

四川省农村住房建设管理办法

(2017年1月23日四川省人民政府令第319号公布
2024年1月24日四川省人民政府令第362号修订)

第一章 总 则

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,改善农村人居环境,促进宜居宜业和美乡村建设,根据有关法律、法规和国家有关规定,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。

本办法所称农村住房,是指农村村民在宅基地上自主建设的住宅房屋。

第三条 农村住房建设应当遵循规划先行、先批后建、因地制宜、生态环保的原则,符合安全、适用、经济、环保、美观的要求,严格执行抗震设防要求和建设质量安全等标准,满足村民生活生产需要,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 县级以上地方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国土空间规划,推动建立农村住房规划、用地、设计、建设、使用等全过程管理制度,并将所需经费纳入本级预算。

乡镇人民政府具体负责本行政区域内农村住房建设的监督管理服务工作,明确承担农村住房建设管理工作的机构和人员,根据法律、法规授权和县(市、区)人民政府有关主管部门的委托,实施农村住房建设有关行政审批和行政执法。

第五条 县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门负责农村住房建设质量安全监督管理服务工作,制定农村住房建设技术规范 and 标准,培训和管理乡村建设工匠,指导乡镇人民政府开展农村住房建设的监督管理服务工作。

县级以上地方人民政府自然资源主管部门负责农村住房建设的规划、农用地转用、不动产登记等监督管理服务工作。

县级以上地方人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设的宅基地监督管理服务工作。

民政、财政、人力资源社会保障、生态环境、交通运输、水利、应急管理、市场监管、林业草原、地震等主管部门,按照各自职责做好农村住房建设的管理服务工作。

第六条 村民委员会协助乡镇人民政府做好农村住房建设和使用安全管理工作,指导村民办理农村住房建设审批手续,可以提供代办服务;引导村民依法依规开展农村住房建设活动,对违法违规行为及时劝阻并向乡镇人民政府报告。

村民委员会可以在乡镇人民政府的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。

村民委员会可以选派村民代表参与农村住房建设监督。

第七条 地方各级人民政府、有关主管部门以及新闻媒体应当加大宣传力度,向村民普及农村住房建房技术、质量安全、使用安全、防震减灾等知识,引导村民提升住房安全意识,依法依规开展农村住房建设活动。

第二章 农村住房建设

第八条 农村住房建设应当符合村庄规划,未编制村庄规划的应当符合县级、乡镇级国土空间规划管理规定,充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地,合理避让地震活动断裂带、地质灾害危险区、山洪灾害危险区和行洪泄洪通道,依法与公路保持合理距离;在自然保护地或者历史文化名镇名村、传统村落建房的,应当符合有关保护规划的要求。

严格控制通过切削山坡建设农村住房,确因选址困难需切削山坡的,应当在乡镇人民政府的指导下,按照有关技术规范做好边坡防护,确保安全。

乡镇人民政府应当尊重村民的生活习惯和生产方式,引导村民科学选址、适度聚居。

鼓励和支持村民在规划的村民聚居点建房。

第九条 市(州)、县(市、区)人民政府依照有关法律、法规规定,结合当地实际,制定并公布农村住房建设标准,合理确定农村住房的建筑面积、建筑层数、建筑高度和跨度等。

第十条 村民建房应当依照土地管理、国土空间规划管理法

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；涉及农用地转用的，依法办理审批手续。

审批机关应当采取规范申报材料、优化流程、联合审批等措施方便建房村民办理审批手续。

第十一条 建房村民对农村住房的建设活动依法承担主体责任；设计、施工、材料供应单位或者个人分别承担相应的质量和安全责任。

第十二条 新建农村住房的，施工单位或者个人应当根据建房地块的地质条件，选用适合修建农村住房的天然地基持力层，对地基地质进行必要的踏勘，按照技术规范要求选择地基基础形式和埋置深度。

第十三条 农村住房设计应当满足国家和省公布的技术规范和标准，符合当地抗震设防构造要求，体现当地风貌。

新建农村住房应当委托有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构注册执业资格的人员进行设计并出具施工图，也可以选用免费的农村住房设计通用图集。

县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门应当因地制宜组织编制农村住房设计通用图集，无偿提供给建房村民选用，并根据实际需要提供适当的修改服务。

改建、扩建农村住房涉及变动主体和承重结构的，应当委托有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构注册执业资格以及取得工程师技术职称的建筑专业人员出具改扩建设计方案或者施

工图。

第十四条 农村住房建设应当由培训合格的乡村建设工匠或具有执业资格的建造师或者有资质的建筑施工企业(以下统称承揽人)施工。

建房村民委托承揽人施工的,应当与其签订施工合同,明确双方的权利、义务和安全责任。

鼓励在施工合同中约定为施工作业人员购买建筑意外伤害保险。

省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同市场监管主管部门制定农村住房建设施工合同示范文本。

第十五条 建房村民应当在开工前将开工日期、施工合同、承揽人、设计图纸等信息报乡镇人民政府,乡镇人民政府在开工前组织人员到现场进行开工查验。

乡镇人民政府应当将有关信息及时与县(市、区)人民政府住房城乡建设、自然资源、农业农村、林业草原等主管部门共享。

第十六条 承揽人应当依法对施工质量和安全负责,按照设计图纸、技术标准和规程施工,落实安全施工措施,形成施工记录。

承揽人应当对地基基础、构造柱、圈梁、主体封顶等施工关键部位和环节进行影像记录。

第十七条 建设农村住房应当使用符合国家标准的建筑材料、建筑构配件和设备;承揽人应当协助建房村民合理选用。

县级以上地方人民政府住房城乡建设、市场监管等主管部门

应当依法对建筑材料质量进行监督管理。

鼓励使用绿色节能建筑材料和技术,推广装配式建筑。

第十八条 农村住房建设竣工后,建房村民应当将竣工验收时间提前告知或者由村民委员会告知乡镇人民政府,乡镇人民政府应当及时安排人员到场对是否符合用地、规划、安全防护等要求进行核实。

核实无误的,建房村民组织承揽人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。经验收合格后,投入使用。

省人民政府住房城乡建设主管部门制定并公布农村住房建设竣工验收管理指导意见。

第十九条 建房村民和承揽人应当在农村住房竣工验收合格后九十日内将施工记录、影像记录、竣工验收资料等建房有关资料报乡镇人民政府存档。

乡镇人民政府应当按照国家有关规定建立农村住房建设档案。

第二十条 农村住房竣工验收合格后,建房村民可以依法向不动产登记机构申请办理不动产登记。

支持不动产登记机构在乡镇人民政府设立便民服务点,受理建房村民的不动产登记申请。

第二十一条 建设三层及以上的农村非低层住房,建房村民应当委托有相应资质的单位进行勘察、设计、施工。

县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当按照建筑管理有关法律、法规的规定对农村非低层住房建设活动进行监督管理。

第三章 保障服务

第二十二条 省人民政府住房城乡建设主管部门应当建立农村住房建设监管信息系统,归集农村住房规划、用地、设计、建设、使用等信息并与自然资源、农业农村等主管部门共享,提升农村住房建设智能化、一体化监督管理服务水平。

第二十三条 县级以上地方人民政府可以根据本地实际制定支持农村住房建设的补助政策,对符合下列条件的农村住房给予补助:

(一)依法办理农村宅基地批准和乡村建设规划许可手续;

(二)使用符合要求的施工图或者选用政府免费提供的通用图集;

(三)委托经培训合格的乡村建设工匠、具有执业资格的建造师或者有资质的建筑施工企业施工,并签订施工合同;

(四)按照本办法规定组织竣工验收且验收合格。

有条件的地方可以设立公益基金,用于支持农村住房建设;鼓励社会资金参与公益基金设立。

第二十四条 地方各级人民政府以及住房城乡建设、地震等主管部门应当加强对农村住房建设抗震设防的管理,组织开展农村住房建筑抗震新技术、新工艺、新材料的科学技术研究、开发和

应用,提高农村住房的抗震性能。

县级以上地方人民政府应当组织住房城乡建设、地震等主管部门对高烈度设防地区和地震重点监视防御区的农村已建住房进行抗震性能调查和评估,对通过抗震加固改造达到抗震设防要求的,按照有关规定给予资金补助。

支持村民对农村住房采取符合本地实际的建筑结构形式和抗震设防措施;鼓励村民参与城乡住宅地震保险。

第二十五条 鼓励和引导银行业金融机构依法开展农村住房抵押贷款等业务,为建房村民提供资金支持。

支持保险机构开展符合农村住房建设特点的保险业务,为建房村民提供防灾防损服务。有条件的市(州)、县(市、区)人民政府可以给予保费补贴。

第二十六条 省人民政府住房城乡建设主管部门应当会同人力资源社会保障等主管部门制定乡村建设工匠培训、考核和管理制度,建立信用档案、开展信用评价。

市(州)、县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门具体负责乡村建设工匠的培训和管理工作,开展相关专业技能培训,提高施工技能和从业素质。

乡村建设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。

第二十七条 省、市(州)人民政府住房城乡建设、自然资源、农业农村主管部门应当加强对农村住房建设的指导与服务。

县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当会同有关主管部门以及乡镇人民政府组织乡村规划师、农村住房建设管理人员或者建筑专业技术人员为农村住房建设提供政策咨询、业务指导和技术支持,并可以通过政府购买服务等方式开展指导与服务。

有条件的县(市、区)人民政府可以适当给予补助。

第二十八条 支持建筑专业注册执业人员免费为建房村民提供农村住房设计与施工技术服务,提供免费服务的时间可以作为其继续教育的学时,提供免费服务的行为作为良好行为记入信用档案。

鼓励建筑专业技术人员开展技术下乡志愿服务,为农村住房建设提供技术指导。

第四章 监督管理

第二十九条 县(市、区)人民政府住房城乡建设、自然资源、农业农村等主管部门应当按照各自职责,会同乡镇人民政府对农村住房建设的规划、宅基地使用、质量安全和风貌等进行监督管理。

乡镇人民政府应当组织农村住房建设管理人员、技术服务机构或者专业技术人员,对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位进行监督检查,并记录检查情况;村民委员会协助做好施工现场的日常巡查,并记录巡查情况。

第三十条 农村住房所有权人是住房使用安全责任人。住房

所有权人与使用人不一致的,按照约定承担住房使用安全责任。

农村住房使用安全责任人应当履行主体责任,按照设计用途或者依法批准的用途合理使用住房,定期检查、维护住房并及时排除安全隐患;不得擅自加层、擅自变动住房主体和承重结构或者实施其他危害农村住房安全的行为。

农村住房不得随意改变用途,确需转为经营用途的,应当依法取得相关经营许可。

第三十一条 乡镇人民政府应当定期开展农村住房使用安全监督检查,县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门会同有关主管部门加强指导,村民委员会予以协助,农村住房使用安全责任人应当予以配合。

对检查发现的安全隐患问题,乡镇人民政府应当督促农村住房使用安全责任人及时整改,采取恢复原状或者维修加固等措施排除安全隐患。

对符合危房改造条件的农村住房,县(市、区)人民政府住房城乡建设等有关主管部门应当按照相关规定优先纳入农村危房改造计划并实施。

第三十二条 有下列行为之一的,依照《四川省村镇规划建设管理条例》的有关规定予以处罚;造成损失的,依法承担赔偿责任:

- (一)无证或者越级承担设计、施工任务的;
- (二)不按照设计图纸施工或者擅自修改设计图纸的;
- (三)不按照有关技术规定设计、施工或者使用不符合工程质

量要求的建筑材料和建筑构件的。

第三十三条 违反本办法规定的其他行为,法律、法规、规章已有法律责任规定的,从其规定。

第三十四条 县级以上地方人民政府住房城乡建设、自然资源、农业农村等主管部门和乡镇人民政府及其工作人员,在农村住房建设管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予处分。

第五章 附 则

第三十五条 街道办事处依法履行农村住房建设监督管理服务职责的,参照适用本办法关于乡镇人民政府的规定。

第三十六条 由乡镇以上地方人民政府或者村民委员会负责统一规划、统一建设的村民聚居点的建设管理,依照土地管理、国土空间规划管理、建筑管理等有关法律、法规的规定执行。

第三十七条 市(州)、县(市、区)人民政府可以根据本办法制定本行政区域内农村住房建设具体管理办法或者实施细则。

第三十八条 本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行。