

琼海市人民政府办公室文件

海府办规〔2023〕1号

琼海市人民政府办公室 关于印发琼海市自建房建设管理规定（试行） 的通知

各镇人民政府，彬村山华侨经济区管委会，市政府各工作部门，各企、事业单位：

《琼海市自建房建设管理规定（试行）》已经十六届市政府第29次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

琼海市人民政府办公室

2023年2月28日

（此件主动公开）

琼海市自建房建设管理规定（试行）

第一章 总则

第一条 为了加强自建房建设质量安全管理，保障房屋使用安全，维护公共安全和公众利益，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内居（村）民新建、扩建、改建、装修自建房的质量安全管理。房屋消防安全，电梯、供水、供电、供气等专业设施设备的安全管理，违法建筑的处置和军事保护区、宗教活动场所、文物保护单位、风景名胜区以及自然保护区范围内房屋的安全管理，按照有关法律、法规的规定执行。

第二章 管理职责

第三条 各行业主管部门、各镇（区）严格对照职责要求，加强行政区域内自建房审批、建设施工、竣工验收等环节的监督管理。

市住房和城乡建设局负责自建房建设施工的业务指导和施工工匠培训以及纳入公共建筑管理的自建房项目（建筑面积达到5000平方米及以上）质量和安全监督管理工作，做好监管和执法工作。

市自然资源和规划局负责城乡规划编制和修编、自建房建筑风貌、建设过程规划执行监督、自建房规划验收工作和土地与房屋权属登记等，做好监管和执法工作。

市农业农村局负责农村宅基地的审批管理工作，按照市级主导、镇级主责、村级主体的宅基地管理体制要求，指导镇农业农村部门审查农村建房申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过村组审核公示等，并综合镇各有关部门意见提出审批建议。

市行政审批服务局负责自建房规划报建、施工报建等审批过程的业务指导和信息系统培训工作。

市综合行政执法局配合各镇（区）属地政府开展自建房日常巡查管理工作，负责对自建房违法用地、违法建设、违法分包、转包、挂靠和安全文明施工等违法违规行为的行政执法工作。

各镇（区）负责落实辖区内自建房质量、安全管理的属地管理责任，履行自建房新建、扩建、改建、装修等建设活动日常监督管理职责，发现并制止违法建设行为，开展行政执法工作。

村（居）民委员会应当协助各镇（区）开展自建房建设和使用安全监督管理工作，负责对本村（社区）自建房建设和使用管理活动的日常巡查，制止自建房建设和使用管理活动的违法违规行为，并及时向所在镇（区）报告。

市应急管理局、市市场监督管理局、市卫生健康委员会、市公安局等相关部门依照有关法律、法规的规定在各自职责范围内对自建房质量安全建设行为进行监管。

第三章 审批管理

第四条 农村自建房按照“一户一宅”和“建新拆旧”的要求，已经完成乡村规划并审批实施的村庄，新建农房要在规划区域内选址建设；未完成乡村规划并审批实施的村庄，新建农房选址要充分利用旧宅基地、空闲地和其他未利用地，并合理避让自然灾害风险区，执行逢建必报制度，建筑层数不得超过3层，建筑高度不得超过12米，由镇（区）属地政府审批并颁发农村宅基地批准书及乡村建设规划许可证。

第五条 征地拆迁安置区自建房，按照市政府拆迁审批文件和城乡规划有关要求，由安置户委托有相应资质的设计企业设计图纸，经村（居）委会审核，镇（区）属地政府、市自然资源和规划局、市行政审批服务局审批办理相关规划、施工许可手续。

第六条 依法取得国有土地证或不动产权证的自建房建设符合3层以上（不含三层）、建筑面积400平方米及以上、建筑工程投资额在50万元及以上条件之一的，必须依法申请办理《建筑工程施工许可证》方可实施建设行为。

第四章 质量安全管理

第七条 自建房所有人开展自建房新建、扩建、改建、装修等建设行为，应当依法办理用地、规划、建设等手续。

申请建设自建房的居民、村民应当按照有关规范设计图纸，使用符合国家规定标准和质量要求的建筑材料和建筑构件。依法获得《建筑工程施工许可证》的自建房，须委托具有相应资质的建筑施工企业进行施工，禁止将符合办理《建筑工程施工许可证》的自建房违法发包给个人施工。

建筑面积达到 1000 平方米及以上或 5 层及以上的，设计图纸须经具有相应资质的图审机构出具图审合格意见；建筑面积达到 5000 平方米及以上的，纳入公共建设工程管理范畴，建设业主须委托有相应资质的建筑工程监理企业实施现场监理，并按照文明施工的要求落实建筑扬尘防治措施、设置洗车台等。

自建房建设工程竣工后，自建房产产权所有人应当依法组织设计单位、乡村建设工匠或者建筑施工企业等相关单位对房屋进行竣工验收，未经竣工验收合格，不得投入使用。

第八条 自建房产产权所有人应当承担下列房屋质量安全责任：

- (一) 依法申请办理用地、规划、建设等相关手续；
- (二) 依法开展施工活动，并组织竣工验收；
- (三) 保障房屋消防安全，不得占用、堵塞疏散通道和安全出口；
- (四) 不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；
- (五) 对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；
- (六) 发现严重安全隐患的，及时向村(居)民委员会报告；
- (七) 法律、法规规定的其他责任。

第九条 自建房在建设施工过程中要严格落实安全文明施工行为。

(一) 外脚手架搭设禁止采用竹(木)材料,可用承插型盘扣式钢管脚手架、扣件式非悬挑钢管脚手架等替代;外脚手架搭设全面禁止使用黑网,应按规定使用合格的密目式安全网,建筑物高度超过4m需加挂水平防护网;

(二) 嘉积主城区以及临街、居民区、学校、医院等附近应设置施工围挡,临街围挡应设置反光警示标志,加挂仿真草皮及相关宣传图字。城区主街道围挡高度应不低于2.5m,其他次要街道围挡高度应不低于1.8m,不能有缺口,围挡材质一般为彩钢板、砌体,围挡应设置牢固基础,防止倒塌伤及周边人员。

(三) 嘉积主城区施工禁止现场搅拌混凝土。现场条件允许的应设置车辆冲洗平台及排水沟,配备高压冲洗水枪、潜水泵和污水沉淀过滤设施;现场条件有限的必须配备高压冲洗水枪及排水沟和污水沉淀池。禁止抛扔垃圾,乱倾污水,运输车辆应当做好覆盖,不得将泥沙带出现场,不沿途遗洒,做好施工场地周边的清扫、洒水和施工物料整理。

第十条 施工方应当坚持安全第一、预防为主的原则,加强施工人员日常安全教育培训,施工人员现场作业必须配备必要的安全帽、安全带、安全网等安全防护用品。

第十一条 施工方应当加强施工现场安全管理,脚手架、模板工程等危险性较大的分部分项工程应严格按标准和规范要求搭设,应当对楼梯临边、阳台临边、框架楼层边设置防护栏杆,通

道口、楼梯口、电梯口、采光井口、预留洞口等设置稳固的盖板或防护栏杆等防护设施。

第十二条 自建房建设施工时，须采用合格的施工机具，禁止使用龙门架、井架物料提升机等设备。抬吊构件、材料的起重机械设备（含汽车吊）的安装，应当保证设备自身的平衡与整体稳定性。人工抬吊构件、材料等的绳具应采用合格的麻绳或钢丝绳等绳具，不得用螺纹钢做吊钩和用铅丝等做吊具绳，不得使用简易木架支撑的吊装葫芦等吊装设备。

第十三条 自建房产产权所有人在基础施工前对毗邻房屋的安全进行调查分析，须配合施工企业（工匠）落实项目的质量及安全生产管理，对因施工可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线等，应当采取专项防护措施。施工单位应当遵守有关环境保护法律、法规的规定，在施工现场采取措施，防止或者减少粉尘、废气、废水、固体废物、噪声、振动和施工照明对人和环境的危害和污染。

第十四条 自建房建设过程中，化粪池、贮粪池、非公用沉沙井、基础及基础承台等应设置在建设红线内。

第十五条 自建房建设和使用管理过程中发生的违法违规行为，按照有关法律、法规的规定执行。

第五章 附则

第十六条 本规定由市住房和城乡建设局负责解释。

第十七条 本规定自印发之日起施行，试行1年。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，驻市部队，市法院，市检察院，各人民团体，中央、省驻市各单位。

琼海市人民政府办公室

2023年2月28日印发
