

# 河南省农村集体建设用地房屋建筑管理办法

## (试行)

### 第一章 总则

**第一条** 为规范农村集体建设地上的房屋建筑活动,切实提高农村房屋质量,根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》等法律、法规、规章规定,结合我省实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内,在农村集体建设地上依法依规取得《乡村建设规划许可证》和新增建设用地审批手续的房屋建筑活动及管理服务。

**第三条** 农村房屋建设应当坚持房屋安全、成本经济、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则,体现当地传统建筑风貌,弘扬传统建筑文化,将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合,改善村民居住条件和居住环境,提升乡村风貌。

**第四条** 本办法所称农村房屋包括两类:

(一) 农村自建低层住房,指村民在农村集体建设地上新建、改建、扩建、翻建的建筑面积在 300 平方米以内、不超过三层的住房;

(二) 农村其他房屋。

**第五条** 县级以上政府应当加强对农村房屋建设管理工作的领导,贯彻实施房屋建筑标准,完善相关政策。

县级政府应当履行农村房屋建设管理的主体责任,对农村房屋建筑活动实施统一领导和监督管理;明确承担农村房屋建设管理服务职责的机构,具体负责相关管理和服务工作;统一组织购买设计、监理服务,为农村房屋建筑活动提供技术保障。

乡镇政府负责对农村自建低层住房建筑活动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。

**第六条** 县级住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动实施监督管理，指导农村自建低层住房建设工作；负责引导农村房屋建筑风貌，组织编制村民自建住房设计图册，组织开展农村建筑工匠培训和信用管理；负责依法依规开展建设工程消防设计审查验收或备案抽查。

其他县级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** 村民委员会应当在乡镇政府指导下，将农村房屋建设自治管理纳入村规民约；协助村民办理农村房屋建设有关手续；及时劝阻农村房屋建设中的违法违规行为，并向乡镇政府报告。

**第八条** 加强农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理。

农村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，确保工程质量和安全。

## 第二章 农村自建低层住房

**第九条** 县级住房城乡建设部门应当对农村自建低层住房建筑活动给予指导。

乡镇政府负责对农村自建低层住房建筑活动进行监督管理，提供技术服务，做好开工登记、检查记录、竣工资料建档等工作。

**第十条** 村民是农村自建低层住房建筑活动的实施主体，对房屋建设负首要责任，必须选择符合要求的设计图、施工方和监理方，并与施工方、监理方签订书面合同，约定房屋保修期限和相关责任；应当自觉接受乡镇政府和村民委员会的监督管理。

**第十一条** 村民在取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，向乡镇政府提交施工图纸、施工人员信息等资料，乡镇政府应当在 10 个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

住房城乡建设、市场监管部门应当制定农村自建低层住房建设合同示范文本，免费提供给村民使用。

**第十二条** 农村自建低层住房完工后，村民向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府接到申请后，应当在 5 个工作日内组织建房人、施工方、技术人员等进行竣工验收，验收合格的出具《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》。

**第十三条** 村民可委托具备房屋建筑设计资质的单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图纸，也可选用政府购买服务的技术人员进行设计出图或者选用政府免费提供的村民自建住房设计图册。

**第十四条** 农村自建低层住房的施工方，应当严格按照施工图纸、施工技术标准和操作规程施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要责任人，对承接的房屋建设质量和施工安全负主体责任。

**第十五条** 县级住房城乡建设部门应当对农村建筑工匠进行培训，发放培训合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布。

**第十六条** 在建房过程中，村民和施工方应当选用符合国家和省级规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。施工方应当协助村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工方应当劝阻、拒绝。

### 第三章 农村其他房屋

**第十七条** 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。

**第十八条** 县级住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动进行监督管理。

乡镇政府履行农村其他房屋建筑现场管理责任,对施工过程进行现场巡查,发现问题及时劝阻并向县级住房城乡建设部门报告。

**第十九条** 建房人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完成报备,及时向县级住房城乡建设部门移交建设项目档案。

#### **第四章 监督管理**

**第二十条** 县级政府应当根据需要,统一购买技术服务,为农村房屋建筑活动提供技术支持,保障监督管理。购买服务可以采取“一事一购买”、年度购买、打包购买等多种方式实施。购买的服务由县级住房城乡建设部门和乡镇政府按需求统筹管理使用。

**第二十一条** 乡镇政府及有关部门应当依法履行职责,严格按照法定程序办理农村房屋建设相关手续,不得违规收取费用。

乡镇政府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,由乡镇政府或具有执法权的部门依法依规处置。

(二)发现有影响房屋质量问题的,责令改正;发现在施工过程中存在安全事故隐患的,责令立即排除;重大安全事故隐患排除前或

者排除过程中无法保证安全的，责令从危险区域撤出作业人员并暂时停止施工。

（三）发现既有房屋存在一般安全隐患的，应当指导房屋使用人进行修缮；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。

**第二十二条** 各相关监督管理部门在对农村房屋施工现场进行监督检查时，有关个人和单位应当支持、配合，不得拒绝或阻碍。

**第二十三条** 参与建设的勘察设计、施工、监理等各方主体应当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，对建设工程设计、施工质量和现场安全负责，承担终身责任。

**第二十四条** 农村房屋所有权人不得擅自改变房屋使用用途，确需改变的，应当对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡镇政府审核后，依法提出申请并经有权机关审核办理。对发现擅自变更房屋用途的行为，乡镇政府要依法依规进行处置。

**第二十五条** 乡镇政府及有关部门工作人员有下列行为之一的，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理：

（一）对符合条件的建房人的开工、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，造成质量安全事故、财产损失的；

（四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的行为。

**第二十六条** 乡镇政府应当对有下列行为的人员予以批评教育，责令限期改正：

（一）村民未按规定取得相关手续，擅自开展农村自建低层住房建筑活动的；

（二）村民未按规定申请农村自建低层住房竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村自建低层住房投入使用的；

（三）农村房屋所有权人未按规定进行技术鉴定，擅自改变房屋使用用途的。

**第二十七条** 农村房屋改建、扩建、翻建项目，按照新建项目履行程序。

**第二十八条** 农村房屋通过验收后，村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》以及其他规定的材料向不动产登记机构申请不动产登记。

## **第五章 附则**

**第二十九条** 市、县级政府可以根据本办法，制定本行政区域内农村集体建设用地房屋建筑管理实施细则。

**第三十条** 土地、规划、房屋建设管理、消防等方面法律、法规、规章已有规定的，从其规定。

**第三十一条** 本办法自印发之日起试行。