

阳城县人民政府办公室文件

阳政办发〔2021〕86号

阳城县人民政府办公室 关于印发阳城县农村集体建设用 地房屋建筑设计施工监理管理 服务实施细则（试行） 的通知

各乡（镇）人民政府，开发区管委会，县直及驻阳各单位：

《阳城县农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

阳城县人民政府办公室

2021年11月2日

（此件公开发布）

阳城县农村集体建设用地房屋建筑设计 施工监督管理服务实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我县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，依据《中华人民共和国建筑法》《山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务办法(试行)》要求以及有关房屋建筑标准和规范，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 在我县行政区域内的农村集体建设地上，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，应当遵循本细则。

第三条 农村集体建设地上的房屋建筑活动及管理服务，应当坚持房屋安全、成本经济、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则，改善农民生活居住条件和居住环境，提升乡村风貌。

第四条 本细则中，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、两层以下(含两层)、跨度小于 6 米的建筑物。包括：1.农民自建自住的房屋(包含厨房)及用于居住服务配套的门楼、围墙、厕所等设施。2.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及其配套建筑。

(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 县人民政府领导农村房屋建设管理工作，强化房屋

建筑标准的贯彻实施,完善相关政策,下沉管理力量,对农村房屋建筑活动实施统一领导和监督管理。

第六条 县住房和城乡建设管理局负责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、提供技术服务,对从业人员进行培训和信用管理;通过购买服务的方式编制我县农村自建低层房屋通用图册,免费供建房人选用;通过政府年度购买服务的方式,对农村自建低层房屋建设活动提供监理服务,为各乡(镇)人民政府及其所属的规划建设管理办公室提供技术指导,帮助其解决管理活动中的相关技术问题,购买的服务由县住房和城乡建设管理局和各乡(镇)人民政府按需求统筹管理使用。

县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。

第七条 乡(镇)人民政府应当对农村自建低层房屋建设进行监督管理和服务,对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。强化房屋建筑标准的贯彻实施,完善相关政策,履行农村房屋建设管理的主体责任。

乡(镇)人民政府应当专门设立规划建设办公室,具体实施农村房屋建设相关管理和服务工作。对农村自建低层房屋建设进行监督管理和服务,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;对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查。

第八条 村民委员会应当在乡(镇)人民政府规划建设办公室指导下,制定包含农村房屋建设自治管理内容的村规民约;协助村

民办理农村房屋建设相关手续；对农村房屋建设中的违法违规行为及时劝阻，并向乡（镇）人民政府规划建设办公室报告。

第九条 县住房和城乡建设管理局要加强对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理。

农村建筑工匠是指具备农村房屋建筑设计、施工和监理技能的个体工匠，包括砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工、瓦工、水暖工、抹灰工、电工等。

农村建筑工匠可以单独承揽农村自建低层房屋建筑的设计、监理项目，鼓励培训合格的农村建筑工匠等从业人员按照有关法律法规规定，成立农房建设专业合作社（农房建设合伙企业）、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等，承揽农村自建低层房屋建筑的设计、施工和监理项目。

鼓励房屋建筑企业成立农房建设分公司，参与农村自建低层房屋建设活动。

农村建筑工匠的培训、监督和管理工作中由县住房和城乡建设管理局具体负责，乡（镇）人民政府规划建设办公室负责本行政区域农村建筑工匠的日常监督管理工作。

农村建筑工匠经培训测试后由县住房和城乡建设管理局统一颁发《山西省农村建筑工匠培训合格证书》，定期（每年1次）对农村建筑工匠进行继续教育培训考核，同时建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布，并将工匠信息录入山西省智慧建筑管理服务信息平台，进行信用管理。

农村建筑工匠不得承揽未依法取得用地审批和乡村建设规划

许可手续、涉及深基坑和高支模危险性较大的农村自建低层房屋建筑的设计、监理项目,不得承揽传统建筑的营造、修缮和装饰业务。

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、房屋建筑企业成立的农房建设分公司的注册工作,由县行政审批服务管理局依照有关法律法规规定予以登记注册。县住房和城乡建设管理局做好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、房屋建筑企业成立的农房建设分公司等企业的信用管理工作。

第十条 农村集体建设用地上的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,必须遵循“先设计或选用标准图再施工”的原则,确保工程质量和安全。

第二章 农村自建低层房屋

第十一条 县住房和城乡建设管理局对农村自建低层房屋建筑活动给予指导。乡(镇)人民政府规划建设办公室负责对农村自建低层房屋建筑活动进行管理,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。

第十二条 建房人是农村自建低层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,在开工前一个月报乡(镇)人民政府规划建设办公室登记,在完成竣工验收后一个月内将验收信息报乡(镇)人民政府规划建设办公室存档。建房人应当自觉接受乡(镇)人民政府和村民委员会的监督管理。

第十三条 本县行政区域内农村自建低层房屋建筑活动主体

应当通过以下方式获得设计、施工、监理服务机构：

(一)建房人应该通过以下方式选择农房设计：

1.市、县住房和城乡建设管理部门免费提供的“通用图册”内的设计图；

2.住房城乡建设领域具有行业执业资格的注册师或建设工程专业中级以上职称技术人员修改的通用设计图或者绘制的设计图；

3.有资质的建筑设计单位绘制的设计施工图；

4.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、建设类劳务公司等绘制的设计施工图；

5.经培训合格的农村建筑工匠绘制的设计施工图。

(二)建房人应该在以下企业中选择施工单位：

1.有资质的建筑施工企业；

2.依法成立的农房建设专业合作社；

3.依法成立的农房建设公司；

4.依法成立的建设类劳务公司；

5.房屋建筑企业依法成立的农房建设分公司。

(三)建房人应该通过以下方式选择监理单位：

1.有资质的建筑施工监理单位；

2.依法成立的农房建设监理公司；

3.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；

4.经培训合格的农村建筑工匠。

5.县住房和城乡建设管理局通过政府购买服务方式采购的农

村自建低层房屋建设监理服务机构。

第十四条 根据我县实际情况,本着便民、为民、利民服务的思想,我县行政区域内的农村集体建设用地上,依法依规取得用地审批和乡村建设规划许可手续,建筑面积在 30 平方米以内、一层以下、跨度小于 5 米的房屋建筑适用于农村建房简易程序,由建房人提供合格的施工图纸报乡(镇)人民政府规划建设办公室备案后在第十三条第二款规定的企业中选择施工单位进行施工。

第十五条 符合从业条件的单位或者个人可以在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。

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。

第十六条 建房人在农村自建低层房屋项目开工前,必须确定设计图纸,与施工方、监理方签订书面合同(合同文本统一参照省住建厅、省市场监管局制定的山西省农村自建低层房屋施工合同(试行)示范文本执行),约定房屋保修期限和相关责任,填写《农村自建低层房屋开工登记表》(附件 1),报乡(镇)人民政府规划建设办公室登记。

施工单位必须按照设计图纸、国家规定的施工技术标准 and 操作规程进行施工。

施工单位完成设计图要求、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,建房人应当填写《农村自建低层房屋竣工验收表》(附件2)报乡(镇)人民政府规划建设办公室。

第十七条 农村自建低层房屋改建、扩建、翻建项目,应当依照本细则,按新建项目履行程序。

第三章 农村其他房屋

第十八条 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、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求。

第十九条 县行政审批服务管理局负责对农村其他房屋建筑活动进行审批管理,并依法依规做好审批监督管理相关工作。

县住房和城乡建设管理局负责对农村其他房屋建筑活动进行管理,依法依规做好监督管理相关工作。

各乡(镇)人民政府规划建设办公室对农村其他房屋建筑负现场管理责任,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房和城乡建设管理局报告。

第二十条 建设方对农村其他房屋建设项目负首要责任,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,并向县行政审批服务管理局进行报备,及时向县住房和城乡建设管理局移交建设项目相关档案。

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 乡(镇)人民政府规划建设办公室应当建立农村房屋建筑活动巡查制度，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，由乡(镇)人民政府处置；涉及农村其他房屋的，应当立即制止并移送县住房和城乡建设管理局处置。

(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，乡(镇)人民政府规划建设办公室应当指导房屋使用人限期修缮；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，同时上报乡(镇)人民政府和县人民政府列入重点监管对象，实施挂牌督办，直至隐患消除。

第二十三条 大力推广装配式技术，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。

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。

第二十四条 农村房屋建筑确需改变使用用途的，房屋所有权人应当提供由第三方出具的房屋质量安全是否符合用途改变后

要求的技术鉴定报告,报乡(镇)人民政府规划建设办公室审核后,依法提出申请并经县行政审批服务管理局等有权机关审核办理。

第二十五条 乡(镇)人民政府工作人员有下列行为之一的,根据《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)》之规定,由有权机关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。

第二十六条 建房人有下列行为之一的,根据《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)》之规定,由乡(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)未按规定进行房屋安全技术鉴定,擅自改变房屋使用用途的。

第二十七条 农村自建低层房屋建设活动有下列行为之一

的,根据《山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务办法(试行)》之规定,由乡(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)未按照本细则规定竣工验收的。

设计、施工、监理单位或者个人参与违法、违章建筑活动的,依法予以处罚,并将其列入黑名单,不得在本县行政区域内承揽任何项目的设计、施工、监理业务。

第五章 附 则

第二十八条 县税务局、县财政局和县住房和城乡建设管理局根据需要对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、建设分类劳务公司、房屋建筑企业设立农房建设分公司等,按照有关财税减免等政策给予扶持。

第二十九条 本细则由县住房和城乡建设管理局负责解释。

第三十条 本实施细则自印发之日起施行,有效期两年。

附件:1.农村自建低层房屋开工登记表

2.农村自建低层房屋竣工验收表

附件 1:

农村自建低层房屋开工登记表

		县(市、区)	乡(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: <input type="checkbox"/> 通用图集内的设计图 <input type="checkbox"/> 由符合从业许可要求的人员修改后的通用设计图 <input type="checkbox"/> 由符合从业许可要求的人员绘制的设计图 <input type="checkbox"/> 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		
乡(镇) 人民 政府 意见	经办人: 负责人: (盖章) 年 月 日					

附件 2:

农村自建低层房屋竣工验收表

县（市、区）							乡（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									
参加验收 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	(签字盖章) 年 月 日				
乡（镇） 人民 政府 意见	经办人：		负责人：		(盖章)				年 月 日

(此页无正文)

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县法院，县检察院，各人民团体，
各新闻单位。

阳城县人民政府办公室

2021年11月2日印发
