

广州市建筑条例

(员 苑年 员月 圆日广东省广州市第十届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 员 苑年 苑月 圆日广东省第八届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准 员 苑年 愿月 远日公布 员 苑年 员月 员日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强建筑活动的监督和管理,规范建筑活动各方当事人行为,维护建筑市场秩序,保证建设工程质量和安全,保障当事人合法权益,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 摇在本市行政区域内从事建筑活动及对建筑活动实施监督管理的,应当遵守本条例。

本条例所称的建筑活动,是指土木建筑工程、建筑装修装饰工程和建筑业范围内的线路、管道、设备安装工程(以下统称建设工程)的新建、扩建、改建、拆卸及工程中介服务。

第三条 摇建设工程实行质量和安全监督管理制度。

建筑活动的各方当事人,应当坚持质量、安全和效益相统一的原则,不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第四条 摇市、县级市人民政府应当制定近期和远期建筑行业发展规划和产业政策,推广应用建筑先进技术、先进设备、新型建筑材料及现代管理方法。

第五条 摇广州市人民政府建设行政主管部门依照分级管理的职责分工,负责本市建筑活动管理和本条例的组织实施。

市辖区、县级市人民政府建设行政主管部门依照职责分工,负责所辖区内建筑活动的管理和监督。

计划、工商、公安、劳动、环境保护等部门依照各自职能,协同

建设行政主管部门实施本条例。

第二章 从业资格和资格

第六条 建筑活动实行从业许可制度。从事建筑活动的工程勘察、设计(含装修装饰设计,下同)、施工和工程中介服务单位,应当具备从事建筑活动的资质条件,并按规定申请办理从业许可,领取资质等级证书后,向工商行政管理部门申请领取营业执照。取得资质证书的单位,应当在证书规定的范围内从事建筑活动,不得越级承接业务。

建设工程技术人员取得专业资格方可执业。

第七条 建设工程勘察、设计、施工、工程中介服务单位的资质和个人的专业资格审查,按国家和地方有关规定分工办理。

取得资质证书的工程勘察、设计、施工、监理、工程中介服务单位,应当填写由建设行政主管部门统一印制的建筑活动从业记录手册。该手册作为年度资质审查的依据之一。

第八条 资质证书按照国家规定实行年审。逾期不年审的,不得在本市承接新的建设工程。

第九条 中央、部队、省和外地在本市从事工程勘察、设计、施工和工程中介服务的单位,承接省管建设工程的,应当将省建设行政主管部门的批准文件报市建设行政主管部门备案;承接本市市属建设工程的,应当办理注册手续,从事与资质证书相适应的建筑活动。不办理注册手续的,不得从事与市属建设工程有关的建筑活动。

香港特别行政区和澳门、台湾地区及国外经济组织在本市从事建筑活动,承接省管建设工程的,应当将省建设行政主管部门的批准文件报市建设行政主管部门备案;承接市属建设工程的,应当办理注册手续,经核准后从事建筑活动。不办理注册手续的,不得从事与市属建设工程有关的建筑活动。

已办理注册手续的,每年审核一次。

第十条 从事建筑活动的单位,分立、合并、变更、撤销时,应当在发生之日起 30 日内,向原发证部门办理注销、变更手续或者重新申请资质证书。

第三章 摇工程施工许可

第十一条 摇建设工程实行报建登记制度。建设单位为报建人。不办理报建登记手续的,规划部门不予发放建设工程规划许可证。

第十二条 摇拆卸建(构)筑物的,报建人应当向有管辖权的建设行政主管部门申请领取建(构)筑物拆卸施工许可证后,方可进行拆卸施工。

申请领取建(构)筑物拆卸施工许可证,应当提供下列资料:

(一)规划部门批准建设的文件或者房屋拆迁主管部门核发的房屋拆迁证明文件;

(二)建设单位和拆卸施工单位签订的合同;

(三)承包拆卸的施工企业资质证书,拆卸建(构)筑物施工的安全技术管理方案,其中分期拆卸的项目应当提供分期拆卸安全保障措施方案;

(四)办理施工现场余泥、渣土排放手续的证明。

第十三条 摇经省建设行政主管部门批准施工的省管建设工程开工,报建人应当持批准文件到项目所在地建设行政主管部门换领建设工程施工许可证;市属建设工程开工,报建人应当向有管辖权的建设行政主管部门申请领取建设工程施工许可证。

申请领取建设工程施工许可证,应当提供下列资料:

(一)工程管理报建登记证明;

(二)施工图纸和技术资料;

(三)投资许可证和建设工程规划许可证;

(四)中标通知书、建设工程承包合同;

(五)法律、法规规定的其他必备文件。

建设行政主管部门从收齐所提供的资料之日起,应在法定工作日 5 日内,核发建设工程施工许可证,或者告知报建人不予核发的理由。

第十四条 摇建设单位应当在建(构)筑物拆卸工程施工许可证和建设工程施工许可证规定的期限内开工,逾期施工或者中止施工后恢复施工的,应当重新办理手续或者办理恢复施工许可手续。

第四章 工程勘察与设计

第十五条 建设单位应当委托具有相应资质等级和经营范围的工程勘察、设计单位承接工程勘测、设计任务。承接建设工程勘察、设计任务的单位，应当持有与其任务相符的专业资质证书。

两个或者两个以上的工程勘察、设计单位联合承接任务的，应当以符合资质等级和经营范围的一方代表联合承接单位与建设单位签订合同，分包勘察设计任务的，限于分包给符合资质等级和资质范围的单位，只可以分包一次。

禁止无资质单位和个人承接工程勘察、设计任务。

第十六条 国家规定的二级以上民用建筑工程或者投资在肆拾万元以上的工程建设项目，重要的公共建筑、街景和广场，用地面积 肆千平方米或者建筑面积 肆千平方米以上的住宅小区设计，应当实行方案竞投。

第十七条 工程勘察、设计单位应当按照规范、规程、标准、设计任务书、规划设计要点和消防、住宅安全防范设施、空调设备安装等使用管理规定的要求，编制设计文件。

工程勘察、设计文件应当使用统一标准的出图专用章。出图应当执行校对、审核、审定制度。

审批部门应当按照国家规定的标准、规范进行审批，不得滥用行政权力进行行业不正当竞争行为。

第十八条 香港特别行政区和澳门、台湾地区及国外设计机构承担本市工程设计，应当遵守国家和地方的设计程序、规范，及相关技术规定。

国家和地方标准规范没有规定，需引用技术标准规范的，可以引用国外标准规范，使用引用的标准规范必须经市建设行政主管部门组织评定，报省或者国家建设行政主管部门批准。

第五章 工程发包与承包

第十九条 建设工程发包，应当符合下列规定：

(一) 总承包发包的，其建设项目的计划、设计任务书或者可行性研究报告已获批准；

(二)工程勘察、设计发包的,其建设项目的计划、设计任务书或者可行性研究报告已获批准,并具有工程勘察设计必须的基础资料;

(三)施工发包的,其建设项目已具备开工条件,并领取计划和规划报建等批准文件,以及提供满足施工需要的设计图纸和技术资料;

(四)设备供应发包的,投资已列入年度计划,具备批准的初步设计或者施工图设计所附的设备清单、专用和非标准设备的设计图及其他有关资料;

(五)建设工程监理发包的,其建设项目的计划、设计任务书或者可行性研究报告已获批准,工程建设的主要技术工艺要求已经确定。

第二十条 建设单位和个人发包建设工程,应当具备下列条件:

(一)具有与发包建设项目相适应的工程技术、经济管理人员;

(二)实行招标的,应当具有编制招标文件和组织开标、评标、定标的能力;

(三)建设资金已落实。

不具备前款第(一)、(二)项条件的,必须委托具有相应资质的工程中介服务机构代理。

第二十一条 本市建设工程应当采取招标发包的标准和范围,按照有关法律、法规的规定执行。

第二十二条 建设工程的发包单位,可以将工程勘察、设计、施工、设备采购等全部发包给一个工程总承包单位,也可以将其中的一项或者多项发包给一个工程承包单位。

禁止将单项工程的勘察、设计划分成若干部分发包给几个勘察、设计单位,禁止将单位工程的施工划分成若干部分发包给几个施工单位。

第二十三条 承包单位经建设单位同意,可以按照专业或者分部、分项原则将部分建设工程分包给具有相应资质的单位。禁止分包单位将分包工程再分包。

第二十四条 建设单位发包承包的双方,应当依法签订书面合同。

实行招标发包的建设工程,其承包合同的主要内容,应当与招标文件、投标标书和中标通知书相一致。

第二十五条 建设工程的发包与承包,应当公平、公开、公正,并在建设工程交易市场中进行。任何单位和个人不得利用职权对工程进行指定承包单位。

第二十六条 施工企业联营承包工程,联营各方必须为具备相应资质的单位。禁止建设单位以带资作为承包的条件进行发包,施工单位不得以带资承包作为竞争手段承揽工程。

第二十七条 建设监理单位和工程咨询、招标代理等工程中介服务机构承接业务时,禁止下列行为:

(一) 承接同一建设工程的发包和承包单位的中介业务委托;

(二) 超越资质等级和经营范围承接业务;

(三) 对同一建设工程的同类业务同时接受两个以上单位的委托;

(四) 承接与本机构有利害关系的承包单位、材料设备供应单位所承包的建设工程的中介业务;

(五) 转让承接的业务。

第二十八条 建设工程可行性研究的投资估算、项目经济评价、工程概算、工程预算、工程决算、工程招标标底编制和审核,应当符合工程造价的管理规范。

第六章 工程质量与安全

第二十九条 建设工程质量应当符合法律、法规和技术标准、设计文件以及合同中对工程安全、适用、经济、美观的综合要求。建设工程的各方根据合同的约定承担建设工程质量的责任。

第三十条 建设工程质量应当体现优质优价的原则,建设单位和承包单位应当在承包合同上明确其要求,竣工验收为优良工程的,应当按照合同约定履行。建设行政主管部门可以予以奖励。

第三十一条 建设工程应当接受质量、安全监督。建设单位在领取建设工程施工许可证后,应当到建设工程质量安全监督机构办理工程质量安全监督手续。

建设工程质量安全监督机构应当履行下列监督职责:

(一) 参与审查施工组织设计或者施工方案,督促落实质量、

安全保证措施；

(二)参与工程的图纸会审和地基基础、主体结构设计变更会议,重点审查建筑结构以及安全、防火的措施；

(三)向施工单位提出施工各阶段质量安全的重点、做法、要求以及工程竣工验收所需的各项技术资料的收集、整理和建立档案的方法；

(四)对地基基础、主体结构和决定使用功能的重要部位质量进行抽查,在地基基础和主体结构施工时参加试桩,并提出处理意见；

(五)办理地基基础和主体结构分部工程核验手续,核定单位工程质量等级。

第三十二条 建设工程竣工后,建设单位应当组织有关部门验收。工程验收结束时,应当填写建设工程竣工验收报告,并由建设工程质量安全监督机构发给建设工程竣工验收质量认定书,凭此书及有关文件办理产权登记、供水、供电手续。

市重点工程项目的竣工验收,由市建设行政主管部门组织。

第三十三条 建设工程施工单位在法定的时间内提供质量保修。因使用不当引起的质量问题由使用人负责。

第三十四条 施工现场的质量安全管理,由承包单位具体负责。实行总承包的,由总承包单位负责。分包单位应当服从总承包单位的管理。

第三十五条 施工单位在编制施工组织设计或者施工方案的同时,必须制定施工安全技术措施。建设工程实行总承包的,由总承包单位负责编制施工组织设计或者分阶段的施工方案,各分包单位在总承包单位的统一组织下具体编制施工组织设计。

第三十六条 建设工程的施工人员,应当取得技术培训合格证书;基层技术人员上岗前,还须取得建设专业管理人员岗位证书。

第三十七条 施工单位应当在批准的范围内进行作业,施工现场应当进行围蔽,现场出入口应当挂施工标牌。

施工现场的管理,应当符合安全施工、文明施工、卫生防疫和城市管理的规定,不得对城市环境、市政公用设施造成危害。

第七章 建设工程监理

第三十八条 含有国家、集体资产投资成分以及利用香港特别行政区和澳门、台湾地区或者国外组织赠款、贷款建设的下列建设工程，必须通过招标投标方式委托建设监理单位进行监理：

- (一) 建设规模在 1000 平方米以上的；
- (二) 工业、交通、能源、市政、公用等基础设施投资在 1000 万元以上的；
- (三) 住宅小区。

第三十九条 建设单位的委托合同，应当明确建设工程监理单位的具体责任。

建设工程监理活动，应当规范、公平、合理，其主要任务是控制投资、工期和质量安全，管理合同的执行，协调有关单位间的工作关系。

第四十条 因监理单位的过错，造成委托单位经济损失的，应当依法予以赔偿。

第八章 建筑材料使用

第四十一条 建设工程使用的建筑材料，应当符合国家和地方的有关标准及规定。

市建设行政主管部门对建设工程使用的建筑构配件和主要建筑材料、设备进行监督管理，可以发布推荐使用、限制发展的建筑材料产品目录和限制使用的建筑材料产品生产技术目录。

第四十二条 水泥、建筑砂石、钢材、墙体材料在使用前，应当由质量检验机构进行检验。未经检验或者检验不合格的，不得使用。

市、区、县级市建设行政主管部门可以组织对施工现场的建筑材料进行抽检。

第四十三条 建设工程在市、县级市人民政府规定的范围内，建设和施工单位应当使用散装水泥和预拌混凝土。搅拌车不能进入施工现场和施工技术限制等确需现场搅拌混凝土的，应当报市、县级市建设行政主管部门批准。

第四十四条 建设、设计、施工单位应当遵守新型墙体材料使用规定。

市辖区和县级市推广应用新型墙体材料、限制使用粘土实心砖的范围,由市、县级市人民政府规定。

第四十五条 在必须使用散装水泥、预拌混凝土和新型墙体材料的范围内,建设单位应当与市、县级市建设行政主管部门签定保证使用协议书。

第九章 法律责任

第四十六条 违反本条例,有下列行为之一的,由市建设行政主管部门依照管理权限,视其情节轻重予以处罚:

(一) 无资质证书从事建筑活动的,没收其违法所得,并处以违法所得的 1 至 3 倍的罚款;

(二) 超越资质证书规定的范围从事业务活动的,没收违法所得,视情节轻重,予以警告,降低资质等级、吊销资质证书或者提请原发证部门降低资质等级、吊销资质证书,并处以 1 万元以上 3 万元以下罚款;

(三) 出卖、转让、出租(借)、涂改资质证书或者资格证书的,没收违法所得,由原发证机关吊销资质、资格证书,处以 1 万元以上 3 万元以下罚款,或者提请上级原发证机关降低资质等级;

(四) 违反建设工程设计审查规定的,责令其补办审查手续,并按工程造价的 1% 至 3% 处以罚款;

(五) 违反建筑材料使用检验制度管理规定的,责令其停止使用,并处以 1 万元罚款;

(六) 不按规定使用散装水泥和预拌混凝土的,按水泥实际使用量处以每吨 1 元罚款;

(七) 不按标准规范使用新型墙体材料的,按已建成的建筑面积处以每平方米 1 元的罚款。

第四十七条 违反本条例规定,有下列行为之一的,建设行政主管部门依照管理权限,视其情节轻重,予以处罚:

(一) 不办理工程报建登记的,处以 1 万元罚款;

(二) 不领取建设工程施工许可证、(建)构筑物拆卸施工许可证开工的,责令停止工程建设,补办手续;对不领取建设工程施工

许可证的,按工程投资预算的员至圆缘罚款;对不领取建(构)筑物拆卸施工许可证,处以员万元罚款;

(三)拒不执行建设工程设计方案竞投发包有关规定的,按工程造价的员至圆缘处以罚款,并对直接责任人处以缘万元罚款;

(四)将建设工程转包或者违反本条例第二十二第二款和第二十三条规定分包的,没收违法所得,按转包工程或者分包工程投资预算的员至圆缘处以罚款;

(五)在非建设工程交易市场进行建设工程发包和承包的,处以缘万元罚款;利用职权对工程进行指定承包单位的,其承包合同经依法确认无效后,对直接责任人处以圆万元罚款;

(六)施工单位违反联营承包规定,与无资质的企业、个人联营的,联营合同经依法确认无效后,所造成的经济损失由该施工单位负责,并按工程投资预算的缘处以罚款;

(七)工程中介服务机构违反第二十七条规范的,没收其违法所得,并按违法所得员至圆倍罚款;

(八)建设单位不办理工程质量安全监督手续擅自开工的,除责令限期改正,并按工程投资预算的缘处以罚款;

(九)施工人员上岗未取得上岗证书的,对施工单位按每人缘元处以罚款;

(十)建设单位不按规定进行建设工程监理的,按工程投资预算的缘处以罚款。

第四十八条 建筑活动行政管理人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第四十九条 当事人对建设行政主管部门和其他有关行政管理部门作出的处罚不服的,可按《行政复议条例》的规定申请复议,也可以直接向人民法院起诉。

当事人在处罚决定书送达之日起十五日内既不申请复议,也不向人民法院起诉,又不执行处罚决定的,作出处罚决定的机关可以申请人民法院强制执行。

第五十条 违反本条例行为,属于治安管理的,由公安机关依法处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第五十一条 本条例所称的“以上”、“以下”均含本数。

第五十二条 本条例自 2005 年 10 月 1 日起施行。