

济南市住房和城乡建设局
济南市人力资源和社会保障局
济南市自然资源和规划局
济南市农业农村局
济南市行政审批服务局

文件

济建发〔2025〕30号

关于印发《济南市农村房屋建设 管理办法》的通知

各区县人民政府，市政府有关部门：

为规范我市限额以下农村房屋建设管理，保障农房质量安全，建立健全农房建设管理长效机制，根据《住房城乡建设部等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）、《山东省乡村建设工程质量安全管理暂行办法》（省人民政府令

第 301 号) 和《关于切实加强全省农村房屋建设管理工作的实施意见》(鲁建发〔2025〕4 号) 等相关法律法规和政策文件要求, 经市政府同意, 制定《济南市农村房屋建设管理办法》, 现印发给你们, 请遵照执行。



济南市住房和城乡建设局



济南市人力资源和社会保障局



济南市自然资源和规划局



济南市农业农村局



济南市行政审批服务局

2025 年 5 月 20 日

(此件公开发布)

济南市农村房屋建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市限额以下农村房屋建设管理，保障农房质量安全，建立健全农房建设管理长效机制，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》《住房城乡建设部等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）《山东省乡村建设工程质量安全管理暂行办法》（省人民政府令第301号）等相关法律法规规章及规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在城镇开发边界外、集体建设用地上农村村民新建、改建、扩建和翻建农村限额以下住宅建设及其监督管理活动。

第三条 市住房城乡建设、农业农村、自然资源和规划等部门依法负责农村房屋建设管理相关业务指导工作。

各区县人民政府（功能区管委会）履行本区域内农村房屋建设管理责任。区（县）住房城乡建设、自然资源和规划、农业农村、行政审批等部门按照各自职责做好农村房屋建设管理相关工作。

镇人民政府负责本辖区内村民建房的用地审核批准、规划许可、房屋质量和安全的监督管理及服务等工作。农房建设质量和安全的监督管理服务具体工作可以由其所属的乡村规划建设监督

管理机构承担。

村民委员会应当配合乡、镇人民政府，开展乡村建设工程质量和安全管理相关工作。

第四条 建房村民对农房的建设活动依法承担主体责任；农房建设勘察设计、施工、材料供应单位或个人依法承担相应的质量和安全责任。

第二章 建设管理

第五条 村民建房应遵循“安全、适用、经济、美观、环保”的要求，注重建筑质量，满足村民需求，体现特色风貌。

第六条 农村村民一户只能享有一处宅基地。

新建农村房屋的人均建设用地面积、户均宅基地面积、容积率应符合山东省建设用地相关控制标准及相关主管部门有关规定，禁止未批先建、超面积占用宅基地。

第七条 在编制村庄规划、安排农房建设用地时应合理避让地震断裂带、地质灾害高易发区和隐患点、地下采空区、洪泛区等危险地段。严格控制切坡建房。确需利用不利地段的，县级有关部门应当指导建设方采取安全有效工程处置措施。在自然保护地或者历史文化名镇名村、传统村落建房的，应当符合有关保护规划的要求。

第八条 农房的建筑面积、建筑层数、高度、风貌应符合各级人民政府有关规定、村庄规划和相关保护规划。

第九条 村民建房前应依法依规取得《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

第十条 经批准建房的村民应当在开工前向镇人民政府申请现场划定宅基地用地范围，镇人民政府应当自受理申请之日起10个工作日内组织有关工作人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定坐落、四至、界址等，明确建设要求。未经丈量批放，不得开工。

第十一条 镇人民政府应当实行公开办事制度，将村民建房的申请条件、申报审批程序、审批工作时限等相关规定进行公示。

镇人民政府应当将村民建房的审批情况进行公示，接受群众监督。

第十二条 镇人民政府要统筹建立联审联办制度，依法依规开展农房用地、规划、建设行政审批。优化审批流程，实行“一个窗口”对外，为建房村民提供便捷高效的服务。

第十三条 市、区（县）住房城乡建设主管部门要充分考虑当地建材及习惯做法，因地制宜组织编制完善农房通用设计图集，会同镇人民政府加强宣传引导，免费供村民选用。

通用设计图集应充分考虑村庄整体布局，突出地域特色，保持建筑风貌协调。通用设计图集应包括建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等。

第十四条 有条件的区（县）可以通过政府购买服务方式，提供农房设计服务，满足村民个性化建房需求。

第十五条 村民建房应接受镇人民政府的质量安全监督检查。

建房村民应当在工程开工前，与乡村规划建设监督管理机构签订工程服务协议，明确双方的权利和义务。

乡村规划建设监督管理机构应当按照协议，为建房村民提供通用设计图集，指导建设单位或者个人选用合适的设计图纸及其配套基础形式。

乡村规划建设监督管理机构提供管理和服务不得收取任何费用。

第十六条 鼓励建房村民委托具有相应资质的建筑施工企业施工，或委托经培训合格的乡村建设工匠施工，签订施工合同书和安全责任书。

第十七条 村民建房应当使用符合国家和省、市规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。

鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。

第十八条 乡村建设工匠应当遵守国家法律法规，严格执行农房建设相关标准规范和操作规程。乡村建设工匠对村民提出的降低工程质量的要求，应当予以拒绝。

第十九条 农村住房建设竣工验收时，建房村民应当通知乡村规划建设监督管理机构参与。镇人民政府应及时组织相关机构到场核实村民是否按照要求使用宅基地，是否按照批准的建筑面积、层数、高度、风貌等要求建设住宅，房屋质量、抗震、消防是否满足要求。验收合格后投入使用。

第二十条 对农房实施改建、扩建、翻建，应当依法办理用地、规划建设等有关审批手续，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。

禁止擅自在房屋顶部、室内安装设施设备或者在室内加层等超过原设计标准增加房屋荷载的行为。严禁违规变动农房建筑主体和承重结构进行装饰装修。

第二十一条 农房翻建应当按照传统与现代相结合、规范与特色并重、实用与舒适兼顾的原则，优化设计方案，做到规划、设计、建设、选材与乡村风貌相适应。

第二十二条 农房装饰装修、光伏等设备安装不得擅自变动建筑主体和承重结构。确需变动建筑主体或者承重结构的，必须委托具有相应资质等级的设计单位出具设计方案，由有资质的施工单位承担，经验收合格后方可投入使用。

第二十三条 非经营性农房转为生产经营性用房的，农房使用安全责任人在办理经营许可或者登记备案前，应当依法进行房屋安全鉴定，经鉴定房屋安全性符合标准的，方可开展经营活动。

第二十四条 乡村建设工匠不得承揽未经依法审批的建设项目。

乡村建设工匠应当按照工程设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改工程设计，不得偷工减料。乡村建设工匠应当作好隐蔽工程的质量检查和记录。

第二十五条 建筑施工企业承揽农房建设工程的，应当遵守

《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》等法律法规要求。

第三章 监督管理

第二十六条 市、区（县）住房城乡建设、农业农村、自然资源和规划、城市管理（行政执法）等部门和镇人民政府按职责分工，加强农房建设活动的监督检查，及时依法查处违法行为。

第二十七条 市住房城乡建设部门要会同人力资源社会保障部门加强乡村建设带头工匠培育，做好国家乡村工匠名师、大师的评选推荐工作，定期对乡村建设带头工匠进行培训。

区（县）住房城乡建设主管部门应当建立本行政区域内工匠名录，会同人力资源社会保障部门构建辖区全覆盖的工匠轮训制度，开展专业技能、安全知识等方面教育培训，提高乡村建设工匠技术水平和从业素质。

住房城乡建设部门对乡村建设工匠的培训过程进行监督，确保培训内容、质量符合国家相关规定。乡村建设工匠取得培训合格证后方可承揽农房建设工程。

第二十八条 乡村规划建设监督管理机构应当对农房建设的地基基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等关键工序进行技术指导和质量安全的巡查、抽查，形成质量安全检查记录。

镇人民政府可以通过向社会力量购买服务的方式，将施工质

量和安全技术性服务事项，交由具有条件的社会组织、事业单位、企业和机构承担。

第二十九条 镇人民政府应当按照国家有关规定及时收集、整理农房建设各环节的文件资料，做到一房（户）一档案。

第三十条 镇人民政府应当建立农房建设开工、巡察、验收信息报告制度，畅通投诉举报渠道。各村应当配备信息员。

信息员发现有违反国家、省、市关于宅基地管理、土地、规划、施工等规定行为的，应当及时报告，镇人民政府和有关部门应及时作出处理。

第三十一条 区（县）住房城乡建设部门要建立农房安全巡查机制，将村民自查、镇村排查、县级巡查、执法检查 and 群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除农房安全隐患。

镇人民政府要定期对辖区内农房使用情况开展常态化全覆盖巡查排查，全面掌握房屋基本情况、安全状况、使用情况。建立农房安全隐患台账，督促产权人和使用人履行房屋安全责任，及时消除安全隐患。

第三十二条 有关主管部门、镇人民政府应当依法履行职责，严格依照法定程序办理村民建房审批手续，不得假借各种名义收取费用。

第四章 附 则

第三十三条 街道办事处依法履行农村住房建设监督管理

服务职责的，适用本办法关于镇人民政府的规定。

第三十四条 村民建设农村住房属限额以上工程的，按照《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》等法律法规规章规定进行建设及监督管理。

第三十五条 本办法自 2025 年 7 月 1 日起施行。