

温州市人民政府文件

温政发〔2017〕12号

温州市人民政府关于切实加强 农民自建房建设质量安全管理的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

为切实加强农民自建房建设质量安全管理，规范农民自建房新建和改扩建行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《建设工程安全生产管理条例》和《住建部关于切实加强农房建设质量安全管理的通知》（建村〔2016〕280号）、《浙江省人民政府关于加强农村住房建设管理的若干意见》（浙政发〔2007〕18号）等规定，结合温州实际，现就加强我市农民自建房建设质量安全管理有关事项通知如下：

一、总体要求

贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，把农民自建房建设质量安全管理作为加强基层社会治理的重要内容，全面推动农民自建房建设依法依规实行“五个必须”，即必须要有建设规划管控、必须要有房屋结构设计、必须要有合格的施工主体、必须要有技术指导和管理队伍、必须要有竣工检查验收，落实行政管理责任，规范农民建房行为，优化技术指导服务，不断提高农民自建房建设管理能力和水平，力争到 2017 年底实现农民自建房建设管理全覆盖。

二、工作内容

（一）必须要有建设规划管控。加快实现村庄建设规划编制全覆盖，村庄建设规划应与土地利用、防台、防洪、地质灾害防治等专项规划相衔接，强化村庄建设规划对农房建设的基础性指导地位。切实加强农房建设的规划许可和用地审批管理，对农房选址、层数、层高等内容进行审核管控；合理避让自然灾害隐患点，特别是存在台风、洪涝、山体滑坡及地质条件不稳定等隐患的区域，确保农房选址安全；严格执行“一户一宅”制度，“建新”必须“拆旧”；鼓励建造套房式公寓，控制独立式单体（单间通天房）建造，确需建造独立式单体的，必须集中联建并严格控制层高层数；注重建筑风貌特色控制，农民自建房须符合“一村一貌”的要求，能够和谐融入村庄布局和景观。

（二）必须要有房屋结构设计。各地要依法将勘察设计纳入

农房规划建设许可的必要条件。农民自建房设计须达到“强基础、有立柱、打圈梁、重质量”的基本要求。在村庄、集镇规划区内，二层（含二层）以上的住宅，必须由取得相应设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。鼓励采用符合当地实际的农房建筑设计通用图集、建筑结构形式和防灾技术。必须选用合格的建材。

（三）必须要有合格的施工主体。承接农民自建房建设业务的农村建筑工匠应具备相应建筑施工技能，鼓励农户优先选择经培训考核取得合格证书的工匠来承接业务范围内建设活动。建房户应与承接建设业务的农村建筑工匠或有资质施工企业签订施工合同，明确双方权利义务和质量安全责任。农村建筑工匠或施工企业须按设计图纸施工，遵守有关法律、法规、规范和标准，落实防灾措施，确保施工质量和安全。鼓励农村建筑工匠加入建筑施工企业或合伙组建建筑业劳务承包企业，加快组建农村建筑工匠协会，加强行业自律，规范从业行为。

（四）必须要有技术指导和管理队伍。建立健全乡镇（街道）农房建设管理机构，配备具有专业知识的专职管理员，有条件的地方还可以设置村庄建设协管员，或委托有资质的第三方机构，对农民建房实施技术指导和管理。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参与农房建设指导工作。

（五）必须要有竣工检查验收。三层（含三层）以上的农民

自建房竣工后，建房农户作为建设主体，应及时邀请有关单位验收，验收合格后，方可投入使用。建房农户也可委托有资质的第三方机构组织验收。乡镇（街道）农房建设管理机构应指导帮助农户开展竣工验收。农民自建房的竣工验收应根据施工合同、施工图，对施工资料进行核查，对实体质量进行查验，形成验收结论，各方主体签署验收意见。施工方应提供施工记录资料，并对资料的真实性负责。建房户应将验收的相关资料报乡镇政府（街道办事处）备案。

三、落实责任

（一）落实县（市、区）政府责任。各县（市、区）政府要结合当地实际制定农民自建房建设质量安全管理的具体实施细则，并认真组织实施，落实监督指导。尤其要结合基层治理“四个平台”建设，支持乡镇政府（街道办事处）健全农民自建房建设管理机构，优化人员配置，落实工作经费，授予管理权限，切实履行属地管理职责。

（二）落实乡镇政府（街道办事处）责任。乡镇政府（街道办事处）要切实加强农民自建房规划许可、用地审批等环节的管控审核，加快组建农民自建房建设管理机构，明确专职人员职责，负责农民自建房设计和技术指导、现场检查和竣工验收等质量安全监管。

（三）落实部门责任。市、县（市、区）国土资源、规划、住建、综合行政执法等部门要各司其职，齐抓共管，形成合力，

进一步加强对农民建房的指导和监督。国土资源部门负责对用地性质、用地面积审核和地质灾害隐患点调查，确保选址科学，并严控“一户一宅”，落实“建新退旧”。规划部门负责农房选址、层数、层高和建筑风貌等村庄建设规划许可内容的审核。住建部门负责指导成立农村建筑工匠协会，指导农村建筑工匠协会组织开展技术培训、考核等工作，组织编制农房建筑设计通用图集并无偿提供建房户使用，组织开展农房建设技术指导服务。综合行政执法部门负责对建设过程中的违法建设依法进行查处。

（四）落实农户责任。建房农户承担自建房质量安全管理的主体责任，对其建设行为和建设房屋的质量安全负总责。建房农户应认真选择施工方，与施工方签订的施工合同应符合法律要求，对合同中明确的双方权利义务应履行到位，自觉接受监管，及时开展竣工验收，确保自建房符合质量安全标准要求。设计、施工等单位与个人应按照法律法规文件、行业标准规范进行设计施工，并对建房工程质量安全负相应的责任，严禁各类降低工程质量、安全标准的行为。

四、保障措施

（一）加强资金支持。要切实保障农房建设管理工作经费，重点落实村庄建设规划编制、农房设计通用图集编制、地质灾害危险性评估以及农房建设管理机构工作经费。要积极探索政府购买服务方式，引进具有资质的第三方，提供设计和技术指导服务。

（二）加强宣传教育。加强农房建设使用安全知识的宣传教

育，结合典型案例制作农房建设质量安全管理警示录、宣传视频和图册，广泛宣传农房建设规划、用地、质量安全监管相关规定，增强农户依法依规建房意识。加强现有建设管理人员培训，不断增强法律意识、专业知识和管理水平。

（三）加强督查问责。加强对农房建设质量安全管理各方主体工作情况的督促检查，加快完善农民自建房建设质量管理体系机制，对责任不落实、工作不到位的单位及人员要严肃问责，对在农房建设管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的工作人员，依法依规给予处理。对不按照法律法规、行业标准规范等设计施工的，追究建房农户、设计方和施工方的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

温州市人民政府

2017年3月17日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，温州军分区，市法院，市检察院。

温州市人民政府办公室

2017年3月17日印发
