四川省农村住房建设管理办法

（修订稿草案）

第一章 总 则

**第一条（制定依据）** 为了规范农村住房建设和管理，提高农村住房建设质量，增强农村住房抗震设防和抵御自然灾害的能力，切实改善农村人居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《建设工程抗震管理条例》等法律、法规的规定，结合四川省实际，制定本办法。

**第二条（适用范围）** 四川省行政区域内,农村村民在集体土地上新建、改建和扩建农村住房的建设活动及相关监督管理，适用本办法。

**第三条（建设原则）** 农村住房建设应当遵循选址安全、节约用地、因地制宜的原则，符合安全、适用、经济、环保、美观的要求，严格执行农村住房抗震设防和建设质量安全标准，满足农民生活生产的需要，体现当地历史文化和建筑风貌。

**第四条（职能职责）** 县级以上地方人民政府应当加强农村住房建设管理工作，明确农村住房建设的监管程序，落实监管人员及工作职责。

**（县级人民政府职责）**县（市、区）人民政府负责本行政区域内农村住房建设规划的统一领导和监督管理，建立健全农村住房的宅基地审批、乡村建设规划许可、建设施工监管、竣工后使用安全管理制度。

**（乡镇具体职责）**乡（镇）人民政府是本行政区域内农村住房建设管理的实施主体，负责农村低层住房建设的监督管理工作，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施农村住房建设有关行政审批和综合执法。明确村镇建设管理机构，指定村镇建设管理人员，落实农房建设管理巡查制度。

**（部门职责）**县级以上人民政府农业农村、自然资源、住房城乡建设、民政、财政、生态环境、水利、防震减灾、人力资源和社会保障、公安、林业和草原、应急管理、消防救援机构等部门，依法负责农村住房建设的相关监督管理工作。

**第五条（住建具体职责）** 省住房城乡建设部门负责制定全省农村住房建设相关政策和技术规范，对全省农村住房建设实施监督指导，会同省人力资源和社会保障部门负责制定乡村建设工匠考核和管理的相关政策制度。

市（州）住房城乡建设主管部门负责制定本行政区域内农村住房建设管理配套政策，对本行政区域内农村住房建设和乡村建设工匠实施监督指导。

县（市、区）住房城乡建设主管部门指导乡（镇）人民政府落实农村住房建设监督管理职责，提供技术支持，负责乡村建设工匠日常管理，建立本区域合格乡村建设工匠信息库，并共享给乡（镇）人民政府，供村民建房时参考选用。

**第六条（村民委员会参与）** 乡（镇）人民政府应当建立乡（镇）、村农村住房建设质量安全监督制度和巡查制度。

村民委员会可以选派代表参与农村住房建设监督，聘请有施工技术常识的村民作为巡查监督员，开展巡查和督查。

**第七条（抗震设防）** 县级以上地方人民政府应当建立农村住房建设质量安全和抗震设防工作监管体系，健全管理制度、激励机制，鼓励村民对农村住房采取符合本地实际的建筑结构形式和抗震设防措施，鼓励支持村民参与城乡房屋财产保险。

住房城乡建设主管部门应当组织开展农村住房建筑抗震新技术、新工艺、新材料的科学技术研究。

**第八条（资金支持）** 县级以上地方人民政府应当整合各类财政资金，制定相应的贷款贴息、房屋财产保险补贴、技术服务等农房建设支持政策，制定农房规范建设奖励补助办法。对符合下列条件的建房村民自建住房，可给予财政补贴。

（一）依法办理审批手续；

（二）使用符合要求的通用图集或方案图、施工图；

（三）委托经培训合格的乡村建设工匠、注册建造师或有资质的施工企业施工，并签订施工合同；

（四）按本办法规定组织竣工验收，构造柱、圈梁等满足抗震设计措施要求，且验收合格。

有条件的地区可设立农房建设公益基金用于支持农村住房建设，鼓励社会资本参与基金筹集。

**第九条（信息系统）** 县级以上住房城乡建设部门应当建立农村房屋综合管理信息系统，及时采集归集农村住房有关信息。鼓励县级人民政府建立农村房屋建设审批管理系统，实现农村住房在线互联审批。

第二章 建房审批

**第十条（规划选址）** 农村住房建设应当符合乡村国土空间规划，引导村民适度聚居，充分利用原有宅基地、空闲地和其它未利用地，禁止占用永久基本农田、饮用水水源保护区，不占或尽量少占耕地，避免占用天然林地、公益林地。

农村住房选址应合理避让地震活动断裂带、地质灾害隐患区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道。严格控制通过切削山坡平整土地建设农房，确因选址困难需切削山坡的，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。

乡（镇）人民政府应当依据乡村国土空间规划和地质灾害普查分布图等，对重新选址的农村住房宅基地及其相邻区域的地质、地理环境进行安全性评价。确需进行安全性评估的，由县级人民政府组织自然资源、农业农村、交通、水利、林业草原、防震减灾等部门进行安全性评估。

**第十一条（面积要求）** 县级以上人民政府应当依据土地管理、空间规划等法律法规，主动公布农村住房建设面积标准，严格控制建筑层数和建筑高度。

**第十二条（建房申请）** 在乡（镇）、村规划区内使用原有农村住房宅基地进行农村住房建设的，申请人应当向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请。经村民会议或者村民代表大会讨论通过后，申请人持以下资料向乡（镇）人民政府提出书面申请，由乡（镇）人民政府依据乡（镇）、村规划审查，合格后核发乡村建设规划许可证:

（一）原有宅基地批准文件或者宅基地使用证明；

（二）户籍证明；

（三）符合要求的农村住房建设方案图或者施工图；

（四）村集体经济组织或者村民委员会的书面意见。

**第十三条（审批要求）** 在乡（镇）、村规划区内需占用农用地或者未利用地作为宅基地建设农村住房的，申请人应当向村集体经济组织或者村民委员会提出建房申请。经村民会议或者村民代表大会讨论通过后，申请人应当持以下资料向乡（镇）人民政府提出书面申请，经乡（镇）人民政府依据乡（镇）、村规划初审并签署意见后，报县级城乡规划主管部门审查，合格后核发乡村建设规划许可证：

（一）户籍证明；

（二）符合要求的农村住房建设方案图或者施工图；

（三）村集体经济组织或者村民委员会的书面意见；

（四）需占用农用地的，提供村集体经济组织或者村民委员会出具的拟占用农用地的情况说明。

核发乡村建设规划许可证后，依法办理用地审批手续。

县级城乡规划主管部门可以委托乡（镇）人民政府核发乡村建设规划许可证。

**第十四条（规划区外建房审批）** 乡（镇）、村规划区以外需选址建设村民住宅的，由乡（镇）人民政府审批。乡（镇）人民政府应当引导在规划的村民聚居点建设。不能在规划聚居点建设的，可以使用原有宅基地进行村民住房建设，按照本办法第十二条的规定办理。

**第十五条（历史文化保护）** 在历史文化名镇名村、传统村落保护范围内新建、改扩建农村住房，应当符合保护规划要求，体现地方建筑风貌特色。

1. 勘察设计

**第十六条（地勘基础）** 新建农村住房的，受委托的承揽人应当根据建房地块的地质条件，选用适合修建农村住房的[天然地基](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=8839862&ss_c=ssc.citiao.link)[持力层](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=7839713&ss_c=ssc.citiao.link)，对地基地质进行必要的勘察验证，依照技术规范要求选择房屋地基基础形式和埋置深度。

改建、扩建农村住房的，承揽人不得损害原[房屋建筑结构](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=6457881&ss_c=ssc.citiao.link)安全。

**第十七条（设计图集）** 县级以上住房城乡建设主管部门应当因地制宜组织编制农房设计图集免费提供给村民选用。农村住房设计应当满足国家及省发布的农村居住建筑设计技术规范和标准，并符合当地抗震设防要求，体现当地风貌。

农村低层住房建设应选用农村住房设计通用图集，或者委托具有建筑、结构工程师等专业技术资格的技术人员进行设计并出具施工图，或者委托有资质的建筑设计单位进行施工图设计。选用通用图集的，可以委托有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构工程师等专业技术资格或者职称的专业技术人员进行深化设计或者修改。设计或者修改的单位和专业技术人员对设计、修改的方案图或者施工图负责。

农村非低层住房应当委托有资质的建筑设计单位开展勘察设计。

第四章 建设施工

**第十八条（工程委托）** 农村低层住房建设应当委托经培训合格的乡村建设工匠、取得执业资格的注册建造师或者有资质的建筑施工企业施工。乡村建设工匠或建造师个人不得承揽农村非低层住房建设。

农村非低层住房建设应当委托具有相应资质的建筑施工企业进行施工，并向乡（镇）人民政府申报，由县(市、区）住房城乡建设主管部门纳入工程质量监督项目实施监管。

建房村民与承揽人应当签订施工合同和施工安全责任书。承揽人施工前应当购买建筑意外伤害保险。

**第十九条（开工查验）** 经批准用地建房的村民，应当在签订施工合同后至开工前，将具体的开工日期、施工合同和承揽人（乡村建设工匠、建造师或者施工单位）相关信息报乡（镇）人民政府备案，乡（镇）人民政府将相关信息及时与农业农村、自然资源、住房城乡建设主管部门共享。

乡（镇）人民政府应当在开工前5个工作日内组织人员到现场进行开工查验和实地丈量宅基地，

县级农业农村和自然资源等有关部门按各自职能职责做好现场巡查指导。

**第二十条（施工要求）** 承揽人应当按图施工，落实抗震设防措施，形成施工记录，作为竣工验收的主要依据，对承担的农村住房建设施工作业安全与质量安全负责。

**第二十一条（建设合同）** 乡（镇）人民政府和村民委员会应当指导、监督建房村民与承揽人签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。承揽人应当协助建房村民办理有关手续。

建房村民与承揽人应当在施工合同中约定并明确农村住房竣工验收后的保修期限和责任。承揽人为施工单位的，应当执行国家住宅建筑保修期限的相关规定。

省住房城乡建设主管部门会同市场监管部门制定全省农村住房建设施工承包合同范本。

**第二十二条（建材质量）** 农村住房建设应当使用合格建筑材料。质量技术监督、工商行政管理、经济和信息化、市场监管、住房城乡建设主管部门应当依法对建筑材料质量进行监管。

农村住房建设承揽人应当协助村民选用合格建筑材料。鼓励使用绿色建筑材料。

**第二十三条（巡查制度）** 县级住房城乡建设主管部门应当指导乡（镇）人民政府落实农村住房建设施工监督巡查制度，对农村住房建设的勘察设计、现场施工和质量安全等提供咨询服务、技术指导并监督管理。

乡（镇）人民政府应当组织村镇建设管理人员、技术服务机构或者专业技术人员、对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位实行全程监督检查，形成检查记录。

乡（镇）人民政府负责农村住房建设施工安全监督管理，应定期组织村级监督人员开展施工基本安全知识培训。村民委员会负责巡查现场施工安全管理，指派村级监督人员对农房建设施工现场安全开展日常巡查，形成巡查记录。

有条件的县（市、区）人民政府可以给予村镇建设管理人员、专业技术人员、村级巡查监督员适当补助。

第五章 竣工验收与所有权登记

**第二十四条（验收制度）** 市（州）、县(市、区)住房城乡建设主管部门应当根据国家有关规定，结合当地实际，制定农村住房建设竣工质量验收具体办法。

**第二十五条（竣工验收）**  农村住房建设竣工后，乡（镇）人民政府应当组织村民委员会、专业技术人员指导建房村民与承揽人根据农村住房竣工质量验收办法进行验收。经验收合格后，方可投入使用。

**第二十六条（验收要求）** 农村住房建设的竣工质量验收应当根据施工合同、施工图和相关技术标准的要求，在查阅施工记录、检查记录的基础上，对农村住房的实体质量进行查验，形成验收结论。

承揽人应当提供施工记录等相关资料，并对资料的真实性负责。

农村住房验收通过后，可申请兑现财政补贴。

**第二十七条（档案备案） 农**村住房建设质量竣工验收合格后，建房村民应当将建房资料在30日内报乡（镇）人民政府存档。乡（镇）人民政府应当建立农村住房建设档案，有条件的乡（镇）人民政府应当建立农村住房建设电子档案数据库。

**第二十八条（不动产登记）** 农村住房质量竣工验收合格并存档后，可依法向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第六章 技术服务

**第二十九条（技术培训）** 县（市、区）住房城乡建设主管部门应当建立技术巡查制度，制定农村住房建设年度技术服务工作方案，开展农村住房建设技术指导工作，对乡（镇）建设管理人员进行培训。

**第三十条（购买服务）** 县（市、区）住房城乡建设主管部门可以采取成立农村住房建设技术服务组织或者政府购买服务等方式，指派专业技术人员并配备相应检测设施设备，对农村住房建设进行现场技术指导。

鼓励注册执业技术人员免费为村民提供农村住房设计与现场施工技术服务，经核实后，提供的免费服务可以作为其继续教育的学时，并作为良好行为记入信用档案。

鼓励具有专业技术技能的志愿者开展技术下乡服务，多渠道吸引专业技术人员为农村住房建设提供技术指导。

**第三十一条（加强宣传）** 县级农业农村、自然资源、住房城乡建设、防震减灾等部门与乡（镇）人民政府应当提供农村宅基地政策、乡村国土空间规划、建设质量安全、抗震设防等技术咨询服务，开展农村住房建设质量和抗震设防知识宣传。

**第三十二条（教育培训）** 省、市（州）住房城乡建设主管部门负责乡（镇）、村建设管理人员的培训，建立培训机制。

县（市、区）住房城乡建设主管部门负责乡村建设工匠的培训和管理。对乡村建设工匠开展专业技能培训，提高施工技能。

第七章 农村住房使用安全管理

**第三十三条（使用安全责任人）** 农村房屋所有权人是房屋使用安全责任人；房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任；房屋所有权人下落不明的，或者房屋权属不清的，房屋使用人承担房屋使用安全责任。

**第三十四条（使用安全责任）** 农村房屋使用安全责任人应当承担下列房屋使用安全主体责任：

（一）按照房屋设计用途或者依法批准的用途合理使用房屋；

（二）定期检查、维护房屋及附属物；

（三）配合乡（镇）人民政府及有关部门开展农村房屋日常巡查、安全隐患排查和应急处置等；

（四）及时排除安全隐患，对危险房屋采取停止使用、维修加固、拆除重建等措施；

（五）法律法规规定的其他责任。

**第三十五条（禁止行为）** 禁止实施下列影响农村住房安全的行为：

（一）擅自加层或变动主体和承重结构；

（二）超过原设计标准增加房屋使用荷载；

（三）安装危及房屋结构安全的设施设备；

（四）擅自改变房屋设计用途或者依法批准的用途；

（五）其他威胁房屋安全的行为。

**第三十六条（日常安全巡查）** 县（市、区）住房城乡建设主管部门应当会同有关部门建立健全农村住房安全管理制度，组织提供技术力量，指导乡（镇）人民政府落实农村老旧住房安全监督管理职责。

乡（镇）人民政府应当加强宣传，引导村民安全使用房屋，建立农村住房安全日常检查制度，建立农村住房安全管理档案。制定农村住房安全应急预案，逐步建立房屋产权人、使用人、村民委员会与乡（镇）人民政府、住房城乡建设、自然资源、水利、应急等主管部门协调联动的监督管理机制。

**第三十七条（排查重点）** 乡（镇）人民政府应当重点对本行政区域内以下农村住房进行安全排查，房屋所有权人和使用人应当予以配合：

（一）擅自加层或变动主体和承重结构；

（二）房龄长、超负荷使用、年久失修的；

（三）损坏或者损伤房屋主体结构、承重结构的；

（四）位于自然灾害易发区、煤炭采空区等存在安全隐患区域的。

**第三十八条（制定整改计划）** 乡（镇）人民政府对排查发现的安全隐患问题应当逐一列出清单并通告相关村民委员会，建立隐患问题数据库，有针对性地制定整改措施；督促房屋所有权人、使用人落实整改责任、整改措施和整改时限。

**第三十九条（整改措施）** 对符合农村危房改造条件或者属于社会救助对象的农村住房，住房城乡建设、民政、乡村振兴主管部门应当优先纳入农村危房改造计划启动实施。对不符合农村危房改造条件，乡（镇）人民政府要要指导产权所有人或者使用人尽快采取有效措施，排除安全隐患。

**第四十条（安全鉴定）** 农村住房有下列情形之一的，房屋使用安全责任人应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定：

（一）未按照规定变动建筑主体和承重结构，可能对房屋结构安全性产生影响的；

（二）拟改变使用用途，用于生产经营活动的；

（三）地基基础或者结构构件出现明显下沉、裂缝、变形、损坏或腐蚀等情况的；

（四）因自然灾害或者突发事故可能导致结构整体损伤或者房屋建筑灾害损伤修复、处理前应当进行鉴定的；

（五）达到房屋设计图纸标明的使用年限需继续使用的房屋；设计图纸未标明使用年限或设计图纸灭失的房屋，实际使用年限满三十年需要继续使用的；

（六）其他依法应当进行安全鉴定的情形。

**第四十一条（经营许可）** 农村住房转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。相关行业主管部门在办理相关经营许可前，应当核验房屋安全鉴定合格证明，并加强日常安全监管。

第八章 法律责任

**第四十二条** 违反本办法的行为，法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

**第四十三条（行政责任）** 乡（镇）人民政府及有关部门工作人员有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府、有关部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；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，依法移送司法机关处理：

（一）对符合法定条件的申请人拒不受理或者未按规定受理申请、核发乡村建设规划许可证或办理用地审批手续的；

（二）未按规定履行监管指导责任造成重大质量安全事故、财产损失的；

（三）滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的。

**第四十四条（村民责任）** 农村村民有下列行为之一的，由乡镇人民政府责令改正；拒不改正的，可以处5000元以下罚款；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未采用符合当地实际和抗震设防等安全要求的农村住房建设通用图集或专业技术人员、设计单位出具的方案图、施工图；

（二）未委托经培训合格的乡村建设工匠或者取得执业资格的注册建造师、具有资质的建筑施工企业施工的；

（三）未按规定组织竣工验收的，或者未经竣工验收合格将农村住房投入使用的。

**第四十五条（承揽人责任）** 农村住房建设承揽人有下列行为之一的由乡（镇）人民政府依法责令限期整改，可以处 2000 元以上5000 元以下的罚款;给他人造成损失的，依法赔偿损失; 构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）乡村建设工匠未经培训合格擅自承揽建设的；

（二）未对地基地质进行必要的勘察验证的；无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；

（三）不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的；

（四）不按规定提供施工记录或者施工资料的；

（五）不接受监督管理或者发现安全隐患不及时整改，造成质量安全事故的；

（六）农村住房竣工后，未依照本办法规定参加竣工验收的。

农村住房建设承揽人为建筑施工企业的，依照建筑业管理法律、法规处罚。

**第四十六条（使用安全责任）** 房屋使用安全责任人在使用过程中擅自拆改房屋主体承重结构的，由乡镇人民政府责令停止违法行为，限期采取恢复原状或者维修加固等排除危险措施；拒不停止违法行为，逾期未采取恢复原状或者维修加固等排除危险措施的，责令停止使用。

**第四十七条（改变用途责任）** 房屋使用安全责任人未取得房屋安全鉴定合格证明擅自转为经营用途的，由乡镇人民政府责令停止使用，限期改正，并处2000元以上5000元以下罚款；给他人造成损失的，依法赔偿损失；引发安全事故构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十八条（安全鉴定责任）** 房屋安全鉴定机构出具虚假鉴定报告的，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门责令改正，处以50000元以上100000元以下罚款；鉴定机构负有责任的鉴定人员处30000元以下的罚款。房屋安全鉴定机构和负有责任的鉴定人员在房屋安全鉴定活动中，违反国家、省有关禁止性规定，三年内不得从事房屋安全鉴定活动。

第九章 附 则

**第四十九条** 本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农村住房，是指村民在集体建设用地上建设的自用住房房屋或者自用住房兼生产经营性房屋。

本办法所称农村低层住房，是指3层（不含3层）以下、建筑面积300平方米以下、跨度6米以下的农村住房；农村非低层住房，是指超过前述规定情形之一的农村住房。

**第五十条** 本办法所称农村住房建设，是指除统一规划、统一建设之外的村民自主新建、改建、扩建住宅与配套设施的行为。

统一规划、统一建设的村民聚居点按照法定建设程序进行监督管理。

**第五十一条** 市（州）、县（市、区）人民政府可以根据本办法制定本行政区域内农村住房建设具体管理办法或者实施细则。

**第五十二条** 本办法自2017年3月1日起施行。