



亳州市谯城区人民政府办公室关于印发 进一步加强农村住房质量安全 管理的通知

谯政办秘〔2020〕109号

各乡镇人民政府：

《进一步加强农村住房质量安全管理的通知》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

2020年11月19日



进一步加强农村住房质量安全管理的通知

为规范农村住房建设和管理，提高农村住房质量安全水平，助推脱贫攻坚，根据《亳州市农村村民住宅建设管理办法》（亳政办〔2015〕4号）和《亳州市谯城区农村建房管理实施细则》（谯政办秘〔2015〕16号），现就进一步加强我区农村住房建设质量安全管理工作有关事项通知如下。

一、科学规划设计

（一）树立“多规合一”的理念，统筹农村危房改造、土地增减挂钩项目等规划，注重结合地域特色，综合考虑传统村落保护要求，加强风貌控制，编制提升新村建设规划；应靠近城区、乡镇、产业园区（基地），并对场地进行安全性评价或评估。

（二）住房设计应当遵循《安徽省农房设计技术导则》和《安徽省农房建设抗震技术规定（试行）》等标准，未经设计单位许可，不得擅自更改施工图纸。统规统建的农村住房建设，应委托具有资质的设计单位设计，并结合地形地貌和地域文化，形成院落式、错落式的规划设计方案，经区住建局审批后予以实施。统规自建的农村住房，鼓励选用《亳州市农村住房建设方案图集》中的符合地域风貌特色的图集和图纸；若需深化修改、自行设计的，应委托具有资质的设计单位设计，确保风貌协调、功能配套。



农村住房经鉴定为 C 级危房的，在实施维修加固施工前，应有切实可行的维修加固设计方案。

二、规范施工管理

（一）农村住房建设由建房农户向村民委员会提交《农户建房申请书》，同时提交《农户建房承诺书》，承诺建房面积和自筹资金不超过自筹标准，不得占用基本农田，服从村庄整体规划，旧房及时拆除复垦。乡镇人民政府与村民委员会，村民委员会与农户及施工承揽人（最低应由经培训合格的建筑工匠承揽）签订《建房质量安全责任书》。根据《安徽省人民政府办公厅关于切实做好农村安全隐患排查和治理工作的紧急通知》（皖政办明电〔2016〕61 号）和《亳州市谯城区人民政府关于印发〈亳州市谯城区农村宅基地审批管理实施方案〉的通知》（谯政秘〔2020〕66 号）文件规定，统筹统建的农村住房、三层以上或建筑面积 300 平方米以上及跨度 6 米以上的联建、自建农村住房，应当提供施工图纸并委托建筑施工企业承担施工。由村民委员会上报乡镇人民政府，乡镇人民政府督促房主和建筑施工企业到谯城区住建局办理相关手续（质量、安全、施工）。

（二）农村住房建设应加强地基基础、主体结构、屋面工程、抗震构造措施等重要部位的施工质量管理，并形成质量安全巡查记录。地基基础要满足嵌入深度的要求，基础验槽应有相应资质的勘察设计单位或有经验的专业技术人员现场予以签字确认；主



体结构不得因施工造成结构或构件破坏；屋面工程应与墙体、柱梁、楼梯有可靠的纵向连接、横向拉结措施，做好屋面防水；按要求落实好圈梁、构造柱、楼梯、现浇屋面的抗震构造措施。

（三）农村住房建设应当加强施工安全管理。施工方（承揽人）应当购买施工作业人员建筑意外伤害保险；安全专职管理人员应在工程开工前对施工人员进行安全技术交底和安全教育；作业人员进入施工现场应当佩戴安全帽，达到2米或2米以上的高处作业应当系好安全带或安全绳；临边、洞口、楼梯口按规范要求防护到位，外防护架体应当采用双排落地式脚手架；特种作业人员应当持证上岗，严禁使用国家明令禁止的施工机械和自制施工机具；施工临时用电应当采用电缆线，机具末端配电箱应当设置漏电保护器且应符合规范要求。

三、加强技术服务

（一）各乡镇人民政府应当组织乡镇、村建设管理人员参加省、市、区各级专业培训，确保达到全覆盖。参加区住建局每年两批次农村建筑工匠专业技能培训。实行诚信行为管理，积极引导具有在外建筑劳务经历的返乡人员，担任村级质量安全巡查监督员。

（二）乡镇人民政府应当落实专门监督机构和人员，加强农村住房规划建设管理，建立相应的质量安全流动巡查、督查与指导制度，督促做好农村质量安全管理。对于应参照城镇房屋



建设质量安全管理的工程项目，乡镇人民政府应当责令业主聘请工程监理单位实施监督管理。对未参照城镇房屋建设质量安全管理的农村住房工程，应聘请专业技术人员进行监督管理。

（三）区住建局组织协调专业技术力量，加强农村住房建设的技术服务指导。要组织建筑设计、施工、监理等企业的技术人员成立专家库，开展农村住房规划建设现场技术指导。

四、严格竣工验收

（一）农村住房竣工后，由乡镇人民政府负责按照法定程序组织规划核实和竣工验收。验收应当根据施工合同、施工图文件和相关技术规范标准的要求，对农村住房的实体质量进行检查，对施工记录、隐蔽工程资料、保障资料等进行检查，形成验收结论，由乡镇管理人员、建房农户、施工承揽人签字确认。验收合格后，方可投入使用。农村危房改造、土地增减挂钩等项目的竣工验收资料，按行业规范要求存档备案。

（二）农村住房建设竣工后，施工单位或施工承揽人应向建房农户提交《质量保修书》，按设计文件约定基础和主体合理使用年限，屋面、厨房、卫生间、外墙有防水要求的部分使用年限不低于5年，水电、外墙装饰合理使用年限不低于2年。

五、明确工作责任

区住建局要督促指导乡镇人民政府做好农村住房质量安全



管理工作；乡镇人民政府是本行政区域内农村住房规划建设管理的责任主体、工作主体和监管主体。要建立农村住房质量安全监督制度和巡查制度，定期开展监督和巡查。村民委员会参与本行政村农村住房建设的监督和巡查，指导农户开展住房建设相关活动。建房农户、施工承揽人对农村住房建设质量安全负直接责任，接受区住建局、乡镇人民政府和村民委员会的技术指导和监管。

六、农村建房规定

农村村民建房应当符合以下条件：

（一）必须符合乡镇土地利用总体规划、村庄布点规划和村庄建设规划，在村庄建设用地规划范围内进行建设；

（二）严格执行“一户一宅”原则，农村集镇每户宅基地面积不得超过 160 平方米，农村村庄每户宅基地面积不得超过 220 平方米；

（三）按照规划确定的位置、层数、建筑面积进行建设，每户住宅层数不得超过三层、建筑面积不得超过 260 平方米；

（四）符合其他相关规定和规划要求的。

农村村民申请住宅建设有下列情形之一的,不予批准：

（一）不符合上述四点条件的；

（二）村民将原宅基地出卖、出租后,再申请宅基地建房的；

（三）原有宅基地的房屋面积已经达到规定标准或达到分户标准的；



（四）不符合法律、法规、政策规定的其他情形的。

未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，均视为违法建设，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

农村村民未经批准或者采用欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由区国土资源局责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。占用的土地超过省规定的标准，多占的土地以非法占用土地处理。