代政办发〔2021〕34号

# 代县人民政府办公室

# 代县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）

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

《代县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）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

代县人民政府办公室

2021年6月7日

# 代县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）、《山西省农村宅基地自建住房技术指南（标准）》和《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）》（市农建组办发〔2021〕1号）精神，进一步规范我县农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务行为，提高我县农村宅基地自建住房建设质量，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本县行政区域内，在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 农村集体建设用地上的房屋建筑活动及管理服务，应当坚持房屋安全、成本经济、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则，改善农民居住条件和居住环境，提升乡村风貌。

第四条 按《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）》规定，本实施细则中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、农产品加工作坊的房屋建筑。

（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

第五条 各级人民政府农房建设管理服务工作应履行下列责任：

县人民政府履行农村房屋建设管理的主体责任，贯彻落实《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）》和《山西省农村宅基地自建住房技术指南（标准）》，完善相关配套政策制度，下沉管理力量，购买技术服务，对农村房屋建筑活动实施统一领导和监督管理。

乡（镇）人民政府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和日常巡查。乡（镇）人民政府规划建设办公室具体实施相关管理和服务工作。

第六条 县住房和城乡建设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进行管理。设立农村房屋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。

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。

第七条 村民委员会应当在乡（镇）人民政府规划建设办公室指导下,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报告。

第三章 农村自建低层房屋

第八条 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、监理方并签订书面合同；

（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。

第九条 承担农村自建低层房屋建设管理服务的各方应分别履行职责。

县住房和城乡建设主管部门负责提供技术服务、技术指导。

乡（镇）人民政府规划建设办公室负责做好开工登记、竣工资料建档，对施工过程实施监督管理并提供服务。

建房人是农村自建低层房屋建筑活动的实施主体，对房屋建设和使用负首要责任，应依规履行房屋建设程序。

参建各方主体要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。

第十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）人民政府规划建设办公室登记，竣工验收后一个月内将验收信息报乡（镇）人民政府规划建设办公室存档。

（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

第十一条 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。

第十二条承担农村其他房屋建设管理服务的各方应分别履行职责。

县住房和城乡建设主管部门应根据乡（镇）人民政府报送的建设项目实施监督管理、建立监管台账、接收项目档案。

乡（镇）人民政府规划建设办公室应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。

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。

参建各方主体应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

第十三条设立管理机构

县住房和城乡建设主管部门要按照县域整体布局，成立至少1个农村房屋建设监理服务管理机构，机构人员不足可外聘有资质的设计、监理人员，对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格进行管理，对农村房屋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

县人民政府及县住房和城乡建设主管部门要在省、市相关政策引导下因地制宜建立农村房屋设计、施工、监理从业单位、从业人员管理体系。制定出台农村房屋建设专业合作社、农村房屋建设、监理、劳务公司的管理办法，鼓励从业人员成立农村房屋建设专业合作社、各类农村房屋建设、监理、劳务公司等，统筹管理从业人员，帮助农村房屋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。出台激励政策，并按照有关财税减免等政策给予扶持。

县住房和城乡建设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村房屋设计、指导农村房屋建设。

县住房和城乡建设主管部门要大力推广新技术、鼓励使用新材料。

第十五条 设计、施工、监理管理

建房人应当从下列图纸中选用设计图：

1. 通用图册内的设计图；
2. 由符合要求的从业人员修改后的通用设计图或者绘制的设计图；
3. 由有资质的单位编制的设计图。

符合下列条件之一的单位或个人，可以在本县行政区域内承揽农村自建房屋建筑的设计、施工、监理项目：

1. 有资质的建筑设计、施工、监理单位；
2. 依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、农房建设监理公司、建设类劳务公司等。
3. 住房城乡建设领域具有行业执业资格的注册师或者具有建设工程专业中级以上职称的技术人员。

符合从业条件的单位或者个人采用多种形式承揽农村自建低层房屋项目，可以单独承揽设计、施工、监理单项业务，也可以灵活采用“设计、施工+监理”、“设计、监理+施工”方式同时承揽多项业务。

承揽设计、施工、监理业务的单位和承揽设计、监理业务的个人必须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。

第十六条 政府购买服务

县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），统一购买农村房屋建设技术、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。

县住房和城乡建设主管部门设立的农村房屋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，通过政府购买服务。

购买的服务由县住房和城乡建设主管部门和乡镇人民政府按需求统筹管理使用。

购买服务可以采取“一事一购买”、年度购买、打包购买等多种方式实施。

建房人选择使用政府购买服务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。

第十七条 编制通用图册

县住房和城乡建设主管部门要根据需要，结合当地农村房屋结构类型、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。

第十八条组织学习培训

县住房和城乡建设主管部门要组织乡村两级管理人员、从业单位和从业人员（建筑工匠）开展学习培训，发放培训合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布，并将工匠信息录入山西省智慧建筑管理服务管理平台。

农村建筑工匠指砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工等从业人员，应当实行名录和信用信息管理。

第十九条 组织开展宣传

县住房和城乡建设主管部门要结合自身实际，组织开展对《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）》和《山西省农村宅基地自建住房技术指南（标准）》的多形式宣传活动，制定、印制并发放宣传手册、资料，让建设主体明晰建房程序、建房标准。

第二十条 乡（镇）日常巡查

乡（镇）人民政府需结合自身实际，建立农村房屋建筑活动巡查制度，可采用日常巡查与专项巡查相结合的方式，对本辖区内农村房屋进行巡查。

乡（镇）人民政府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，做到辖区内农村房屋日常巡查至少每半年一次，实施巡查全覆盖。

乡（镇）人民政府要组织专职人员在村民委员会配合下，于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。

对发现的违法违规行为和安全隐患，按下列方式处理。

（一）对违反设计施工监理有关法律法规的行为，涉及农村自建低层房屋的，由乡镇人民政府处置；涉及农村其他房屋的，应当立即制止并移送县住房和城乡建设主管部门处置。

（二）对擅自变更房屋用途的行为，应当立即制止并报县相关主管部门处置。

（三）对房屋存在一般安全隐患的，应当指导房屋使用人修缮；对房屋存在重大安全隐患的，应当立即停止房屋使用并采取相应措施。

第二十一条 健全长效机制

县级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。加快建立适合我县的农村建房管理体系，不断提升农村房屋建设管理质量。

第二十二条 违规问题处置

县住房和城乡建设主管部门与乡（镇）人民政府工作人员有下列行为之一的，由有权机关对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处分：

（一）对符合条件的建房人开工、竣工资料拒不受理，或者未按规定进行开工登记、竣工资料建档的；

（二）未按规定向建房人提供管理或者技术服务，造成重大质量安全事故、财产损失的；

（三）未按规定履行监督管理或者日常巡查责任，造成重大质量安全事故、财产损失的；

（四）其他滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定的行为。

建房人有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府予以批评教育，责令限期改正：

（一）未按规定进行开工登记，擅自开展农村自建低层房屋建筑活动的；

（二）未按规定组织农村自建低层房屋竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村自建低层房屋投入使用的；

（三）未按规定进行技术鉴定，擅自改变房屋使用用途的。

农村自建低层房屋建设活动有下列行为之一的，由乡（镇）人民政府责令停工，限期整改：

（一）由不符合从业条件的单位或者个人承接农村自建低层房屋设计、施工、监理业务的；

（二）未按设计图纸施工或者擅自变更设计图的；

（三）未按工程建设有关标准、规范、操作规程实施农村自建低层房屋设计、施工、监理活动的；

（四）偷工减料或者使用不合格建筑材料的；

（五）不接受监督管理或者对发现的安全隐患不及时整改的；

（六）未依照本办法规定竣工验收的。

设计、施工、监理单位或个人参与建造违章建筑的，依法予以处罚，列入黑名单。

第六章 附 则

第二十三条 本办法由县住房和城乡建设主管部门负责解释。

第二十四条 本细则自印发之日起施行,有效期3年。

附件：1.农村自建低层房屋开工登记表

2.农村自建低层房屋竣工验收表

3.代县农村自建低层房屋建设管理服务流程图

附件1

农村自建低层房屋开工登记表

 市 县（市、区） 乡（镇）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建房人（单位）信息 | 姓名（名称） |  | 身份证号（法人代码） |  | 联系电话 |  |
| 住址 |  |
| 拟建房屋信息 | 建筑面积（m2） |  | 层数 |  | 结构类型 |  |
| 设计图 | 选用方式：□通用图集内的设计图□由符合从业许可要求的人员修改后的通用设计图□由符合从业许可要求的人员绘制的设计图□由有资质的单位编制的设计施工图纸（未选用通用设计图的，应当将设计图附后） |
| 制图人姓名或单位名称 |  | 制图人证件号或单位公章 |  |
| 施工方 | 施工单位名称 |  | 施工单位公章 |  |
| 监理方 |  |  |  |  |  |  |
| 乡（镇）人民政府意见 | 经办人： 负责人： （盖章） 年 月 日 |

附件2

农村自建低层房屋竣工验收表

 市 县（市、区） 乡（镇）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建房人（单位）信息 | 姓名（名称） |  | 身份证号（法人代码） |  | 联系电话 |  |
| 住址 |  |
| 房屋建设信息 | 建筑面积（m2） |  | 层数 |  | 结构类型 |  |
| 开工日期 |  | 竣工日期 |  | 备注 |  |
| 工程内容 |  |
| 验收记录 |  |
| 验收结论 |  |
| 参加验收的单位和人员 | 建房人 | 设计方 | 施工方 | 监理方 |
| （签字盖章）年 月 日 | （签字盖章）年 月 日 | （签字盖章）年 月 日 | （签字盖章）年 月 日 |

附件3

代县农村自建低层房屋建设管理服务流程图

提 供

可

选

择

公 公

开 布

提 供

房屋所有权人组

织专业机构鉴定

可选通用图册

设 立

购 买

管

理

建设手续

自行选定的

名录内选定

的施工方

可自行选定

验收后1个月内

**建 房 人**

取得用地、规划手续

协助办理

村 委 会

开工前1个月

乡镇规划建设办公室

有资质的施

工、监理方

**4、委 托 施 工**

**2、选定施工、监理方**

 **并签订合同**

**3、开 工 登 记**

相关单位

**1、确 定 设 计 图**

**5、组织选定的设计方、施工方、监理方竣工验收**

有资质的

设 计 方

**6、竣工验收信息存档**

可自行选定

施工方名录

通用图册

**县人民政府**

**县住建部门**

监理服务

管理机构

建房技术

监理服务

改 变 用 途

相关单位

抄送：县委办公室，县人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，

县检察院。

代县人民政府办公室 2021年6月7日印发