厦门经济特区建筑条例

（修改草案征求意见稿）

**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** 厦门经济特区从事土木建筑工程、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、更新及工程中介服务等建筑活动，必须遵守本条例。

法律、法规另有规定的，从其规定。

**第三条** 市住房建设行政主管部门主管本市建筑活动的监督管理。

各区住房建设行政主管部门在市住房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、区人民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。

**第四条** 各行业主管部门、综合管理部门应当加强信息交互，实现联动监管，探索建立工程建设领域全链条、全方位监管机制。

**第五条** 各级人民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** 政府投资、国有资本占主导项目，特别是明确实施智能建造的项目，鼓励推行工程总承包模式。

支持市场主体积极探索工程总承包加融资、加运营等“总承包+”创新招标模式，推动建立更加灵活、多元的招标采购体系。

**第七条** 市、区人民政府推动智能建造与建筑工业化协同发展，建立涵盖科研、设计、生产加工、施工装配、运维等全产业链的智能建造建筑产业体系

市、区人民政府应当将智能建造纳入国民经济和社会发展规划，制定和完善支持智能建造发展的相关政策措施，在规划、土地、财政、金融、税费、科技、招标采购等方面加大对智能建造的支持力度。

**第八条** 支持智能建造技术推广应用，本市满足一定建设规模的新开工政府投资房建项目原则上应当采用智能建造技术，具体规模由住房建设行政主管部门制定。

鼓励有条件的社会投资房建项目和市政基础设施等其他项目开展智能建造技术实践，推广使用智能装备、建筑信息模型（BIM）、智慧工地管理平台等技术。

**第九条** 鼓励招标人在新出让地块房地产项目土地出让公告中引导投保企业应用智能建造技术。

对应用智能建造技术的项目给予容积率核定优化，具体核定规则由资源规划部门会同住房建设行政主管部门制定。

**第十条** 市、区住房建设行政主管部门应当建立健全与智能建造相适应的监管模式与机制。推行施工质量安全数字化管控，建设智能建造监管服务平台，推动从项目立项到竣工验收以及运维的全生命周期数字化管理。

住房建设行政主管部门会同发改部门对发展智能建造中出现的新技术、新工艺、新材料、新设备，及时收集经济指标数据、采集相关价格，编制出台相应补充定额标准，为建筑市场各方提供计价参考依据，完善配套工程计价依据。

**第十一条** 加强智能建造人才队伍建设。支持企业、院校、科研院所积极引进智能建设领域高端紧缺人才，设立智能建造领域院士、大师工作（站）等。

支持院校开设智能建造相关专业，企业、高校、行业组织等建设建筑工人培育基地，积极开展智能建造、装配式建筑等产业工人培训，积极开展职业技能培训和竞赛，将智能建造专业等职业能力纳入职业技能等级认定，相关培训列入职业技能培训补贴目录，按有关规定给予补贴。

**第十二条** 鼓励高等院校、科研机构、企业和其他社会组织加大智能建造领域申报国家、省级重点实验室、工程实验室等创新平台的支持力度。将智能建造纳入省科技计划项目范围，加强技术研发和成果转化资金支持。支持取得关键技术或系统集成上重要创新并已实施应用的智能建造科研成果提名省科学技术奖等科技类奖项。

鼓励高等院校、科研机构、企业和其他社会组织研究制定智能建造相关地方标准、团体标准和企业标准，支持行业协会等社会团体制定发布智能建造相关团体标准，支持先进团体标准、企业标准转化为地方标准，推动形成较为完备的智能建造技术标准体系。

**第十三条** 鼓励采用建筑信息模型（BIM）报建，制定BIM施工应用标准和取费标准，推动BIM技术在设计方案、施工图深化设计和审查、成本分析、进度控制、施工管理、构件生产、建筑运维等全过程应用能力。

**第十四条** 市、区住房建设行政主管部门及其有关部门应当深化建筑业劳务用工组织模式改革，积极发展新型劳务用工模式，加快推动传统建筑施工劳务模式向新型劳务模式转型发展。

**第十五条** 市、区住房建设行政主管部门及其有关部门应当立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，因地制宜推动建筑领域节能降碳，持续提高能源资源利用效率，降低碳排放水平，着力建设安全、舒适、绿色、智慧好房子，推进城乡建设绿色低碳发展。

**第十六条** 提高建筑节能降碳水平。加强财政、金融、规划、建设等政策支持，大力推广适合我市气候特点的超低能耗建筑。推动政府投资建设的新建公益性建筑，优先执行超低能耗建筑标准。鼓励建设近零碳建筑、零碳建筑、近零碳园区、零碳园区。

**第十七条** 推广绿色建材应用。新建医院、学校、办公楼、综合体、展览馆、会展中心、体育馆、保障性住房以及旧城改造项目等政府采购工程项目，应当遵循因地制宜的原则，选用性价比高的绿色建材。

**第十八条** 推广可再生能源建筑应用。鼓励太阳能光伏、太阳能热水、空气源热泵、海水源热泵等技术在建筑中的应用。

推广屋顶光伏和发电玻璃等光伏建筑一体化应用。新建学校、医院、大型商场、交通场站、工业厂房等建筑，具备条件的应当在屋面或外墙安装分布式光伏发电系统，并应当与建筑主体一体化设计、施工和验收，与建筑外观、形态相协调。

**第十九条** 新建民用建筑应当按照不低于一星级绿色建筑的标准进行建设。新建政府投资或者以政府投资为主的公共建筑、建筑面积大于二万平方米的公共建筑应当按照不低于二星级绿色建筑的标准进行建设。新建超高层建筑应当按照三星级绿色建筑的标准进行建设。

鼓励新建居住建筑按照不低于二星级绿色建筑的标准进行建设。

鼓励新建工业建筑按照不低于一星级绿色工业建筑的标准进行建设。

**第二十条** 本市政府投资项目实行代建制管理，代建单位受建设单位委托，提供专业化的代建管理服务，按照代建合同约定，负责对项目投资管理、建设组织实施、交付使用等进行管理。相关代建制管理规定由市人民政府另行制定。

**第二十一条** 市住房建设行政主管部门负责履行本市工程建设项目招标投标的监督管理工作，前述工程建设项目的范畴包括：

（1）土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程以及装修工程的新建、改建、扩建等；

（2）为完成工程所需的勘察、设计、监理等与工程建设有关的服务，和行政主管部门认为应该纳入招标的工程咨询、环境影响评价、检测鉴定、项目管理、等为完成工程建设有关的服务；

（3）构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等，具体包括房屋建筑工程中的电梯、中央空调、建筑智能化系统、水电气系统、消防系统、太阳能系统；市政基础设施及轨道交通工程中的各类设备设施等；其他构成工程实体的原材料和半成品等。

其他行业行政主管部门在各自职责范围内协同实施监督管理。

**第二十二条** 依法必须招标的工程项目，应当通过法定媒介发布招投标信息、进入公共资源交易场所交易和接受行政监督部门监督。

**第二十三条** 行政监督部门对依法必须招标项目实施备案监督审查，对招标计划、招标条件、招标文件、开标评标定标等行为履行监督，依法进行合规性审查，开展双随机检查。

建设单位对监督管理部门提出的监督意见应当及时回应，对责令整改事项，在整改前不得进行下一步招标活动。

**第二十四条** 建设单位应当制定建设工程项目整体招标计划，明确招标事项、标段划分并提前公布。

**第二十五条** 建设单位应当根据主管部门规范性文件要求设置招标条件，超出规范性文件设置招标条件和评审标准的，应当咨询主管部门。

**第二十六条** 招标人可以实行评标委员会评标、建设单位定标的评标办法，进一步落实招标人主体责任，提高招标工作的科学性和规范性。

鼓励招投标活动中增设智能建造技术应用评审内容。

**第二十七条** 招标人收到评标报告后，应当在中标候选人公示前认真审查。招标人应当充分履行异议处理主体责任，对符合受理条件的异议事项逐一核查和答复，减少招投标诉争。

**第二十八条** 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。

发承包活动中涉及农村既有自建房改扩建（含加层、改变主要使用功能、影响主体结构安全的装修改造工程），经结构安全性鉴定后，应当委托有资质的单位进行设计和施工，否则不得动工建设。多户联建三层以上公寓式住宅、集中建房的，应当委托有资质的单位进行设计和施工，否则不得动工建设。

**第二十九条** 发包方应当保证工程勘察、设计的合理周期和费用，加强履约管理，及时足额支付勘察、设计费用，不得迫使承包方以低于成本的价格竞标，不得任意压缩合理工期。

**第三十条** 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，合同标的、价款、质量、履行期限、项目负责人等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致。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。

农村自建房建房人应当与带头工匠或施工单位签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方义务等。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 城市重要地段、重要景观地区的建筑工程、景观绿化工程，对建筑功能有特殊要求的公共建筑和省重要大型工程，经市人民政府批准后，可以采取直接委托或邀请招标的方式择优选择设计企业。

**第三十三条** 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，经市住房建设行政主管部门批准，也可以参照境外的技术规范。

**第三十四条** 市住房建设行政主管部门应当根据本市建设工程的实际需要，建立工程造价数据库，及时组织编制、修订、颁布适用本市工程造价定额（含工期、指标）及造价指数，定期发布建筑市场人工、材料、机械价格信息和价格指数。强化对新技术、新工艺、新材料、新设备价格的发布，推动工程建设领域科学技术成果推广应用，为合理确定工程造价提供依据。

鼓励有能力的工程造价咨询企业建立和完善企业工程造价数据库。

**第三十五条** 建设工程造价，应当以国家、省、市住房城乡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，借助大数据、人工智能等信息化技术为辅助，在不同阶段分别编制投资估算、设计概算、施工图预算和工程结算等建设工程造价文件，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。

国有资金投资的建设工程施工发包与承包，应当采用工程量清单计价。

在大中型建设工程推行以投资控制为主线的全过程造价咨询制度。

**第三十六条** 加强施工合同履约和价款支付监管，督促发承包方严格按照合同约定履行义务。

大中型建设工程和重点建设工程的建设单位应当在竣工验收后六个月内办理完竣工结算；其他建设工程在竣工验收后三个月内办理完竣工结算。

积极推行施工过程价款结算和支付，探索工程造价纠纷的多元化解决途径和方法，进一步规范建筑市场秩序，防止工程建设领域腐败和农民工工资拖欠。

**第三十七条** 市住房建设行政主管部门必须加强对概算、预算、结算编制和审核的管理。属于财政性投融资建设工程的预算、结算审核工作，按照市人民政府有关规定执行。

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

**第三十八条** 鼓励依法成立建设工程造价咨询机构按照营业执照的经营范围从事建设工程造价咨询中介服务业务。完善造价咨询行业信用管理制度，强化信用评价结果运用，加大对诚实守信主体激励和对严重失信主体惩戒力度。

**第三十九条** 鼓励住房建设行政主管部门创新审批机制，办理施工许可、竣工验收等事项可以按照“一件事”模式进行办理。

**第四十条** 工程施工企业及承接农村自建房的带头工匠或施工单位在施工现场应当加强安全管理，按规定投保安全生产责任保险，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。施工现场周围应当按照住房建设行政主管部门相关规定、图集设置遮挡围栏，不得在围栏外堆放建筑材料、机具或者施工作业。临街的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。

**第四十一条** 限额以下的非住宅类房屋装饰装修及住宅室内装饰装修工程遵循“谁所有谁负责、谁使用谁负责”原则。建设单位或者业主、生产经营单位作为安全第一责任人，应当在工程开工前按照小散工程进行安全生产信息登记，自觉接受安全生产指导。

**第四十二条** 住房建设行政主管部门可以委托具备相应能力的技术服务机构开展特殊建设工程消防设计技术审查，并形成意见或者报告，作为出具特殊建设工程消防设计审查意见的依据。提供建设工程消防设计图纸技术审查服务的技术服务机构，对出具的意见或者报告负责。

**第四十三条** 对特殊建设工程实行消防验收制度，对其他建设工程实行备案抽查制度。

对其他建设工程的一般项目，建设单位可以采用告知承诺制的方式申请消防验收备案。住房建设行政主管部门可以根据实际情况，分类细化一般项目的检查要点。

**第四十四条** 建设单位可以委托技术服务机构对未能依法办理建设工程消防审查验收手续的项目进行工程消防安全鉴定。鉴定结果可以作为工程消防安全性的证明材料。

**第四十五条** 住房建设行政主管部门应当制定技术服务机构管理办法，规范从业条件和质量管理要求，加强监督管理。

**第四十六条** 既有建筑改造应当符合法律法规和有关消防技术标准要求，当不改变使用功能，执行现行规范确有困难时，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用防火设计加强性措施，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

既有建筑改造已取得消防验收或备案手续的，重新改造时可以延续其原有使用功能。

有关部门可以根据城市更新要求，依法制定相适应的既有建筑改造消防技术规范或者方案审查流程。

**第四十七条** 建筑面积在300平方米以下（含300平方米）的建设工程依法不需要取得施工许可的，可以不进行消防验收备案。

**第四十八条** 实施绿色建筑建设全过程管理，建设单位应当履行主体责任，设计、施工、监理等单位应当在设计、施工、监理活动中履行相应职责。

建设单位应当在组织绿色建筑专项验收前委托具有资质的第三方评估机构对绿色建筑等级进行符合性评估。第三方评估机构应当出具评估报告，对评估报告的真实性和准确性负责。

建设单位应当在竣工验收前组织设计、施工、监理等有关单位进行绿色建筑专项验收，出具绿色建筑专项验收报告并报送住房建设行政主管部门。绿色建筑专项验收不符合要求的，不得出具专项验收合格报告，不得通过竣工验收。

住房建设行政主管部门应当对绿色建筑专项验收情况进行监督检查，发现建设单位未按照要求验收的，应当责令重新组织验收。

**第四十九条** 鼓励发展和推广应用节能、节地、节水、利废、具有保护环境和改善建筑功能的新型墙体材料和其他新型建筑材料。禁止或者限制生产和使用污染环境、能耗高、生产工艺落后的用于建设工程的材料。

新建、改建、扩建建设工程禁止使用粘土制品，经文物主管部门确认为具有文物价值的古建筑物和构筑物的修缮，或者经有关部门确认建筑结构有特殊要求的建设工程，确需使用粘土制品的除外。

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。预拌混凝土应当符合绿色生产的要求。

前两款限制使用的范围由市人民政府规定。

**第五十条** 鼓励和支持建筑垃圾资源化利用再生建筑材料的使用。将符合条件的再生建筑材料纳入政府绿色采购范围，加大再生建筑材料采购力度。

在满足设计规范要求的前提下，财政投融资项目应当采购和使用再生建筑材料。

鼓励新建民用建筑的基础垫层、围墙、管井、管沟、挡土坡以及市政道路的路基垫层等工程部位使用再生建筑材料。城市人行道路、地面停车场、公园步道等应当优先使用再生建筑材料。

建设单位使用再生产品的，在设计招标时应当将使用再生产品的相关要求列入设计招标文件，并按照设计文件的要求使用再生产品。

**第五十一条** 建筑垃圾处置应当坚持减量化、资源化、无害化和“谁产生、谁负责”的原则。建筑垃圾的收集、运输、贮存、处置和利用推行社会化服务,实行有偿收费制度。建设工程造价主管部门应当根据市场情况，适时发布建筑垃圾消纳处置费市场指导价。积极探索建筑垃圾特许经营模式。

**第五十二条** 市住房建设行政主管部门牵头相关单位制定包括源头减量、分类处理、消纳设施和场所布局及建设等在内的建筑垃圾污染环境防治工作规划。编制国土空间规划应当保障建筑垃圾贮存、处置和资源化利用等场所的建设用地。

**第五十三条** 排放建筑垃圾或从事建筑垃圾贮存、运输、资源化利用和处置等活动，依法需要取得城市建筑垃圾处理核准的，应当按照相关规定向主管部门申请核准文件。未经核准不得从事建筑废土运输，但运输50立方米以下建筑废土的除外。

**第五十四条** 鼓励行业协会设立行业、专业调解组织，参与多元化纠纷解决工作，接受当事人委托或人民法院、仲裁机构委派，开展建设工程合同纠纷、工程质量争议等行业性、专业性矛盾纠纷调解工作。

经协会调解达成的调解协议，当事人可以依法向人民法院申请司法确认。经确认的调解协议具有强制执行力。

协会调解机构属于商事调解，收费价格实行市场调节价。

人民法院、仲裁机构在受理建设工程纠纷案件时，经当事人同意，可以将案件先行委托协会调解机构调解。调解期间不计入诉讼或仲裁时限。

**第五十五条** 对从事建筑活动的企业、单位或个人违法行为轻微并及时改正没有造成危害后果的，或初次违法且危害后果轻微并及时改正的，不予行政处罚。住房建设行政主管部门及其他相关监管部门作出不予行政处罚的，可以依法通过信用监管、警示约谈、责令改正等行政措施，强化事中事后监管。

**第五十六条** 本条例的具体应用问题由厦门市人民政府负责解释。

**第五十七条** 本条例自202 年 月 日起施行。