中华人民共和国主席令

第

四十六

号

《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》
已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议于
2011 年 4 月 22 日通过，现予公布，自 2011 年 7 月 1 日起施行。

中华人民共和国主席

胡锦涛

2011 年 4 月 22 日

全国人民代表大会常务委员会关于

修改《中华人民共和国建筑法》的决定

（2011 年 4 月 22 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会
议通过）

第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议决定对《中华人民
共和国建筑法》作如下修改：

将第四十八条修改为：“建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴
纳工伤保险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。”

本决定自 2011 年 7 月 1 日起施行。

《中华人民共和国建筑法》根据本决定作相应修改，重新公布。

（1997 年 11 月 1 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通

根据 2011 年 4 月 22 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议
《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉的决定》修正）

目

录

第一章

总

则

第二章

建筑许可

第一节

建筑工程施工许可

第二节

从业资格

第三章

建筑工程发包与承包

第一节

一般规定

第二节

发

包

第三节

承

包

第四章

建筑工程监理

第五章

建筑安全生产管理

第六章

建筑工程质量管理

 第七章
 法律责任

 第八章 附 则
第一章 总 则
 第一条 为了加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建
筑工程的质量和安全，促进建筑业健康发展，制定本法。
 第二条 在中华人民共和国境内从事建筑活动，实施对建筑活动的监督
管理，应当遵守本法。
 本法所称建筑活动，是指各类房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套
中华人民共和国建筑法
过,

的线路、管道、设备的安装活动。
 第三条 建筑活动应当确保建筑工程质量和安全，符合国家的建筑工程
安全标准。
 第四条 国家扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建
筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工
艺、新型建筑材料和现代管理方式。
 第五条 从事建筑活动应当遵守法律、法规，不得损害社会公共利益和
他人的合法权益。
 任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。
 第六条 国务院建设行政主管部门对全国的建筑活动实施统一监督管
理。
第二章 建筑许可
第一节 建筑工程施工许可
 第七条 建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在
地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设
行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。
 按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工
许可证。
 第八条 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）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证；
 （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；
 （七）建设资金已经落实；
 （八）法律、行政法规规定的其他条件。
 建设行政主管部门应当自收到申请之日起十五日内，对符合条件的申请
颁发施工许可证。
 第九条 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；延期以两次为限，每次不超过三个月。
既不开工又不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。
 第十条 在建的建筑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，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
 建筑工程恢复施工时，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。
 第十一条 按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，因故不能按
期开工或者中止施工的，应当及时向批准机关报告情况。因故不能按期开工超过
六个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。
第二节 从业资格
 第十二条 从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程
监理单位，应当具备下列条件：
 （一）有符合国家规定的注册资本；
 （二）有与其从事的建筑活动相适应的具有法定执业资格的专业技术人
员；
 （三）有从事相关建筑活动所应有的技术装备；
 （四）法律、行政法规规定的其他条件。

第十三条 从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程
监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工
程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的
资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。
 第十四条 从事建筑活动的专业技术人员，应当依法取得相应的执业资
格证书，并在执业资格证书许可的范围内从事建筑活动。
第三章 建筑工程发包与承包
第一节 一般规定
 第十五条 建筑工程的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。
 发包单位和承包单位应当全面履行合同约定的义务。不按照合同约定履
行义务的，依法承担违约责任。
 第十六条 建筑工程发包与承包的招标投标活动，应当遵循公开、公正、
平等竞争的原则，择优选择承包单位。
 建筑工程的招标投标，本法没有规定的，适用有关招标投标法律的规定。
 第十七条 发包单位及其工作人员在建筑工程发包中不得收受贿赂、回
扣或者索取其他好处。
 承包单位及其工作人员不得利用向发包单位及其工作人员行贿、提供回
扣或者给予其他好处等不正当手段承揽工程。
 第十八条 建筑工程造价应当按照国家有关规定，由发包单位与承包单
位在合同中约定。公开招标发包的，其造价的约定，须遵守招标投标法律的规定。
 发包单位应当按照合同的约定，及时拨付工程款项。
第二节 发 包

第十九条 建筑工程依法实行招标发包，对不适于招标发包的可以直接
发包。
 第二十条 建筑工程实行公开招标的，发包单位应当依照法定程序和方
式，发布招标公告，提供载有招标工程的主要技术要求、主要的合同条款、评标
的标准和方法以及开标、评标、定标的程序等内容的招标文件。
 开标应当在招标文件规定的时间、地点公开进行。开标后应当按照招标
文件规定的评标标准和程序对标书进行评价、比较，在具备相应资质条件的投标
者中，择优选定中标者。
 第二十一条 建筑工程招标的开标、评标、定标由建设单位依法组织实
施，并接受有关行政主管部门的监督。
 第二十二条 建筑工程实行招标发包的，发包单位应当将建筑工程发包
给依法中标的承包单位。建筑工程实行直接发包的，发包单位应当将建筑工程发
包给具有相应资质条件的承包单位。
 第二十三条 政府及其所属部门不得滥用行政权力，限定发包单位将招
标发包的建筑工程发包给指定的承包单位。
 第二十四条 提倡对建筑工程实行总承包，禁止将建筑工程肢解发包。
 建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一
并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程勘察、设计、施工、设备采购
的一项或者多项发包给一个工程总承包单位；但是，不得将应当由一个承包单位
完成的建筑工程肢解成若干部分发包给几个承包单位。
 第二十五条 按照合同约定，建筑材料、建筑构配件和设备由工程承包
单位采购的，发包单位不得指定承包单位购入用于工程的建筑材料、建筑构配件
和设备或者指定生产厂、供应商。
第三节 承 包

第二十六条 承包建筑工程的单位应当持有依法取得的资质证书，并在
其资质等级许可的业务范围内承揽工程。
 禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形
式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他
单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。
 第二十七条 大型建筑工程或者结构复杂的建筑工程，可以由两个以上
的承包单位联合共同承包。共同承包的各方对承包合同的履行承担连带责任。
 两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应当按照资质等级
低的单位的业务许可范围承揽工程。
 第二十八条 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人，禁止
承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。
 第二十九条 建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包
给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经
建设单位认可。施工总承包的，建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行
完成。
 建筑工程总承包单位按照总承包合同的约定对建设单位负责；分包单位
按照分包合同的约定对总承包单位负责。总承包单位和分包单位就分包工程对建
设单位承担连带责任。
 禁止总承包单位将工程分包给不具备相应资质条件的单位。禁止分包单
位将其承包的工程再分包。
第四章 建筑工程监理
 第三十条 国家推行建筑工程监理制度。
 国务院可以规定实行强制监理的建筑工程的范围。
 第三十一条 实行监理的建筑工程，由建设单位委托具有相应资质条件

的工程监理单位监理。建设单位与其委托的工程监理单位应当订立书面委托监理
合同。
 第三十二条 建筑工程监理应当依照法律、行政法规及有关的技术标准、
设计文件和建筑工程承包合同，对承包单位在施工质量、建设工期和建设资金使
用等方面，代表建设单位实施监督。
 工程监理人员认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同
约定的，有权要求建筑施工企业改正。
 工程监理人员发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的
质量要求的，应当报告建设单位要求设计单位改正。
 第三十三条 实施建筑工程监理前，建设单位应当将委托的工程监理单
位、监理的内容及监理权限，书面通知被监理的建筑施工企业。
 第三十四条 工程监理单位应当在其资质等级许可的监理范围内，承担
工程监理业务。
 工程监理单位应当根据建设单位的委托，客观、公正地执行监理任务。
 工程监理单位与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设
备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。
 工程监理单位不得转让工程监理业务。
 第三十五条 工程监理单位不按照委托监理合同的约定履行监理义务，
对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给建设单位造成损失的，应
当承担相应的赔偿责任。
 工程监理单位与承包单位串通，为承包单位谋取非法利益，给建设单位
造成损失的，应当与承包单位承担连带赔偿责任。
第五章 建筑安全生产管理

第三十六条 建筑工程安全生产管理必须坚持安全第一、预防为主的方
针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。
 第三十七条 建筑工程设计应当符合按照国家规定制定的建筑安全规
程和技术规范，保证工程的安全性能。
 第三十八条 建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程
的特点制定相应的安全技术措施；对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全
施工组织设计，并采取安全技术措施。
 第三十九条 建筑施工企业应当在施工现场采取维护安全、防范危险、
预防火灾等措施；有条件的，应当对施工现场实行封闭管理。
 施工现场对毗邻的建筑物、构筑物和特殊作业环境可能造成损害的，建
筑施工企业应当采取安全防护措施。
 第四十条 建设单位应当向建筑施工企业提供与施工现场相关的地下
管线资料，建筑施工企业应当采取措施加以保护。
 第四十一条 建筑施工企业应当遵守有关环境保护和安全生产的法律、
法规的规定，采取控制和处理施工现场的各种粉尘、废气、废水、固体废物以及
噪声、振动对环境的污染和危害的措施。
 第四十二条 有下列情形之一的，建设单位应当按照国家有关规定办理
申请批准手续：
 （一）需要临时占用规划批准范围以外场地的；
 （二）可能损坏道路、管线、电力、邮电通讯等公共设施的；
 （三）需要临时停水、停电、中断道路交通的；
 （四）需要进行爆破作业的；
 （五）法律、法规规定需要办理报批手续的其他情形。
 第四十三条 建设行政主管部门负责建筑安全生产的管理，并依法接受
劳动行政主管部门对建筑安全生产的指导和监督。

第四十四条 建筑施工企业必须依法加强对建筑安全生产的管理，执行
安全生产责任制度，采取有效措施，防止伤亡和其他安全生产事故的发生。
 建筑施工企业的法定代表人对本企业的安全生产负责。
 第四十五条 施工现场安全由建筑施工企业负责。实行施工总承包的，
由总承包单位负责。分包单位向总承包单位负责，服从总承包单位对施工现场的
安全生产管理。
 第四十六条 建筑施工企业应当建立健全劳动安全生产教育培训制度，
加强对职工安全生产的教育培训；未经安全生产教育培训的人员，不得上岗作业。
 第四十七条 建筑施工企业和作业人员在施工过程中，应当遵守有关安
全生产的法律、法规和建筑行业安全规章、规程，不得违章指挥或者违章作业。
作业人员有权对影响人身健康的作业程序和作业条件提出改进意见，有权获得安
全生产所需的防护用品。作业人员对危及生命安全和人身健康的行为有权提出批
评、检举和控告。
 第四十八条 建筑施工企业应当依法为职工参加工伤保险缴纳工伤保
险费。鼓励企业为从事危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。
 第四十九条 涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，建设单位应当
在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案；没有
设计方案的，不得施工。
 第五十条 房屋拆除应当由具备保证安全条件的建筑施工单位承担，由
建筑施工单位负责人对安全负责。
 第五十一条 施工中发生事故时，建筑施工企业应当采取紧急措施减少
人员伤亡和事故损失，并按照国家有关规定及时向有关部门报告。
第六章 建筑工程质量管理

第五十二条 建筑工程勘察、设计、施工的质量必须符合国家有关建筑
工程安全标准的要求，具体管理办法由国务院规定。
 有关建筑工程安全的国家标准不能适应确保建筑安全的要求时，应当及
时修订。
 第五十三条 国家对从事建筑活动的单位推行质量体系认证制度。从事
建筑活动的单位根据自愿原则可以向国务院产品质量监督管理部门或者国务院
产品质量监督管理部门授权的部门认可的认证机构申请质量体系认证。经认证合
格的，由认证机构颁发质量体系认证证书。
 第五十四条 建设单位不得以任何理由，要求建筑设计单位或者建筑施
工企业在工程设计或者施工作业中，违反法律、行政法规和建筑工程质量、安全
标准，降低工程质量。
 建筑设计单位和建筑施工企业对建设单位违反前款规定提出的降低工
程质量的要求，应当予以拒绝。
 第五十五条 建筑工程实行总承包的，工程质量由工程总承包单位负责，
总承包单位将建筑工程分包给其他单位的，应当对分包工程的质量与分包单位承
担连带责任。分包单位应当接受总承包单位的质量管理。
 第五十六条 建筑工程的勘察、设计单位必须对其勘察、设计的质量负
责。勘察、设计文件应当符合有关法律、行政法规的规定和建筑工程质量、安全
标准、建筑工程勘察、设计技术规范以及合同的约定。设计文件选用的建筑材料、
建筑构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须
符合国家规定的标准。
 第五十七条 建筑设计单位对设计文件选用的建筑材料、建筑构配件和
设备，不得指定生产厂、供应商。
 第五十八条 建筑施工企业对工程的施工质量负责。
 建筑施工企业必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得偷工减

料。工程设计的修改由原设计单位负责，建筑施工企业不得擅自修改工程设计。
 第五十九条 建筑施工企业必须按照工程设计要求、施工技术标准和合
同的约定，对建筑材料、建筑构配件和设备进行检验，不合格的不得使用。
 第六十条 建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结
构的质量。
 建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷；对已发
现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复。
 第六十一条 交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量
标准，有完整的工程技术经济资料和经签署的工程保修书，并具备国家规定的其
他竣工条件。
 建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格
的，不得交付使用。
 第六十二条 建筑工程实行质量保修制度。
 建筑工程的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；保修的期限应当按照保证建筑物合理寿命年限内正常使用，维护使
用者合法权益的原则确定。具体的保修范围和最低保修期限由国务院规定。
 第六十三条 任何单位和个人对建筑工程的质量事故、质量缺陷都有权
向建设行政主管部门或者其他有关部门进行检举、控告、投诉。
第七章 法律责任
 第六十四条 违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准
擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。
 第六十五条 发包单位将工程发包给不具有相应资质条件的承包单位
的，或者违反本法规定将建筑工程肢解发包的，责令改正，处以罚款。

超越本单位资质等级承揽工程的，责令停止违法行为，处以罚款，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；有违法所得的，予
以没收。
 未取得资质证书承揽工程的，予以取缔，并处罚款；有违法所得的，予
以没收。
 以欺骗手段取得资质证书的，吊销资质证书，处以罚款；构成犯罪的，
依法追究刑事责任。
 第六十六条 建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他
人以本企业的名义承揽工程的，责令改正，没收违法所得，并处罚款，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。对因该项承揽工程不符
合规定的质量标准造成的损失，建筑施工企业与使用本企业名义的单位或者个人
承担连带赔偿责任。
 第六十七条 承包单位将承包的工程转包的，或者违反本法规定进行分
包的，责令改正，没收违法所得，并处罚款，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。
 承包单位有前款规定的违法行为的，对因转包工程或者违法分包的工程
不符合规定的质量标准造成的损失，与接受转包或者分包的单位承担连带赔偿责
任。
 第六十八条 在工程发包与承包中索贿、受贿、行贿，构成犯罪的，依法追
究刑事责任；不构成犯罪的，分别处以罚款，没收贿赂的财物，对直接负责的主
管人员和其他直接责任人员给予处分。
 对在工程承包中行贿的承包单位，除依照前款规定处罚外，可以责令停
业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书。
 第六十九条 工程监理单位与建设单位或者建筑施工企业串通，弄虚作
假、降低工程质量的，责令改正，处以罚款，降低资质等级或者吊销资质证书；

有违法所得的，予以没收；造成损失的，承担连带赔偿责任；构成犯罪的，依法
追究刑事责任。
 工程监理单位转让监理业务的，责令改正，没收违法所得，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。
 第七十条 违反本法规定，涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程
擅自施工的，责令改正，处以罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，
依法追究刑事责任。
 第七十一条 建筑施工企业违反本法规定，对建筑安全事故隐患不采取
措施予以消除的，责令改正，可以处以罚款；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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
 建筑施工企业的管理人员违章指挥、强令职工冒险作业，因而发生重大
伤亡事故或者造成其他严重后果的，依法追究刑事责任。
 第七十二条 建设单位违反本法规定，要求建筑设计单位或者建筑施工
企业违反建筑工程质量、安全标准，降低工程质量的，责令改正，可以处以罚款；
构成犯罪的，依法追究刑事责任。
 第七十三条 建筑设计单位不按照建筑工程质量、安全标准进行设计的，
责令改正，处以罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级或者
吊销资质证书，没收违法所得，并处罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯
罪的，依法追究刑事责任。
 第七十四条 建筑施工企业在施工中偷工减料的，使用不合格的建筑材
料、建筑构配件和设备的，或者有其他不按照工程设计图纸或者施工技术标准施
工的行为的，责令改正，处以罚款；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；造成建筑工程质量不符合规定的质量标准的，负责返工、修
理，并赔偿因此造成的损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
 第七十五条 建筑施工企业违反本法规定，不履行保修义务或者拖延履

行保修义务的，责令改正，可以处以罚款，并对在保修期内因屋顶、墙面渗漏、
开裂等质量缺陷造成的损失，承担赔偿责任。
 第七十六条 本法规定的责令停业整顿、降低资质等级和吊销资质证书
的行政处罚，由颁发资质证书的机关决定；其他行政处罚，由建设行政主管部门
或者有关部门依照法律和国务院规定的职权范围决定。
 依照本法规定被吊销资质证书的，由工商行政管理部门吊销其营业执照。
 第七十七条 违反本法规定，对不具备相应资质等级条件的单位颁发该
等级资质证书的，由其上级机关责令收回所发的资质证书，对直接负责的主管人
员和其他直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
 第七十八条 政府及其所属部门的工作人员违反本法规定，限定发包单
位将招标发包的工程发包给指定的承包单位的，由上级机关责令改正；构成犯罪
的，依法追究刑事责任。
 第七十九条 负责颁发建筑工程施工许可证的部门及其工作人员对不
符合施工条件的建筑工程颁发施工许可证的，负责工程质量监督检查或者竣工验
收的部门及其工作人员对不合格的建筑工程出具质量合格文件或者按合格工程
验收的，由上级机关责令改正，对责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追
究刑事责任；造成损失的，由该部门承担相应的赔偿责任。
 第八十条 在建筑物的合理使用寿命内，因建筑工程质量不合格受到损
害的，有权向责任者要求赔偿。
第八章 附 则
 第八十一条 本法关于施工许可、建筑施工企业资质审查和建筑工程发
包、承包、禁止转包，以及建筑工程监理、建筑工程安全和质量管理的规定，适
用于其他专业建筑工程的建筑活动，具体办法由国务院规定。
 第八十二条 建设行政主管部门和其他有关部门在对建筑活动实施监

督管理中，除按照国务院有关规定收取费用外，不得收取其他费用。
 第八十三条 省、自治区、直辖市人民政府确定的小型房屋建筑工程的
建筑活动，参照本法执行。
 依法核定作为文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮，依照文物保护
的有关法律规定执行。
 抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建低层住宅的建筑活动，不适
用本法。
 第八十四条 军用房屋建筑工程建筑活动的具体管理办法，由国务院、
中央军事委员会依据本法制定。
 第八十五条 本法自 1998 年 3 月 1 日起施行。