

浙江省人民政府令

第 367 号

《浙江省农村住房建设管理办法》已经省人民政府第 1 次常务会议审议通过,现予公布,自 2018 年 5 月 1 日起施行。

省 长

袁家军

2018 年 3 月 22 日

(此件公开发布)

浙江省农村住房建设管理办法

第一条 为了加强农村住房建设管理,保障农村住房建设质量安全,营造舒适宜居环境,根据有关法律、法规规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本省行政区域内农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动及其监督管理,适用本办法。

本办法所称农村村民(以下简称村民),是指具有农村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农村住房,是指村民在其宅基地上建设的住宅房屋。

第三条 农村住房建设应当遵循规划先行、节约用地、因地制宜、保障安全的原则,符合适用、环保、美观的要求,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 县级以上人民政府应当加强对农村住房建设管理工作的领导,将农村住房建设纳入城乡规划、土地利用总体规划,明确管理机构,落实管理力量,并将所需经费纳入本级财政预算。

县级以上建设行政主管部门负责本行政区域内农村住房建设的综合监督管理和指导、服务工作;县级以上城乡规划、国土资源行政主管部门分别负责农村住房建设的规划、用地管理工作;其他

有关部门按照各自职责,负责农村住房建设的相关管理工作。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当建立健全对农村住房建设的常态化管理制度并加强监督检查,可以受设区的市、县(市、区)人民政府及其有关部门的委托实施相关行政许可。

第五条 村民委员会在乡(镇)人民政府、街道办事处指导下拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约,经村民会议讨论通过后实施。

村民委员会可以为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项的代办服务,指导村民依法实施农村住房建设活动。

村民委员会对农村住房建设中的违法行为应当予以劝阻,并及时向有关部门或者乡(镇)人民政府、街道办事处报告。

第六条 农村住房建设应当符合城乡规划、土地利用总体规划,科学选址,尽量利用村内原有宅基地、空闲地以及其他未利用地;位于自然保护区、风景名胜区或者历史文化名镇、名村等区域的,应当符合有关保护规划。

设区的市、县(市)人民政府依据土地管理、城乡规划管理有关法律、法规规定和当地实际,制定和公布农村住房建设标准,合理确定农村住房的用地面积、基底面积、建筑面积,严格控制建筑层数和建筑高度,鼓励统建、联建农村住房。

第七条 建设农村住房,由建房村民委托建设工程设计单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图;建设

三层以及三层以下且不设地下室的农村住房(以下统称低层农村住房)的,也可以选用免费提供的农村住房设计通用图集,或者委托具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计并出具施工图。

设区的市、县(市、区)建设或者城乡规划行政主管部门负责组织编制农村住房设计通用图集,并根据实际需要为建房村民选用的设计图无偿提供适当修改服务。农村住房设计通用图集应当根据本地实际情况及时更新。

第八条 建设农村住房,应当依照土地管理、城乡规划管理法律、法规以及国家和省有关规定办理宅基地审批和规划许可有关手续;涉及占用林地的,应当依照林业管理法律、法规以及国家和省有关规定办理占用林地审批手续。

县级以上国土资源、城乡规划、林业行政主管部门应当采取简化程序、联合审批等措施方便村民办理审批手续。

农村住房未取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证和本办法第七条第一款规定的农村住房设计图纸的,不得施工。

第九条 建房村民取得宅基地用地批准文件和有关规划许可证以及农村住房设计图纸后,由乡(镇)人民政府、街道办事处免费提供放线服务。乡(镇)人民政府、街道办事处应当自收到建房村民放线服务申请之日起7个工作日内,按照宅基地用地批准文件和有关规划许可证确定的宅基地位置和允许建设的范围进行放线。

第十条 除法律、法规另有规定外,农村住房建设不需要办理建筑工程施工许可证。建设非低层农村住房的,建房村民应当委托建筑施工企业施工;建设低层农村住房的,也可以委托具有相应技能的农村建筑工匠施工。

建房村民与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订的施工合同,应当明确双方的权利、义务,约定农村住房保修期限和保修责任。法律、法规对住房保修期限和保修责任另有规定的,从其规定。省建设行政主管部门负责制定农村住房建设施工合同示范文本。

第十一条 建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房建设的施工质量和安全负责,应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工;在施工中采取安全施工措施,及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

第十二条 鼓励农村住房建设推行监理制度。建房村民可以委托具有房屋建筑工程监理或者设计资质的单位,或者建筑、结构专业的注册监理人员、设计人员对农村住房施工进行监理;建设低层农村住房的,也可以委托具有建筑、结构专业中级以上职称的监理人员、设计人员进行监理。

第十三条 农村住房建设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。

建筑施工企业或者农村建筑工匠应当协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备。建房村民要求使用不合格的

建筑材料、建筑构(配)件和设备的,建筑施工企业或者农村建筑工匠应当劝阻、拒绝。

鼓励农村住房建设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。

第十四条 建设行政主管部门负责对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训,并建立信用档案。

农村建筑工匠可以依法成立行业协会,实施行业自律管理,规范从业行为,维护合法权益。

第十五条 建设行政主管部门和乡(镇)人民政府、街道办事处对农村住房施工质量和安全实施监督检查时,有权采取下列措施:

- (一)要求被检查的个人和单位提供有关资料;
- (二)进入农村住房施工现场进行检查;
- (三)发现有影响农村住房质量安全的问题时,责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查,不得拒绝或者阻碍。

乡(镇)人民政府、街道办事处应当加强对农村住房施工现场的监督巡查。建房村民应当将确定的基槽验收、竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知乡(镇)人民政府、街道办事处。乡(镇)人民政府、街道办事处届时应当派员到场监督并形成记录。

第十六条 建设行政主管部门和乡(镇)人民政府、街道办事处

处实施农村住房施工质量和安全监督检查时,应当遵循依法、客观、公正原则,有多种监管措施可供选择的,应当选择有利于保护建房村民合法权益和方便建房村民办事的监管措施。

乡(镇)人民政府、街道办事处对农村住房施工质量和安全进行监督检查,需要对有关技术问题作出认定和处理的,县(市、区)建设行政主管部门应当组织有关专业机构或者人员给予指导。

县(市、区)建设行政主管部门和乡(镇)人民政府、街道办事处可以委托专业机构承担有关农村住房施工质量和安全监督辅助工作。

第十七条 农村住房建设竣工后,由建房村民向负责受理联合审批的国土资源或者城乡规划行政主管部门的派出机构提出用地和规划核实申请。由国土资源、城乡规划行政主管部门进行联合核实,并自出具核实文件之日起5个工作日内通报乡(镇)人民政府、街道办事处。

乡(镇)人民政府、街道办事处依法或者受委托实施宅基地用地和有关规划许可证审批的,由其受理用地和规划核实申请、进行核实并出具核实文件。

第十八条 农村住房建设已经完成设计图纸要求、施工合同约定的各项内容,并取得用地和规划核实文件的,建房村民负责组织建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房进行竣工验收。

委托设计、监理的,设计、监理单位或者人员也应当参加竣工验收。

建房村民和参加验收的设计、施工、监理人员应当签署竣工验收意见。农村住房经验收合格的,方可交付使用。

第十九条 乡(镇)人民政府、街道办事处负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档,参照城市建设档案管理规定和标准,加强农村住房建设档案管理并建立电子档案。

第二十条 违反本办法规定的行为,有关建设、规划、土地管理法律、法规已有法律责任规定的,从其规定。

第二十一条 建房村民未按照本办法规定组织竣工验收,或者未经竣工验收合格将农村住房投入使用的,由建设行政主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处施工合同价款百分之二以上百分之四以下罚款,但罚款最高额不超过3万元。

第二十二条 建设工程设计单位或者设计人员未按照工程建设强制性标准进行低层农村住房设计,以及不符合本办法规定的单位或者个人承接低层农村住房设计业务的,由建设行政主管部门责令限期改正,处5000元以上3万元以下罚款;情节严重的,处3万元以上10万元以下罚款。

建筑施工企业或者农村建筑工匠进行低层农村住房施工,有下列情形之一的,由建设行政主管部门责令限期改正,处5000元以上3万元以下罚款;情节严重的,处3万元以上10万元以下罚款;造成农村住房质量不符合规定标准的,负责返工、修理,并赔偿因此造成的损失:

(一)对未取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证和本办

法第七条第一款规定的农村住房设计图纸的业务予以承接施工的；

(二)未按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

(三)未采取安全施工措施,或者未及时发现和消除施工、消防等安全隐患的；

(四)偷工减料,或者使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备的。

建设工程设计单位、建筑施工企业或者人员从事前两款规定以外的农村住房设计、施工,存在违法行为的,依照建设工程质量安全管理有关法律、法规的规定处罚。

第二十三条 县级以上人民政府有关部门和乡(镇)人民政府、街道办事处及其工作人员,有下列情形之一的,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给予处分:

(一)未按照规定办理宅基地用地审批和有关规划许可的；

(二)未按照规定提供放线服务的；

(三)在基槽验收、竣工验收环节接到建房村民或者村民委员会告知后未到场监督的；

(四)未按照规定进行用地和规划核实的；

(五)有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第二十四条 村民委员会受村民委托组织农村住房设计、施工、监理的,本办法中有关建房村民的规定适用于村民委员会。

第二十五条 由乡(镇)以上人民政府或者村民委员会负责

统一建设的农村居住小区的建设管理,依照《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律、法规的规定执行。

农村住房使用安全的管理以及农村危险房屋的治理,依照《浙江省房屋使用安全管理条例》的规定执行。

农村违法建筑的处置,依照土地管理、城乡规划管理有关法律、法规以及《浙江省违法建筑处置规定》的规定执行。

第二十六条 本办法自 2018 年 5 月 1 日起施行。

分送：各市、县(市、区)人民政府，省政府直属各单位，省委各部门，省人大常委会、省政协办公厅，省军区，省监委，省法院，省检察院。

浙江省人民政府办公厅

2018年3月28日印发

