

岳阳市农村住房质量安全管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为加强和规范农村住房质量和安全监督管理,保障人民群众生命财产安全,根据《中华人民共和国城乡规划法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》《岳阳市农村村民住房建设管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内农村宅基地上村民新建、改建和扩建住房建设活动以及村民现有住房使用的质量和安全监督管理。

第三条 农村住房质量安全应当遵循选址安全、设计规范、按图施工、验收使用的原则。

第四条 市住房城乡建设、自然资源和规划、农业农村、市场监管、应急管理等部门按照职责分工负责指导全市农村住房建设及质量安全、使用安全的相关监督管理服务。

第五条 县(市、区)人民政府、管委会(以下简称县级人民政府)负责组织领导辖区内农村住房质量安全管理工作,将所需经费纳入本级财政预算。

县级人民政府住房城乡建设主管部门负责指导辖区内农村住房质量安全监督管理工作，负责辖区内乡村建设工匠培训及其监督管理。县级人民政府农业农村主管部门负责指导辖区内农村住房宅基地监督管理工作。县级人民政府自然资源和规划主管部门负责指导辖区内农村住房的乡村建设规划许可、不动产登记等监督管理工作。县级人民政府市场监督主管部门负责指导辖区内农村住房建筑材料质量、用作经营场所安全的监督管理工作。县级人民政府应急管理主管部门负责指导辖区内农村住房消防安全监督管理工作。

第六条 乡镇人民政府（含街道办事处，下同）是本行政区域内农村住房质量和安全监督管理的责任主体，负责农村住房质量安全监督管理，承担属地政府管理责任。

村民委员会协助乡镇人民政府做好农村住房质量安全监督管理相关工作，并将农村住房质量安全要求纳入村规民约，指导村民签订《村民建房质量安全责任承诺书》。

第七条 村民承担其住房在建设、使用过程中的质量安全主体责任。村民建房应当严格执行农村住房建设基本程序，与施工承揽人、设计人、监理人共同承担建房质量安全责任。村民在住房使用过程中应当定期检查住房安全状况，对存在安全隐患的，及时采取有效措施消除安全隐患，并将相关情况报告乡镇人民政府。

村民应当自觉接受乡镇人民政府和村民委员会对其住房质量安全的监督管理。

第八条 县级人民政府应当加强农村住房全生命周期质量安全管理，逐步建立农村住房质量安全监管体系，并采取编制宣传图册、制作微视频等方式，宣传普及农村住房新建、改扩建、使用维护、改变用途等方面质量安全知识，提高村民的安全意识、风险识别能力和安全事故处置水平。

乡镇人民政府应当设立村镇建设服务机构，具体承担农村住房质量安全监督管理工作，并配备两名以上专业技术人员。

第二章 村民建房审批管理

第九条 村民申请建房，应当提交《村民建房质量安全责任承诺书》。乡镇人民政府或村民委员会在村民申请建房时，应当将村民建房政策规定、基本建设程序、质量安全要求等相关事项告知建房村民。

第十条 农村住房建设选址应当符合村庄规划和相关保护规划，规避易发生地质灾害、洪涝灾害地段和地下采空区等区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

县级自然资源和规划主管部门应当加强村民建房选址安全的检查和监督管理，选址不符合建房安全要求的应当督促乡镇人民政府及时整改。

第十一条 农村住房建设应严格控制建筑层数和建筑高度，原则上建筑层数不得超过三层，建筑高度不得高于 11 米，建筑面积不超过 500 平方米。各地农村住房的建设标准由县级人民政府结合当地实际制定和公布。

乡村建设规划许可证应载明农村住房建设位置、范围及建筑层数、高度、面积，并附经审定的设计方案或通用图集。

第十二条 村民申请建房应当提供设计图纸。设计图纸应由有资质的设计单位或有资格的人员进行设计，或从政府推广使用的通用设计图集中选择。

县级住房城乡建设主管部门应当编制、修订农村住房建筑设计通用图集，免费供村民选用，指导通用图集推广应用。乡镇人民政府和村民委员会负责宣传推广设计图集，协助建房村民选择设计图纸。

第十三条 县级住房城乡建设主管部门应当加强农村住房设计单位和人员的管理，指导农村住房设计服务，建立有资质的设计单位和有资格的设计人员信息库。村民可从信息库中选择设计单位或设计人员。

第十四条 乡镇人民政府村镇建设服务机构应当加强农村住房设计监管，对村民提交的设计图纸进行审查，并出具审查意见。

设计图纸审查的主要内容包括是否由有资质的设计单位或有资格的设计人员进行设计，是否包含建筑平面图、建筑施工图、

结构施工图、水电施工图。设计图纸的质量由设计单位或设计人员负责。

第十五条 村民建房应当委托取得合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工企业进行施工。村民提出建房申请时，应当提供选择乡村建设工匠或建筑施工企业的情况。

乡镇人民政府村镇建设服务机构应当指导村民选择取得合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工企业。

第十六条 新建、改建、扩建农村住房达到下列条件之一的，应当委托建筑施工企业施工，不得由乡村建设工匠承揽施工：

- （一）三层（不含三层）以上的；
- （二）建筑面积 300 平方米以上的；
- （三）6 米跨度以上的。

第十七条 乡镇人民政府承担自然资源和农业农村事务的机构在办理乡村建设规划许可和宅基地审批手续时，应当查验村民建房设计图纸和施工队伍选择情况。村民建房设计图纸和选择的施工队伍未经乡镇人民政府村镇建设服务机构审核通过的，不得核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

乡镇人民政府可采取联合办公的方式，由承担自然资源、农业农村和村镇建设事务的机构对村民建房的乡村建设规划许可、宅基地审批和设计图纸审查等实行联合会审，确保农村建房按图施工、专业队伍施工。

第三章 农村住房建设施工管理

第十八条 乡镇人民政府应严格落实村民建房公示制度，负责免费制作公示牌，并在开工放线到场之日至竣工验收合格之日期间设立，接受群众监督。

公示内容应包括建房的基本信息、各方负责人及联系方式，并粘贴乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书和建房设计图等复印件，以及监督举报电话。

第十九条 村民建房应与乡村建设工匠或建筑施工企业签订《农村住房建设工程施工合同》，明确双方的权利和义务。施工合同应当包含以下内容：

- （一）建房基本情况，如建房地地点、建房标准、批准文件、建房内容等；
- （二）承包范围和建设工期；
- （三）建房质量标准；
- （四）合同价格和支付方式；
- （五）施工条件和质量安全要求，如建房合法条件、施工环境、施工人员、建筑材料、按图施工、安全管理措施等；
- （六）竣工验收和质量保修；
- （七）违约责任及解决方式；
- （八）其他需约定的事项。

第二十条 乡村建设工匠或建筑施工企业应当严格按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。

建房村民、乡村建设工匠或建筑施工企业不得擅自修改设计方案。确需修改设计方案的，应当经原设计单位（人员）或委托其他有资质的设计单位或有资格的人员进行设计，报乡镇人民政府村镇建设服务机构审核同意后方可变更设计。

第二十一条 建房村民应当使用符合国家和省规定标准和质量要求的建筑材料、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。

乡村建设工匠或建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准和质量要求的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，乡村建设工匠或建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

县级市场监督管理主管部门应当加强对销售流通环节的钢材、水泥等主要建筑材料、建筑构（配）件和设备进行抽样检查，依法查处不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。

第二十二条 乡镇人民政府应当建立村民建房巡查制度，在选址踏勘、定点放线、基坑基槽验收、工程重要节点、主体结构完工和竣工验收等六个环节进行现场巡查，做好现场巡查记录，建立巡查工作台账。乡镇人民政府可委托第三方服务机构承担村民建房质量安全巡查监督服务。

乡镇人民政府**村镇建设服务机构**现场巡查应重点对房屋基础、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进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。

村民委员会配合乡镇人民政府对村民建房进行日常巡查，一般一周不少于一次。村民委员会可聘请取得合格证书的乡村建设工匠负责日常巡查工作。

第二十三条 乡镇人民政府应当建立健全乡镇综合执法机制，设立举报电话，及时受理村民建房违法违规行为的举报和投诉，查处不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、不按图施工等违法违规建房行为，责令建房村民和乡村建设工匠或建筑施工企业停工整改。

第二十四条 县级住房城乡建设主管部门应当加强农村住房建设施工和监督管理服务，定期开展村民建房质量安全实地抽查，及时将发现问题移交乡镇人民政府并督促整改。对违法违规施工的乡村建设工匠或建筑施工企业依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

县级住房城乡建设主管部门在实地抽查时，应重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等情况。实地抽查采取随机抽查的方式进行，每年集中抽查不少于两次，抽查数量不少于当年辖区村民建房总量的 20%。

第二十五条 房屋竣工后，建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。

建房村民负责组织乡村建设工匠或建筑施工企业对其住房进行竣工验收，委托设计、监理的，设计、监理单位或人员也应当参加竣工验收。乡镇人民政府应当安排工作人员到场检查核实用地和规划执行情况，并监督竣工验收。

第二十六条 乡镇人民政府应当按照“一户一档”的要求，建立农村住房档案，收集完备的农村住房全生命周期的档案资料，确保农村住房建设质量安全责任可溯。

农村住房竣工验收合格后，建房村民应当将建房资料在 15 日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档，并按照规定申请办理不动产登记。

农村住房验收不合格的，不得投入使用，不得办理不动产登记。

第二十七条 农村住房竣工验收条件、程序和竣工资料归档的要求，按照《岳阳市农村住房竣工验收管理办法》规定执行。

第四章 乡村建设工匠管理

第二十八条 县级人民政府负责加强对乡村建设工匠管理工作的领导，对相关工作给予必要的经费保障。

第二十九条 县级住房城乡建设主管部门应当加强乡村建设工匠的监督管理，组织开展乡村建设工匠培训，并定期进行继续教育培训和考核。培训合格的，应当颁发乡村建设工匠培训合格证书，并录入湖南省乡村建设工匠管理信息库。

第三十条 乡村建设工匠培训每年至少开展一次。培训内容应当包括建筑识图、建筑构造、施工技术、建房质量安全及房屋拆除安全常识、农村危房改造修缮加固技术、建筑风貌管控要求和乡土营造方法、行业政策法规等知识。

第三十一条 乡镇人民政府应当组织辖区内的乡村建设工匠参加县级培训，查处未经培训或培训不合格的人员承接农村住房建设业务的行为；会同村民委员会加强乡村建设工匠从业行为的日常监管，制止不良从业行为，并将乡村建设工匠从业情况及时告知县级住房城乡建设主管部门。

第三十二条 县级住房城乡建设主管部门应当建立乡村建设工匠信用档案，将乡村建设工匠的基本情况、工作业绩、良好行为、不良行为等内容记入信用档案，并按有关规定向社会公示，为村民建房选择乡村建设工匠提供信息服务。

乡村建设工匠的违法违规行为、被投诉举报处理、行政处罚等情况应当作为其不良从业行为记入其信用档案。

县级住房城乡建设主管部门应当定期公布一批规范作业、信誉较好、建房村民满意度高的农村建筑工匠（或班组）信息。

第三十三条 乡村建设工匠应当配合县级住房城乡建设主管部门、乡镇人民政府依法开展监督检查，不得拒绝或者阻碍。

第三十四条 积极探索成立乡村建设工匠协会，鼓励乡村建设工匠成立乡村建设工匠班组或组建劳务公司，加强乡村建设工匠行业自律，提高业务承接能力和农村建房水平。

鼓励建房村民或承揽建筑工程的乡村建设工匠、建筑施工企业为建房施工人员购买建筑施工意外伤害保险。

第五章 农村住房使用管理

第三十五条 乡镇人民政府应当根据乡镇规模、区域条件、经济发展状况及火灾危险性等因素设置消防站或消防点，并根据给水管网、消防水池或天然水源等消防水源的形式，配备相应的消防车、机动消防泵、水带、水枪等消防设施。

第三十六条 村民不得擅自改扩建农村住房。符合改扩建条件的，应当经乡镇人民政府或县级相关主管部门审批同意后方可实施改扩建。农村住房改扩建未通过竣工验收的，不得投入使用。

涉及结构性改造、超过原结构承载能力、用于生产经营的改扩建，应当委托有资质的设计单位或有资格的设计人员进行设计，并委托有资质的建筑施工企业施工。

第三十七条 县级自然资源和规划主管部门、住房城乡建设主管部门应当加强农村住房改扩建的指导服务。乡镇人民政府应当加强农村住房改扩建的监督管理，重点加强城乡结合部、城中

村和旅游景区等房屋租赁行为频繁、人员密集、建设主体混乱地区农村住房改扩建的质量安全管理，查处随意加大门窗洞口、超高加层接层、破坏承重结构的改造行为。

农村住房改扩建管理办法另行制定。

第三十八条 农村住房拟用作生产经营或出租的，应当进行质量安全鉴定和消防验收；质量安全鉴定和消防验收不合格的，不得用于生产经营或出租。

乡镇人民政府或县级市场监督管理主管部门在办理营业执照和经营项目许可时，应当查验房屋质量安全鉴定和消防验收情况。质量安全鉴定和消防验收不合格的，不得为其办理相关审批手续；未办理审批手续但已开始生产经营活动的，应当督促关停整改，及时制止生产经营出租活动。

第三十九条 村民拆除住房前应当向村民委员会和乡镇人民政府报备，并委托取得合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工企业实施。

乡镇人民政府负责指导村民住房拆除工作，并落实安全防护和警戒措施，防止安全事故发生。

第四十条 村民及村民委员会应当充分考虑房屋拆除对毗邻建筑的影响，告知毗邻建筑所有者和使用者，必要时应先组织相关人员和财产转移。

第四十一条 县级人民政府应当建立农村住房质量安全隐患排查整治常态化机制，组织乡镇人民政府和相关主管部门加大

废弃建（构）筑物、“空心房”和危险房屋的整治力度，及时消除安全隐患。

县级自然资源和规划主管部门、农业农村主管部门负责指导对违反“一户一宅”制度、村民承诺“建新拆旧”等形成的废弃建（构）筑物、“空心房”和危险房屋进行拆除整治。村民未在规定时间内拆除的，应当会同乡镇人民政府依法组织拆除。

县级住房城乡建设主管部门负责指导农村住房安全隐患排查，并制定整治措施，督促乡镇做好排查整治工作。

乡镇人民政府负责辖区内农村住房自然灾害风险管控和农村住房安全隐患排查和整治。农村住房所有者和使用者对排查出的安全隐患应当承担整治责任，村民委员会负责督促其完成安全隐患整治。

第四十二条 农村住房经鉴定为 C、D 级危房的，村民应当采取措施消除安全隐患，暂时未消除安全隐患的，应腾空封闭、停止使用。两年内未消除安全隐患的，乡镇人民政府应当督促村民自行拆除。未在规定时间内拆除的，乡镇人民政府应当依法组织拆除。

第六章 法律责任

第四十三条 违反农村住房建设质量安全相关规定的，由乡镇人民政府或有关主管部门依法依规进行处罚。

第七章 附 则

第四十四条 国有农场、林场、渔场内的村民住房质量安全管理，参照本办法执行。

第四十五条 县（市、区）人民政府、管委会应当根据本办法制定农村住房质量安全管理实施细则。

第四十六条 本办法印发之日起施行。