

山阴县农村集体建设用地房屋建筑设计施工 监督管理实施细则(试行)

第一章 总 则

第一条 为规范农村集体建设用地上的房屋建筑管理，切实提高农村房屋质量，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》《中华人民共和国建筑法》等法律法规规定，以及《山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务办法（试行）》等有关房屋建筑标准和规范，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本县行政区域内，在农村集体建设用地上，依法依规取得用地审批和乡村建设规划许可手续的房屋建筑活动及管理服务，应当遵守本办法。

第三条 农村集体建设用地上的房屋建筑活动及管理服务，应当坚持房屋安全、成本经济、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则，改善农民居住条件和居住环境，提升乡村风貌。

第四条 本办法中，农村房屋建筑分两类：

（一）农村自建低层房屋。指建筑面积在 300 平方米以内、两层以下（含两层）、跨度小于 6 米的，农民自建自住或者村集体建设用于办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊的房屋建筑；

（二）农村其他房屋。指前款规定之外的其他农村房屋建筑。

第五条 县级人民政府会加强对农村房屋建设管理工作的领导，强化房屋建筑标准的贯彻实施，完善相关政策。履行农村房屋建设管理的主体责任，下沉管理力量，对农村房屋建筑活动实施统一领导和监督管理。

乡（镇）人民政府负责对农村自建低层房屋建设进行监督管理和服务，对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。乡（镇）人民政府规划建设办公室具体实施相关管理和服务工作。

第六条 住房城乡建设部门负责指导农村房屋建设工作，完善相关制度。

住房城乡建设部门负责指导农村自建低层房屋建设工作，对农村其他房屋建筑活动实施监督管理、提供技术服务，对从业人员进行培训和信用管理；并按照县域整体布局，结合事业单位改革，设立 2—3 个农房建设监理服务管理机构，通过政府购买服务，对农村房屋建设活动提供监理服务和技术指导。

其他有关部门按照各自职责，负责农村房屋建设的相关管理工作。

第七条 村民委员会应当在乡（镇）人民政府规划建设办公室指导下，制定有农村房屋建设自治管理内容的村规民约；协助村民办理农村房屋建设有关手续；对农村房屋建设中的违法行为及时劝阻，并向乡（镇）人民政府规划建设办公室报告。

第八条 加强对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理。

鼓励培训合格的农村建筑工匠等从业人员依照有关法律法规规定，成立农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等，承揽农村自建低层房屋建设项目。鼓励房屋建筑企业成立农房建设分公司，参与农村自建低层房屋建设活动。

第九条 农村集体建设用地上的房屋建筑活动必须执行房屋建设相关标准、规范和操作规程等，确保工程质量和安全。

第二章 农村自建低层房屋

第十条 住房城乡建设部门应当对农村自建低层房屋建筑活动给予指导。

乡（镇）人民政府规划建设办公室负责对农村自建低层房屋建筑活动进行管理，做好开工登记、竣工资料建档，对施工过程实施监督管理并提供技术服务。

第十一条 建房人是农村自建低层房屋建筑活动的实施主体，对房屋建设和使用负首要责任。建房人必须选择符合要求的设计图、施工方和监理方，在开工前一个月报乡（镇）人民政府规划建设办公室登记，在完成竣工验收后一个月内将验收信息报乡（镇）人民政府规划建设办公室存档。建房人应当自觉接受乡（镇）人民政府和村民委员会的监督管理。

第十二条 符合下列条件之一的单位，可以在本县行政区域内承揽农村自建低层房屋建筑的设计、施工、监理项目：

(一) 有资质的建筑设计、施工、监理单位；

(二) 依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等。

符合下列条件之一的个人，可以在本县行政区域内承揽农村自建低层房屋建筑的设计、监理项目：

(一) 住房城乡建设领域具有行业执业资格的注册师或者具有建设工程专业中级以上职称的技术人员；

(二) 经培训合格的农村建筑工匠。

第十三条 符合从业条件的单位或者个人可以在第十二条规定的从业范围内，采用多种形式承揽农村自建低层房屋项目，可以单独承揽设计、施工、监理单项业务，也可以灵活采用“设计、施工”+监理、“设计、监理”+施工方式同时承揽多项业务。

承揽设计、施工、监理业务的单位和承揽设计、监理业务的个人必须严格执行国家相关标准、规范和操作规程等，对承揽的房屋工程质量终身负责。

第十四条 农村建筑工匠指砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工等从业人员，应当实行名录和信用信息管理。

住房城乡建设部门应当对农村建筑工匠进行培训考核，发放培训合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布。

第十五条 住房城乡建设部门应当因地制宜，免费供建房人选用，注重体现乡村建筑风格和风貌特色的农村自建低层房屋设计通用图册。

建房人应当从下列图纸中选用设计图：

（一）通用图册内的设计图；

（二）由符合要求的从业人员修改后的通用设计图或者绘制的设计图；

（三）由有资质的单位编制的设计图。

第十六条 建房人在农村自建低层房屋项目开工前，必须确定设计图，与施工方、监理方签订书面合同，约定房屋保修期限和相关责任，填写《农村自建低层房屋开工登记表》（见附件1），报乡（镇）人民政府规划建设办公室登记。

住房城乡建设、市场监管部门应当制定农村自建低层房屋建设合同示范文本。

施工单位必须按照设计图、国家规定的施工技术标准和操作规程施工。

施工单位完成设计图要求、施工合同约定的各项内容后，建房人必须组织设计、施工、监理等参建各方进行竣工验收。验收合格后，建房人应当填写《农村自建低层房屋竣工验收表》（见附件2），报乡（镇）人民政府规划建设办公室。

第十七条 住房城乡建设、自然资源局等部门可以联合相关社会团体开展下乡服务，引导建筑师、规划师等专家和技术骨干参与农房设计和建设的实施指导，提升农房安全性和建筑品质。

第十八条 农村自建低层房屋改建、扩建、翻建项目，应当依照本办法，按新建项目履行程序。

第三章 农村其他房屋

第十九条 农村其他房屋建筑活动必须严格执行工程建设项目基本建设程序，落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求。

第二十条 住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动进行管理，应当依法依规做好监督管理相关工作。

乡（镇）人民政府规划建设办公室对农村其他房屋建筑负现场管理责任，必须对项目是否具备施工条件进行现场查验，对施工过程进行现场巡查，发现问题及时劝阻并向住房城乡建设部门报告。

第二十一条 建设方对农村其他房屋建设项目负首要责任，必须严格执行法定程序和管理制度，依法申领施工许可证，加强工程建设全过程质量安全管控，组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，并完成报备，及时向建设部门移交建设项目档案。

第二十二条 农村其他房屋建筑的勘察设计、施工、监理等参建各方主体必须依法取得相应资质，并在其资质许可范围内从事相关建筑活动，严格执行房屋建筑有关法律法规、标准、规范和操作规程的规定，对承担的建设工程设计、施工质量和现场安全负责，承担终身责任。

第四章 服务和管理

第二十三条 县人民政府会根据需要，统一购买技术服务，为农村房屋建筑活动提供技术支持，保障监督管理。

购买服务采取“一事一购买”、年度购买、打包购买等多种方式实施。

购买的服务由住房城乡建设主管部门和乡（镇）人民政府按需求统筹管理使用。

第二十四条 乡（镇）人民政府规划建设办公室应当建立农村房屋建筑活动巡查制度，开展日常巡查，对发现的违法违规行为和安全隐患，按下列方式处理：

（一）对违反设计施工监理有关法律法规的行为，涉及农村自建低层房屋的，由乡（镇）人民政府处置；涉及农村其他房屋的，应当立即制止并移送住房城乡建设主管部门处置。

（二）对擅自变更房屋用途的行为，应当立即制止并报相关主管部门处置。

（三）对房屋存在一般安全隐患的，应当指导房屋使用人修缮；对房屋存在重大安全隐患的，应当立即停止房屋使用并采取相应措施。

第二十五条 大力推广装配式技术，推广应用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色建筑技术。

农村房屋建筑必须选用合格的建筑材料，鼓励使用新型节能环保材料、本土材料。

第二十六条 农村房屋建筑确需改变使用用途的，房屋所有权

人应当对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡（镇）人民政府规划建设办公室审核后，依法提出申请并经住房城乡建设部门审核办理。

第二十七条 农村集体建设用地上，依法取得用地审批和乡村建设规划许可手续的房屋建筑建设项目，如违反本办法规定，应当予以处理。

有关土地、规划、建设管理法律法规已有法律责任规定的，从其规定。

第二十八条 住房城乡建设部门与乡（镇）人民政府工作人员有下列行为之一的，由有权机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处分：

（一）对符合条件的建房人开工、竣工资料拒不受理，或者未按规定进行开工登记、竣工资料建档的；

（二）未按规定向建房人提供管理或者技术服务，造成重大质量安全事故、财产损失的；

（三）未按规定履行监督管理或者日常巡查责任，造成重大质量安全事故、财产损失的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的行为。

第二十九条 建房人有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府予以批评教育，责令限期改正：

（一）未按规定进行开工登记，擅自开展农村自建低层房屋建筑活动的；

(二) 未按规定组织农村自建低层房屋竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村自建低层房屋投入使用的；

(三) 未按规定进行技术鉴定，擅自改变房屋使用用途的。

第三十条 农村自建低层房屋建设活动有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府责令停工，限期整改：

(一) 由不符合从业条件的单位或者个人承接农村自建低层房屋设计、施工、监理业务的；

(二) 未按设计图纸施工或者擅自变更设计图的；

(三) 未按工程建设有关标准、规范、操作规程实施农村自建低层房屋设计、施工、监理活动的；

(四) 偷工减料或者使用不合格建筑材料的；

(五) 不接受监督管理或者对发现的安全隐患不及时整改的；

(六) 未依照本办法规定竣工验收的。

设计、施工、监理单位或者个人参与建造违章建筑的，依法予以处罚，列入黑名单。

第五章 附 则

第三十二条 县人民政府对依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司、房屋建筑企业设立的农房建设分公司等，按照有关财税减免等政策给予扶持。

第三十三条 本办法由山阴县人民政府负责解释。

第三十四条 本办法自 2021 年 2 月 1 日起施行，有效期 3 年。

附件 1：农村自建低层房屋开工登记表

附件 2：农村自建低层房屋竣工验收表