南阳市限额以下房屋建筑和市政基础设施工程管理办法

第一章 总则

第一条 目的和依据

为了进一步规范全市限额以下房屋建筑和市政基础设施工程管理，消除管理盲区，实现管理全覆盖，形成条块结合、上下联动的监管合力，根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法所称的限额以下房屋建筑和市政基础设施工程（以下简称“小型工程”），是指工程投资额在100万元以下(不含100万元)或者建筑面积在500平方米以下(不含500平方米)的房屋建筑和市政基础设施工程。(根据《河南省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》（豫建行规〔2021〕6号）第一条：“工程投资额在100万元以下(不含100万元)或者建筑面积在500平方米以下(不含500平方米)的房屋建筑和市政基础设施工程，可以不申请办理施工许可证”。)

第三条 管理原则

小型工程的工程管理遵循“建设单位首要责任制”的原则。建设单位是小型工程的总牵头单位，对工程承担全面责任。

小型工程的质量安全监督管理遵循“属地管理”的原则。各乡镇街道是小型工程质量安全监督管理的责任主体，具体负责对辖区内的小型工程进行备案管理和日常监督检查工作。

第四条 工程管理责任体系

小型工程应建立以建设单位为中心的工程管理责任体系。建设单位对小型工程项目全面履行管理职责，负责工程各阶段的协调管理，并督促工程各勘察、设计、施工、监理单位落实管理责任与要求。

勘察、设计单位应当对勘察、设计质量负责，勘察、设计文件应当满足小型工程质量和安全的需要。

施工单位是小型工程项目的直接责任主体，对工程施工过程中的质量、安全和文明施工负责。

实行监理的小型工程，监理单位应当代表建设单位对施工质量、安全和文明施工实行监理，对小型工程承担监理责任。

第五条 建设程序

小型工程开工前应当具备相关项目批复或认定手续；通过租赁方式取得既有建筑物使用权的还需具备租赁合同和既有建筑物所有权人同意进行施工的相关证明文书。

第六条 备案管理

小型工程实行备案管理，工程开工前及竣工后，建设单位均应在属地乡镇街道办理登记手续。各乡镇街道应认真做好小型工程相关资料台账登记工作，定期汇总报送各辖区属地住房和城乡建设部门。

申请办理登记的房屋建筑和市政基础设施工程应具备以下条件：建设工程规划许可手续或房屋登记手续；施工单位资质证明（营业执照、施工资质证书、安全生产许可证）；施工合同关键页（明确安全责任）；《施工安全管理承诺书》；高风险项目需额外提供施工方案、特种作业人员证书等。

存在以下情形之一的，判定为高风险限额以下小型工程。（一）在设有人员密集场所的建筑进行施工的限额以下小型工程。（二）含危险性较大的深基坑、有限空间作业、起重吊装等施工内容，容易导致人员群死群伤的限额以下小型工程。（三）需要变动建筑主体结构和承重结构的限额以下小型工程。

限额以下工程属于《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第58号）规定的特殊建设工程的，登记前应先取得县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门的特殊建设工程消防设计审查合格意见书。

第二章 建设单位的责任与义务

第七条 基本开工条件

建设单位在小型工程开工前应当确保施工现场具备基本开工条件，有保证工程质量、安全生产的具体措施；已取得满足施工需要的施工图纸及技术资料；按规定设置施工告示牌。

第八条 工程发包

建设单位应将工程发包给具有相应资质等级的勘察、设计、施工、监理单位，并与其签订书面合同或协议，明确双方关于工程质量、安全生产、文明施工等方面的责任与义务。

严禁为规避办理施工许可证而将工程项目随意拆分、肢解或缩减实际工程造价。

第九条 履行全面管理职责

建设单位或个人的工程管理责任不得因外包、转租、承包等合同约定而转移。建设单位为房屋或土地承租人的，房屋所有权人或土地使用权人的工程管理责任不因出租等行为而转移。房屋所有权人或土地使用权人应当按照相关法律规定，对限额以下小型工程施工承担工程管理首要责任，督促建设单位落实工程管理相关规定。建设单位严格执行有关工程建设标准，保证合理的工期和造价；不得以任何理由要求有关参建单位违反法律法规和工程建设强制性规范。发现质量安全问题的，应当及时督促整改并向属地乡镇街道人民政府报告。

建设单位应定期对施工现场进行检查，督促勘察、设计、施工、监理单位履行相应的职责与义务，发现违反工程质量、安全生产以及文明施工管理规定的应当及时制止，并督促责任单位进行整改。

建设单位应牵头组织制定成品保护工作方案并组织实施，防止成品污染、损坏或丢失。带户施工时，建设单位应牵头做好居民户内设备设施保护工作，不得破坏居民户内非改造部位设备设施。确需改移建筑内部设备设施的，改造工程施工完毕后，应及时予以恢复，确保设备设施改移前后使用功能不变。

涉及建筑主体结构和承重结构变动的，建设单位应当在施工前委托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；没有设计方案的，不得施工。

第十条 设置毗邻保护

建设单位应当对小型工程毗邻的建筑物、构筑物和其他管线、设施进行现场调查并提出保护要求。

第十一条 保障工程资金

建设单位应当保障满足施工需要的资金安排，按照合同约定及时支付工程款、人工费、安全文明施工措施费等相关费用。

第十二条 组织竣工验收

小型工程完工后，建设单位应组织设计、施工、监理等有关单位进行工程竣工验收。工程经验收合格的，方可交付使用。工程完工后3个工作日内，到信息登记管理部门提交完工材料申请销账登记。

第三章 施工单位的责任与义务

第十三条 工程承包

承接小型工程的施工单位应具备相应的施工资质等级，严禁无施工资质、安全生产许可证的单位或个人承接小型工程。

第十四条 承担主体责任

施工单位对小型工程的工程质量、安全生产、文明施工承担主体责任，应严格按照国家法律法规、规章和相关标准、规范、规程开展施工活动，确保工程质量、施工安全和文明施工。

第十五条 施工现场管理体系

施工单位应建立健全工程施工现场管理体系，落实工程质量保证体系、安全生产规章制度和文明施工管理要求，配备配齐相应的管理人员。施工单位应制定成品保护工作方案，指定专人负责，禁止在保温墙面上随意剔凿，避免尖锐物品撞击，防止吊运物品或拆脚手架时撞击墙面，防止施工人员踩踏窗口。发生污染、损坏后应及时对受损部位进行修补。

鼓励聘用具有建造师、安全工程师、监理工程师、结构工程师等资格证书的人员从事施工现场质量安全管理工作，双方签订劳动合同，明确质量安全管理权责后上岗。

第十六条 工程质量管理

施工单位应依据有关法律法规、技术规范等编制施工方案，及时对施工作业人员进行技术交底。

施工单位应按照工程施工图纸及技术资料进行施工，严禁降低工程技术标准。

施工单位采购使用的建筑材料、建筑构配件和设备应当核验供应单位提供的生产许可、认可证明和产品质量保证书。记录建材供应单位、使用部位和数量、产品质保资料等信息，并于工程竣工时提供给建设单位进行备案。涉及结构安全和主要使用功能的应委托有相应资质的检测单位进行检测试验。特别是保温材料应当选用燃烧性能为A级。

第十七条 安全生产管理

施工单位应落实项目负责人为第一责任人的安全生产责任制度，并在施工合同中明确项目负责人，未经建设单位书面同意，不得变更。严格落实各项安全生产管理要求，严格禁止施工现场违规违章施工作业和野蛮施工行为。

第十八条 消防安全责任

施工单位应当在施工现场和办公区、生活区建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定动火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程并遵照执行，设置消防通道、消防水源，配备消防设施和灭火器材。

第十九条 组织施工作业人员培训与交底

施工单位应当定期对施工作业人员开展教育培训和业务学习。未经教育培训或者考核不合格的人员，不得上岗作业。

施工作业人员上岗作业前，施工单位应对施工作业人员进行安全生产作业交底，保证施工作业人员充分了解施工、作业中的安全风险、注意事项、禁止行为和应急措施。涉及高处作业、吊装作业、有限空间等特种作业的，应安排依法取得特种作业资格证书的人员从事相关特种作业。

第二十条 落实毗邻保护

施工单位应落实建设单位对小型工程毗邻的建筑物、构筑物和其他管线、设施的保护要求，防止施工作业破坏毗邻建筑物、构筑物和其他管线、设施的事故发生。

第二十一条 文明施工管理

施工单位应落实施工告示牌、围栏设置、防治噪声和扬尘污染要求、建筑垃圾处理、防治光照污染要求等方面文明施工管理要求，维护城市环境整洁，减少施工对周边环境造成的影响。

第四章 属地监督管理

第二十二条 履行属地管理职责

各乡镇街道应根据本管理制度，结合各地辖区实际，制定实施细则，加强宣传告知，实行动态监管，确保有效落实。

第二十三条 保障机构与人员配备

各乡镇街道应结合实际情况，明确小型工程的牵头监管部门，具体负责小型工程的备案管理和日常监督检查工作，督促小型工程执行建设程序、履行施工现场质量安全及文明施工等管理要求。

第二十四条 属地小型工程备案管理

各乡镇街道应建立小型工程“一工地一档案”管理制度。

第二十五条 安全生产告知与承诺

各乡镇街道应在小型工程开工前向建设、施工单位发放安全生产告知书，告知安全生产相关要求，并要求签订安全生产承诺书。对于租赁方式取得既有建筑物使用权的小型工程，应同时向既有建筑物所有权人、承租人告知安全生产相关要求，并发放安全生产告知书。

第二十六条 投诉受理

各乡镇街道应建立投诉受理处置机制，向社会公开工程投诉办理方式，保持投诉受理渠道畅通。鼓励市民通过“12345”市民服务热线、信访等途径，积极举报限额以下小型建筑工程违法违规行为，依法及时核查处理。

第二十七条 日常监督检查

各乡镇街道的小型工程监管部门应定期对辖区内的小型工程进行日常监督检查，并做好检查记录。对小型工程巡查检查，综合根据工程工期、规模、危险程度、季节性特点等因素，合理确定检查频次。检查过程中，凡发现擅自进行施工活动或者存在违法违规行为的，要按照执法权限办理或转交有权限的执法部门办理。

第二十八条 督促整改

各乡镇街道应加大对辖区内小型工程质量安全生产监督检查力度，对发现的未按照相关质量安全技术标准施工以及未采取必要安全防护措施等违法违规行为，应现场整改督办，及时制止各类非法建设或违规建设施工。

对拒不整改的，各乡镇街道应根据违法事项和项目特点，按照执法权限办理或转交有权限的执法部门办理，移交相关职能部门及时采取综合管理措施。

第二十九条 发挥网格巡查作用

各乡镇街道应充分发挥网格巡查的作用，定期对辖区内的小型工程进行全覆盖巡查。对发现的违反基本建设程序、存在违法建设行为的工程项目，应及时登记相关信息、制止违法违规建设行为并按照执法权限办理或转交有权限的执法部门办理。

第三十条 监管记录

各乡镇街道应建立小型工程监管台账，记录有关小型工程的日常监督检查情况、违法违规行为记录、质量安全事故隐患情况、跟踪督办整改情况等内容。

第五章 行业管理

第三十一条 业务指导

县（市、区）住建、自规、市场、城管、公安、消防救援等部门应根据各自行业监管职责，加强对各乡镇街道的业务指导工作，定期对辖区乡镇街道的监管人员开展培训和业务指导。同时，对辖区乡镇街道小型工程开展专项检查督导工作，并对结果进行定期通报，督促各乡镇街道提高小型工程的监管水平。

第三十二条 工作考核

小型工程监管工作纳入对各乡镇街道的年度考核，由县（市、区）住建部门制定考核细则，并承担考核评价，确保小型工程监管工作取得实效。

第三十三条 专项检查

县（市、区）住建部门会同相关职能部门采取随机抽查等方式对辖区乡镇街道的小型工程组织专项抽查，在检查结束后第一时间通报专项检查结果。

第三十四条 联动机制

县（市、区）相关职能部门和各乡镇街道应建立联动协作机制，强化信息沟通和工作协调。

第六章 附则

第三十五条 监管责任划分

各乡镇街道未及时发现和上报的手续不全工程发生安全质量事故的，由所在街道乡镇承担主要监管责任。各乡镇街道已发现并上报的手续不全工程，因县（市、区）相关职能部门未及时采取处理措施而发生安全质量事故的，由县（市、区）相关职能部门承担主要监管责任。

第三十六条 实施时间

本办法从2025年XX月XX日起实施。