

随政发〔2022〕22号

**市人民政府关于印发随州市
农村房屋建设质量安全管理办法（试行）的通知**

各县、市、区人民政府，随州高新区、大洪山风景名胜区管理委员会，市政府各部门：

现将《随州市农村房屋建设质量安全管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

2022年6月22日

随州市农村房屋建设质量安全管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村集体建设用地上的房屋建设管理，切实提高农村房屋质量，保障人民群众生命和财产安全，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《村庄和集镇规划建设管理条例》《湖北省城乡规划条例》等法律法规规定，以及有关房屋建筑标准和规范，结合随州实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村房屋建设活动及质量安全管

理服务，适用本办法。

本办法所称农村房屋，是指在集体土地上新建、改建和扩建的房屋建筑，包括集体建设用于公共服务、农产品加工用房，村民住房、附属用房和庭院等。

第三条 农村房屋建设应遵循因地制宜、集约节约用地、房屋安全、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则，严格执行农村房屋抗震设防和建设质量安全标准，不断改善农村居住条件和居住环境，满足农民生产生活需要，体现本地特色的农村建筑风貌，促进新房新村新变化。

第四条 县级人民政府统筹房屋建设质量安全工作，建立农村房屋建筑质量安全监督管理体系，负责本行政区域内农村房屋建设质量安全管理和农村既有房屋安全隐患排查整治工作，督促各有关部门依法履行监督管理职责，建立健全工作协调机制，及时协调、解决重大问题。

乡镇人民政府（含街道办事处，下同）对农村房屋建设质量安全管理工作履行属地管理责任和审批监管责任，负责农村房屋建设规划制定、宅基地审批、施工质量安全监管、违法建设查处等工作，负责具体实施日常管理和服务工作，组织现场技术指导、审查农村房屋设计，负责协调落实农村房屋安全隐患排查整治工作，建立农村房屋安全隐患巡查机制。

村民委员会在乡镇人民政府指导下，具体负责农村房屋建设的日常监管工作，制订有关农村房屋建设自治管理内容的村

规民约，规范村民建房行为，掌握村民建房动向，协助村民办理农村房屋建设有关手续，及时劝阻相关违法建设行为并报告乡镇人民政府；具体负责农村既有房屋安全隐患排查整治及相关信息录入、台账管理等工作。

第五条 市住房和城乡建设部门负责全市农村房屋建设质量安全行业管理工作，负责指导县级人民政府建立农村房屋建设质量安全监督管理体系。

各行业行政主管部门要落实“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产必须管安全”的要求，认真开展指导监督，全过程抓好农村房屋建设和质量安全、管理服务、隐患排查、人员培训、危房整治，建立健全长效监督管理机制。

第六条 县级住房和城乡建设部门负责统筹本行政区域内农村房屋建筑质量安全监督管理工作、提供技术服务，负责组织编制本地区农村房屋户型图集，推广富有地域特色的民居设计方案。

县级住房和城乡建设部门加强对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理，负责对从业人员进行培训，实行名录和信用信息管理。鼓励从业人员依照有关法律法规规定，成立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，承揽农村房屋建设项目。鼓励房屋建筑企业成立农房建设分公司，参与农村房屋建设活动。

第二章 规划设计

第七条 乡镇人民政府引导村民在规划的集中居住点选址建房，避开地震活动断裂带、地质灾害隐患区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道。建房村民应当依法取得自然资源和规划部门或乡镇人民政府核发的乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书。

第八条 农村房屋建设活动应当执行房屋建筑相关标准、规范和操作规程等，确保工程质量和安全。农村房屋建设单位或个人对房屋的质量安全负首要责任。房屋设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应质量和安全责任。

第九条 市住房和城乡建设部门指导县市区编制农村房屋设计通用图集，实行同一区域统一风貌和一村一特色。

县级住房和城乡建设部门结合风貌特色和管控要求，组织编制并定期更新农村房屋设计通用图集，免费提供给建房村民选用，并向建房村民提供技术咨询和指导服务。农村房屋设计通用图集，应符合国家、省、市现行技术标准中有关工程质量安全的规定。加强建筑物外立面风貌管控，注重体现乡村风貌特色。

建房村民可以在县级住房和城乡建设部门免费提供的农村房屋设计通用图集中选择具体设计图纸，也可以委托有资质的设计单位或设计人员在保持风貌协调统一的基础上自行设计图

纸。

县级住房和城乡建设部门对自行设计的图纸进行评选，将优秀方案纳入本地农村房屋设计通用图集，予以推广。

第三章 质量安全管理

第十条 农村房屋建设可委托具有资质的建筑施工企业或培训合格的农村建筑工匠施工并签订施工合同。

符合以下条件的新建、改建、扩建农村自建自住房屋或者集体建设用于公共服务、农产品加工的房屋，经培训合格的农村建筑工匠可以承揽施工：

- （一）建筑层数 2 层以下（含 2 层）的；
- （二）建筑面积 300 平方米以下的；
- （三）建筑跨度小于 6 米的。

上述条款之外，属于施工许可范围的农村房屋建筑活动，应按照建筑施工许可相关规定依法办理施工许可。

第十一条 乡镇人民政府和村民委员会指导、督促建房村民与施工方签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限及双方权利义务，约定房屋竣工验收后的保修期限和责任，执行国家住宅建筑保修期限的相关规定。鼓励农村房屋建筑施工单位为施工作业人员投保安全生产责任险、建筑施工意外伤害保险等相关险种。

第十二条 农村房屋建设施工方应当按照工程设计图纸施

工，严格执行房屋建设有关法律法规、标准、规范和操作规程的规定，对承揽的建设工程施工质量和现场安全负责。

农村房屋建设施工方在地基基础、主体结构等重点部位施工时，应严格按照规范要求做好施工记录和检查记录，有条件的应按规范要求进行检测。

第十三条 鼓励建房村民保存主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体）出厂合格证或购买凭证，有条件的可将主要建筑材料送具有相应资质的质量检测单位进行检测。

第十四条 乡镇人民政府应当建立农村房屋建筑质量安全台账，将农村房屋建筑质量安全纳入乡镇工程质量安全监督范畴。农村房屋建筑施工过程中，乡镇人民政府重点监督检查以下内容：

- （一）地基基础结构及主体结构是否符合设计要求；
- （二）钢筋材质、型号及规格是否符合设计要求；
- （三）是否按设计强度确定相应配比拌制混凝土或砂浆；
- （四）砌块规格、型号及强度是否符合设计要求；
- （五）搭设脚手架是否设置连墙件，梁板支模架是否设置扫地杆、水平杆及剪刀撑，立杆基础上是否设置木垫板；
- （六）脚手架及支模架是否采用合格钢管和扣件搭设，不得使用严重锈蚀、变形或裂纹的钢管；
- （七）法律法规规定的其他要求。

第十五条 县级住房和城乡建设部门建立农村房屋质量安

全巡查制度，加强农村房屋建设质量安全关键环节的监督指导，开展日常巡查，重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等内容。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。鼓励使用新型节能环保材料、本土材料。

第四章 竣工验收

第十六条 乡镇人民政府建立一个窗口受理，农业农村、自然资源、城乡建设等部门联动的农村房屋联审联办联验制度，实施申请审查、批准后丈量批放、建成后核查验收“三到场”。

第十七条 农村房屋投入使用前，建房村民应向当地人民政府申请竣工验收。乡镇人民政府负责农村房屋竣工验收的监督管理，组织农业农村、自然资源、城乡建设及施工企业（农村建筑工匠）等相关责任单位（个人）进行竣工验收。对通过验收的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》，建房村民据此向不动产登记部门办理不动产登记。

第十八条 农村房屋竣工验收时，施工方提供施工记录等相关资料，并对其真实性负责。乡镇人民政府依照国家建设档案管理规定，将有关资料归档，建立农村房屋建筑档案，并逐步建立电子档案数据库。

第五章 农村既有房屋安全隐患排查

第十九条 县级住房和城乡建设部门负责指导乡镇人民政

府建立日常巡查制度，组织开展农村既有房屋抗震、防火等安全隐患排查，制定农村既有房屋安全管理应急预案。

村民委员会明确责任人，定期开展农村房屋安全日常巡查，建立房屋产权人、使用人、村民委员会与乡镇人民政府、住房和城乡建设部门协调联动的监督管理机制。

第二十条 乡镇人民政府重点对用途变更为经营性、房龄长、超负荷使用、年久失修的农村房屋进行安全隐患排查整治。

对房屋存在一般安全隐患的，指导房屋使用人修缮加固；对房屋存在重大安全隐患的，责令立即停止使用并采取相应避险措施。

第二十一条 对排查初判存在安全隐患的农村房屋，乡镇人民政府要及时委托第三方鉴定机构或本地行业主管部门组建工作专班，依据住建部印发的《农村住房安全性鉴定技术导则》开展安全性鉴定。

对排查发现的安全隐患问题应当逐一列出清单，由村民委员会及时向房屋所有人、使用人下发整治通知，建立安全隐患问题台账，有针对性地制定整改措施，督促房屋所有权人、使用人落实整治责任、整治措施和整治时限。

第六章 房屋安全鉴定

第二十二条 从事房屋安全鉴定活动的机构（以下简称鉴定机构）应当按相关法律法规规定取得相应的建设工程质量检

测机构资质，并拥有满足房屋安全鉴定工作要求、具备相应资格或者能力的检测鉴定人员。

第二十三条 鉴定机构根据相关专业规范、标准和规程进行房屋安全鉴定活动，及时出具鉴定报告。鉴定机构对其出具的房屋安全鉴定报告的真实性和准确性负责，并依法承担法律责任。

鉴定机构和人员应保守在检测鉴定过程中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私，法律法规另有规定的除外。

第二十四条 房屋在超过设计使用年限后需要继续使用的，房屋安全责任人应当委托原设计单位或具有相应资质等级的勘察、设计单位按照规定重新界定使用期。有下列情形之一的，房屋安全责任人应按照规定委托鉴定机构进行安全鉴定。鉴定结果涉及第三方权益的，可以会同第三方共同委托鉴定：

（一）房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形；

（二）因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形；

（三）其他可能影响公共安全和他人人身财产安全等需要鉴定的情形。

鉴定机构开展房屋安全鉴定活动时，有关单位或者个人应当予以协助、配合，无正当理由不得拒绝、阻挠和干涉检测鉴定人员的正常鉴定活动。

第二十五条 房屋安全管理部门督促建设单位和施工单位按规定采取风险防范措施以保障周边区域房屋安全，并对施工过程中影响周边区域房屋安全的情形及时排险、修复。

第二十六条 房屋安全管理部门指导房屋安全检测鉴定行业组建房屋安全鉴定专家委员会。

第二十七条 乡镇人民政府接到群众投诉举报，或者排查发现有第二十四条之情形的房屋，及时告知房屋安全责任人按照规定委托鉴定，并责成其采取安全技术措施消除安全隐患。

鉴定期间，房屋安全责任人已采取修缮加固、整体拆除等安全技术措施消除安全隐患的，应及时向乡镇人民政府报告。对存在结构安全隐患的房屋，鉴定期间不得停止对房屋的安全防护。

拒不委托鉴定和拒不采取安全技术措施消除安全隐患的，乡镇人民政府通知房屋安全管理部门根据公共安全需要组织鉴定，并采取安全措施。

第二十八条 因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成一定区域内房屋受损的，县级房屋安全管理部门应当及时从鉴定机构名录中委托鉴定机构对受损房屋进行鉴定。

第二十九条 鉴定机构在查勘、鉴定过程中，发现房屋存在重大险情，随时可能丧失结构稳定和承载能力、出现房屋倒塌等危及公共安全情形的，应当立即告知委托人，并报告房屋所在地乡镇人民政府和房屋安全管理部门。

第三十条 经鉴定属于危险房屋的，鉴定机构根据房屋实际状况在鉴定报告中明确提出观察使用、处理使用、停止使用、整体拆除等处理意见。

第七章 监督管理

第三十一条 市住房和城乡建设部门督促和指导县级住房和城乡建设部门切实履行农村房屋建筑质量安全管理职责。

县级住房和城乡建设部门要对农村房屋建筑项目和既有房屋安全隐患整治的质量安全进行抽查，对抽查发现的问题实行清单化管理。乡镇人民政府严格履行建设质量安全巡查和管理职能，对农村房屋质量安全进行监督检查。

村民委员会可选派村民代表或聘请有施工技术常识的村民、农村建筑工匠等作为房屋建筑质量安全协管员进行日常巡查，发现存在无乡村建设规划许可证、未办理开工手续擅自施工或其他质量安全问题，及时报告村民委员会或上级主管部门。

第三十二条 县级住房和城乡建设部门及乡镇人民政府主动向社会公布投诉举报电话，及时受理、查处关于农村住房建设违法行为的投诉举报。

第三十三条 房屋所有人或使用人严禁擅自改变其用途和主体结构，造成房屋安全隐患。县级住房和城乡建设部门或乡镇人民政府在农村房屋质量安全巡查、抽查中发现安全隐患问题的，及时下发整改通知，责令限期整改。建房村民未按

照要求整改的，由县级住房和城乡建设部门按照相关法律法规规定进行处罚。

县级住房和城乡建设部门组织设计、施工、监理、检测等专业机构和技术人员参与农村既有房屋安全隐患排查整治工作。有条件的可采取政府购买服务等方式委托有资质的专业机构开展相关排查、评估、鉴定等工作。对存在安全隐患的农村房屋制定整治计划，落实属地责任、行业监管责任和产权人（使用人）的主体责任，在规定时限内完成整治工作。

第三十四条 对未依法取得建房规划许可或未严格执行房屋质量安全建设强制性标准的建设行为，由乡镇人民政府或县级相关行政主管部门依法依规处置。

第三十五条 农村房屋建设过程中发生质量安全事故时，建房村民、施工方应当及时采取措施防止事故扩大，负责保护现场并立即向有关主管部门和属地政府报告。

农村房屋质量安全事故的调查以及对事故责任单位、责任人的处理，依照有关法律法规规定执行。

第八章 附则

第三十六条 在本市行政区域内，除统一规划、统一建设之外的，城乡接合部、街道办事处及所辖社区居民在集体土地上新建、改建、扩建房屋及集体建设用于公共服务、农产品加工用房的建设活动及质量安全管理服务，可参照本办法执行。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。本文件施行过程中，法律法规或上级文件对本办法所涉及事项有新规定的，从其规定。