

吴川市农房建设施工质量安全管理办法

(征求意见稿)

第一条 为加强农房建设施工质量安全管理工作,保障人民生命财产安全,根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规,以及《住房和城乡建设部等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见》(建村规〔2024〕4号)、《住房和城乡建设部人力资源社会保障部关于加强乡村建设工匠培训和管理的指导意见》(建村规〔2023〕5号)、《湛江市人民政府关于印发〈湛江市农房建设施工质量安全管理工作规定(试行)〉的通知》(湛府规〔2026〕1号)、《吴川市人民政府关于印发〈吴川市个人自建自住房屋管理规定〉的通知》(吴府〔2017〕58号)、《关于印发〈吴川市自建自住房屋施工安全管理工作指引〉的通知》(吴安办〔2023〕111号)、《关于各镇街职能移交的函》等文件精神,简政放权,便民利民,结合吴川市实际情况,制定本管理办法。

第二条 本办法适用于吴川市行政区域内农村集体土地上新建、改建、扩建的农房及农村公共服务建筑(以下统称“农房”)建设施工质量安全管理工作。

第三条 工程投资额超过100万元且建筑面积超过500平方米的农房(以下简称“限额以上农房”),开工前应当依照《中华人民共和国建筑法》及相关规定申请办理施工许可证;工程投资额不超过100万元(含100万元)或者建筑面积不超过

500 平方米（含 500 平方米）的农房（以下简称“限额以下农房”），可以不申请办理施工许可证，但开工前应当取得乡村建设规划许可证或者建设工程规划许可证，并向所在地乡镇政府（街道办事处）报备。

第四条 市政府将农房建设施工质量安全事故情况纳入对乡镇政府、街道办事处（以下统称“镇政府”）的年度考核内容。

第五条 应当健全并落实“县级主导、镇级主责、村级主体”的农房建设管理机制，加强对本行政区域内农房建设管理的组织领导，镇级政府和村级组织依法履职，并组织开展政策宣传和法规教育。

镇级政府应健全管理机构、充实队伍、落实经费，每季度至少组织一次对辖区内农房施工质量安全情况的专项检查。

镇级政府应当根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律法规，结合本地实际，制定或者完善农房建设涉及的土地管理、风貌引导、施工质量安全监管以及相关执法工作的具体措施，做好农房建设质量安全的技术服务工作。

第六条 有关部门职责：

（一）住房城乡建设部门依职责指导镇级政府农房施工质量安全实施监管。

1. 实地督导抽查农房施工质量安全，建立问题清单，督促镇级政府整改销号。

2. 健全工匠登记培训制度，落实持证上岗；对违法违规施工企业或工匠依法移送查处并记录不良行为；

3. 指导镇级开展限额以下农房审批并联办理，联合基层开展宣传和监管培训；

4. 指导镇级开展安全监督检查，可结合安全生产责任保险的安全预防服务开展相关工作。

（二）农业农村部门应当推进制度建设，明确责任机制，推动建立健全农村宅基地和农房建设“带图审批、按图施工、按图验收”工作机制，并将施工质量安全和风貌要求纳入《农村宅基地批准书》审批内容，指导、督促镇级政府查处农村违法占用宅基地建设住宅行为。

（三）自然资源部门联合住房城乡建设部门加强农村农用地转用和未利用地转用审核、工程规划许可、不动产登记监管及农房风貌设计规划管控工作：

1. 出台农房风貌管理措施；

2. 依据《不动产登记暂行条例实施细则》第四十五条，未经竣工验收或者验收不合格不予登记；

3. 指导镇级政府将限额以下农房乡村建设规划许可证（或者建设工程规划许可证）和工匠资格（施工企业资质）审查同步办理；

（四）城管执法部门应当依职责开展行政执法和指导镇级行政执法，监督农房建设中违法违规行为的执法情况。

（五）水务、电力、燃气主管部门负责指导镇级政府落实新

建农房入网审批，对违法违规的新建农房书面通知供水、供电、燃气服务单位依法不予受理服务申请，督促水、电、气企业线路接入农户前需向有管辖权的规划部门申请办理规划许可，依规划开展安装工作。

第七条 镇政府应当健全管理机制，明确部门分工、保障经费，依照职责履行农房建设各项审批与监管职责：

（一）对农房风貌及开工条件进行审查，并实施质量安全监管；

（二）组织自然村选取2-3个固定外立面样式作为农房建设模板；

（三）落实审批程序和办事指南，明确开工条件审查、现场勘查、竣工验收等各环节的岗位职责和办理期限，并向社会公布；

（四）督促农房建设单位（屋主）办理开工建设手续，并依农房建设单位（屋主）申请，组织开展农房规划核实和竣工验收工作，建立监管档案，定期向农业农村、自然资源、住房城乡建设、城管执法等部门共享农房建设管理数据；

（五）建立健全行政综合执法与网格巡查机制，将农房建设按图施工、施工队资质（工匠证件）检查、施工质量安全检查、竣工验收等纳入巡查范围，对存在违反安全强制性技术规范的行为予以劝导和制止，对不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、未办理竣工验收或验收不合格而投入使用等违法违规建设行为，及时依法责令停工整改并实施行政执法；

（六）开展农房建设政策宣传、安全知识教育及相关业务培训

训指导；

（七）督促建设单位（屋主）依法投保安全生产责任险，并鼓励投保建筑意外伤害保险、建筑工程一切险等保险；

（八）落实与保险公司合作的安全服务；

（九）落实新建农房入网审批，严查要件并依法处置违建，对违法违规的新建农房书面通知供水、供电、燃气和通信服务单位依法不予受理服务申请；

（十）开展常态巡查，每半年召开 1 次以上安全生产会议，每年至少完成 2 轮全覆盖隐患排查。

第八条 农村集体经济组织、村民委员会应当在镇政府指导下建立健全宅基地管理机制，协助政府部门开展农房建设管理与安全生产工作。各自然村可以选取 2-3 个固定外立面样式规范新建农房风貌。

村民委员会应当发挥自治组织作用，协助村民办理农房建设规划许可、开工建设和竣工验收等手续，提供政策咨询，帮助准备相关材料，并及时将申请材料报送镇政府。鼓励村民委员会在农房建设过程中提供协调服务。

第九条 建设单位（屋主）应当依法依规履行基本建设程序，重点包括：

（一）对房屋施工质量安全负总责，应当协调施工、监理、设计等各方责任主体落实农房质量安全管理；

（二）根据工程规模委托有资质的施工企业或者取得培训合格证的工匠施工，建筑层数三层及以上，由具备资质的施工企业

承建；

（三）必须按图施工，不使用通用图集建设农房的，应委托有资质的专业设计单位进行设计。居住与生产、储存、经营共用的农房建筑还需满足以下消防条件：采用无门窗洞口的防火墙和耐火极限不低于 1.5 小时的楼板，将居住部分与非居住部分完全分隔，当居住部分与非居住部分联通时，分隔墙门洞应安装常闭式乙级防火门；居住部分与非居住部分应分别设置独立的疏散通道；每层设有一间带外窗的房间作为安全房，安全房内、外墙体使用实心砖砌筑，房间门采用乙级防火门，外窗的耐火完整性不宜低于 1 小时且不得设置阻碍应急逃生的防盗网；

（四）签订施工合同（协议）和安全责任书，明确各方权利义务、保修期和责任；

（五）投保安全责任险，有条件的补充投保建筑工程一切险、建筑意外伤害保险、工程质量潜在缺陷保险等相关险种；

（六）具备开工建设条件的，应当向村民委员会提交开工申请资料（详见附件 1.1《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表》）；

（七）符合竣工验收条件的，应当提前告知村民委员会，由村民委员会协调镇政府进行规划核验后，组织工匠或者施工企业进行验收（委托设计、监理的，设计、监理单位一同参与验收），最终形成一致验收结论（详见附件 1.3《农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表》）。

第十条 建设单位（屋主）、施工企业或工匠应当根据《中

华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规，按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，保障施工安全，禁止使用不合格的建筑材料、建筑构（配件）和垂直运输设备。施工、机械租赁单位与相关人员依法依规分别承担相应的建设工程质量安全责任。

第十一条 建设单位（屋主）、施工单位、设计单位、监理单位等参建单位依法依规承担农房建设施工质量安全主体责任。对于违法违规行为，住房城乡建设部门或者镇政府依照职责或者授权依法实施行政处罚；发生事故的，依据事故调查结果，对责任单位和人员依法依规追责，涉嫌犯罪的依法移送司法机关。

第十二条 有关行政机关及其工作人员不履职或者履职不当的，由本级政府或者上级主管部门责令改正，情节严重的依法处分；构成犯罪的依法追究刑事责任。农房事故报告依照《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令 493 号）执行。

第十三条 本管理办法由市住房和城乡建设局会同市农业农村局、市自然资源局、市城管执法局等部门负责解释。

第十四条 本管理办法自印发之日起施行，有效期 3 年。

附件：农房宅基地和住宅建设及农村公共服务建筑物建设
（规划许可和开工建设）审批指引

附件

农村宅基地和住宅建设及农村公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）审批流程指引

步骤	主体、流程、要求	
一、申请	申请主体	农户。
	需提交材料	<p>1. 《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》；</p> <p>2. 《农村宅基地使用承诺书》；</p> <p>3. 有资质单位测绘的比例尺为 1:200 至 1:500 的农村宅基地宗地图；</p> <p>4. 施工合同/协议复印件。</p> <p>5. 施工方资质证书复印件。（①建筑层数 3 层及以上农房及农村公共服务建筑物，施工方须是施工企业，须提供：营业执照、建筑业企业资质证书、安全生产许可证，项目负责人身份证、安全生产考核合格证、注册建造师证；②建筑层数 3 层以下农房及农村公共服务建筑物，施工方是乡村建设工匠的，须提供：广东省乡村建设工匠培训合格证、身份证）</p> <p>6. 住宅设计图件（或《湛江市农房设计通用图集》所选图件），设置屋顶帽檐、层间腰线、窗框线、首层墙裙、墙面踢脚线等。（参考下面图例）。使用非通用图集的农房设计图纸必须加盖有专业设计资质的设计单位出图章和结构工程师注册章。</p>  <p>7. 改扩建专项设计文件（涉及规划许可审批或建筑主体/承重结构变动时提供，需符合《工程设计资质标准》的有资质设计单位签章）。</p>
二、审查审核	实施主体	农村集体经济组织（未分设农村集体经济组织的由村民小组代为审查，未分设农村集体经济组织和村民小组的，由村民委员会直接审查审核）。
	完成时限	10 个工作日内。
		<p>1. 申请资料是否齐全；</p> <p>2. 申请人是否属本农村集体经济合作社成员；</p>

	资料审查	3. 是否符合分户条件; 4. 是否具备农村宅基地申请资格; 5. 是否符合“一户一宅”原则; 6. 拟建住宅占地面积、层高、楼高、农房设计风貌、施工方资质是否符合规定。
	会议表决	农村集体经济合作社组织召开成员（代表）会议，对农户农村宅基地和规划建房许可事项进行表决，并组织征求相邻权利人意见。
	公示	制作公示公告，就申请人拟建住宅的位置、占地面积、层高、楼高、申请理由以及成员（代表）会议表决结果等在本农村集体经济组织所在地进行公示，公示期不少于5个工作日，并拍照归档。
	签署意见并上报	1. 提交资料真实、符合条件、成员（代表）会议表决通过、公示无异议后，在《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》签署意见； 2. 将《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》《农村宅基地使用承诺书》、成员（代表）会议记录、公示照片、宗地图、住宅设计图件（或《湛江市农房设计通用图集》所选图件）、施工合同/协议、施工方资质资料等材料一并上报乡镇人民政府审批。 公示有异议的，应在公示期内向农村集体经济合作社提出。农村集体经济合作社应当依照上述程序进行重新审查。
三、审批	实施主体	乡镇人民政府（街道办事处）
	完成时限	由乡镇人民政府（街道办事处）作出具体规定
	材料审查	1. 审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合农村宅基地合理布局要求和面积标准，申请是否经过成员（代表）会议表决通过且公示无异议，是否经过审查审核并签署意见（未分设组级的，审查是否经过村民委员会审核并签署意见）； 2. 审查用地建设住宅是否符合县级或镇级国土空间总体规划、村庄规划及各类相关专项规划、用途管制要求； 3. 审核住宅设计是否符合设计施工质量安全规定和建筑风格等要求； 4. 审核施工方资质是否符合规定要求。（乡村建设工匠须已取得住房城乡建设部门监制的培训合格证且已入库，需在广东省建设教育协会（ https://www.gdpace.com/ ）核查证书信息）
	现场勘查	组织人员对申请内容进行现场勘查并现场填写勘查记录。
	发证	经审核符合规定条件的，应按程序报乡镇人民政府核发《农村宅基地批准书》。同时，应按程序报县级人民政府自然资源主管部门核发《乡村建设规划许可证》（《乡村建设规划许可证》核发权限已依法委托乡镇人民政府行使的，由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》）。 涉及占用农用地或未利用地的，应当在核发《乡村建设规划许可证》

		<p>和出具《农村宅基地批准书》前，报有审批权的人民政府或其委托的机关按法定程序办理农用地转用或未利用地转用审批手续。涉及使用林地的依法依规办理使用林地审核审批和林木采伐许可手续。涉及水利、电力等部门的，应及时征求意见。</p> <p>在城镇开发边界内建设农村住宅的，纳入城镇控制性详细规划统一实施规划建设，按照现行有关法律法规制度管理。应依法取得《农村宅基地批准书》和《建设工程规划许可证》。</p>
	建房验线	<p>经批准建设农村住宅的农户应当在开工前告知村民委员会，由村民委员会协调所在乡镇人民政府申请建设农村住宅验线。乡镇人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内组织验线，并向农户出具书面验线结论，注明是否可开工建设。未经验线，不得开工。</p> <p>农户应当按照《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、施工图纸等要求施工建设。</p>
	规划核实和竣工验收	<p>农房建设竣工后，建设单位（屋主）应当提前告知村民委员会，由村民委员会协调所在乡镇人民政府进行规划核实和竣工验收申请。乡镇人民政府应当在收到申请之日起20个工作日内，组织相关部门开展并完成规划核实和竣工验收工作。</p> <p>规划核实和竣工验收通过的，乡镇人民政府出具《农房建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，报送县级人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设等行政主管部门备案，并告知公安机关编制门牌和房屋地址名称。规划核实和竣工验收不通过的，应书面通知屋主，提出整改措施。</p> <p>农村住宅未经验收合格的，不得投入使用。</p>

注：1. **限额以下农房建设项目**：是指投资额在100万元以下（含100万元）或建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的新建、改（扩）建农房及农村公共服务建筑物建设工程；**限额以上农房建设项目**：是指投资额超过100万元且建筑面积超过500平方米的新建、改（扩）建农房及农村公共服务建筑物建设工程。

2. 上述开工建设审批程序适用于限额以下农房及农村公共服务建筑物建设项目开工申请，限额以下农房及农村公共服务建筑物建设项目开工申请与《乡村建设规划许可证》申请并联办理，同步申请、同步审批。限额以上农房及农村公共服务建筑物建设项目开工申请应依法申办建筑工程施工许可证。

3. 多个农户联合建设住宅的，由联合建房的农户共同提出申请。各地可结合本地区实际情况，对《农村宅基地和住宅建设或公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表》进行优化、规范，但不可删减必需资料。

4. 为确保执行统一，附件1.1《农村宅基地和住宅建设（规划许可和开工建设）申请表》替代《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》（湛府规〔2025〕6号）的附件1《农村宅基地和住宅建设（规划许可）申请表》和附件3《农村宅基地和住宅建设（规划许可）审批表》，

无需重复填写；附件 1.3《农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表》替代《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》（湛府规〔2025〕6 号）的附件 4《农村宅基地和住宅建设（规划许可、质量验收备案）验收意见表》，无需重复填写。

附件 1.1

农村宅基地和住宅建设 (规划许可和开工建设)申请表

(适用于农村集体土地上新建、改建和扩建的农房)

申请 户主 信息	姓名		性别		年龄: 岁	联系电话:		
	身份证号				户口所在地			
家庭 成员 信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号	户口所在地			
现宅 基地 及农 房情 况	宅基地面积		m ²	建筑面积		m ²	权属证 书号	
	现宅基地处置情况		1. 保留 (m ²); 2. 退给村集体; 3. 其他 ()					
拟申 请宅 基地 及建 房 (规 划许 可) 情况	宅基地面积		m ²	房基占地面积		m ²		
	地址							
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建		
		西至:		北至:				
	住房建筑面 积		m ²	建筑层数		层	建筑高 度	米
	施工企业 名称	统一社会 信用代码	资质等 级	资质证书 编号	项目负 责人姓 名	身份证号码		

	乡村建设 工匠姓名	身份证号 码	培 训 合 证 格 证 书 编 号	乡村建设 工匠姓名	身份 证 号 码	培 训 合 格 证 书 编 号
	农 房 设 计 通 用 图 集 所 选 编 号		是 否 签 署 施 工 合 同 / 协 议	1. 是 2. 否	是 否 征 求 相 邻 权 利 人 意 见	1. 是 2. 否
申 请 理 由	申请人: _____ 年 月 日					
农 村 集 体 经 济 组 织 或 村 民 委 员 会 意 见	负责人: _____ 年 月 日					
规 划 建 设 办 意 见	负责人: _____ 年 月 日 (盖章)					
农 业 办 意 见	负责人: _____ 年 月 日 (盖章)					
乡 镇 政 府 审 核 批 准 意 见	负责人: _____ 年 月 日 (盖章)					

附件 1.2

农村公共服务建筑物建设（规划许可和开工建设）申请表

（适用于农村集体土地上新建、改建和扩建的公共服务建筑物）

公共服务建筑物负责人	姓名		性别		年龄： 岁	联系电话：	
	身份证号			户口所在地			
现有公共服务建筑物情况（如有）	占地面积	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号
	现有公共服务建筑物处置情况	1. 保留（ m ² ）； 2. 退给村集体； 3. 其他（ ）					
拟申请农村公共服务建筑物情况	规划用地面积	m ²		建筑物占地面积	m ²		
	地址						
	四至	东至：		南至：		建筑类型： 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建	
		西至：		北至：			
	总建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	米
	施工企业名称	统一社会信用代码	资质等级	资质证书编号	项目负责人姓名	身份证号码	
	乡村建设工匠姓名	身份证号码	培训合格证书编号	乡村建设工匠姓名	身份证号码	培训合格证书编号	
建筑物用途		是否签署施工合同/协议	1. 是 2. 否	是否征求相邻权利人意见	1. 是 2. 否		

附件 1.3

农房建设（规划许可、竣工验收）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号(或工程建设规划许可证)			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于，已落实 3. 属于，尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		

参建单位意见	建设单位（屋主）意见： 签字（盖章）： 年 月 日	施工企业（工匠）意见： 签字（盖章）： 年 月 日	设计单位意见： （如有） 签字（盖章）： 年 月 日	监理单位意见： （如有） 签字（盖章）： 年 月 日
验收单位意见	农业办意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	乡镇建设规划部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	乡镇建设质量安全部门意见： （盖章） 经办人： 年 月 日	
乡镇政府验收意见	（盖章） 负责人： 年 月 日			
备注				