



2021 第 4 期

总第 41 期

政策法规信息简报

2021 年 5 月

主办：法务部

编辑/校对：温馨

审核：郭伟萍

目 录：

- 《住建部：5 月 15 日起，正式启用全国工程质量安全监管信息平台！》（建办质函〔2021〕159 号）……………P1-P7
- 《陕西建材价格猛涨！施工单位风险如何承担？》（来源：陕西省建筑业协会）……………P7-P10
- 《住建部再次强调，招标文件里的这句话不能有》（建办市函〔2021〕36 号）……………P10-P13
- 《人人须知：常见“买卖合同”审查、签订、履行等 15 个法律要点》（来源：法务之家）……………P13-P17

住建部：5月15日起，正式启用 全国工程质量安全监管信息平台！

建办质函〔2021〕159号

4月20日住房和城乡建设部办公厅发布通知，为全面推行“互联网+监管”模式，住房和城乡建设部组织开发了**全国工程质量安全监管信息平台**（以下简称平台），并定于**2021年5月15日正式启用**。据悉，平台集成工程质量安全监管业务信息系统、全国工程质量安全监管数据中心、工作门户以及公共服务门户，供各地免费使用。

■ **工程质量安全监管业务信息系统**。支持各级住房和城乡建设部门与有关部门办理各类房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管业务。

■ **全国工程质量安全监管数据中心**。按照统一的共享交换数据标准和技术规范，全面归集全国房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管信息，构建全国工程质量安全监管大数据集合，与各地工程质量安全监管信息系统、住房和城乡建设部数据中心以及国家数据共享交换平台互联互通。

■ **工作门户**。向各级住房和城乡建设部门及有关部门提供文件办理、数据查询、统计分析、可视化展示、事故案例分析、监管人员培训、意见建议征集、舆情监测、法律法规以及事故信息快报等支撑和服务。

■ **公共服务门户**。发布房屋建筑和市政基础设施工程质量安

全监管领域相关通知公告、行业动态、地方信息、全国工程勘察设计大师、工程质量安全专家委员会、城市轨道交通专家委员会信息以及工程质量安全事故情况，提供工程质量安全监管数据和政策法规查询等服务。

具体如下：

住房和城乡建设厅关于启用

全国工程质量安全监管信息平台的通知

一、工作目标

构建一体化的全国房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管信息平台，覆盖建筑施工安全监管、工程勘察设计质量监管、工程质量监管、城市轨道交通工程质量安全监管等业务，支撑部、省、市、县各级住房和城乡建设部门及有关部门履行房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管职能，实现跨层级、跨地区、跨部门间信息共享和业务协同，提升监管工作效能和政务服务能力，有力维护人民群众生命财产安全。

二、启用时间

自 2021 年 4 月 15 日起，各地住房和城乡建设部门及有关部门可登录平台，熟悉系统环境，试用系统功能；自 2021 年 5 月 15 日起，正式启用平台。

三、平台功能

平台集成工程质量安全监管业务信息系统、全国工程质量安全监管数据中心、工作门户以及公共服务门户，供各地免费使用。

（一）工程质量安全监管业务信息系统。支持各级住房和城乡建设部门与有关部门办理各类房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管业务。

1. 建筑施工安全监管信息系统。覆盖建筑施工企业安全生产许可证管理、建筑施工企业安全生产管理人员管理、建筑施工特种作业人员管理、建筑起重机械管理、工程项目安全监督检查、危险性较大的分部分项工程管理、安全生产标准化考评、房屋市政工程施工安全事故查处、施工安全监督机构及人员管理等业务，支持移动终端应用。

2. 工程勘察设计质量监管信息系统。覆盖项目施工图审查、施工图审查机构及人员、勘察设计质量不良记录、勘察设计质量抽查等信息管理业务。

3. 工程质量监管信息系统。覆盖工程质量监管、工程质量行政处罚、工程质量检测资质、检测机构从业人员、检测机构不良记录、各地优质工程等信息管理业务。

4. 城市轨道交通工程质量安全监管信息系统。覆盖轨道交通线路信息管理、监督检查管理、参建企业管理、关键机械设备管理、事故及重大风险管理等业务。

5. 工程质量安全监督执法检查信息系统。支持部本级开展全国房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监督执法检查工作。

（二）全国工程质量安全监管数据中心。按照统一的共享交换数据标准和技术规范，**全面归集全国房屋建筑和市政基础设施**

工程质量安全监管信息,构建全国工程质量安全监管大数据集合,与各地工程质量安全监管信息系统、住房和城乡建设部数据中心以及国家数据共享交换平台互联互通。

(三) 工作门户。向各级住房和城乡建设部门及有关部门提供文件办理、数据查询、统计分析、可视化展示、事故案例分析、监管人员培训、意见建议征集、舆情监测、法律法规以及事故信息快报等支撑和服务。

(四) 公共服务门户。发布房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管领域相关通知公告、行业动态、地方信息、全国工程勘察设计大师、工程质量安全专家委员会、城市轨道交通专家委员会信息以及工程质量安全事故情况,提供工程质量安全监管数据和政策法规查询等服务。

四、平台用户

平台用户包含各级住房和城乡建设部门及有关部门房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管人员,工程项目建设各方主体以及相关机构、单位从业人员,社会公众等。

主管部门监管人员账号采用逐级分配方式创建。其中,地方各级部门管理员账号由上级主管部门创建和分配,其他监管人员账号由同级主管部门管理员分配。有关单位从业人员账号采用注册方式创建。

五、访问方式

(一) 公共服务门户。社会公众通过住房和城乡建设部门户

网站首页“全国工程质量安全监管信息平台公共服务门户”链接，或者直接访问 zlaq.mohurd.gov.cn 进入平台公共服务门户。

（二）工作门户。监管人员访问平台公共服务门户，点击“全国工程质量安全监管信息平台入口”链接，通过平台统一登录窗口进入工作门户。

（三）工程质量安全监管业务信息系统。监管人员登录平台工作门户，通过“核心业务信息系统入口”访问相关业务信息系统；从业人员访问平台公共服务门户，点击“全国工程质量安全监管信息平台入口”链接，通过平台统一登录窗口进入相关业务信息系统。

六、工作职责

住房和城乡建设部统一负责平台建设和运行维护管理，组织制定全国工程质量安全监管信息化建设相关数据标准、技术规范以及工作制度，督促指导各地做好平台应用和信息共享交换工作。地方各级住房和城乡建设部门及有关部门具体负责平台在本地区推广应用以及信息共享交换等工作。

七、有关要求

（一）高度重视平台应用。启用平台是推进工程质量安全治理能力现代化的重要举措。各地要切实提高政治站位，加强组织领导，建立统筹推进机制，研究制定配套措施和具体落实方案，加强专业队伍建设和培训，确保平台应用和信息共享交换各项工作落到实处。

（二）全面推进监管信息化。具备信息化监管条件的地区，要按照相关标准规范要求建设和完善本地区信息系统，提升信息系统建设标准化、规范化水平。暂不具备信息化监管条件的地区，要应用部级平台办理相关监管业务，实现工程质量安全监管信息化全覆盖。以上工作应于 2021 年 9 月底前完成。

（三）加快推进数据共享。各地要加快推进本地区工程质量安全监管数据中心建设，严格按照《全国建筑施工安全监管信息系统共享交换数据标准（试行）》（建办质〔2018〕5 号）、《全国房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查信息系统数据标准（试行）》（建办质〔2018〕64 号）和《城市轨道交通工程质量安全监管信息平台共享交换数据标准（试行）》（建办质〔2020〕56 号）等标准规范要求，归集本地区房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监管信息，并全面、准确、及时共享交换至部级平台。以上工作应于 2021 年 9 月底前完成。要做好经费保障，合理安排经费支持工程质量安全数据共享。鼓励各地积极申请使用部级数据中心建设成果，推进在辅助政务决策、支撑政府履职、服务企业和群众等方面的应用。

（四）加强数据质量安全管理。各地要按照“谁提供、谁负责”的原则，对共享数据的真实性和准确性负责，不断提高数据完整性、可用性和时效性。数据提供方要加强数据采集、归集、整合、提供等环节的安全管理，防范数据泄露和被非法获取。数据使用方要加强账号管理，严格控制数据使用范围，防范泄露、

滥用、篡改信息等行为。

（五）强化督促指导。各省级住房和城乡建设部门及有关部门要建立本地区工程质量安全监管信息化建设工作机制，加大平台在本地区推广应用以及信息共享交换等工作的监督指导力度，督促有关单位和人员落实工作责任。我部将密切跟踪调度各地信息化建设进展情况。

陕西建材价格猛涨！施工单位风险如何承担？

近期，建设工程所用的钢材、水泥、干粉砂浆等建筑材料价格持续上涨。5月10日，钢材更是突破6000元大关。建材价格上涨，施工单位风险如何承担？

相关规定：

01

2019年12月，住建部、国家发展改革委联合印发《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》，自2020年3月1日起施行。

该《办法》明确规定，主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分，**风险由建设单位承担。**

第十五条 建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理，合理分担风险。

建设单位承担的风险主要包括：

(一) 主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分；

(二) 因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化；

(三) 不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化；

(四) 因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化；

(五) 不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

具体风险分担内容由双方在合同中约定。

鼓励建设单位和工程总承包单位运用保险手段增强防范风险能力。

02

早在 2007、2008 年，因人工、材料、台班价格出现持续大幅度的涨落，全国多个省份已出台文件，就“合同中未明确或强行约定承包人承担全部风险”的问题作出明确规定，要求发承包双方需签订补充协议，进行价差调整。

在《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 16 号）中，有如下规定：

第三条 建筑工程施工发包与承包价在政府宏观调控下，由市场竞争形成。

工程发承包计价应当遵循公平、合法和诚实信用的原则。

第十三条 发承包双方在确定合同价款时，应当考虑市场环境和生产要素价格变化对合同价款的影响。

03

最近几年，陕西针对建筑材料价格上涨问题发文，要求切实维护施工企业权利。

陕西通知全文如下：

关于加强建筑材料价格风险管控的通知

陕建发〔2018〕284号

各设区市住房和城乡建设局（建委），杨凌示范区住房和城乡建设局，西咸新区规划建设局，韩城市住房城乡规划建设局，神木市、府谷县住房城乡规划建设局，相关企业：

近期，由于受市场多种因素的影响，我省范围内的砂、石、水泥、干拌砂浆、商品混凝土等建筑材料的价格均出现较大幅度的上涨，尤其是近两个月以来，个别材料出现了供应严重紧缺的情况，从而导致短期内建筑材料价格大幅上涨。

工程项目各方主体应做好市场环境变化下的风险应对，按照市场风险共担的原则，注意做好以下几方面工作，确保工程建设的顺利进行。

1. 在工程项目合同中严禁强行约定承包人承担全部风险。
2. 新建工程项目合同中，一定要充分考虑到材料价格异常波动的风险，根据工程具体情况和自身能力，合理确定各方应承担的责任和风险的范围。
3. 在建工程项目合同中无风险约定或风险约定不明确，双方应客观面对市场价格波动现实，合理分担风险。
4. 严禁商品混凝土、预拌砂浆企业借机涨价，各级管理部门

应对涉嫌企业严肃查处。

5. 各市（区）工程造价管理部门，应及时掌握市场材料价格动态变化，充分利用现有信息手段增加发布频次，确保发布的信息与市场同步。

陕西省住房和城乡建设厅

2018年9月3日

（来源：陕西省建筑业协会）

住建部再次强调，招标文件里的这句话不能有

2021年，住房和城乡建设部办公厅下发通知，开展建筑企业跨地区承揽业务要求设立分（子）公司问题治理。

■ **重申：各地不得要求或变相要求**建筑企业跨地区承揽业务在当地设立分（子）公司。

■ 存在相关问题的，要**立即整改**。

■ **清理招标文件**中将投标企业中标后承诺设立分（子）公司作为评审因素等做法。

■ **严肃查处违规设置建筑市场壁垒、限制和排斥**建筑企业跨省承揽业务的行为。

■ 及时受理并依法处理建筑企业在跨地区承揽业务活动中的投诉举报事项，保障建筑企业合法权益。

通知原文：

住房和城乡建设部办公厅

关于开展建筑企业跨地区承揽业务要求设立分（子）公司问题 治理工作的通知

建办市函〔2021〕36号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，北京市规划和自然资源委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

为进一步深化建筑业“放管服”改革，建立健全统一开放的建筑市场体系，扎实做好“六稳”“六保”工作，**决定开展建筑企业跨地区承揽业务要求设立分（子）公司问题治理工作**。现将有关事项通知如下：

一、各级住房和城乡建设主管部门要严格执行《住房和城乡建设部关于印发推动建筑市场统一开放若干规定的通知》（建市〔2015〕140号）第八条规定，**不得要求或变相要求建筑企业跨地区承揽业务在当地设立分（子）公司；对于存在相关问题的，要立即整改**。各级房屋建筑与市政基础设施工程招标投标监管部门要全面梳理本行政区域内房屋建筑和市政基础设施工程招标文件，**清理招标文件中将投标企业中标后承诺设立分（子）公司作为评审因素等做法**。

二、各级住房和城乡建设主管部门要进一步健全投诉举报处理制度，建立公平、高效的投诉举报处理机制，**及时受理并依法处理建筑企业在跨地区承揽业务活动中的投诉举报事项**，保障建

筑企业合法权益。

三、各省级住房和城乡建设主管部门要统一思想，提高认识，加强组织领导，扎实推进本地区治理工作，**严肃查处违规设置建筑市场壁垒、限制和排斥建筑企业跨省承揽业务的行为**，清理废除妨碍构建统一开放建筑市场体系的规定和做法，营造公平竞争的建筑市场环境。

住房和城乡建设部办公厅

2021年1月22日

附相关文件：

住房和城乡建设部关于印发推动建筑市场统一开放

若干规定的通知

建市〔2015〕140号

第八条 地方各级住房城乡建设主管部门**在建筑企业跨省承揽业务监督管理工作中，不得违反法律法规的规定，直接或变相实行以下行为：**

- （一）擅自设置任何审批、备案事项，或者告知条件；
- （二）收取没有法律法规依据的任何费用或保证金等；
- （三）要求外地企业在本地区注册设立独立子公司或分公司；
- （四）强制扣押外地企业和人员的相关证照资料；
- （五）要求外地企业注册所在地住房城乡建设主管部门或其上级主管部门出具相关证明；

（六）将资质资格等级作为外地企业进入本地区承揽业务的条件；

（七）以本地区承揽工程业绩、本地区获奖情况作为企业进入本地市场条件；

（八）要求企业法定代表人到场办理入省（市）手续；

（九）其他妨碍企业自主经营、公平竞争的行为。

人人须知：常见“买卖合同”审查、签订、履行等 15个法律要点

买卖合同是社会中最常见的交易方式。生活中的柴米油盐、衣服玩具，经营中的建筑材料、家用电器，生产中的产品原料、机器设备，所发生的交易都是买卖合同签订履行过程。合同交易方式多种多样，有的是当场完成的即时交易、有的是不见面的电商交易、有的是需要连续履行的长期交易等。发生纠纷后的解决程度也不一致，有的当场解决，有的各执一词，有的具有法律风险。合肥市中级人民法院结合审理的案例提示您，防范买卖合同法律风险要做到以下几点：

知己知彼，明确交易对象

1. 与谁交易要弄清

交易前要了解交易对象的身份信息：自然人需确定姓名、住址、出生年月、公民身份号码等；企业或其他组织需确定准确的名称、法人代表、住所地、统一社会信用代码、合同经办人、联

系电话等，合同中记载的公司名称应当与营业执照上的名称一致，不使用简称或缩写。

2. 印章文字细辨明

买卖合同中，交易对象可能会用写有不得对外建立业务关系、不得用于对外签订合同字样的印章签订合同。此时应提出质疑，并要求对方加盖公司公章或合同专用章等有效印章。

3. 代理权限审查清

在签订买卖合同前，应当审核签约人是否获得交易对象授权，尤其在合同未加盖交易对象印章时，更应要求签约人提供相关授权手续。

4. 公司信誉记于心

交易对象的信誉往往影响其履约能力，在缔约前应尽可能多渠道、全方位了解交易对象的经营状况和征信信息，做到心中有数。

看清条款，签订买卖合同

5. 文字用语需准确

签订完备的书面合同。避免使用订金、保证金等不规范用语，准确使用“定金”的表述，或明确约定定金罚则内容；如有保证担保，应约定明确的提供保证担保的意思表示，避免使用由对方“负责解决”、“负责协调”等含义模糊的表述；正确使用标点符号。

6. 数量质量先说清

合同应当明确产品的数量和计量单位，注意计量单位的使用和书写正确；明确产品的质量标准和，写明国标、行标、企标或详细描述质量要求；对产品验收、产品异议期等进行明确约定；对拒收货物的处理进行明确约定。对于分批次供应的货物，应当约定做好产品封存，防止事后质量鉴定时无法取样。

7. 履约要求全列明

合同对于履行方式、期限、地点等履约要素的约定应全面、具体。合同签订后，如双方对合同约定的履行方式、期限、地点等进行变更，应签订书面的补充协议。

8. 约定担保莫轻率

保证合同中务必写明“连带保证”或“一般保证”，无明确约定的，视为一般保证；合同中约定了抵押的，应当至相关登记机关办理抵押物登记手续；约定质押的，办理交接，实际占有质押物或权利凭证。

9. 违约条款要合理

过分高于损失的违约金主张无法得到法院支持，可能会产生诉讼风险。

10. 送达地址别忘记

为避免诉讼发生后当事人下落不明影响诉讼进程，应在合同中明确约定司法送达地址。

保留凭证，依约履行合同

11. 单据凭证详记载

送货单、购销单等销货凭证应记载清楚购货人及货物名称、数量、规格、单价及总价、销货日期等信息，并保留好单据凭证原件或做好原件交接手续。

12. 款项交付要谨慎

通过现金方式支付货款的，应查明收款方经办人是否有收款权限，并要求收款方出具加盖公司财务印章的收款收据并注明现金收讫；通过转账方式支付款项，则应转入合同约定的收款方账户且应备注款项性质。若收款方变更收款账户，应当先由收款方出具书面情况说明后，再进行转账；尽量通过银行转账的方式进行款项支付，以做到有据可查。

13. 货物交付按规范

交货时必须交付给有接收货物权利的人，如合同的签字人，合同约定的收货人等；交货时进行现场拍照或者录像，以作证据。及时验收货物，发现货物不符合合同约定的，应在法律规定或合同约定的期限内明确向对方提出异议，并保留相关证据。

14. 证据材料保存好

妥善保管所有交易环节的证据，包括最初的意向性谈判、正式合同、补充协议、交接手续资料、往来函件、邮件、通知，建立合同档案；合同专人保管，并在人员变动时进行交接手续；合同的保管期应在合同履行完毕后的三年乃至更长的时间，并准备一套以上的合同复印件供日常使用。

15. 诉讼时效要牢记

诉讼时效期间届满前向对方主张权利，并保留相关的证据。
定期向对方发出要求履行义务的催款函，并保留相关凭证，必要时可以委托律师发出律师函，并保留好函件复印件和邮寄凭证。
(来源：法务之家)