

张建字〔2018〕62号

**张店区住房和城乡建设局  
关于印发《张店区乡村建设工程质量与安全  
管理暂行办法》的通知**

各镇、湖田办：

现将《张店区乡村建设工程质量与安全管理办法》印发你们，请认真贯彻执行。

张店区住房和城乡建设局

2018年3月22日

（此件公开发布）

# 张店区乡村建设工程质量 与安全管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步提高乡村建设工程质量与安全管理水平，保障人民群众生命和财产安全。根据山东省住建厅《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》，结合我区乡村建设工程监管实际，制定本办法。

**第二条** 乡村建设工程是指张店区各镇、办行政区域内在农村集体建设用地上实施新建、改建、扩建的各类房屋建筑及其附属设施和乡村基础设施工程。

**第三条** 建设工程按照国家省、市相关法律法规分为限额以上建设工程、限额以下建设工程两类。

限额以上乡村建设工程是投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的建设工程。

限额以下乡村建设工程是指农民个人自建 2 层及 2 层以下住宅工程和投资额不足 30 万元且建筑面积不足 300 平方米的建设工程。

**第四条** 建设单位或者个人作为乡村建设工程的组织者和管理者，是质量安全第一责任人，依法承担相应的建设工程质量和安全责任。

**第五条** 各镇、办作为乡村建设工程监管管理主体之一，要明确农村住房建设的监管程序，落实监管人员及工作职责。依法依规加强监督本行政区域内限额以下乡村工程质量和安全的监

督管理及服务工作，同时不得以任何形式收取任何费用。并配合做好限额以上乡村工程质量和安全的监督管理工作。

**第六条** 乡村规划建设监督管理办公室应当对开挖地基、安装预制楼板、拌制混凝土、安装拆卸模板和脚手架等工程施工关键工序进行技术指导和质量安全巡查、抽查。

**第七条** 乡村建设工程由各镇、办实行统一登记造册，质量与安全分类管理。

限额以上乡村建设工程，按照国家有关法律、法规、规定及工程建设强制性标准，依法办理施工许可手续由区住房和城乡建设局纳入日常管理。

限额以下乡村建设工程由镇、办按照《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》负责质量安全监督管理，并加强技术服务和指导。由村（居）民委员会和村集体经济组织配合镇、办开展乡村建设工程质量和安全管理的相关工作，由区住房和城乡建设局负责指导本行政区域内乡村建设工程质量和安全的监督管理工作。

## 第二章 监督管理

**第八条** 建设单位或个人实施限额以下乡村建设工程时，必须依法取得乡村建设规划许可证，符合规划、土地使用等管理要求。农民自建低层住宅应当符合村庄建设规划，并取得宅基地批准文件。

**第九条** 建设单位或个人实施限额以下乡村建设工程时建设单位或个人应当与各镇、办所属的乡村规划建设监督管理办公室签订双方工程服务协议，协议可作为镇、办对其工程质量和安全进行管理的依据，并明确双方的权利和义务。同时向乡

村规划建设监督管理办公室办理工程报建备案手续后方可开工。

**第十条** 限额以下乡村建设工程都要到镇、办所属的乡村规划建设监督管理办公室备案，纳入监管。在此基础上，重点对以下工程进行监管。

- 1、农村房屋建设工程；
- 2、农村危房的改造工程；
- 3、农村房屋的翻建工程；
- 4、农村房屋的加层扩建工程；
- 5、高度在 1.5 米以上、长度在 10 米以上的各类院墙；
- 6、高度在 1 米以上、长度 10 米以上的挡土墙(护坡)工程；
- 7、现场施工人员 10 人以上（含 10 人）的工程；
- 8、镇、办所属行政区域内其它基础设施配套和附属工程。

### 第三章 建设设计

**第十一条** 限额以下乡村建设工程和农民自建低层住宅建设方应选择具有设计、施工承包资质的企业进行设计施工，或者由镇、办提供通用设计图集。

也可依照有资格的建筑师、结构工程师以个人名义设计的图纸和选择有资格的建造师、监理工程师组织的施工队伍或具有劳务资质的施工队伍进行施工，并履行建设施工现场安全生产主体责任。

**第十二条** 限额以下乡村建设工程建设方、施工单位或者个人应当按照设计图纸施工。

任何单位和个人不得擅自修改设计图纸；确需修改的，须经设计单位同意，并出具变更设计通知单或者图纸。

**第十三条** 下列限额以下工程应当选用通用标准设计或者委托具备相应资质的设计企业进行设计：

- 1、2层以上的住宅；
- 2、多层或者跨度在6米以上的单层厂房和仓库；
- 3、加层的扩建工程；
- 4、属工程设计规范规定的小型以上的独立烟囱、水塔和水池等构筑物。

## 第四章 建设施工

**第十四条** 建设单位或个人实施限额以上乡村建设工程时，应当依法向住房城乡建设主管部门申请领取施工许可证，在申请取得施工许可证前，应当按照规定办理工程质量监督、安全等手续。

**第十五条** 各镇、办要按照省政府办公厅《关于进一步提升建筑质量的意见》（鲁政办发[2014]26号）文件要求，指导农民自建住宅要采取圈梁、构造柱、现浇楼面等必要的抗震构造措施。

**第十六条** 各镇、办应当鼓励建设单位或者个人委托具有相应资质的施工企业施工，或者委托具备相应职业技能的专业工匠施工。

**第十七条** 各镇、办管辖区域内的加层扩建工程，必须由有资质的施工单位承建。

**第十八条** 各镇、办要根据《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》制定详细的安全施工指导、监管、考核等措施方案和《乡村建房户明白纸》，通过发放挂图、宣传推广等手段规范行业操作规程。

## 第五章 竣工验收

**第十九条** 限额以上乡村建设工程建设单位或个人应当按照有关法律、法规、规章严格执行竣工验收和备案。

**第二十条** 限额以下乡村建设工程和农民自建低层住宅竣工后，镇、办应指导督促建设单位或个人与施工企业或承揽人、村（居）民委员会根据竣工质量验收办法进行验收。经验收合格后，方可投入使用。

**第二十一条** 限额以下乡村建设工程和农民自建低层住宅建设的竣工质量验收应根据施工合同、施工图和相关通用技术标准的要求，在查阅施工记录、检查记录的基础上，对建筑实体质量进行查验，形成验收结论。

建设单位或者个人应提供施工记录等相关资料，并对资料的真实性负责。

## 第六章 农村老旧住房安全管理

**第二十二条** 各镇、办负责农村老旧住房安全监督管理，建立安全巡查制度，组织提供技术支持，开展农村老旧危险住房安全隐患排查。

**第二十三条** 各镇、办应建立农村住房安全日常检查制度，制定农村住房安全应急预案，逐步建立房屋所有人、使用人、村（居）民委员会、镇（办）相互协调联动的安全监督管理机制。

**第二十四条** 镇、办每年应重点对本行政区域内以下农村老旧住房、空房进行安全排查：

- （一）房龄长、超负荷使用、年久失修的；
- （二）损坏或者损伤房屋主体结构、承重结构的；

(三)位于自然灾害易发区、主道路两侧等存在安全隐患区域的。

**第二十五条** 各镇、办对排查发现的质量和安全隐患问题逐一列出清单并通知村民委员会，建立隐患问题数据库，有针对性地制定整改措施；督促房屋所有人、使用人落实整改责任和整改时限。

**第二十六条** 短期内无法修缮的危房，各镇、办应在危旧房屋处设置警示牌，指导房屋所有人或者使用人尽快采取有效措施，排除安全隐患。

**第二十七条** 各镇、办应建立健全农村老旧住房、空房安全监督管理工作，加强宣传和引导，杜绝影响和损坏房屋安全使用的行为，建立农村住房安全管理电子数据档案。

## 第七章 技术指导与服务

**第二十八条** 涉及交通、水利、电力、安监等部门管辖的小型工程，各镇、办应协调相关部门负责提供必要的安全施工技术指导。

**第二十九条** 各镇、办要坚持监督与服务并举的原则，对限额以下乡村建设工程和农民自建低层住宅的设计、施工等提供必要的质量安全技术培训服务，不得收取任何费用。

**第三十条** 各镇、办要加强乡村施工队伍建设和建筑工匠从业培训，加强从业人员对建筑质量、施工安全意识普及与行业操作规程，提高建筑专业技术水平。对培训合格的人员，发放培训合格证书。

每年至少对乡村施工队伍和建筑工匠轮训一次，严禁无培训合格证书的施工队伍和人员从事限额以下乡村建设工程和农民自建低层住宅的工程施工。

**第三十一条** 各镇、办可以通过向社会力量购买服务的方式，将乡村建设工程质量和安全技术服务等事项，交由具备条件的社会组织、事业单位、企业和机构承担。

## 第八章 巡查执法

**第三十二条** 各镇、办根据各自监管重点确定其他纳入监管的项目，并编制监管目录，确保乡村建设工程监管的全覆盖。

**第三十三条** 各镇、办要加强乡村建设工程质量安全监管机构建设，增加专业技术人员和执法力量。至少要配备1名以上专职乡村建设管理员，督导村级指定专人担任乡村建设工程质量和安全信息员。配置必要的交通工具，保证工作经费。采取镇、村两级联合执法，切实解决乡村建设工程质量安全监管缺位的问题。

**第三十四条** 乡村建设工程质量安全监管机构在接到乡村建设工程建设单位和村居、企业联络员的施工申请后，对工程进行登记造册，建立台账，落实巡查监管责任。

**第三十五条** 各镇、办要建立乡村建设工程开工信息报告制度，通过巡查、抽查制度和信息报告制度，及时了解掌握乡村建设工程特别是农民自建住宅工程情况，并纳入监管和服务范围。

**第三十六条** 各镇、办乡村规划建设监督管理办公室对限额以下乡村建设工程巡查、抽查过程中发现的不符合本办法规定和影响建设工程质量或者安全的情形，应当及时告知建设单位或者个人，提出整改要求。

**第三十七条** 限额以下乡村建设工程建设单位或者个人未按照要求进行整改的，乡村规划建设监督管理办公室应当及时报告镇、办，由镇、办责令其停止建设，限期改正。未在限期内进行整改的根据处罚权限，严格落实处罚措施。

**第三十八条** 信息员发现无乡村建设规划许可证、限额以上工程未办理施工许可证擅自施工的，应及时上报镇、办。经劝阻、制止无效的，应在 24 小时内报告区建设主管部门、区规划部门。

## 第九章 从业人员

**第三十九条** 各镇、办要对辖区内施工队伍统一登记管理，做到从业人员相对固定，并根据工程量大小，购买一定数额的人身意外伤害保险。男性年龄在 18—60 周岁、女性年龄在 18-55 周岁且身体健康的方可从事乡村建筑工程施工。对未取得从业资格证书的人员，一律不得从事、参与建筑施工。

## 第十章 应急处理

**第四十条** 乡村建设工程发生质量和安全事故时，建设单位或者个人、施工单位应当及时采取措施，防止事故扩大，负责保护现场并立即向镇、办和有关主管部门报告。

**第四十一条** 乡村建设工程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、规章的规定执行。

## 第十一章 法律责任

**第四十二条** 违反本办法规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定；法律、法规未规定法律责任的，依照本办法的规定执行。

**第四十三条** 各镇、办有下列行为之一，导致发生建设工程质量和安全事故的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未建立建设工程开工信息报告制度的。

（二）接到投诉举报和信息员报告未及时处理的。

（三）未履行技术指导和建设工程质量安全巡查、抽查等监督管理职责的。

（四）滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为和其它违反法律、法规、规章及本意见规定的行为。

**第四十四条** 限额以上工程的建设单位、施工单位或个人，违反规划、设计、勘察、施工、监理、质量、安全等规定的，区建设主管部门按照相关法律规定进行相应处罚和责任追究。

**第四十五条** 限额以下工程的建设单位或者个人有下列行为之一的，由乡、镇人民政府责令限期改正；逾期不改正，涉及经营活动的，对单位处 2000 元以上 2 万元以下罚款，对个人处 1000 元以上 5000 元以下罚款；不涉及经营活动的，处 1000 元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未选用通用标准设计或者未委托具备相应资质的设计企业进行设计的；

（二）擅自修改设计图纸的；

（三）未按照规定进行竣工验收的。

**第四十六条** 限额以下工程的施工单位或者个人有下列行为之一的，由乡、镇人民政府责令限期改正；逾期不改正，涉

及经营活动的，对单位处 2000 元以上 2 万元以下罚款，对个人处 1000 元以上 5000 元以下罚款；不涉及经营活动的，处 1000 元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未按照设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的；
- （二）未按照有关的技术规定施工的；
- （三）使用不符合建设工程质量要求的建筑材料和建筑构件的。

## **第十二章 建立举报制度**

**第四十七条** 各镇、办应建立举报制度，鼓励群众监督乡村建设工程质量与安全监管。同时根据有关法律法规和各类规章的规定，对施工单位和信息员处以相应处罚。

## **第十三章 附则**

**第四十八条** 该《办法》在具体实施过程中，如与相关法律、法规、规章及上级政策规定不一致或未涉及的，按相关法律、法规、规章及上级政策规定执行。

**第四十九条** 本办法自 2018 年 4 月 23 日起施行，有效期至 2020 年 4 月 22 日。