

五华县人民政府办公室文件

华府办〔2024〕10号

五华县人民政府办公室关于印发五华县 农村房屋质量安全监督管理办法 (试行)的通知

各镇人民政府，县府直属和中央、省、市属驻五华各有关单位：

《五华县农村房屋质量安全监督管理办法（试行）》已经县人民政府2024年第13次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向县住房和城乡建设局反映。

五华县人民政府办公室

2024年8月19日

五华县农村房屋质量安全监督 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强我县农村房屋质量安全监督管理，保障人民群众生命财产安全，根据《住房和城乡建设部等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号）、《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）、《梅州市人民政府办公室关于印发梅州市自建房安全管理办法（试行）的通知》（梅市府办〔2023〕7号）、《五华县人民政府办公室关于印发五华县农村宅基地建房审批管理工作指南的通知》（华府办函〔2020〕136号）等文件精神 and 全域土地综合整治工作部署要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内，工程投资额在100万元及以下或者建筑面积在500平方米及以下的，且符合国土空间规划内集体土地上进行新建、改建、扩建的农村村民房屋的质量安全监管，适用本办法。

第三条 乡镇人民政府履行属地责任，具体负责本行政区域内农村房屋质量安全的监督、管理和服务工作。

村民委员会应当在乡镇人民政府的指导下，参与农村房屋

质量安全监管相关工作。

第四条 县住房和城乡建设主管部门负责指导本行政区域内的农村房屋质量安全监督、管理和服务工作。

第五条 建房村民对自建房屋的质量安全负首要责任，在建房前，应当签订《村民建房质量安全责任承诺书》。房屋勘察、设计、施工、材料供应单位或个人分别依法承担相应的质量安全责任。

第二章 质量安全监督管理

第六条 农村低层住宅（三层及以下）可以选用《五华县农房设计通用图集》，委托乡村建设工匠施工。其他农村住宅应当依法委托具有相应资质的单位进行设计，委托具有相应资质的单位进行施工。双方应签订施工合同，明确权利和义务，约定房屋保修期和责任。鼓励为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。

第七条 农村建筑工匠应当严格按照图集施工，确保施工质量和安全；建筑施工企业应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，农房设计和施工应符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准的要求。

第八条 乡镇人民政府应落实农村房屋建设公示制度，免费制作公示牌，并在开工放线到场之日至竣工验收合格之日期间

设立。公示内容应包括建房的基本信息、各方负责人的联系方式，并张贴《乡村建设规划许可证》、农村宅基地批准书和建房设计图等复印件，公布监督举报联系方式。

第九条 村民建房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。鼓励使用绿色节能建筑材料、技术，鼓励采用装配式建筑。

农村建筑工匠或者建筑施工企业应当协助村民选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，农村建筑工匠或者建筑施工企业应当劝阻、拒绝。

建筑起重机械（物料提升机等）起重设备的使用，应严格按照国务院《特种设备安全监察条例》的规定，到乡镇人民政府报备，严禁施工现场使用“少先吊”（国家明令禁止使用的建筑起重机械）。

第十条 施工现场应当实行封闭式管理。进入施工现场的人员须坚持使用“三宝”（安全帽、安全带、安全网），并禁止非施工人员进入现场，做好“四口”（楼梯口、电梯井口、预留洞口、通道口）、“五临边”（楼面临边、屋面临边、阳台临边、升降口临边、基坑临边）的防护工作；按规范搭设脚手架，严禁使用竹脚手架。

第十一条 建立农村房屋质量安全抽查、巡查、检查机制，

强化施工过程监管。

县住房和城乡建设主管部门定期联合县农业农村部门、自然资源部门开展新建农村房屋质量安全实地抽查工作，重点抽查用地规划、宅基地审批、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情况，建立问题清单，形成抽查报告备查；对发现的问题应当及时交由属地镇人民政府督促整改，并对整改情况予以指导和复查，建立台账存档。对违法违规施工的单位或乡村建设工匠依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

乡镇人民政府应严格落实日常巡查和落实“三个到场”（申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场），并建立巡查和到场台账备查；日常巡查中要对房屋基础、起重机械设备使用、临边防护、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。建立健全乡镇综合执法机制，查处不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、不按图施工等违法违规建房行为，并及时责令停工整改。设立举报电话、举报信箱、网上举报等多种渠道，及时受理村民房屋建设违法违规行为的举报和投诉。

村民委员会要对新建农村房屋过程中乡村建设工匠是否按照通用图集和建筑施工企业是否严格按照设计图纸、施工技术

标准和操作规程施工进行检查，发现违法违规行为应及时报告乡镇人民政府，做到早发现、早报告、早制止。

建房村民应委托取得培训合格证书的乡村建设工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订施工协议。

第十二条 农村房屋建设符合以下条件的，方可组织竣工验收：

（一）取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，改建、扩建农村房屋需提供具有资质的第三方公司出具的质量安全符合国家相关规定的相关证明文件；

（二）完成施工合同、施工图约定的各项内容；

（三）各方责任人在房屋竣工后已对工程质量进行检查，聘请具备相应资质的第三方机构出具房屋质量合格报告，确认工程质量符合相关要求；

（四）建房村民与承包人已签署房屋质量保修书；

（五）法律、法规和规章规定的其他情形。

第十三条 房屋竣工后，建房村民应当及时组织竣工验收，也可委托他人组织验收。农村房屋验收不合格的，不得入住，不得用作生产经营或出租。

第十四条 建房村民或其委托人应当组织乡村建设工匠或建筑施工企业人员、乡镇人民政府和村民委员会干部组成验收组对房屋进行竣工验收。有委托设计、监理的，设计、监理等单

位人员也应当参加竣工验收。

乡镇人民政府应及时帮助建房村民组织设计、监理等单位人员参加竣工验收。

第十五条 农村房屋竣工验收应当按以下程序进行：

（一）提出申请。建房村民应在达到竣工验收条件下，委托具备相应资质的第三方机构出具房屋质量合格报告后，将竣工验收时间和地点提前告知或经由村民委员会告知乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当及时安排工作人员到场检查核实，核实合格的，出具核实证明。

（二）实地查验。建房村民收到核实证明后，按本办法第十四条规定组织人员进行现场验收。

（三）形成结论。由参加验收人员组成验收组，对农村房屋质量作出全面评价，并达成竣工验收是否合格的一致意见。

第十六条 农村房屋竣工验收合格后，验收组成员应当及时签署意见，形成的《农村房屋竣工验收记录表》报乡镇人民政府备案，作为竣工验收合格的证明文件。

第十七条 农村房屋竣工验收合格后，建房村民应当将竣工资料报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档。

第十八条 乡镇人民政府应按照“一户一档”的要求，建立房屋档案，档案应当包括户主和承包方基本情况、设计图纸、规划许可、农村宅基地审批、建设审批、施工合同、村民建房

质量安全责任承诺书、竣工验收等方面的资料，确保质量安全责任可溯。

第三章 组织与保障

第十九条 县财政部门应当统筹农村房屋质量安全监管所需经费，用于农村建房图集编印、乡村建设工匠培训、建房安全知识宣传等工作。

乡镇人民政府应当充实管理力量，理顺综合执法职能，建立日常巡查和调查处理机制，依法查处违法违规建房行为。

第二十条 县住房和城乡建设主管部门应组织乡村建设工匠进行专业培训和继续教育，颁发合格证书，建立信用档案。县住房和城乡建设主管部门、乡镇人民政府应建立乡村建设工匠库，鼓励以乡镇为单位，整合工匠资源，组建施工队伍，保障农村建房需求。鼓励有条件的乡镇人民政府聘请乡村建设工匠作为农村房屋质量安全协管员协助做好有关工作。

第二十一条 县住房和城乡建设主管部门和乡镇人民政府应当编印农村建房安全常识图本，加大宣传力度，指导农村建房。农村建房安全常识应纳入乡村建设工匠培训内容，提升工匠安全意识。

第二十二条 县住房和城乡建设主管部门应当组织乡镇人民政府工作人员开展质量安全专业知识培训，提升监管水平。

第二十三条 各镇可组织开展“三师”（规划师、设计师、工程师）下乡等活动，为农村建房提供技术支持。也可通过第三方购买服务、委托培养等方式引入专业人员队伍提供农村房屋建设技术服务。

第四章 附 则

第二十四条 各镇人民政府可根据本办法制定本行政区域内农村房屋质量安全监督管理具体操作办法或者实施细则。

第二十五条 本办法自公布之日起施行，试行期为三年。

- 附件：1.村民建房质量安全责任承诺书
2.农村房屋质量保修书
3.农村房屋竣工验收记录

附件1

村民建房质量安全责任承诺书

本人_____，身份证号：_____，因需拟在_____镇_____村新建（改建、扩建）一栋层数为_____层，总建筑高度为_____m，总建筑面积为_____m²、结构类型为（砖混结构木结构框架结构其他）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设质量安全管理工作郑重承诺：

一、依法依规取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》、公示牌、签订施工协议后，再启动建设。

二、建设施工任务委托给取得培训合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工单位承担，并及时与其签订施工合同，严格按照合同约定履行好质量和安全生产管理责任。

三、严格按照宅基地审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督乡村建设工匠或建筑施工单位建设行为和施工现场作业活动，督促其按设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违背合同约定行为予以制止，并按规定报告村民委员会、当地乡

镇人民政府或有关部门。

六、落实建房信息公示制度，自觉接受周围群众的监督。如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，承诺提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地乡镇人民政府或有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

八、自觉做好房屋使用期间的维护和管理、及时整治房屋质量安全隐患。房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村民委员会报告；不擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

九、落实“一户一宅”要求，新建房屋竣工验收之后，及时完成对原危旧房屋的处置，确保“危房不住人”，并就因危旧房管理不当而侵害他人生命财产安全权益的行为承担法律责任。

十、此承诺书一式四份，建房村民、承建责任人、村民委员会、乡镇人民政府各保留一份。

承诺人：

年 月 日

附件2

农村房屋质量保修书

建房村民：_____（以下简称甲方）

承建人：_____（以下简称乙方）

甲乙双方根据《村庄和集镇规划建设管理条例》（国务院令116号）和《五华县人民政府办公室关于印发五华县基层自建房质量安全监管实施方案的通知》（华府办函〔2022〕150号），经协调一致对_____（农村房屋全称）签订农村房屋质量保修书。

一、保修范围及期限

（1）地基基础工程：（年）；

（2）主体结构工程：（年）；

（3）防水工程：（年）；

（4）其他项目及保修期限约定如下：

质量保修期自竣工验收合格之日起算。

二、质量保修责任

1.属于保修范围及期限的项目，乙方应在接到甲方通知7日之内组织维修，乙方没有在约定期内派人维修的，甲方可委托他人修理。

2.对于涉及结构安全的质量问题，应立即向农村房屋所在

地乡（镇）人民政府报告，采取安全防范措施，由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位出具保修方案，承揽人实施保修。

3.质量保修完成后，需经甲方组织验收。

三、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

四、其他

本质量保修书，由建设单位或户主、承建人在竣工验收之前共同签署，有效期限至保修期满。

建房村民（签字）：

承建人（签字或盖章）：

年 月 日

附件3

农村房屋竣工验收记录

建房村民		身份证号		
建房地址		五华县_____镇_____村_____组		
家庭人数				
结构类型		建筑层数		
农村房屋造价（万元）		建筑面积（m ² ）		
开工日期		竣工日期		
验收日期		联系电话		
验收 组 成 员		姓名	单位	职务
	建房村民			
	承建人			
	设计方			
	第三服务方			
	专业技术人员			
农村 住房 竣工 质量	序号	验收项目		验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容		
	2	承揽人对完工农村房屋质量自查是否合格		
	3	具备相应资质的第三方机构出具房屋质量合格报告		

验收内容	4	是否有农村房屋使用的主要建筑材料（水泥、钢材）建筑构配件和设备的出厂合格证或复检报告	
	5	建房村民和承揽人是否已经共同签署农村房屋质量保修书	
	6	乡镇人民政府（街道办事处）责令整改的问题是否全部整改完毕	
	7	法律、法规规定的其他验收条件是否满足	
农村房屋竣工质量验收意见			
验收单位 (人员)	建房村民	签字（公章）： 年 月 日	
	设计单位	签字（公章）： 年 月 日	
	施工单位 (建筑工匠)	签字（公章）： 年 月 日	
	第三服务方	签字（公章）： 年 月 日	
	专业技术人员	签字（公章）： 年 月 日	
监督单位意见	村民委员会	镇人民政府	
	签字（公章）： 年 月 日	签字（公章）： 年 月 日	

公开方式：主动公开

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委办。

五华县人民政府办公室

2024年8月20日印发
