

# 四川省农村住房建设管理办法

(2017年1月23日四川省人民政府令第319号公布 自2017年3月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 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》《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律、法规的规定,结合四川省实际,制定本办法。

**第二条** 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** 农村住房建设应当遵循节约用地、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** 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（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。

乡（镇）人民政府是本行政区域内农村住房建设规划管理的实施主体。

县级以上人民政府住房城乡建设、城乡规划、民政、财政、国土资源、环境保护、水利、林业、防震减灾等部门，依法负责农村住房建设的相关监督管理工作。

**第五条** 省住房城乡建设主管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。

市（州）住房城乡规划建设主管部门负责制定本行政区域的农村住房建设配套政策，对本行政区域内农村住房建设实施监督指导。

县（市、区）住房城乡规划建设主管部门，会同乡（镇）人民政府具体承担本行政区域内农村住房建设的监督管理。

**第六条** 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。

村民会议可以组建村民建房委员会。村民建房委员会可以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** 县级以上地方人民政府应当建立农村住房建设质量安全 and 抗震设防工作监管体系，健全管理制度、激励机制，支持、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住宅地震保险。

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。

国家和省安排的农村住房建设专项资金、补助和奖励，按有关规定执行。

## 第二章 规划选址

**第八条** 农村住房建设应当符合城乡规划、土地利用总体规划，并合理编制村庄建设规划；科学选址，充分利用原有宅基地、空闲地和其它未利用地，禁止占用基本农田、饮用水水源保护区，避免占用耕地、天然林地、公益林地。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。

乡（镇）人民政府应当依据乡村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（市、区）人民政府组织国土资源、住房城乡规划建设、水利、林业、防震减灾等部门进行安全性评估。

**第九条** 农村住房建设应当与公路建设相协调，与公路保持规定的距离。在公路两侧建筑控制区内，禁止进行农村住房建设以及堆放砂石、砖瓦等建筑材料。公路建筑控制区划定前已经合法修建的农村住房，不得进行扩建和危害公路路基基础安全的改建。

**第十条** 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。

**第十一条** 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(市、区)住房城乡规划建设主管部门审查,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(市、区)住房城乡规划建设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。

**第十二条** 乡(镇)、村规划区以外需选址建设村民住宅的,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,按照本办法第十条的规定办理。

### 第三章 勘察设计

**第十三条** 新建农村住房的,受委托的农村建筑施工人员或者施工单位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持力层,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,农村建筑施工人员或者施工单位不得危害原房屋建筑结构安全。

**第十四条** 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的要求。

农村住房设计应当执行《中国地震动参数区划图》、《四川省农村居住建筑抗震技术规程》《四川省农村居住建筑抗震设计技术导则》《四川省农村居住建筑抗震构造图集》等技术导则的规定。

**第十五条** 县（市、区）住房城乡规划建设主管部门，应当组织设计符合当地实际的农村住房建设方案图和施工图，供建房村民选用。农村住房建设通用设计图集应当免费提供。

农村住房建设应当使用符合要求的农村住房建设方案图和施工图。建房村民对拟采用的方案图或者施工图需要深化设计或者修改的，应当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。建房村民也可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人员进行施工图设计。设计或者修改的单位和技术人员对设计、修改的方案图或者施工图负责。

#### 第四章 建设施工

**第十六条** 县（市、区）住房城乡规划建设主管部门应当指导乡（镇）人民政府落实监督管理职责，建立技术巡查制度，组织提供技术力量支持。

乡（镇）人民政府应当指定村镇建设管理人员、乡村规划师或者建筑专业技术人员，对村民建房进行指导、监督。有条件的县（市、区）人民政府可以给予适当补助。

**第十七条** 农村住房建设可以采取统一规划建设、村民联合建设、村民自主建设等方式。乡（镇）人民政府与县（市、区）国土资源、住房城乡规划建设部门，应当公布规划许可占用宅基地面积、总建筑面积（包括建筑层数、附属设施建筑面积）标准，并作为村务公开的内容。

**第十八条** 村民新建、改建住宅达到下列条件之一的，应当委托建筑施工企业、劳务分包企业承担施工，并向乡（镇）人民政府申报，纳入工程质量监督：

- （一）3层及以上的；
- （二）建筑面积300平方米及以上的；
- （三）6米跨度及以上的。

**第十九条** 农村住房建设应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求的农村建筑施工人员或者有资质的建筑施工企业施工。

农村建筑施工人员个人不得承揽3层及以上、建筑面积300平方米及以上或者跨度6米及以上的农村住房建设。



受村民委托的农村建筑施工人员或者施工企业应当按图施工，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。

**第二十条** 乡（镇）人民政府和村民委员会以及村民建房委员会应当指导、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。

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省工商行政管理部门制定全省农村住房建设施工承包合同范本。

**第二十一条** 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、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。

**第二十二条** 乡（镇）人民政府和县（市、区）住房城乡规划建设主管部门应当建立农村住房建设施工监督管理制度，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，村民委员会负责巡查现场施工安全管理。建房村民与承揽人应当签订施工安全责任书。农村住房建设施工合同可以约定承揽人负责购买施工作业人员建筑意外伤害保险。

**第二十三条** 乡(镇)人民政府应当依照国家建设档案管理的规定，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。

## **第五章 技术服务**

**第二十四条** 省、市(州)住房城乡规划建设主管部门应当组织指导农村住房建设技术服务工作。县(市、区)住房城乡规划建设主管部门应当制定农村住房建设年度技术服务工作方案，开展农村住房规划建设技术指导工作。

**第二十五条** 县（市、区）住房城乡规划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，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，提供的免费服务可以作为其继续教育的学时。

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。

**第二十六条** 住房城乡建设、防震减灾部门与乡（镇）人民政府应当提供农村住房建设质量安全、抗震设防技术咨询和服务，开展农村住房建设质量和抗震设防知识宣传培训。

**第二十七条** 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农村建筑施工人员的培训和管理。按照自愿参加的原则，对农村建筑施工人员开展专业技能培训，提高施工技能。

## **第六章 竣工质量验收与所有权登记**

**第二十八条** 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。

乡（镇）人民政府应当组织协调村民委员会、专业技术人员指导农村住房竣工质量验收。

**第二十九条** 农村住房建设竣工后，建房村民应当会同建设承揽人根据竣工质量验收办法进行验收。经验收合格后，方可投入使用。

**第三十条** 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。

农村建筑施工人员或者施工单位应当提供施工记录等相关资料，并对资料的真实性负责。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 农村住房质量竣工验收合格后，依法办理农村住房所有权登记以及宅基地使用权登记。

## **第七章 老旧农村住房安全管理**

**第三十三条** 县（市、区）住房城乡建设主管部门应当指导乡（镇）人民政府落实农村老旧住房安全监督管理职责，建立安全巡查制度，组织提供技术力量，开展农村老旧危险住房安全排查。

乡（镇）人民政府应当建立农村住房安全日常检查制度，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、住房城乡建设主管部门协调联动的监督管理机制。

**第三十四条** 乡（镇）人民政府应当重点对本行政区域内以下农村老旧住房进行安全排查：

- （一）房龄长、超负荷使用、年久失修的；
- （二）损坏或者损伤房屋主体结构、承重结构的；
- （三）位于自然灾害易发区、煤炭采空区等存在安全隐患区域的。

**第三十五条** 乡（镇）人民政府对排查发现的安全隐患问题应当逐一系列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。

**第三十六条** 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，或者符合农村危房改造条件但短期内无法纳入农村危房改造范围的危房，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。

**第三十七条** 县（市、区）住房城乡建设主管部门应当建立健全老旧农村住房安全管理工作，乡（镇）人民政府应当加强宣传和引导，杜绝影响和损坏房屋安全使用的行为，建立农村住房安全管理电子数据档案。

## 第八章 法律责任

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 乡（镇）人民政府与住房城乡规划建设主管部门工作人员有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府、住房城乡规划建设主管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。

**第四十条** 农村住房建设承揽人有下列行为之一的，由县（市、区）住房城乡建设主管部门或者乡（镇）人民政府依法责令限期整改；情节严重的，县（市、区）住房城乡建设主管部门可以对主要责任人处以 2000 元以上 5000 元以下的罚款；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）无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；

（二）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；

（三）不按规定提供施工记录或者施工资料的；

（四）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；

(五)农村住房竣工后,未依照本办法规定参加竣工验收的。承揽人为建筑施工企业的,依照建筑业管理法律、法规处罚。

## 第九章 附 则

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 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。

**第四十四条** 本办法自 2017 年 3 月 1 日起施行。