

XNDR-2023-01002

新政办发〔2023〕8号

**新宁县人民政府办公室
关于印发《新宁县农村房屋质量安全监督管理
细则（试行）》的通知**

各乡镇人民政府，县直有关单位：

经县人民政府同意，现将《新宁县农村房屋质量安全监督管理细则（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

新宁县人民政府办公室

2023年3月29日

新宁县农村房屋质量安全监督管理实施细则 (试行)

第一章 总 则

第一条 为加强我县农村住房质量安全监督管理，保障人民群众生命财产安全，根据《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）、《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令第299号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）、《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例》《邵阳市农村房屋质量安全监督管理办法(试行)》（邵市政办发〔2023〕1号），结合我县实际，制定本细则。

第二条 本县行政区域内，农村村民在国土空间规划城镇开发边界以外集体土地上进行新建、改建、扩建房屋的质量安全监管，适用本细则。

第三条 县人民政府加强对农村住房质量安全监管工作的领导，督促有关职能部门、乡镇人民政府以及村民委员会依法履行相关职责。

乡镇人民政府履行属地责任，具体负责本行政区域内农村住房质量安全的监督、管理和服务工作。

村民委员会(社区)应当在乡镇人民政府的指导下，参与农村住房质量安全监管相关工作。

第四条 县住房和城乡建设主管部门负责指导本行政区域内的农村住房质量安全监督、管理和服务工作。

第五条 建房村民对自建房屋的质量安全负首要责任，在办理建房审批手续时，应当签订《村民建房质量安全责任承诺书》。房屋设计、施工、材料供应单位或个人分别依法承担相应的质量安全责任。

第二章 质量安全监督管理

第六条 农村住房建设应当委托具有相应资质的建筑施工企业或取得培训合格证书的乡村建设工匠施工，并签订施工合同，明确双方权利和义务，约定房屋保修期和责任。鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

第七条 农村建筑工匠或者建筑施工企业应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工。设计图纸可选用住建部门提供的相应的图例，或为具备资质设计单位出具的正式施工图。确保施工质量和安全。

第八条 乡镇人民政府应落实农村住房建设公示制度，免费制作公示牌，并在开工放线到场之日至竣工验收合格之日期内设立。公示内容应包括建房的基本信息、各方负责人的联系

方式，并粘贴乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书和建房设计图等复印件，公布监督举报联系方式。

第九条 村民建房应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，采用装配式建筑。农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

物料提升机等起重设备使用前，应到乡镇人民政府报备。

第十条 施工现场应当实行封闭管理。进入施工现场的人员须正确佩戴安全帽；楼层和楼梯间临边应当按要求设置安全护栏；鼓励采用钢管材质的外脚手架，外架基础需硬化处理，外架首层及作业层应满铺脚手板，外立面应挂好安全网。

第十一条 县住房和城乡建设主管部门建立农村住房质量安全抽查机制。

县住房和城乡建设主管部门应当开展新建农村住房质量安全实地抽查工作，每年随机抽查的住房数量不得少于当年新建农村住房总量的20%，集中抽查不少于两次，重点抽查建设程、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等情况，建立问题清单，形成抽查报告。对发现的问题应当及时交由乡镇人民政府督促整改，并对整改情况予以指导和复查，建立台

账存档。对违法违规施工的单位或乡村建设工匠联合乡镇依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

第十二条 乡镇人民政府建立巡查、检查机制，强化施工过程监管。

乡镇人民政府应严格落实日常巡查和“六到场”制度(即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场)，日常巡查每月不得少于一次，并建立巡查和到场台账备查；日常巡查中要对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。建立健全联合执法机制，查处不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、不按图施工等违法违规建房行为，并及时责令停工整改。建立农村住房质量安全提醒制度，指导村民委员会向建房村民发放《湖南省农村建房质量安全操作手册》。设立举报电话、举报信箱、网上举报等多种渠道，及时受理村民房屋建设违法违规行为的举报和投诉。对妨碍执行公务等行为，应及时报公安部门予以处置。

村民委员会每周要对新建农村房屋过程中乡村建设工匠或建筑施工企业是否严格按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工进行检查，发现违法违规行为应及时报告乡镇人民政府，做到早发现、早报告、早制止。

第十三条 农村住房建设符合以下条件的，方可组织竣工验收：

（一）取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，改建、扩建农村住房具备证明符合建房条件的相关手续；

（二）完成施工合同、施工图约定的各项内容；

（三）承包人在房屋竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合相关要求；

（四）建房村民与承包人已签署房屋质量保修书；

（五）乡镇人民政府责令整改的问题，已全部整改合格；

（六）法律、法规和规章规定的其他情形。

第十四条 建房村民或其委托人应当组织乡村建设工匠或建筑施工企业人员、乡镇人民政府和村民委员会干部组成验收组对住房进行竣工验收。有委托设计、监理的，设计、监理等单位人员也应当参加竣工验收。房屋竣工后，建房村民应当及时组织竣工验收，也可委托他人组织验收。农村住房验收不合格的，不得入住，不得用作生产经营或出租。

乡镇人民政府应及时帮助建房村民组织设计、监理等单位人员参加竣工验收。

第十五条 农村住房竣工验收应当按以下程序进行：

（一）提出申请。建房村民应当将竣工验收时间和地点提前告知或经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日

内，及时安排工作人员到场检查核实。核实合格的，出具核实证明。

(二)实地查验。建房村民收到核实证明后，按本办法第十四条组织人员进行现场验收。

(三)形成结论。由参加验收人员组成验收组，验收组对农村住房质量作出全面评价，并达成竣工验收是否合格的一致意见。验收组成员各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需整改情形的，应依法整改合格后，重新组织竣工验收。

第十六条 农村住房竣工验收合格后，验收组成员应当及时签署意见，形成的《农村住房竣工验收记录表》，报乡镇人民政府备案，作为竣工验收合格的证明文件。

第十七条 农村住房竣工验收合格后，建房村民应当将竣工资料在15日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档。

第十八条 乡镇人民政府应按照“一户一档”的要求，建立住房档案，档案应当包括户主和承包方基本情况、设计图纸、规划许可、农村宅基地审批、建设审批、施工合同、村民建房质量安全责任承诺书、竣工验收等方面的资料，确保质量安全责任可溯。

第十九条 未通过竣工验收的农村住房，不得办理不动产登记。

第三章 组织与保障

第二十条 县级财政部门应当将农村房屋质量安全监管所需经费列入财政预算，专项用于农村建房图集编印、乡村建设工匠培训、建房安全知识宣传、日常巡查、抽查、监管等工作。

乡镇人民政府应当充实管理力量，建立农村住房质量安全监管工作体系，完善农村建房审批机制，理顺综合执法职能，建立日常巡查和调查处理机制，健全责任追究制度，依法查处违法违规建房行为。

第二十一条 县住房和城乡建设主管部门应组织乡村建设工匠进行专业培训和继续教育，颁发合格证书，建立信用档案。

县住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府应建立乡村建设工匠库，鼓励以乡镇为单位，整合工匠资源，组建施工队伍，保障农村建房需求。

鼓励有条件的乡镇人民政府，聘请乡村建设工匠作为农村住房质量安全协管员，协助做好有关工作。

第二十二条 县住房和城乡建设主管部门和乡镇人民政府应当编印农村建房安全常识图本，加大宣传力度，指导农村建

房。农村建房安全常识应纳入乡村建设工匠培训内容，提升工匠安全意识。

第二十三条 县住房和城乡建设主管部门应当组织乡镇人民政府工作人员，开展质量安全专业知识培训，提升监管水平。

第二十四条 县住房和城乡建设主管部门可组织开展农村建房设计大赛、“三师”（规划师、设计师、工程师）下乡等活动，为农村建房提供技术支持。也可通过第三方购买服务、委托培养等方式引入专业人员队伍提供农村住房建设技术服务。

第四章 附 则

第二十五条 本细则自公布之日起施行，试行期两年。

附件：1. 村民建房质量安全责任承诺书
2. 农村住房质量保修书
3. 农村住房竣工验收记录

附件1

村民建房质量安全责任承诺书

本人_____，身份证号：_____，
因需拟在 _____县 _____乡(镇)_____村(社区)新建(改建、扩建)一栋层数为____层，总建筑高度为____m，总建筑面积为____m²、结构类型为(砖混结构木结构框架结构其他) 的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设质量安全管理工作郑重承诺：

一、依法依规取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、公示牌、签订施工协议后，再启动建设。

二、建设施工任务委托给取得培训合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工单位承担，并及时与其签订施工合同，严格按照合同约定履行好质量和安全生产管理责任。

三、严格按照宅基地审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督乡村建设工匠或建筑施工单位建设行为和施工现场作业活动，督促其按设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违

背合同约定行为予以制止，并按规定报告村民委员会、当地乡镇人民政府或有关部门。

六、落实建房信息公示制度，自觉接受周围群众的监督。如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，承诺提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地乡镇人民政府或有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

八、自觉做好房屋使用期间的维护和管理、及时整治房屋质量安全隐患。房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村民委员会报告；不擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

九、落实“一户一宅”要求，新建住房竣工验收之后，及时完成对原危旧房屋的处置，确保“危房不住人”，并就因危旧房管理不当而侵害他人生命财产安全权益的行为承担法律责任。

十、此承诺书一式三份，建房村民、村民委员会、乡镇人民政府各保留一份。

承诺人：

年 月 日

附件 2

农村住房质量保修书

建房村民： (以下简称甲方)

承揽人： (以下简称乙方)

甲乙双方根据《村庄和集镇规划建设管理条例》(国务院令
第116号)和《湖南省农村住房建设管理办法》(省政府令299号
)，经协调一致对_____ (农村住房全称) 签订农村住
房质量保修书。

一、保修范围及期限

(1) 地基基础工程：_____ (年)；

(2) 主体结构工程：_____ (年)；

(3) 防水工程： 5 (年)；

(4) 其他项目及保修期限约定如下：

质量保修期自竣工验收合格之日起算。

二、质量保修责任

1. 属于保修范围及期限的项目，乙方应在接到甲方通知7日
之内组织维修，乙方没有在约定期内派人维修的，甲方可委托
他人修理。

2. 对于涉及结构安全的质量问题，应立即向农村住房所在
地乡(镇)人民政府报告，采取安全防范措施，由原设计单位

或具有相应资质等级的设计单位出具保修方案，承揽人实施保修。

3. 质量保修完成后，需经甲方组织验收。

三、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

四、其他

本质量保修书，由建设单位或户主、承揽人在竣工验收之前共同签署，有效期限至保修期满。

建房村民（签字）：

承揽人（签字或盖章）：

年 月 日

附件 3

农村住房竣工验收记录

建房村民		身份证号	
建房地址	邵阳市_____县_____乡(镇)_____村(社区)_____组		
家庭人数			
结构类型		建筑层数	
农村住房造价(万元)		建筑面积(M ²)	
开工日期		竣工日期	
验收日期		联系单位	
验收组成员		姓名	单位
	建房村民		
	承揽人		
	设计方		
	第三服务方(有委托需填写)		
	专业技术人员(有委托需填写)		
农村住房竣工质量验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定各项内容	
	2	承揽人对完工农村住房质量自查是否合格	
	3	是否有完整的施工质量保证资料	
	4	是否有农村住房使用的主要建筑材料(水泥、钢材)建筑构配件和设备的出厂合格证或复检报告	
	5	建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书	

	6	乡镇人民政府责令整改的问题是否全部整改完毕	
	7	法律、法规的其他验收条件是否满足	
农村住房竣工 质量验收意见			
验收单位 (人员)	建房村民	签字(公章): 年 月 日	
	设计单位	签字(公章): 年 月 日	
	施工单位 (建筑工匠)	签字(公章): 年 月 日	
	第三服务方(有委托 需填写)	签字(公章): 年 月 日	
	专业技术人员(有委 托需填写)	签字(公章): 年 月 日	
村民委员会意 见		签字(公章): 年 月 日	

<p>乡镇人民政府 意见</p>	<p>签字（公章）： 年 月 日</p>
----------------------	--------------------------