

忻州市农村自建房管理“四办法一标准”工作

领导小组办公室文件

市农建组办发〔2021〕1号

关于印发《忻州市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法实施细则（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府、忻州经济开发区管委会、五台山风景名胜区管委会、市直相关单位：

《忻州市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务办法实施细则（试行）》已经市农村自建房管理“四办法一标准”工作领导小组同意，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

附件：《忻州市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管

管理服务办法实施细则（试行）》

忻州市农村自建房管理
“四办法一标准”工作领导小组办公室（借章）
2021年4月6日



忻州市农村集体建设用地房屋建筑设计 施工监理管理服务办法实施细则

(试行)

第一章 总 则

第一条 为认真落实《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)》(晋政办发〔2020〕117号)和《山西省农村宅基地自建住房技术指南(标准)》(以下简称《办法》和《标准》)精神内容,进一步规范我市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务行为,提高我市农村宅基地自建住房建设质量,结合我市实际,制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内,城镇开发边界以外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的房屋建筑活动及管理服务适用本实施细则。

第三条 本实施细则按《办法》中规定,农村房屋建筑分两类:

(一)农村自建低层房屋:

- 1、建筑面积在300平方米以内;
- 2、高度在两层以下(含两层);
- 3、跨度小于6米;
- 4、用途为农民自建自住或者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。

(二) 农村其他房屋：
除农村自建低层房屋之外的其他农村房屋建筑。

第二章 职能职责

第四条 各级人民政府农房建设管理服务工作应履行下列责任：

(一) 市人民政府应当加强对全市农房建设管理工作的领导，深化《办法》的贯彻落实，强化《标准》的贯彻实施，完善相关配套政策制度，出台实施细则；

(二) 县级人民政府履行农房建设管理的主体责任。贯彻落实《办法》、《标准》和实施细则，完善相关配套政策制度，下沉管理力量，购买技术服务，对农房建设管理实施统一领导和监督管理；

(三) 乡（镇）人民政府、街道办事处（全市城镇开发边界以外农村集体建设用地上）对农村自建低层房屋建设履行监管责任，对农村其他房屋建设履行现场管理责任。乡（镇）人民政府规划建设办公室（街道办事处公共管理办公室）具体实施相关管理和服务工作。

第五条 各级主管部门农房建设管理服务工作应履行下列责任：

(一) 市级主管部门负责指导农村房屋建设工作，完善相关制度；

(二) 县级主管部门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，对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格管理。设立农房建设监理服务管理机构，通过政府购买服务，对农村房屋建设活动提供监理服务和技术指导；

（三）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。

第六条 村民委员会在乡（镇）人民政府规划建设办公室（街道办事处公共管理办公室）指导下，制定有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有关手续；对农村房屋建设中的违法行为及时劝阻，并向乡（镇）人民政府规划建设办公室（街道办事处公共管理办公室）报告。

第三章 农村自建低层房屋

第七条 农村自建低层房屋的建设应履行下列建设程序：

（一）办理用地和规划手续；（二）确定设计图；（三）选定施工方、监理方并签订合同；（四）开工登记；（五）委托施工；（六）组织竣工验收；（七）竣工验收信息存档。

第八条 承担农村自建低层房屋建设管理服务的各方应履行下列职责：

（一）县级主管部门：通过政府购买服务方式，提供技术服务、技术指导；

（二）乡镇人民政府（规划建设办公室）：开工登记、竣工建档，对施工过程实施监督管理、施行风貌管控、提供技术服

务；

（三）建房人：对房屋建设负首要责任，依规履行房屋建设程序；

（四）参建各方主体：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。

第九条 农村自建低层房屋建设管理应履行下列程序：

（一）登记时限：开工前一个月报乡镇登记，竣工验收后一个月内将验收信息报乡镇存档；

（二）房屋改、扩、翻建：按新建项目履行程序；

（三）房屋改变用途：房屋所有权人组织技术鉴定，报乡镇人民政府规划建设办公室审核同意后，向有权机关提出申请。

第四章 农村其他房屋

第十条 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。

第十一条 承担农村其他房屋建设管理服务的各方应履行下列职责：

（一）县级主管部门：实施监督管理、建立监管台账、接收项目档案；

（二）乡镇人民政府（规划建设办公室）：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，建立现场管理和现场巡查台账；

（三）建设单位：对房屋建设负首要责任，严格执行法定程序和管理制度，组织竣工验收，移交项目档案；

（四）参建各方主体：严格执行国家相关标准、规范和操作规程等，对现场安全负责，对工程质量终身负责。

第五章 组织实施

第十二条 制定实施细则。

（一）市人民政府要制定相应配套政策、制定出台《办法》和《标准》的市级贯彻落实办法或实施细则；

（二）县级人民政府要因地制宜制定出台适合本县的《办法》和《标准》贯彻落实办法或实施细则，对具体工作内容、要求加以明确；

（三）县、乡、村要严格执行贯彻落实办法或实施细则。

第十三条 设立管理机构。

县级主管部门要按照县域整体布局，结合事业单位改革，设立 2-3 个农房建设监理服务管理机构，对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格进行管理。机构内人员也可由有建筑设计或监理资质的人员构成，对农房建设活动提供监理服务和技术指导。

第十四条 建立管理体系。

（一）县级人民政府及主管部门要在实践中不断完善农房建设管理服务工作。要在省、市相关政策引导下因地制宜建立农房设计、施工、监理从业单位、从业人员管理体系。要研究

制定出台农房建设专业合作社、农房建设、监理、劳务公司的管理办法、探索管理模式，鼓励从业人员成立农房建设专业合作社、各类农房建设、监理、劳务公司等，要统筹管理从业人员，帮助农房建设专业合作社统筹配齐各类工匠工种，参与农村自建低层房屋建设活动。要研究制定出台激励政策，并按照有关财税减免等政策给予扶持。任何个人不得承揽农村自建低层房屋的施工项目；

（二）县级主管部门可以联合相关社会团体等开展下乡服务，引导技术人员参与农房设计和建设的实施指导；

（三）县级主管部门要大力推广新技术，鼓励使用新材料。

第十五条 政府购买服务。

（一）县级人民政府要根据需要，选定有资质的单位或个人签订协议（合同），统一购买农房建设技术、监理服务，为农村房屋建筑活动提供技术支持，保障监督管理；

（二）县级主管部门设立的农房建设监理服务管理机构内具备相关资质人员较少，提供技术、监理服务力量不足的，必需由政府统一购买服务；

（三）购买服务由县级主管部门统筹管理，县级主管部门和乡镇人民政府根据需要提供服务；

（四）可以采取“一事一购买”、年度购买、打包购买等多种方式实施；

（五）建房人选择使用的政府购买服务的监理方与被监理工程的施工方，不得有隶属关系或者其他利害关系。

第十六条 编制通用图册。

(一) 市级主管部门要因地制宜编制农村自建低层房屋设计通用指导图册，对各县(市、区)、五台山风景区农村宅基地建房进行规范指导；

(二) 县级主管部门要根据需要，结合当地农房结构类型、建筑风貌、户型特点，编制适合本县的农村自建低层房屋设计通用图册，图册要有整体效果图，要通俗易懂、简便易行，要使施工方对照图册即可开工建设。图册要免费供建房人选用。

第十七条 组织学习培训。

(一) 市级主管部门要组织县、乡两级管理人员针对《办法》和《标准》涉及内容开展学习培训；

(二) 县级主管部门要组织乡、村两级管理人员和从业单位和从业人员(工匠)开展学习培训，按《办法》第十四条内容对从业人员进行规范化管理。

第十八条 组织开展宣传。

(一) 市级主管部门要编制《农村宅基地自建住房质量安全宣传手册》和《农村自建低层房屋建设管理服务流程图》。手册和流程图要清晰易懂，一目了然，便于大众了解和掌握。下发至各县(市、区)、五台山风景区；

(二) 县级主管部门要结合自身实际，组织开展各类型《办法》和《标准》宣传活动，制定、印制并发放宣传手册、资料，让村民明晰建房程序、建房标准。

第十九条 乡镇日常巡查。

(一) 乡镇人民政府需结合自身实际，建立农村房屋巡查制度，可采用日常巡查与专项巡查相结合的方式，对本辖区内

农房进行巡查；

（二）乡镇人民政府要建立农村房屋建筑活动巡查制度，组织规划建设办公室或专职管理人员开展日常巡查。建立农村房屋建筑活动日常巡查台账和农村其他房屋建筑活动现场巡查台账。至少每半年做到辖区内农村房屋日常巡查全覆盖；

（三）乡镇人民政府要组织专职人员在村民委员会配合下，在每年雨季来临前等特定时期进行专项巡查，并建立专项巡查台账；

（四）发现问题按《办法》第二十四条立即采取相应措施。

第二十条 健全长效机制。

市、县人民政府和主管部门要主动探索并逐步完善农村房屋建设管理长效机制，突出体系完善、规划设计、质量监管的重要性。加快建立适合我市的农村建房管理体系，不断提升农村房屋建设管理质量。

第二十一条 违规问题处置。

（一）对管理人员予以处分的情形按《办法》第二十八条规定执行；

（二）对建房人予以批评教育的情形按《办法》第二十九条规定执行；

（三）对建设项目予以停工整改的情形按《办法》第三十条规定执行；

（四）对需要予以处罚的情形：按规定报请有权部门执行。

第六章 附 则

第二十二条 各地、各部门可以根据《办法》和《标准》结合本细则,制定具体落实办法或实施细则。

第二十三条 本办法由市住建局负责解释。

第二十四条 2021年2月28日忻州市人民政府办公室颁布的《忻州市农村宅基地建房质量安全管理办法(试行)》中规定与《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)》不一致的,以省《办法》为准。

第二十五条 本办细则自印发之日起施行,有效期与省《办法》同步。

忻州市农村自建低层房屋建设管理服务流程图

