条 建设项目施工期间，施工单位应当在施工现场设立项目管理机构，派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，对施工活动进行组织管理。监理单位应当在施工现场设立项目监理机构，派驻项目总监理工程师、专业监理工程师、监理员等监理人员，对项目实施监理。

第二十九条 建设工程的勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、检测单位应当遵守国家和本省有关工程建设技术标准规范。

建设单位不得明示或者暗示其他各方主体违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量。

第三十条 按照合同约定，由建设单位采购建筑材料、建筑构配件和设备的，建设单位应当保证建筑材料、建筑构配件和设备符合设计文件和合同要求。

建设单位不得明示或者暗示施工单位使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

第五章 竣工验收与保修

第三十一条 建设工程竣工验收应当符合法律法规和国家政

策文件的相关要求。

建设单位应当在收到施工单位提交的建设工程竣工报告之日起 30 日内组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。建设工程验收合格后，方可交付使用。

第三十二条 建设单位组织竣工验收时，应当对建设工程进行竣工验收消防查验，经查验不符合规定的，建设单位不得编制工程竣工验收报告。

第三十三条 负责监督建设工程的工程质量安全监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

第三十四条 特殊建设工程竣工验收后，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收；未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。

其他建设工程竣工验收合格后，建设单位应当报住房和城乡建设主管部门备案；由住房和城乡建设部门对备案的其他建设工程进行抽查，抽查不合格的，应当停止使用。

第三十五条 建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内依照有关规定向工程所在地的县级以上住房和城乡建设主管部门备案。

第三十六条 建设工程实行质量保修制度。质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。保修范围应当包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和其他土建工程，以及电气管线、上下水管线的安装工程，供热、供冷系统工程等项目。

建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

第六章 工程价款结算

第三十七条 建设单位应当按照合同约定按时足额支付工程进度款。符合条件的建设工程项目推行施工过程结算。

建设工程竣工验收合格后，应当按照合同约定及时办理竣工结算，支付工程结算价款。

第三十八条 建设单位与施工单位应当在施工合同中约定合理的竣工结算期限。

施工单位应当在工程竣工验收合格后，按照合同约定的期限向建设单位递交竣工结算报告和完整的结算资料。建设单位或者受委托的造价咨询单位应当在收到施工单位递交的资料后，在合同约定的期限内进行核实，并出具核实意见；合同未约定期限的，按照国家有关规定执行。

第三十九条 对勘察、设计、施工、监理价款有争议的，可以自行协商解决或者申请行业协（学）会进行专业调解，也可以

向有关仲裁机构申请仲裁或者向人民法院起诉。鼓励行业协(学)会建立健全专业调解机制，设立专业调解机构。

第七章 附则

第四十条 本规定由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

第四十一条 本规定自 2024 年 2 月 1 日起实行，有效期 5 年。

福建省住房和城乡建设厅办公室

2024年1月29日印发
