

吉林省建筑市场管理条例

(2005年7月28日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 根据2017年3月24日吉林省第十二届人民代表大会常务委员会第三十三次会议《吉林省人民代表大会常务委员会关于修改和废止〈吉林省农业机械管理条例〉等21件地方性法规的决定》修改 根据2021年9月28日吉林省第十三届人民代表大会第三十次会议《吉林省人民代表大会常务委员会关于修改和废止部分地方性法规的决定》修改 2025年9月23日吉林省第十四届人民代表大会常务委员会第十九次会议修订)

目 录

第一章 总则

第二章 资质管理与发包承包

第三章 工程质量与安全生产

第四章 工程服务与竣工结算

第五章 监督管理

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总 则

第一条 为了加强建筑市场管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程质量和安全，保护建筑市场主体合法权益，促进建筑业高质量发展，根据有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 在本省行政区域内新建、扩建和改建房屋建筑工程和市政基础设施工程（以下统称房屋市政工程）相关建筑市场活动及其监督管理，适用本条例。

本条例所称房屋建筑工程，是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程以及建筑装饰装修工程。

本条例所称市政基础设施工程，是指城市道路、桥梁、轨道交通、供水、排水、供气、供暖、环卫、污水处理、垃圾处理、防涝、地下公共设施及其附属设施的土建、管道、设备安装工程。

第三条 建筑市场活动应当遵循合法经营、公平竞争、诚实守信的原则。

建筑市场监督管理应当坚持统一开放、公平公正的原则。

第四条 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房屋市政工程建设市场活动实施监督管理。住房和城乡建设主管部门可以依法委托其所属的有关机构具体实施对工程质量、安全生产、勘察设计、招标投标、工程抗震、造价、施工、散装水泥、墙体改革、城建档案等事项的监督管理工作。

县级以上人民政府其他有关部门在其职责范围内做好建筑市场相关的管理工作。

第五条 县级以上人民政府及其有关部门应当制定激励政策，培育建筑市场，规范评先创优活动，鼓励和支持新技术、新工艺、新材料、新设备的研发应用，提倡采用现代化管理方式，发展智能建造，培育现代化建筑产业链，加快推动建筑业转型升级。大力发展绿色建筑，推动超低能耗建筑、低碳建筑规模化发展，加大既有建筑节能改造力度。

第六条 建筑市场相关行业协会应当加强行业自律，引导行业健康发展，督促会员依法从事建筑市场活动。

第二章 资质管理与发包承包

第七条 勘察、设计、施工、监理、质量检测等单位，

应当依法取得相应资质，并在资质许可范围内承接相应业务。

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。

施工员、质量员、安全员、材料员、资料员、劳务员、标准员、机械员等施工现场管理人员，应当按照国家和省有关规定经过岗位培训合格后方可上岗作业。

第八条 省人民政府住房和城乡建设主管部门负责推动建设省建筑市场监管公共服务平台。在本省从事建筑市场活动的市场主体，应当按照国家和本省有关规定，在省建筑市场监管公共服务平台登记单位、从业人员、工程项目等相关信息。

省建筑市场监管公共服务平台应当具备实时更新市场主体信息、共享监管数据、提供公众查询服务等功能，并确保信息的准确性和完整性。

第九条 房屋市政工程的招标发包或者直接发包应当依法进行。

依法必须进行招标的房屋市政工程不得以化整为零或者其他任何形式规避招标。

具备勘察、设计或者施工资质的单位自行投资工程项目

的，可以承担其资质许可范围内的业务。

第十条 依法必须进行招标的房屋市政工程项目，应当实施招标计划提前发布和招标文件公示制度。

招标人不得要求投标人以低于成本的价格投标、不得任意压缩合理工期，投标人不得以低于成本的报价竞标。

第十一条 承包单位应当自行组织完成其承包的全部工程业务，或者按照国家和省有关规定将部分工程业务依法分包给具有相应资质的承包单位，不得转包、违法分包。建设单位和施工总承包单位应当在承包合同中对分包工程、工程材料和设备供应方式等内容予以明确约定。

工程总承包单位不得将工程全部设计业务或者全部施工业务转给其他单位或者个人承包。

勘察、设计承包单位不得将工程主体的勘察、设计分给其他单位或者个人承包。

第十二条 招标代理机构应当拥有一定数量的具备编制招标文件、组织评标等相应能力的专业人员，在其代理的招标项目中应当明确项目负责人。

住房和城乡建设主管部门应当建立健全招标代理机构专业能力评价机制，对招标代理机构及其从业人员违反法律、法规、规章和规范性文件规定的行为予以记录并向社会公开。

第十三条 依法必须进行招标的房屋市政工程项目，除法律、行政法规规定的特殊招标项目外，应当由招标人依法组建的评标委员会负责评标。

评标委员会的专家成员应当从省综合评标专家库内相关专业的专家中随机抽取确定。参加评标的招标人代表应当为招标人的工作人员或者招标人聘用的具备评标专家相同标准的专业技术人员。

第十四条 依法必须进行招标的房屋市政工程项目，招标投标活动应当通过省公共资源交易公共服务平台组织实施，开展双盲评审，逐步推进远程异地评标，并接受公众监督。

省公共资源交易公共服务平台与省建筑市场监管公共服务平台应当建立招标投标信息和数据共享机制。

第十五条 鼓励各地结合实际推行工程总承包、培育全过程工程咨询，完善工程建设组织模式。

工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。

全过程工程咨询服务应当由一家具有综合能力的咨询单位实施，或者由多家具有招标代理、勘察、设计、监理、

造价、项目管理等不同能力的咨询单位联合实施。

第三章 工程质量与安全生产

第十六条 房屋市政工程的工程质量与安全生产的监督管理工作，由工程项目所在地的县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门负责。

建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程项目负责人对工程质量承担相应责任。

第十七条 建设单位应当将施工图设计文件送施工图审查机构审查。施工图设计文件未经审查或者审查不合格的，不得使用。

施工图设计文件变更依法应当重新审查的，建设单位应当送原审查机构审查。原审查机构存在注销、吊销、停业、歇业以及其他无法进行正常审查活动的情形，可以重新委托其他审查机构。重新委托的审查机构资质等级不得低于原审查机构。

第十八条 建筑市场各方主体应当依法依规履行安全生产责任。

从事房屋市政工程施工活动应当取得安全生产许可证。

房屋市政工程开工前,建设单位应当按照规定办理质量、安全监督手续和施工许可证。

第十九条 建设单位应当健全工程项目质量管理体系,配备专职人员并明确其质量管理职责,不具备条件的可以聘用专业机构或者专业人员。

第二十条 施工、监理单位应当组建项目管理机构、项目监理机构,配备与工程规模和复杂程度相适应的管理人员,明确管理职责。配备的施工管理人员应当与中标通知书或者直接发包确认书、施工合同、施工组织设计载明人员相一致。配备的监理管理人员应当与投标文件、监理合同、监理规划相一致。

施工现场配备的施工、监理管理人员不得擅自变更。确需变更的,应当经建设单位同意。变更的施工、监理管理人员应当具备原施工、监理管理人员同等或者以上资格。

第二十一条 进入施工现场的建设单位、施工单位、监理单位的项目管理人员以及建筑工人信息应当按规定录入省建筑工人实名制管理平台。

在施工过程中,建设单位、施工单位、监理单位项目管理人员发生变更的,应当在省建筑工人实名制管理平台同步

进行变更。

第二十二条 建设单位应当加强施工现场检查，发现参与项目建设的施工单位的项目负责人、监理单位的总监理工程师等管理人员未在岗履职，或者承包单位存在转包、违法分包及挂靠等行为的，应当及时纠正，并向工程项目所在地住房和城乡建设主管部门报告。

对于施工单位项目负责人、专职安全员以及监理单位总监理工程师、安全监理工程师等关键岗位人员每月到岗率低于国家和省有关规定的工程项目，工程项目所在地住房和城乡建设主管部门应当按照有关规定进行重点监管。

第二十三条 施工单位应当加强施工现场管理，安全、文明施工。禁止非施工人员擅自进入施工现场。

第二十四条 房屋市政工程使用的材料、构配件和设备的质量应当符合设计文件、技术标准和合同要求。

第二十五条 房屋市政工程勘察、设计文件中采用新技术、新材料、新工艺，可能影响工程质量和安全，并且没有国家、地方技术标准的，应当经国家认可的检测机构进行试验、论证，出具检测报告，并依法审定后，方可使用。

第二十六条 监理单位应当依照法律法规的规定以及相关技术标准、设计文件和工程承包合同，代表建设单位对工

程施工质量、建设工期、建设资金使用和施工安全等进行监理。

第二十七条 监理单位发现施工单位在施工中有违反法律法规以及工程建设强制性标准施工，或者未按经审查合格的施工图设计文件施工等情形，存在质量和安全事故隐患的，应当要求施工单位整改；情节严重的，应当要求施工单位暂时停止施工，并及时报告建设单位。施工单位拒不整改或者不停止施工的，监理单位应当及时向住房和城乡建设主管部门报告。

第四章 工程服务与竣工结算

第二十八条 承接工程总承包、勘察、设计、施工项目的，应当签订书面的建设工程合同。承接工程项目管理、招标代理、造价咨询、监理、检测等业务的，应当签订书面的委托合同。鼓励使用国家或者本省制定的合同示范文本。

第二十九条 工程监理单位、造价单位、质量检测机构、施工图审查机构等应当依法履行职责，按照有关标准规范、设计文件要求完成承揽或者受委托事务，并对提供的信息、数据、结论以及出具的证明、报告或者其他文件的合法性、

真实性、准确性负责。

第三十条 工程造价应当符合法律法规规定和标准规范，根据市场供求情况和工期、质量要求合理确定。工程参与各方不得相互串通虚构计价扰乱市场秩序。

第三十一条 建设单位与施工总承包单位依法订立书面工程施工合同，应当约定工程款计量周期、工程款进度结算办法以及人工费用拨付周期，并按照保障农民工工资按时足额支付的要求约定人工费用。人工费用拨付周期不得超过一个月。

建设单位应当按照合同约定及时支付工程款，并将人工费用及时足额拨付至农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目劳务人员工资。

第三十二条 发包单位应当按照法律规定和合同约定，进行工程预付款、工程进度款、工程竣工价款的结算、支付。

当年开工、当年不能竣工的新开工项目可以推行过程结算。发承包双方通过合同约定，将施工过程按时间或进度节点划分施工周期，对周期内已完成且无争议的工程量（含变更、签证、索赔等）进行价款计算、确认和支付，支付金额不得超出已完工部分对应的批复概（预）算。经双方确认的过程结算文件作为竣工结算文件的组成部分，竣工后原则上

不再重复审核。

政府投资项目竣工结算审查按国家有关规定执行。

第三十三条 建设单位应当在收到竣工报告后，依法组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。工程经验收合格后方可交付使用。

自竣工验收合格之日起十五日内，建设单位应当向工程所在地的县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门备案。

第三十四条 建设单位应当严格按照国家有关档案管理的规定，及时收集、整理工程项目各环节的文件资料，建立、健全工程档案。

施工单位应当按照国家有关规定编制竣工图。建设单位应当督促勘察、设计、施工、监理等单位及时完成工程文件资料归档工作，定期查验工程文件资料的归集情况。

竣工验收时，建设单位应当查验工程档案的完整性、齐全性和真实性，不符合验收要求的应当及时整改，并按照国家有关规定将工程档案及时移交城建档案管理机构。

第五章 监督管理

第三十五条 省人民政府住房和城乡建设主管部门和其他有关部门应当推进建筑市场信用体系建设，健全完善建筑市场信用信息数据库，在省建筑市场监管公共服务平台记载建筑市场活动中各单位和注册执业人员的信用信息，并依法向社会公布。根据建筑市场活动中各方主体的信用状况实行分类管理，对失信单位和个人加强监管。

第三十六条 政府投资建设工程的建设单位应当在招标投标活动中使用建筑市场信用信息。鼓励其他主体在建筑市场活动中使用建筑市场信用信息。

第三十七条 县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当建立健全建筑市场活动的监督检查制度，履行监督检查职责，依法查处建筑市场活动中的违法违规行为，并将监督检查情况向社会公布。

县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门应当设立并公开投诉、举报电话和电子邮箱，及时受理和处理关于建筑市场活动方面的投诉、举报。

第三十八条 未依法办理用地批准手续，或者未依法办理建设工程规划许可证的，由县级以上人民政府自然资源主管部门负责查处；已依法办理用地批准手续以及建设工程规划许可证，未取得工程施工许可证擅自开工建设的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门或者有关部门负责

查处。

第六章 法律责任

第三十九条 违反本条例第十一条规定，承包单位将承包的工程转包或者违法分包的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令改正，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百分之零点五以上百分之一以下的罚款；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 违反本条例第二十条第二款规定，施工单位、监理单位擅自更换施工现场配备的施工、监理管理人员，或者更换的施工、监理管理人员不具备同等或者以上资格，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上三万元以下的罚款。

第四十一条 县级以上人民政府及其有关部门工作人员在建筑市场监督管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附 则

第四十二条 本条例所称施工管理人员包括项目经理、技术负责人和施工管理负责人。

本条例所称监理管理人员包括总监理工程师和专业监理工程师。

第四十三条 依法核定作为文物保护的建筑物、抢险救灾和其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅、涉及保密、军事等国家规定工程的建筑市场活动，以及既有住宅室内装饰装修等活动不适用本条例。

第四十四条 本条例自 2026 年 1 月 1 日起施行。