廉江市人民政府文件

廉府规〔2024〕1号

廉江市人民政府关于印发廉江市农村住房建设质量安全管理办法的通知

各镇政府、街道办，市府直属各单位：

《廉江市农村住房建设质量安全管理办法》已经十七届市政府第62次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

廉江市人民政府

2024年3月25日

廉江市农村住房建设质量安全管理办法

第一章　总则

第一条　为加强农村住房建设质量和安全监督管理，保障人民群众生命财产安全，根据《中华人民共和国建筑法》《村庄和集镇规划建设管理条例》（国务院令第116号）、《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》（粤农农规〔2020〕3号）、《湛江市人民政府关于印发湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法的通知》（湛府规〔2022〕4号）、《湛江市农业农村局 湛江市自然资源局 湛江市住房和城乡建设局关于〈湛江市人民政府关于印发湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法的通知〉有关规定补充说明的通知》（湛农通〔2023〕121号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条　在本市行政区域内的新建、改建、扩建农村住房的建设质量安全监督管理，适用本办法。

本办法所称农村住宅，是指农村村民在农村宅基地上按照农村宅基地及住宅建设管理相关规定建设的供其居住的房屋。

低层农村住宅，是指建筑层数为3层以下的农村住宅；非低层农村住宅，是指建筑层数为3层及以上的农村住宅。

第三条　农村住房建设应当坚持规划先行、一户一宅、节约土地、高效利用的原则，符合安全、适用、经济、环保、美观的要求，严格执行农村住房抗震设防和建设质量安全标准，满足农民生活生产的需要，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条　市住房和城乡建设局负责指导和监督镇政府落实农村住宅建设的工程设计、质量安全检查等管理工作，组织开展乡村建筑工匠培训等工作，引导乡村建筑风貌提升。

镇政府（含街道办，下同）负责本行政区域内农村住房建设工程质量安全监督管理及服务工作，明确农村住房建设质量安全监督管理的机构(部门)，配备专业的农村住房建设质量安全监督管理人员。

村民委员会（含社区，下同）应当在镇政府的指导下，参与农村住房质量安全监管相关工作。

第五条 农村住房建设单位或建房村民对房屋的质量安全负建设主体首要责任。农村住房设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

第六条 市住房和城乡建设局、镇政府应当加强对农村住房建设工程质量和安全、抗震防灾的知识普及与宣传教育，提高农村居民的建设工程质量和安全意识，并提供相关咨询服务。

第二章 工程设计

第七条 农村村民开展农村住房建设活动，应当符合村庄规划和相关保护规划，并依法取得的乡村建设规划许可证或镇政府核发的规划审批手续。

第八条 市住房和城乡建设局应当免费提供适合本地的农村住宅设计通用图集，并给予技术支持。

支持具有专业技术技能的志愿者开展技术下乡服务，鼓励有关单位和专业技术人员为村民提供住宅设计与现场施工技术服务。

第九条 镇政府、村民委员会应当从市住房和城乡建设局免费提供的住房建筑设计图中，选择当地大多数村民接受的示范图予以推广使用。鼓励村民新建住房时按照示范图建设施工，逐步形成符合地域特色的建筑风格。

第十条 农村住宅结构设计应当符合抗震设防、抗风、结构安全等要求。建设不含地下室的低层农村住宅，可以选用市住房

和城乡建设局提供的农村住宅设计通用图集,也可以使用由建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计或者审核的图纸。建设非低层农村住宅的，住宅建设农户可以委托具有相应资质的设计单位设计施工图纸,也可选用农村住宅设计通用图集并由建筑、结构专业技术人员指导。

对于委托设计单位（人员）专业设计的农村村民自建住宅项目，实行设计质量自审承诺制，办理开工申请时，应提交建房村民、设计单位（人员）共同签署的《廉江市农村住房施工图设计自审承诺书》(附件1)。

第十一条 市住房和城乡建设局应当根据国家《建筑抗震设计规范》和《镇（街道）村建筑抗震技术规程》规定，加强对农村住房执行抗震设防标准、抗震设计、抗震构造措施的技术指导。

第三章 施工管理

第十二条 农村村民新建、重建、改扩建农村住宅应依法办理《施工许可证》或者经镇政府批准：农村住房新建、改建、扩建工程投资额超过100万元且建筑面积超过500平方米的，开工建设前，应当按照《中华人民共和国建筑法》及相关规定申请办理施工许可证;建设工程投资额在100万元以下或建筑面积在500平方米以下的，可以不申请办理施工许可证，但在开工前须经镇政府批准。未办理《施工许可证》或者未经镇政府批准的，不得开工建设。

第十三条 农村村民应在农村住房建设开工前，向所在地镇政府提出建房开工申请，申请时应提供下列资料:

（一）《乡村建设规划许可证》或相关规划审批手续;

（二）农村住房建设设计图纸（委托设计单位〈人员〉专业设计的，还应提交《廉江市农村住房施工图设计自审承诺书》);

（三）施工企业资质证书或《乡村建设工匠培训合格证书》复印件;

（四）施工合同（协议）、施工图或通用图集约定的各项建设内容;

（五）《村民建房质量安全责任承诺书》（附件 2）。

镇政府应在 5 个工作日内对符合条件的农村住房出具同意建设的书面意见，并建立监管档案文件。

涉及建筑主体和承重结构变动的改扩建住房，未经有资质设计单位设计的，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

第十四条 低层农村住宅建设可以委托经过培训、具备相应技能的乡村建筑工匠承建；非低层农村住宅建设应当选择具备相应资质的施工单位承建。

市住房和城乡建设局应当组织乡村建筑工匠培训。

第十五条 农村住房建设应当根据工程规模委托具有相应资质的建筑施工企业或取得培训合格证书的乡村建筑工匠施工（下称简称承建方），并签订施工合同，明确双方权利和义务，约定住房质量保修期和责任，应当执行国家住宅建筑保修期限的相关规定。

鼓励建房村民与施工方签订施工安全责任书，鼓励为施工作业人员投保安全生产责任险、建筑意外伤害保险等相关险种。

第十六条 承建方应当按照审批规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，落实施工安全防护措施，及时发现和消除安全隐患。任何单位和个人不得擅自修改工程设计图纸，施工时不得偷工减料。

第十七条 建房村民或承建方应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，并应保存主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体）出厂合格证或购买凭证，有条件的镇（街

道）可结合实际将主要建筑材料送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

第十八条 承建方要对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等重点部位施工时应严格按照规范要求做好施工记录和检查记录，形成质量安全检查记录，确保以下关键工序符合要求:

（一）地基基础结构及梁板柱几何尺寸应符合设计要求;

（二）钢筋材质、型号及规格应符合设计要求;

（三）应按设计要求混凝土或砂浆的强度确定相应的配合比使用商品混凝土或砂浆;

（四）施工现场实行有效封闭管理，进入施工现场的人员须正确佩戴安全帽;

（五）楼层和楼梯间临边应当按要求设置安全护栏;

（六）鼓励采用钢管材质的外脚手架和模板支撑架，脚手架基础需硬化处理;

（七）应及时搭设外架，外架高度应高于建筑实体高度，应设置连墙件，首层及作业层应满铺脚手架，外立面应挂好安全网;

（八）梁板支模架应设置扫地杆、水平杆及剪刀撑;

（九）施工临时用电应做到“一机一闸一漏”;

（十）禁止使用缺少安全保护措施的起重机械。

第十九条 建房村民应落实农村住房建设公示制度，制作公示牌，在开工放线到场之日至竣工验收合格之日期间设立在施工现场醒目位置公示，方便群众监督。公示内容应包括建房的基本信息、各方负责人的联系方式，并粘贴批准建设文件等复印件。

第二十条 建房村民应当支持和配合抽查、巡查、检查工作，不得拒绝或者阻碍。

第四章　竣工验收

第二十一条　农村住房建设符合下列条件的，可以组织竣工验收:

1.取得农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证，施工许可证（或镇政府农村住宅批准建设意见书）;

2.完成施工合同（协议）、施工图或通用图集约定的各项建设内容;

3.施工方在农村住房建设竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和农村住房建设相关标准，委托对农村住房质量进行监工的,由监工方对农村住房质量提出意见;

4.各级部门责令整改的问题已全部整改合格;

5.法律、法规和规章规定的其他条件。

第二十二条　农村住房竣工验收由建房村民负责组织实施，经验收合格后方可使用。

符合竣工验收条件的农村住房，建房村民应当组织承建方对农村住房进行验收；委托设计、监理的，设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收，最终形成一致验收结论，形成《农村住宅竣工验收备案验收意见表》（附件 3）。建房村民应将竣工验收时间提前告知镇政府相关部门，派人实施工程竣工验收监督。

第二十三条　承建方应当提供施工记录等相关资料，并对资料的真实性负责。镇政府应当依照国家建设档案管理的规定，建立农村住房建设档案，改扩建的农村住房建设档案应纳入原档案合并管理。农村住房建设质量竣工验收合格后，建房村民应当将建房资料在 15 日内报报送镇政府存档。

第五章　监督管理

第二十四条　市住房和城乡建设局应当开展新建农村住房

质量安全实地抽查工作。重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等情况，建立问题清单，形成抽查报告报湛江市住房和城乡建设局备查；对发现的问题应当及时交由镇政府督促整改，并对整改情况予以指导和复查，建立台账存档。对违法违规施工的单位或乡村建设工匠依法依规及时移送查处，并计入不良行为记录。

第二十五条 镇政府建立农村住房建设施工质量安全抽查、巡查、检查机制，强化施工过程监管。镇政府应严格落实日常巡查，建立巡查台账。重点对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和基坑、脚手架、支模架、起重机械设备、临时用电等危险源进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。

镇政府应建立健全乡镇联合执法机制，查处不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、不按图施工等违法违规建房行为，并及时责令停工整改。建立农村住房质量安全提醒制度，指导村民委员会向建房村民宣传农村自建房安全常识。

村民委员会应当每周对新建农村住房是否按设计图纸、施工技术标准和操作规程施工进行检查，发现违法违规行为应及时制止并报告镇政府。

自然村应当每周对属地新建农村住房进行检查，发现违法违规行为及时制止并上报村民委员会。

第二十六条 市住房和城乡建设局和镇政府应当设立举报电话、举报信箱、网上举报等多种渠道，及时受理村民住房建设违法违规行为的举报和投诉。对妨碍执行公务等行为，应及时报公安机关予以处置。

第二十七条 镇政府对日常巡查过程中发现的影响农村住房建设工程质量或者安全的情形，应当及时告知建房村民。对违法违规建房行为，由镇政府责令其停工整改。

第二十八条 农村住房建设过程中发生质量和安全事故时，建房村民、承建方应当及时采取措施，防止事故扩大，负责保护现场并立即向镇政府和有关主管部门报告。

农村住房质量和安全事故的调查以及对事故责任单位、责任人的处罚与处理，按照有关法律、法规的规定执行。

第六章 附则

第二十九条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。施行之日前已开工尚未竣工的适用本办法。

附件：1.廉江市农村住房施工图设计自审承诺书（参考文本）

2.村民建房质量安全责任承诺书（参考文本）

3.农村住宅竣工验收备案验收意见表

附件 1：

廉江市农村住房施工图设计自审承诺书

（参考文本）

<table>
<tr><td>建设地址</td><td colspan="5">廉江市　　镇（街道）　　村（社区）　　号</td></tr>
<tr><td>建房户主</td><td></td><td>身份证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>设计单位（人员）</td><td></td><td>资质等级</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>建筑面积（平方米）</td><td></td><td>建筑高度（米）</td><td></td><td>结构类型</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">我们郑重承诺:
1.本项目设计单位（人员）资质等级、承包业务范围等均符合有关规定。
2.本项目施工图设计文件符合公共利益、公众安全、工程建设强制性标准以及国家、广东省、湛江市、廉江市相关规范及政策要求，设计深度符合相关规定和技术要求，满足设备采购、非标准设备（构件）制作和施工需要。
3.本项目设计单位（人员）承诺对设计使用年限内工程设计质量负责，并依法承担相应质量责任。
4.本表所有内容及承诺事项均真实有效，如有不实，愿意承担相应的法律后果和信用评价结果。</td></tr>
<tr><td>建房村民（指印）</td><td>签字:</td><td>设计单位（人员）（盖章）</td><td colspan="3">法定代表人（签字）:

项目负责人（签字）:</td></tr>
</table>

附件 2：

村民建房质量安全责任承诺书

（参考文本）

本人_____，身份证号：_____，因需拟在廉江市_____镇（街道）_____村（社区）新建（改建、扩建）一栋层数为_____，总建筑高度为_____米，总建筑面积为_____平方米，结构类型为（□砖混结构 □木结构 □框架结构 □其他）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设质量安全管理责任郑重承诺：

一、依法依规取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、公示牌，签订施工协议后，再启动建设。

二、建设施工任务委托给取得培训合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工单位承担，并及时与其签订施工合同，严格按照合同约定履行好质量和安全生产管理责任。

三、严格按照宅基地审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督乡村建设工匠或建筑施工单位建设行为和施工现场作业活动，督促其按设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业

人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违背合同约定行为予以制止，并按规定报告村民委员会、当地镇政府（街道办）或有关部门。

六、落实建房信息公示制度，自觉接受周围群众的监督，如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地镇政府（街道办）或有关部门的质量安全检查和指导,认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

八、自觉做好房屋使用期间的维护和管理，及时整治房屋质量安全隐患；房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村民委员会报告；不擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

九、落实“一户一宅”要求，新建住房竣工验收之后，及时完成对原危旧房屋的处置，确保“危房不住人”，并就因危旧房管理不当而侵害他人生命财产安全权益的行为承担法律责任。

承诺人:

年　　月　　日

此承诺书一式三份，建房村民、村民委员会、镇政府(街道办)

各保留一份。

附件 3：

农村住宅竣工验收备案验收意见表

（参考文本）

<table>
<tr><td>户主</td><td></td><td>身份证号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建设工程规划许可证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">施工许可证号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建设地址</td><td colspan="3">廉江市　　镇（街道）　　村　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">开工日期</td><td></td><td>竣工日期</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑面积</td><td>平方米</td><td>竣工层数/高度</td><td>层/　米</td></tr>
<tr><td colspan="2">结构类型</td><td colspan="3">☐砖混结构 ☐木结构 ☐框架结构 ☐其他</td></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅设计
施工内容</td><td>施工图依据</td><td colspan="3">☐通用图集
☐委托设计:
设计单位（人员）: _____
资质等级:_____</td></tr>
<tr><td>设计年限</td><td>年</td><td>抗震设防</td><td>☐有 ☐无</td></tr>
<tr><td>基础类型</td><td colspan="3">☐毛石基础　☐条形基础
☐筏板基础（满堂红）</td></tr>
</table>

		□桩基础　　□其他
	承建方	□施工单位 单位名称：_____ □农村工匠 资质证号：_____
	是否按图施工	□是 □否 □其他：_____
责任主体验收意见	建设方	意见： 签名： 日期：
	承建方	意见： 签名（盖章）： 日期：
	其他责任主体（设计、监理）	意见： 签名（盖章）： 日期：

镇（街道）质量安全监管部门意见	（盖章） 经办人:　　年　　月　　日
镇政府（街道办）意见	（盖章） 负责人:　　年　　月　　日
备注	

公开方式：主动公开

抄送：市委部委办局，市人大办，市政协办，市监察委，市法院，市检察院，驻廉单位，人民团体。

廉江市人民政府办公室　　2024 年 3 月 25 日印发