镇平县住房和城乡建设局文件

镇建字〔2024〕71号

关于印发《镇平县村民自建住房建设工程质量安全管理办法（试行）》的通知

各乡镇（街道）村镇建设发展中心:

现将《镇平县村民自建住房建设工程质量安全管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

镇平县住房和城乡建设局

2024年8月19日

镇平县村民自建住房建设工程质量安全管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强我县村民自建住房建设工程质量安全管理，根据《中华人民共和国大气污染防治法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《河南省村庄和集镇规划建设管理条例》、《河南省人民政府关于印发河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》《南阳市村民自建住房建设工程质量安全管理办法（试行）》等法律法规和文件要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内农村居民新建、改建和扩建住房（以下简称农房建设）的工程质量安全管理。

第三条 村民自建住房是指由农村村民以户为单位，自行申请在宅基地上新建住房、扩建原有住房、装修改造原有住房的活动。

第四条 农村村民自建住房开工建设前应取得《河南省农村宅基地和村民自建住房管理办法（试行）的通知》中规定的《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》等材料，并应符合村级规划，坚持功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的原则，满足农民生产生活的需要，体现当地历史文化和建筑风貌，抗震设防区应达到我县7度抗震设防的建设工程质量安全要求。

第五条 历史文化名村、传统村落内村民自建住房，应符合相关特色保护规划，保持和延续传统格局和风貌，体现本区域地域文化特色。

第六条 县住房和城乡建设局负责编制农房设计通用图集、开展建筑工匠培训管理，指导乡镇、街道对农房建设工程质量安全监管，并提供必要的技术指导服务。

乡（镇）人民政府、街道办事处按照属地管理的原则负责本行政区域内农村建筑风貌管控、建筑工匠管理和农房建设的工程质量安全监管；负责辖区农房建设开工审批、竣工验收备案、风貌管控、建筑工匠培训的组织和日常管理、质量监管及技术指导；负责辖区农房建设活动的日常巡查管理，查处农民自建住房施工过程中的违法违规行为。

村民委员会在村党支部的领导下代表村集体行使农民自建住房管理职权。

农村宅基地和农民自建住房协管员（以下简称协管员）具体负责本村农房建设活动的日常巡查，配合乡镇、街道做好农房建设施工现场管理和技术指导，制止农房建设活动中的违法违规行为，并及时向所在乡镇、街道负责部门报告。

第二章 农房建设工程的质量要求

第七条 农房建设严格按照总体规划设计要求建设，原则上控制在两层或两层以下，单层住房层高不超过4米、二层住房的每层层高

不超过3.6米，室内外高差宜控制在45厘米以内，院落和街巷高差宜控制在30厘米以内；村民自建房屋总高超过10米、层数超过2层，单层住房层高超过4.0米，两层住房的每层层高超过3.6米的个人房屋建设，必须由取得相应设计资质证书的单位进行设计，并由有资质的施工单位进行建设。三层及三层以上且工程投资额30万元以上或建筑面积300平方米以上的建筑工程，应向建设行政主管部门申请办理施工许可证。

第八条 建筑风格应体现地域特色和文化传承，房屋造型简洁美观，延续传统建筑特色，同时注重房屋保温功能，鼓励将厨房、卫生间、车位等配套生活设施统一纳入到房屋主体设计中，提倡使用绿色环保、建筑节能等新型建材和装配式建筑。

第九条 农房建设要满足基本的设计质量标准要求，即选址安全、地基坚实、基础牢靠、结构稳定、强度满足要求，抗震构造措施齐全、符合设计规范，围护结构和非结构构件与主体结构连接牢固，建筑材料质量合格，施工操作符合规范。

第十条 我县列入7度抗震设防的区域，农房的施工设计和建设要按照《河南省农房建设基本技术要求》中7度抗震设防技术要求进行施工，确保满足7度抗震设防要求（镇平县抗震设防高烈度地区见附表）。

第十一条 承揽农房建设的施工企业或个人（以下简称施工方）应满足以下条件之一，并对农房建设的工程质量安全负责：

（一）取得房屋建筑施工总承包三级及三级以上施工资质的建筑施工企业。

（二）取得建筑施工劳务资质的企业。

（三）取得二级以上房屋建造师执业资格证书的个人。

（四）承揽队伍负责人及30%以上的施工人员经培训考试合格，持有《南阳市农村建筑工匠培训合格证》且证书在有效期内。设置地下室的农村住房，村民应当委托具有资质的机构进行设计，并由三级以上房屋建筑施工资质的建筑施工企业进行施工。

第十二条 村民与施工方应签订施工合同，明确双方的权利、义务和责任，约定农村住房保修期限和保修责任。施工方对农村住房的施工质量和安全负责，要建立健全施工质量的检验制度，严格工序管理，按照设计图纸和施工技术标准施工，不得擅自修改图纸，不得偷工减料，要做好隐蔽工程的质量检查和记录，隐蔽工程在隐蔽前，应当组织业主、村级协管员、乡镇（街道）工作人员共同进行验收并形成验收记录，经验收合格后方可进行下一步工序。

第十三条 实施质量责任记录制度，农房竣工验收合格后，应同步建立质量责任档案记录，记录应载明房主姓名、审批日期、开竣工日期、施工负责人等信息，质量责任记录一式三份，分别有乡镇（街道）、农户、施工工匠（施工单位）存档。

第十四条 施工方应当协助村民选用合格的建筑材料、建筑构配件和设备，积极推荐应用建筑墙体保温和太阳能光热、光伏等绿色

建筑技术以及装配式建筑技术，严禁使用过期和质量不合格的建筑材料。

村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的，施工方应劝阻、拒绝。

第十五条 村民新建住房的，应使用县住房和城乡建设局推荐的农房建设指导图集。不使用指导图集和改建、扩建原有住房的，村民应委托有资质的设计单位或专业设计人员进行专业设计。施工设计图纸应当符合相应技术规范、设计标准和乡村风貌要求。

第十六条 农房建设时，应同时配建污水处理等设施，能集中纳管处理的，应采用集中纳管处理；不能集中纳管处理的，应配套建设化粪池及污水处理池进行处理，并做到达标后排放。

第十七条 农房建设完工后，村民应向所在乡镇、街道申请竣工验收，乡镇、街道自接到村民竣工验收申请5个工作日内，组织村民、村协管员、施工方、设计人员（使用指导图集的除外），实地检查是否按照审批内容进行建设，房屋工程质量安全是否符合设计要求，验收合格后出具《农村宅基地和农民自建住房验收意见表》，村民、施工方、乡镇（街道）各自留存备案。对未按审批内容进行建设及存在工程质量安全隐患的，限期整改，未整改到位的一律不予验收，属于违法建筑的，依法进行查处。

第十八条 建设工程质量保修在正常使用条件下，最低保修期限为：

（一）地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的合理使用年限;

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年;

（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期;

（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年;其他项目的保修期限由农户与施工方约定。房屋的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

第三章 农房建设工程的安全要求

第十九条 农房建设的施工方应做到文明施工。

（一）对施工现场设置不低于2米的硬质围挡，在围挡门外醒目位置设置《农民宅基地自建住房公示牌》。

（二）施工场地要合理布局，施工物料堆放整齐，砂石物料不用时要进行覆盖，做到活完料净脚下清，禁止高处清扫的垃圾和废料向下抛掷，保持现场整洁卫生。

（三）禁止乱倾污水，运输车辆要做好覆盖，不得将泥沙带出现场，不沿途遗洒，做好施工场地周边的清扫、洒水和施工物料整理。

（四）不得阻碍交通、影响消防安全，不得侵占公共绿地，保障邻里通道畅通，并妥善处理好给水、排水、通风、日照、采光等方面的邻里关系。

第二十条 施工方要坚持安全第一、质量第一、预防为主的原则，加强施工人员日常安全教育培训，为施工人员购买建筑工程意外伤害保险，配备必要的安全帽、安全带、安全网等安全防护用品和灭火器等消防器材。

第二十一条 施工方要加强施工现场安全管理，要对楼梯临边、阳台临边、框架楼层边设置防护栏杆，通道口、楼梯口、电梯口、采光井口、预留洞口等设置稳固的盖板或防护栏杆等防护设施。进入施工现场的人员必须正确佩戴安全帽，禁止穿拖鞋、凉鞋、高跟鞋和带钉的鞋，禁止施工人员酒后进入施工现场。

第二十二条 农房建设施工时必须采用合格的施工机具，严禁使用国家明令禁止使用或淘汰的吊装设备设施。抬吊构件、材料的起重机械设备的安装要保证设备自身的平衡与整体稳定性。人工抬吊构件、材料等的绳具应采用合格的麻绳或钢丝绳，不得用螺纹钢做吊钩和用铅丝做吊具绳，不得使用简易木架支撑的吊装葫芦等吊装设备。

第二十三条 施工现场临时用电应采用TN-S接零保护系统，（俗称三相五线制系统），做到三相五线制、一机一闸一保护。电线电缆无老化、破损和漏电现象，严禁乱拉乱接。手持电动工具和插头插座应安全可靠，严禁直接将电线的金属丝插入。

第二十四条 2米以上的施工作业要参照《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》（JGJ_130）要求搭设脚手架。脚手架搭设必须确保架体稳定，脚手板铺设安全，架子外侧要搭设防护网。严禁

攀爬脚手架上下和随意拆改脚手架。架子、楼板上堆码的砖、砌块高度不超过三层。使用移动简易脚手架的高度不应超过5m，面积不超过10m²。改建或装修时不得在120mm厚砖墙、毛石清水墙、砖（石）独立柱、过梁上设置脚手眼。

第四章 农房建设工程的监督管理

第二十五条 村民应在农房建设开工前，会同施工方，共同向所在乡镇、街道办理开工备案手续，提供施工合同，农房设计图纸，承揽施工的企业资质或农村建筑工匠负责人身份证、农村建筑工匠培训证复印件等资料，材料齐全的，乡镇、街道进行办理登记，相关资料与村民建房审批资料一并归档备案。

第二十六条 农村宅基地归村民集体所有，村集体经济组织在乡镇人民政府、街道办事处的指导下，将农房建设要求纳入村规民约，使群众看得懂、记得住，方便村民认识、接受和执行。在村民申请建房过程中，村集体经济组织全程参与并落实放线验线到场、基础施工到场、地上主体建筑施工逐层到场、竣工验收到场、配套设施建设到场的“五到场”制度。

设立的村级协管员，要具备一定建设施工经验和技能，负责农村宅基地和农民自建住房活动的日常巡查，建立村级巡查台账，全程参与“五到场”工作，对农房建设活动巡查中发现的违法违规行为及时制止，并向所在乡镇、街道有关部门报告。

第二十七条 乡镇人民政府、街道办事处是农民自建住房违法建设的执法主体，要切实履行属地管理主体责任，建立健全日常监督管理机制，加强村镇建设部门建筑工程类专业人员的配备，做好农房建设的工程质量安全监管及技术指导，并对违法违规行为进行查处。

乡镇、街道要严格申请审批要求，建立农房建设申请审批管理制度，规范整理审批及竣工验收档案并及时存档。加强日常农房建设工程质量安全知识宣传，做好农村建筑工匠的培训管理，对已审批开工的农房，严格落实“五到场”制度，做到农房建设全过程跟踪监督管理。

乡镇、街道要建立日常巡查管理机制，加强农房建设施工现场的管理，对违反工程质量安全文明施工的行为进行查处，确保农房建设安全文明施工。

第二十八条 县住房和城乡建设局要加强乡、村两级农房建设工程质量安全管理的指导和技术服务，编制农房建设指导图集免费供建房村民使用，定期组织农村建筑工匠培训，联合农业农村、自然资源和规划部门每季度对乡镇、村农房建设管理情况开展督导检查，保障农房建设的工程质量和安全。

第五章 事故应急处置

第二十九条 乡镇人民政府、街道办事处应当制定本行政区域内农房建设安全生产事故应急救援预案。

第三十条 发生安全生产事故后，施工方应当按照国家有关伤亡事故报告和调查处理的规定，及时、如实地向所在村、乡镇（街道）、县报告。接到报告的单位及时向县应急管理局、县住房和城乡建设局或者其他有关部门报告；特种设备发生事故的，还应当同时向特种设备安全监督管理部门报告。接到报告的部门按照国家有关规定，如实上报。

第三十一条 施工现场应当配备必要的应急救援消防器材、设备，发生生产安全事故后，施工单位应当采取措施防止事故扩大，保护事故现场。需要移动现场物品时，应当做出标记和书面记录，妥善保管有关证物。

第六章 附则

第三十二条 农房建设工程过程中发生的质量安全违法违规行为，由各职能部门，按照现行法律、法规的规定执行。

第三十三条 阻碍农房建设执法人员依法执行公务或阻挠依法批准的农房建设工程施工，构成违反治安管理行为的，依法移送公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处罚；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。

附件1:

镇平县抗震设防烈度7度地区一览表

涅阳街道、玉都街道、雪枫街道、石佛寺镇、杨营镇、安子营镇、晁陂镇、高丘镇、侯集镇、贾宋镇、老庄镇、柳泉铺镇、卢医镇、彭营镇、曲屯镇、枣园镇、张林镇、遮山镇、王岗乡、马庄乡、二龙乡、郭庄乡。

附件2:

农民宅基地自建住房公示牌

<table>
<tr><td>户主姓名</td><td></td><td>宅基地面积（平方米）</td><td></td><td>住房建筑面积(平方米)</td><td></td></tr>
<tr><td>性质（翻建、改扩建、异址新建）</td><td></td><td>房基占地面积（平方米）</td><td></td><td>建筑层数</td><td></td></tr>
<tr><td>地址</td><td colspan="3"></td><td>建筑高度（米）</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">四至</td><td>东</td><td></td><td>南</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>西</td><td></td><td>北</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建设单位（个人）：</td><td colspan="3"></td><td colspan="2">规划许可证号</td><td></td></tr>
<tr><td>村协管员：</td><td colspan="3"></td><td colspan="2">宅基地批准书号</td><td></td></tr>
<tr><td>设计人员（或图集图号）：</td><td colspan="3"></td><td>开竣工日期</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

附件3:

农村宅基地和农民自建住房验收意见表

<table>
<tr><td>申请人姓名</td><td colspan="2"></td><td>身份证号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">乡村建设规划许可证号</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">农村宅基地批准书号</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">开工日期</td><td></td><td colspan="2">竣工日期</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">批准宅基地面积</td><td>平方米</td><td colspan="2">实用宅基地面积</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">批准房基占地面积</td><td>平方米</td><td colspan="2">实际房基占地面积</td><td>平方米</td></tr>
<tr><td colspan="2">批建层数/高度</td><td>层/ 米</td><td colspan="2">竣工层数/高度</td><td>层/ 米</td></tr>
<tr><td colspan="2">拆旧退还宅基地情况</td><td colspan="4">1. 不属于□ 2. 属于，已落实□ 3. 属于，尚未落实□</td></tr>
<tr><td>竣工平面简图（标注长宽及四至）</td><td colspan="5">现场查看人签字：
年 月 日</td></tr>
<tr><td>房屋质量验收意见</td><td>村民（签字）：
年 月 日</td><td colspan="2">施工方（签字）：
年 月 日</td><td colspan="2">技术单位（盖章）：
经办人： 年 月 日</td></tr>
<tr><td>乡镇管理机构意见</td><td>农业机构审查意见（签字）：
（盖章）
年 月 日</td><td colspan="2">自然资源机构审查意见（签字）：
（盖章）
年 月 日</td><td colspan="2">房屋建设管理机构审查意见（签字）：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>乡镇政府验收意见</td><td colspan="5">负责人：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>备 注</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>