

桓台县人民政府

关于印发桓台县农村住房建设管理暂行办法的通知

桓政发〔2017〕16号

各镇人民政府，城区街道办事处，县政府各部门，各有关单位：

《桓台县农村住房建设管理暂行办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

桓台县人民政府

2017年9月28日

桓台县农村住房建设管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范我县农村住房建设和管理，加强镇村住房建设工程质量和安全监督，提高农村住房建设质量和安全意识，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，保障人民群众生命和财产安全，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》（中华人民共和国国务院令 第116号）、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国土地管理法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《山东省乡村建设工程质量安全管理暂行办法》（省政府令 第301号）、《山

东省《土地管理法》实施办法》、《山东省城乡规划条例》、《淄博市城乡规划管理办法》等法律、法规和有关文件规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 我县行政区域内，农村村民在农村集体土地上新建、改建、扩建农村住房和镇村基础设施建设工程及农村公益事业建设工程的质量、安全监督管理，适用本办法。

第三条 我县实行农村住房建设工程质量和安全分类监督管理制度。农村住房建设工程按照工程的性质、规模和对公共安全的影响，分为限额以上工程和限额以下工程两类。

限额以上建设工程，是指投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的建设工程（不含农民个人自建 2 层以下住宅工程）。

限额以下建设工程，是指农民个人自建 2 层以下（含 2 层）住宅工程和投资额不足 30 万元且建筑面积不足 300 平方米的建设工程（不含公益事业建设工程）。

第四条 农村住房建设应遵循节约用地、因地制宜的原则，符合安全、适用、经济、环保、节能、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，满足居民生活生产的需要，体现各镇历史文化和建筑风貌。

第五条 各镇人民政府、县政府各有关部门应按照“属地管理和谁审批谁负责，谁主管谁负责，谁发证谁负责”的原则，加强农村住房建设质量安全监督管理工作，明确农村住房建设的监管程序，落实监管人员及工作职责。

县人民政府负责本行政区域内农村住房规划建设的统一领导。

镇人民政府负责组织编制镇村规划和监督检查本行政区域内的建设行为，对违法建设工程作出责令停止建设和限期拆除的决定。

**第六条** 镇人民政府成立镇规划建设监督管理办公室，农村住房建设监督和管理的具体工作由镇规划建设监督管理办公室承担。建立镇、村农村住房建设质量安全监督制度和巡查制度。具体负责本行政区域内限额以下工程质量和安全的监督管理及服务工作，配合做好限额以上工程质量和安全的监督管理工作。负责对开挖地基、安装预制楼板、拌制混凝土、安装拆卸模板和脚手架等工程施工关键工序进行技术指导和质量安全巡查、抽查工作。

村民委员会配合县、镇人民政府，开展镇村建设工程质量和安全监管相关工作。

村民委员会确定一名监督巡查信息员。可以聘请有工程管理经验的村民作为监督巡查信息员，开展巡查和督查。

村民委员会可以选派代表参与农村住房建设规划质量和安全监管工作。

**第七条** 县住建局、建管局、地震局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，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。

县住建局、建管局组织开展农村住房建设工程质量安全知识普及、宣传教育和培训工作，提高农村居民建设工程质量和安全意识。

积极争取国家、省和市安排的农村住房建设专项资金、补助和奖励。

第八条 农村住房建设单位或者个人对建设工程质量和安全负总责，建设工程勘察设计、施工、监理、材料供应单位或者个人依法承担相应的建设工程质量和安全责任。

## 第二章 工程管理及办理程序

第九条 限额以上工程建设单位或者个人应当依法向县国土资源局申请办理土地批文，向县规划局申请办理规划许可证，向县住建局申请办理建筑工程施工许可证等手续。

第十条 限额以上工程从事工程勘察、设计、施工、监理的企业，应依法取得相应资质，并在其资质等级许可的范围内从事建设活动。

第十一条 限额以上工程建设单位或者个人应按照有关法律、法规、规章，严格执行施工图设计文件审查、工程发包、竣工验收和备案等规定，承担工程质量和安全责任。

第十二条 限额以下工程建设单位或者个人应当依法申请办理规划许可证，与镇人民政府签订工程服务协议，并明确双方的权利和义务。

镇人民政府为建设单位或者个人提供通用设计图集，指导建设单位或者个人选用合适的设计图纸及其配套基础形式。

镇人民政府提供服务不得收取任何费用。

第十三条 下列工程应选用标准设计或者委托具备相应资质的设计企业进行设计：

- （一）2层以上的住宅；
- （二）多层或者跨度在6米及以上的；

(三) 加层的扩建工程;

(四) 属工程设计规范规定的小型以上构筑物。

第十四条 鼓励建设单位或者个人委托具有相应资质的施工企业施工, 或者委托具备相应职业技能的专业工匠施工。

第十五条 村民委员会审查程序。村民委员会接到个人建房申请后, 应在本村或者该户村民所在的村民小组张榜公布, 公布期限不少于 7 日。

公布期间无异议的, 村民委员会应当在《规划许可证申请表》上签署意见后, 连同建房申请人的书面申请报送镇人民政府; 公布期间有异议的, 村民委员会应当召集村民代表会议讨论决定。

第十六条 行政审批程序。镇人民政府应当在接到村民委员会报送的《规划许可证申请表》和建房申请人的书面申请后 7 日内, 会同镇土地管理所、村民委员会进行实地审核。审核内容包括申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划、拟建房位置以及层数、高度是否符合标准等。

镇人民政府审核完毕后, 限额以上工程建设应当将审核意见连同申请材料依次报县国土局、规划局、住建局按照程序审批建房, 符合建房条件的应在 20 日内审批。经批准后发给规划许可证。

限额以下工程建设非集体土地由县国土局组织材料上报县政府审批, 县规划局核发规划许可证; 集体土地经县国土局、规划局授权委托镇人民政府审批核发土地批文和规划许可证, 并在 7 日内报县国土局、规划局备案。

第十七条 开工查验。经批准建房的村民应在开工前向村民委员会申请接电、接水, 村民委员会向镇人民政府说明情况, 由村民

委员会出具证明，通知镇供电所和自来水公司客服部按照相关规定接通水电。

镇人民政府应当在 3 日内，到现场进行开工查验，实地确认宅基地内建筑物的平面位置、层数和高度等。

**第十八条** 竣工验收。建房村民建设完工后 7 日内向村民委员会提出申请，村民委员会及时报镇人民政府，限额以上的建设工程由镇人民政府在 3 日内向县有关部门提出申请，县有关部门收到申请后在 7 日内组织验收。限额以下的建设工程由建房村民、施工企业、村民委员会、镇人民政府共同在 7 日内组织验收。

**第十九条** 补建围墙的程序。村民需要在原宅基地范围内补建围墙的，村民写出补建围墙申请经村民委员会负责审核同意后，在村民补建围墙开工前，由村民委员会派人到现场查验，实地确认建造围墙的位置、高度等事项，报镇人民政府备案。

### 第三章 规划选址

**第二十条** 农村住房建设应符合镇村规划、土地利用总体规划，并根据需要合理编制村庄建设规划；科学选址，充分利用原有宅基地和村内空闲地，禁止违建和占用基本农田、饮用水水源保护区、耕地、公益林地。合理避让化工工业园区、环境污染严重区、地质灾害隐患区和行洪泄洪通道。

镇人民政府应依据镇村规划、地质灾害普查分布图和邻里四至等，对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，由专业部门进行安全性评估。

第二十一条 农村住房建设应与公路建设相协调，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。

第二十二条 在镇、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，申请人向村民委员会提出建房申请。经村民会议或者村民代表会议讨论通过后，申请人持第二十三条所列材料向镇人民政府提出书面申请，经审核符合条件的，由县规划局或者其委托的镇人民政府核发规划许可证。

第二十三条 建设单位或者个人在申请领取规划许可证时，应提交下列材料：

- （一）规划许可证申请表；
- （二）原有宅基地使用证明或者房屋权属证明；
- （三）镇土地管理所出具的同意用地的书面意见；
- （四）村民委员会同意建设的书面意见；
- （五）建设项目用地四至图、符合要求的建设工程设计方案和  
施工计划（在通用设计图集中选定）。

#### 第四章 勘察设计

第二十四条 新建农村住房的，受委托的农村建筑施工人员或者施工企业应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。

第二十五条 改建、扩建、加层农村住房的，农村建筑施工人员或者施工企业不得危害原房屋建筑结构安全，对原有建筑结构承载力进行安全评估，确保建筑安全和抗震设防。

农村住房加层的，住房所有权人必须进行建筑结构承载力评估，经具有评估资质的单位评估后具备加层条件的，依次向村委会、镇人民政府和县规划局提出申请，经批准后可以施工。

第二十六条 修缮加固农村住房的，经村委会、镇人民政府批准，在做好安全防护和保障施工人员安全的情况下可以施工。

第二十七条 农村住房设计需满足省、市、县人民政府发布的农村建筑工程技术和设计规范与通用标准。

第二十八条 县住建局牵头组织设计符合当地实际的农村自建住宅通用设计图集、建设方案图集和施工图集，供建房村民选用。

第二十九条 农村个人住房设计方案从桓台县农村自建住宅通用设计图集中选定。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，经修改后的图纸报镇人民政府审核同意后方可施工，限额以上工程图纸修改需要经过县建设主管部门审核同意后方可施工。

第三十条 县地震局根据国家建筑抗震设计规范和建筑抗震技术规程规定，加强对镇村住房建设工程执行抗震设防标准、抗震设计、抗震施工的监督管理和技术指导。

新建、改建、扩建镇村住房建设工程应按照不低于地震烈度 7 度进行抗震设计。

## 第五章 建设施工

第三十一条 县住建局、建管局监督指导镇人民政府落实质量和安全监督管理职责，建立技术指导、巡查制度，组织提供技术支持。

镇人民政府应选用具有规划、建筑相关专业技术的人员组建镇规划建设监督办公室，对村民个人建房进行监督和指导。

第三十二条 新建、改建、扩建住宅达到下列条件之一的，必须委托建筑施工企业、劳务分包企业承担施工，并向镇人民政府和县规划局申报，纳入县级工程质量和安全监督范围：

- （一）投资额在 30 万元以上的；
- （二）建筑面积 300 平方米及以上的；
- （三）2 层以上的或跨度 6 米及以上的。

第三十三条 农村住房建设应选择经过建筑技能培训、满足技能要求的建筑施工人员或者有资质的建筑施工企业施工。

建筑施工人员个人不得承揽 2 层以上、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。

受村民委托的建筑劳务企业或者施工企业应按图施工，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，对承担农村住房建设施工作业安全与质量安全负责。

第三十四条 镇人民政府和村民委员会应指导、监督建房村民与建筑劳务企业或者施工企业签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

建房村民与建筑劳务企业或者施工企业应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。承揽人为施工企业的，应执行国家住宅建筑保修期限的相关规定。施工企业或者个人应确保施工质量，按照有关的技术规定施工。

第三十五条 农村住房建设应使用合格建筑材料。县住建局、工商局、经信局、质监局应依法对建筑材料质量进行监管。

农村住房建设承揽人应协助村民选用合格建筑材料。施工企业和个人不得使用不符合建设工程质量安全要求的建筑材料和建筑构件，鼓励使用绿色、环保、节能建筑材料。

第三十六条 县国土局、住建局、规划局、建管局、地震局和镇人民政府应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、质量和安全等提供咨询服务、技术指导和监督管理。

镇人民政府应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。

镇人民政府负责农村住房建设施工质量、安全监督管理，村民委员会负责巡查现场施工、质量和安全及违规行为报告。镇人民政府与建房村民签订建房服务协议书，建房村民是质量和安全的主体责任人，对建设工程质量和安全负总责。建房村民与承揽人应签订施工安全责

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。

第三十七条 镇人民政府应依照县建设档案管理规定，建立农村住房建设档案。有条件的镇人民政府应建立农村住房建设电子档案数据库。

## 第六章 竣工验收与登记确权

第三十八条 县住建局、国土局、规划局、建管局、消防大队等部门应根据国家有关规定，结合当地实际，制定农村住房建设竣工验收质量验收具体办法，并负责限额以上村民自建房竣工验收工作，指导限额以下村民自建房竣工验收工作。

镇人民政府负责限额以下村民自建房竣工验收工作，组织建房村民、施工企业或承揽人、村民委员会、专业技术人员参与验收。协调配合县建设主管部门做好限额以上村民自建房竣工验收工作。村民自建房拒绝竣工验收的，县国土局不予登记、确权。

第三十九条 农村住房建设竣工后，建房村民应与建设施工企业或承揽人、村民委员会和镇人民政府根据竣工验收质量验收办法进行验收。经验收合格后，方可投入使用。

第四十条 农村住房建设的竣工验收质量验收应根据施工合同、施工图和相关通用技术标准的要求，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。

农村建房人、建筑施工人员或者施工企业应提供施工记录等相关资料，并对资料的真实性负责。

第四十一条 农村住房建设质量竣工验收合格后，建房村民竣工验收资料在镇人民政府存档，依法办理农村住房不动产权证。

## 第七章 农村老旧住房安全管理

第四十二条 镇人民政府负责农村老旧住房安全监督管理，建立安全巡查制度，组织提供技术支持，开展农村老旧危险住房安全隐患排查。

镇人民政府应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，逐步建立房屋所有人、使用人、村民委员会、镇人民政府相互协调联动的安全监督管理机制。

第四十三条 镇人民政府应重点对本行政区域内以下农村老旧住房、空房进行安全排查：

- （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、主道路两侧等存在安全隐患区域的。

第四十四条 镇人民政府对排查发现的质量和安全隐患问题逐一列出清单并通知村民委员会，建立隐患问题数据库，有针对性地制定整改措施；督促房屋所有人、使用人落实整改责任和整改时限。

第四十五条 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，县扶贫办、住建局、民政局应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，镇人民政府在危旧房屋处设置警示牌，指导房屋所有人或者使用人尽快采取有效措施，排除安全隐患。

第四十六条 镇人民政府应建立健全农村老旧住房、空房安全监督管理工作，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 技术标准和技术服务

第四十七条 村民自建房应遵守以下技术标准：

（一）个人建房要符合村庄整体规划，靠近县城所在地村庄，必须按照城区规划设计相关标准建设。

（二）层数和面积：农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层，每户住宅建筑面积控制在 300 平方米以内。建设多层单元式住宅的，每户住宅建筑面积控制在 200 平方米左右。

（三）层高：层高控制应符合当地的实际情况，一般每层 3 米左右。

（四）间距和朝向：住宅建筑前后间距与建筑高度比一般不低于 1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距建议不低于 4 米，建筑宜朝南或朝南偏东布置。新建建筑宜后退村庄干路红线 3 米以上，后退村庄支路红线 1 米以上。

（五）建筑单体：应满足村民生产、生活的需求，住宅平面布局应设有客厅、卧室、厨房、卫生间、储藏间（农具堆放间），应满足节能、通风、采光等要求。房屋造型简洁美观，宜采用“&”形坡屋面，具有地方特色，外观应进行一次装修。

第四十八条 县住建局、规划局、建管局、地震局与镇人民政府提供农村住房规划、建设、质量、安全、抗震设防等技术咨询和服

务工作，制定农村住房建设年度服务工作方案，开展农村住房规划、建设、质量、安全和抗震设防知识宣传、教育、培训。

第四十九条 县建管局负责镇、村建设管理人员的安全培训，建立培训机制，并负责农村建筑施工人员的安全与专业技能培训和管理。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。

第五十条 县住建局、建管局和镇人民政府可以采取政府向社会购买服务的方式，将镇村建设工程质量和安全技术性服务等事项，交由具备条件的社会组织、企业和机构承担。

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。

## 第九章 监督管理

第五十一条 县建设主管部门和镇人民政府加强对本行政区域内镇村建设工程质量和安全的监督检查，及时依法查处违法行为。

县委农工办、公安局、国土局、城管执法局、住建局、建管局、规划局、地震局等部门，依法负责农村住房建设的相关监督管理工作。

自来水公司、供电公司、供暖公司、燃气公司等单位，依法、依规配合县建设主管部门负责农村住房建设的供水、供电、供暖、供气等服务工作。

第五十二条 各责任单位按照职责分工做好农村住房建设工程质量和安全监督管理工作，并负责质量、安全台账和建档备案督查工作。

县住建局负责对全县限额以上房屋建筑工程质量监督管理工作，并负责指导限额以下房屋建筑工程质量监督管理工作。

县建管局负责全县限额以上房屋建筑工程施工安全监督管理工作，并负责指导限额以下房屋建筑工程的安全监督管理工作。

县规划局负责指导镇村规划编制工作，核发规划许可证。

县委农工办负责全县建档立卡贫困户住房保障和指导危房检查、修缮工作。

县国土局负责对全县农村住房宅基地审批、不动产登记、审核、确权和发证工作。

县地震局负责全县限额以上房屋建筑工程抗震设防监督管理工作，并负责指导限额以下房屋建筑工程的抗震设防管理工作。

其他有关部门完成县政府交办的关于农村住房建设的工作任务，做好配合、协调、指导和服务工作。

第五十三条 镇人民政府建立镇村建设工程开工信息报告制度，村民委员会配备信息员。

信息员发现无规划许可证、限额以上工程未办理施工许可证擅自施工的，应及时报告镇人民政府。经劝阻、制止无效的，应在 24 小时内报告县建设主管部门。

镇人民政府应公布投诉举报电话，受理镇村建设工程违法、违规行为投诉举报；接到投诉举报和信息员报告后，应及时作出处理。

第五十四条 镇人民政府对巡查、抽查过程中发现的影响建设工程质量或安全的情形，应及时告知建设单位或个人，提出整改要求。

建设单位或个人未按照要求进行整改的，村民委员会或信息员应及时报告镇人民政府，镇人民政府责令其停止建设，限期改正。

第五十五条 镇村建设工程发生质量和安全事故时，建设单位或个人、施工企业应及时采取措施，防止事故扩大，负责保护现场并立即向镇人民政府和县建设主管部门报告。

镇村建设工程质量和安全事故的调查以及对事故责任单位、责任人的处罚与处理，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

## 第十章 法律责任

第五十六条 违反本办法规定的行为，法律、法规已规定法律责任的，从其规定；法律、法规未规定法律责任的，依照本办法的规定执行。

第五十七条 违反本办法规定，导致发生建设工程质量和安全事故，县建设主管部门与镇人民政府工作人员有下列行为之一的，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，依法追究刑事责任：

- （一）未建立建设工程开工信息报告制度的；
- （二）接到投诉举报和信息员报告未及时处理的；
- （三）未履行技术指导和建设工程质量安全巡查、抽查等监督管理职责的；
- （四）其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、违反廉政规定的。

第五十八条 限额以上工程的建设、施工或个人，违反规划、设计、勘察、施工、监理、质量、安全等规定的，县建设主管部门按照相关法律规定进行相应处罚和责任追究。

第五十九条 限额以下工程的建设单位或者个人有下列行为之一的，由镇人民政府责令限期改正；逾期不改正，涉及经营活动的，对单位处 2000 元以上 2 万元以下罚款，对个人处 1000 元以上 5000 元以下罚款；不涉及经营活动的，处 1000 元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本办法第十九条规定，未选用通用标准设计或者未委托具备相应资质的设计企业进行设计的；

（二）擅自修改设计图纸的；

（三）未按照规定进行竣工验收的。

第六十条 限额以下工程的施工单位或者个人有下列行为之一的，由镇人民政府责令限期改正；逾期不改正，涉及经营活动的，对单位处 2000 元以上 2 万元以下罚款，对个人处 1000 元以上 5000 元以下罚款；不涉及经营活动的，处 1000 元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的；

（二）未按照有关的技术规定施工的；

（三）使用不符合建设工程质量要求的建筑材料和建筑构件的。

第六十一条 未经村民委员会同意，供电公司和自来水公司对擅自接电、接水的直接责任人和工作人员给予处分，对出现质量、安全、违建等严重后果的，依法追究接电、接水工作人员的责任。

第六十二条 对妨碍公共安全、公共卫生、公共交通和整体景观等农村违法建设工程，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十五、六十八条之规定，由镇人民政府依照有关法律、法规进行查证和认定，对违法建筑作出停工或限期拆除的决定。

## 第十一章 附 则

第六十三条 本办法所称农村住房建设，是指村民自主新建、改建、扩建、加层住宅与配套设施建设等行为。

第六十四条 县有关部门可以根据本办法制定本部门农村住房建设相关实施细则。

第六十五条 本办法自 2017 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 10 月 31 日。