

襄垣县人民政府办公室文件

襄政办发〔2021〕44号

襄垣县人民政府办公室 关于印发襄垣县农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务细则的通知

各镇人民政府，县直各有关单位：

《襄垣县农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务细则（试行）》已经县人民政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

襄垣县人民政府办公室

2021年10月21日

（此件公开发布）

襄垣县农村集体建设用地房屋建筑设计施工 监理管理服务细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范农村集体建设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》《长治市农村自建房管理条例》等法律法规,按照《山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法（试行）》《长治市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务细则（试行）》以及有关房屋建筑标准和规范,结合我县实际,制定本细则。

第二条 本县行政区域内,在农村集体建设地上,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,应当遵守本细则。房屋建筑活动包括新建、改建、扩建和翻新等。

第三条 农村集体建设地上的房屋建筑活动及管理服务,必须符合相关规划,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。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,农村自建低层房屋要落实《农村宅基地自建住房技术指

南（标准）》，确保工程质量和安全。位于自然保护区、风景名胜區、文物保护单位、历史文化名镇名村、传统村落等区域的，应当符合相关专项规划。

第四条 本细则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、2 层以下（含 2 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。村民宅基地以户为单位计算，一户只能拥有一处宅基地。新申请的宅基地面积每户不超过 200 平方米。

（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 县住建局负责完善相关制度，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；对从业人员进行培训和信用管理；可通过设立农房建设监理服务管理机构，采取政府购买服务，对农村房屋建设活动提供监理服务和技术指导。

县农业农村局、县自然资源局负责指导监督农村宅基地审批管理工作。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。

第六条 各镇人民政府负责对本镇农村自建低层房屋建设进行监督管理服务，加强宅基地审批管理日常工作，对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。

第七条 各村村民委员会负责完善村规民约中农村房屋建

设自治管理相关内容；协助村民办理农村房屋建设有关手续；及时劝阻农村房屋建设违法行为并向镇人民政府报告。

第八条 建房人是农村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，自觉接受镇人民政府和村民委员会的监督管理。

第九条 县住建局应加强对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理，具体制定农村建筑工匠培训考核和信用信息管理制度，因地制宜编制农村自建低层房屋设计通用图册，免费供建房人选用。县住建局、县市场监管局制定农村自建房建设合同示范文本。各镇建立农村房屋建设单位和从业人员管理制度，摸清本镇房屋建设单位和从业人员底数，配合县住建局开展从业人员培训工作。

农村房屋建设单位指承担农村房屋建设的农房建设专业合作社、农房建设公司、建设类劳务公司等。砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工等从业人员接受培训考核合格后发放农村建筑工匠证书，农村建筑工匠名录经备案后在全市行政区域内有效并定期向社会公布，工匠信息同时录入山西省智慧建筑管理服务信息平台。

第二章 农村自建低层房屋

第十条 县住建局对农村自建低层房屋建筑活动给予政策

支持和技术指导。各镇人民政府开展日常管理，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 建房人在农村自建房屋项目开工前，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。项目开工前，提前一个月填写《襄垣县农村自建低层房屋开工登记表》并报镇人民政府，在完成竣工验收后一个月内将验收信息报镇人民政府存档。

第十二条 建房人从下列图纸中选用设计图：

- （一）通用图册内的设计图；
- （二）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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 符合从业条件的单位或者个人可以在第十二条、第十三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。

第十六条 施工和监理项目必须由不同的单位或个人实施。

第十七条 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。施工单位必须按照设计图、国家规定的施工技术标准 and 操作规程施工。

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，建房人填写《襄垣县农村自建低层房屋竣工验收表》报镇人民政府备案。

第三章 农村其他房屋

第十八条 县住建局按照职责依法依规做好农村其他房屋建筑活动监督管理相关工作。各镇人民政府负责现场管理，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县住建局和相关部门通报。

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、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 建设方按照有关法律法规规定对农村其他房屋建设项目负责，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理，组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，并完成报备。

第二十一条 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

第二十二条 县住建局和各镇人民政府应当根据各自职责开展技术服务，可通过统一购买技术服务等形式，为农村房屋建筑活动提供技术支持，保障监督管理，服务费用列入年度预算。购买服务可以采取“一事一购买”、年度购买、打包购买等多种方式实施。

有关主管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。

第二十三条 各镇人民政府应当建立农村房屋建筑活动巡查制度，并开展日常巡查。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，由镇人民政府处置；涉及农村其他房屋的，应当立即制止并将案件移送县住建局。

（二）对擅自变更房屋用途的行为，应当立即制止并报县相关主管部门处置。

（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。

第二十四条 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。积极推广装配式技术，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。

第二十五条 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，报镇人民政府审核后，依法提出申请并经有权机关审核办理。

第二十六条 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，如违反本细则按本细则有关规定处理。如有关土地、规划、建设管理法律法规已有法律责任规定的，从其规定。

第二十七条 县住建局与各镇人民政府工作人员有下列行

为之一的，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。

第二十八条 建房人有下列行为之一的，由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。

第二十九条 农村自建低层房屋建设活动有下列行为之一的，由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

第三十条 各镇人民政府应根据本细则，制定和完善本镇农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理相关制度，推动工作落实。

第三十一条 县行政审批局、县市场监管局、县住建局、县财政局、县税务局等部门应当根据职责依法制定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审批办法，按照有关财税减免等政策给予扶持。

第三十二条 本细则由县住建局负责解释，本细则自 2021 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 2 月 29 日。

附件：1. 襄垣县农村自建低层房屋开工登记表

2. 襄垣县农村自建低层房屋竣工验收表

附件 1

襄垣县农村自建低层房开工登记表

镇 村

建房人 (单位) 信息	姓名 (名称)		身份证号 (法人代码)		联系电话	
	住址					
拟建 房屋 信息	建筑面积 (m ²)		层数		结构类型	
设计图	选用方式： ☐ 通用图集内的设计图 ☐ 由符合从业许可要求的人员修改后的通用设计图 ☐ 由符合从业许可要求的人员绘制的设计图 ☐ 由有资质的单位编制的设计施工图纸 （未选用通用设计图的，应当将设计图附后）					
	制图人姓名 或单位名称			制图人证件号 或单位公章		
施工方	施工单位名称			施工单位公章		
监理方	监理人姓名或 单位名称			监理人证件号 或单位公章		
镇人民 政 府 意 见	经办人： 负责人： (盖 章) 年 月 日					

附件 2

襄垣县农村自建低层房屋竣工验收表

_____镇_____村

建房人 (单位) 信息	姓名 (名称)		身份证号 (法人代码)		联系电话	
	住 址					
房屋 建设 信息	建筑面积 (m ²)		层 数		结构类型	
	开工日期		竣工日期		备 注	
工程 内容						
验收 记录						
验收 结论						
验 收 单 位 和人员	建房人	设计方	施工方	监理方		
	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日	(签字盖章) 年 月 日		

