

琼海市人民政府办公室文件

海府办规〔2025〕2号

琼海市人民政府办公室 关于印发琼海市自建房建设质量安全管理 规定的通知

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：

《琼海市自建房建设质量安全管理规定》已经十六届市政府第87次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

琼海市人民政府办公室

2025年3月13日

（此件主动公开）

琼海市自建房建设质量安全管理规定

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、改建自建房（含无需办理施工许可证的零小散工程，下同）及自建房装修工程（含住宅小区装修，下同）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。农村房屋质量安全管理，按照《海南省加强农村房屋建设管理的若干意见（试行）》（琼建村〔2024〕205号）和《琼海市加强农村房屋建设管理实施方案》要求执行。

第二章 管理职责

第三条 各行业主管部门、各镇（区）要严格落实《海南经济特区安全生产条例》，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、自建房规划验收工作和土地与房屋权属登记等, 做好事中事后监管和配合执法工作。

市营商环境建设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建设质量和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)开展自建房建设质量和安全管理工作, 负责对本村(社区)自建房建设质量和安全管理活动的日常巡查, 制止自建房建设违法违规行为, 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、市营商环境建设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三层以上（不含三层）、建筑面积400平方米以上（不含400平方米）、建筑工程投资额在50万元以上（不含50万元）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 自建房产权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、施工等手续。

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，须发包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。

建筑面积在 1000 平方米以下（含）且不超过五层的房屋建筑工程，其设计文件可不再进行施工图审查；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 自建房产权所有人（使用人）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、施工等相关手续；

（二）开工前主动向所在村（居）民委员会进行报备，依法开展施工活动，并组织竣工验收；

（三）物业小区物业管理区域内房屋室内装饰装修工程开工前主动向物业服务企业进行报备，依法依规开展施工；

（四）保障房屋消防安全，不得占用、堵塞疏散通道和安全出口；

（五）不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；

（六）对房屋进行日常安全检查、维护和修缮，及时消除安全隐患；

（七）发现严重安全隐患的，及时向村（居）民委员会报告；

（八）法律、法规规定的其他责任。

第九条 各行业主管部门、各镇（区）和各物业服务企业要严格自建房建设质量安全管理，加强巡查检查，督促自建房产权所有人（使用人）和参建单位严格按照设计图纸施工，落实安全文明施工行为，严禁违反自建房质量安全强制性标准、技术规范。

（一）施工过程中采用的工艺、设备和材料要严格落实住建部《房屋建筑和市政基础设施工程危及生产安全施工工艺、设备和材料淘汰目录（第一批）》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告 2021 年第 214 号）要求，限额以上（建筑工程投资额在 50 万元以上或建筑面积 400 平方米以上）及三层以上自建房建设严禁使用竹（木）脚手架，限额以下（建筑工程投资额在 50 万元及以下或建筑面积 400 平方米及以下）及三层以下（含三层）自建房建设逐步引导严禁使用竹（木）脚手架，可采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。工地主要出入口处的围挡外侧应张挂工程概况牌，工程概况牌内容应包括建设单位名称及联系电话、施工单位名称及联系电话、建筑面积、结构形式等主要信息。

（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。

（四）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。

（五）施工方应当加强施工现场安全管理，脚手架、模板支架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，应当对楼面临边、阳台临边、屋面临边、升降口临边和基坑临边设置防护栏杆，通道口、楼梯口、电梯井口、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。

（六）自建房建设施工时，须采用合格的施工机具，25米及以上的自建房建设工程禁止使用龙门架、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。

（七）自建房装修工程要严格按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，按规定采取必要的安全防护措施保证作业人员和房屋建筑安全，确保装饰装修质量。对住宅小区装修工程，

要严格按照住房和城乡建设部《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知（建办〔2023〕29号）》和《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）等法律法规规章规定进行施工，涉及房屋室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不得施工。涉及搭建建筑物、构筑物，改变房屋外立面，在非承重墙外墙上开门、窗，拆改燃气管道和设施，未经有关行政部门批准的，不得施工。对于法律法规规章等明确有资质要求的，要具备相应资质，不得超越资质等级承揽。

第十条 市住房和城乡建设局和各乡镇（区）要加强乡村建设工匠管理，落实乡村建设工匠施工质量安全责任。要指导乡村建设工匠依法承接低层农房施工业务并签订施工合同，选用合格的建筑材料及建筑构配件，按照设计图纸或通用图集、施工技术标准和安全操作规程施工，配合建房人进行竣工验收并按照合同约定承担房屋交付使用后的保修义务。

第十一条 自建房产权所有人在基础施工前应对毗邻房屋的安全进行调查分析，须配合施工企业（乡村建设工匠）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。

第十二条 自建房建设过程中，化粪池、贮粪池、非公用沉

沙井、基础及基础承台等建（构）筑物及其附属设施不应突出建设红线。

第十三条 自建房建设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

第十四条 本规定由市住房和城乡建设局负责解释。

第十五条 本规定自印发之日起施行，有效期为3年。

附件：海南省自建房施工安全技术要点

海南省自建房施工安全技术要点

一、基本要求

1. 进入自建房施工现场，必须戴好安全帽，系好帽带，并正确使用个人劳动防护用品，严禁穿易滑、高跟和拖鞋。
2. 严禁酒后、高血压、心脏病、癫痫病等不适宜登高作业人员上岗作业。
3. 施工现场和工作时间内，不得开玩笑、嬉戏、打闹、躺卧和攀爬。
4. 当有五级及以上大风和浓雾、雨天天气时，应停止室外作业，台风天气应停止作业。
5. 施工现场发现危及人身安全的隐患时，必须立即停止作业，排除隐患后方可恢复施工。

二、模板安装

1. 基础及地下模板安装时，要先检查基坑土壁边坡的稳定情况，如有危险，必须采取加固措施后方可作业。基槽（坑）上口边缘 1m 以内不准堆放任何材料。
2. 柱模板支设时，四周必须设牢固支撑，避免柱模板整体歪斜。
3. 单构件模板支设，应搭设安全可靠的操作平台。
4. 支撑架不应搭设在基层不坚实、不平整的地面上。模板支撑体系应有足够的强度、刚度和稳定性，严禁固定于脚手架上。
5. 模板安装过程中，如需中途停歇，应将支撑杆件固定牢固。

6. 模板安装高度在 2m 及以上时，应根据高处作业安全技术规范的要求设置安全可靠的操作平台。

7. 底模拆除时，混凝土强度应达到拆模要求；侧模拆除时，混凝土强度应能保证其表面及楞角不因拆除模板受损坏。

8. 模板拆除应遵循后支的先拆，先支的后拆；先拆除非承重部分，后拆除承重部分。

9. 拆模时一般使用长撬棍，严禁作业人员站在正在拆除的模板上和模板下方拆除模板。不得用大锤硬砸或撬棍硬撬，以免损伤混凝土表面和棱角。

10. 模板拆除时，应有专人指挥，设置警戒区，上下应有人接应，随拆随运送，严禁高空抛掷模板等材料。

三、脚手架搭设

1. 脚手架杆件连接节点应具备足够强度和刚度，架体在使用期内节点应无松动。

2. 脚手架作业层应满铺脚手板，并固定牢固。

3. 脚手架应设置连墙件，保证架体稳定性。

4. 脚手架的纵向外侧立面上应设置竖向剪刀撑。

5. 脚手架在搭设过程中，应采取防倾覆的临时固定措施。

6. 单、双排脚手架沿架体外围应用密目式安全网全封闭，安全网宜设置在脚手架外立杆的内侧，并应与架体绑扎牢固。

7. 临街搭设脚手架时，外侧应有防止坠物伤人的防护措施。

8. 搭拆脚手架时，地面应设警戒区域，并应派专人监护，严禁非操作人员进入警戒区域。

9. 使用期间，严禁随意拆除与脚手架有关的任何杆件。

10. 脚手架在使用过程中，应设专人监护，当出现异常情况时，应立即停止施工，并应迅速撤离作业人员。查明原因，在采取确保安全的措施后，方可继续作业。

11. 限额以上及三层以上自建房建设严禁使用竹（木）脚手架；限额以下及三层以下（含三层）自建房建设逐步引导严禁使用竹（木）脚手架。

四、物料提升机运输

1. 物料提升机必须具有下列安全装置：

- 1) 上料口防护棚；
- 2) 层楼安全门、吊篮安全门；
- 3) 断绳保护装置及防坠器；
- 4) 安全停靠装置；
- 5) 上、下限位器；
- 6) 信号装置；
- 7) 缓冲器。

2. 基础应符合说明书要求。缆风绳不得用钢筋、钢管，应采用直径不小于 9.3mm 的钢丝绳。

3. 提升机的制动器应灵敏可靠。

4. 运行中吊篮的四角与物料提升机不得互相擦碰，吊篮各构件连接应牢固、可靠。

5. 物料提升机不得和脚手架连接。

6. 吊篮严禁载人，吊篮下方严禁人员停留或通过。

7. 作业前，应检查钢丝绳、滑轮、滑轮轴和导轨等，发现异常磨损，应及时修理或更换。

8. 停止作业，应将吊篮降到最低位置，各控制开关置于零位，切断电源，锁好开关箱。

9. 三层以上（不含三层）自建房建设严禁使用三角吊运机进行吊装作业（俗称“鸡公吊”）。

五、高处作业

（一）临边防护

1. 坠落高度基准面 2m 及以上进行临边作业时，应在临空一侧设置防护栏杆。

2. 开挖深度超过 2m 的坑、槽、沟周边，尚未安装栏杆或栏板的阳台、料台与挑平台周边，雨棚与挑檐边，无外脚手的屋面与楼层周边等处，应设置防护栏杆。

3. 分层施工的楼梯口和梯段边，应设置临时防护栏杆。

4. 物料提升机等各类垂直运输设备与建筑物间设置的停层平台两侧边，除设置防护栏杆外，平台口还应安装安全门或活动防护栏杆。

（二）登高作业

1. 在坠落高度基准面 2m 及以上作业，需佩戴安全帽和安全带，安全带挂于牢固着力点上，遵循“高挂低用”使用原则。

2. 登高作业人员必须穿防滑的鞋子，严禁穿拖鞋、赤脚。

3. 工具应随手放入工具袋，拆卸的物件及余料、废料应及时清理，禁止抛掷。

4. 因施工需要必须临时拆除或变动安全防护设施，应采取相应的措施，作业完毕后立即恢复。登高作业中发现危及人身安全时，必须立即停止作业。

5. 移动式梯子使用前应检查，有裂纹、连接部位松动、踏板缺失等情况严禁使用。

6. 梯脚底部应坚实，可采取钉胶皮、锚固或夹牢等措施，以防滑跌倾倒。梯子应安放在平坦坚固的地面，不得垫高使用。梯子的上端应有固定措施，使用时应与水平面呈 75° 夹角，踏步不得缺失，其间距宜为 300mm。脚手架操作层上严禁使用梯子进行作业。

7. 折梯使用时上部夹角以 $35^\circ \sim 45^\circ$ 为宜，铰链必须牢固，并应有可靠的拉撑措施。

8. 使用固定式直梯进行攀登作业时，梯子应采用金属材料制成，梯子内侧净宽应为 400~600 mm，固定直梯的支撑应采用不小于 L70×6 的角钢，埋设与焊接应牢固。直梯顶端的踏步应与攀登的顶面齐平，并应加设 1.05~1.5m 高的扶手。

9. 使用直梯时，下方应有一人扶梯，佩戴安全帽，防止上方物品、工具掉落造成伤害。

10. 上下梯子时，必须面向梯子，且不得手持器物。

11. 同一梯子上不得两人同时作业。

12. 使用人字梯时，严禁人员站在梯子上行走或移动梯子。

六、临时用电

(一) 开关箱要求

1. 开关箱应采用金属材料或绝缘材料制作，不宜采用木质材料制作。

2. 开关箱的中心点与地面垂直距离应在 0.8~1.6m。

3. 开关箱门应有用电标志。

（二）开关箱的接线要求

1. 开关箱的电器配置宜一机一闸，必须安装漏电保护器。

2. 所有连接线必须采用多股绝缘铜芯导线，排列整齐，不得有外露带电部分。

3. 临时线路不得随地拖拉，应采取埋地或架空。

4. 开关箱中导线的进线口和出线口应设在箱体的底部。开关箱的进、出线口应配置固定线卡、进出线应加绝缘保护套并成束卡在箱体上，不得与箱体直接接触。开关箱的进、出线采用橡胶绝缘电缆，不得有接头。

七、必须具备三宝、四口、五临边的防护措施：安全带、安全网、安全帽；预留洞口、电梯井口、通道口、楼梯口；楼面临边、屋面临边、阳台临边、升降口临边、基坑临边。

八、动火作业

1. 动火作业人员必须依法依规持证上岗，不得伪造、涂改、转借、转让、冒用特种作业操作证。

2. 动火作业人员应按规定配备相应劳动防护用品，动火作业前要严格执行审批程序，在建筑物主要出入就和作业现场醒目位置张贴公示。

3. 动火作业前要进行安全风险辨识评估并有效落实管控措施，清除作业区域及可能影响范围内的所有可燃、易燃、易爆物品和介质。

4. 动火作业时要严格执行作业程序、规程、规范和标准，落实现场监护人员和安全措施、配备相应的灭火措施，不得与具有火灾、爆炸风险作业交叉进行。

5. 动火作业后要进行全面清理复查，确保无遗留火种，动火作业现场要建立应急疏预案或应急处置方案。

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

2025年3月13日印发
