阳信县人民政府办公室
关于印发《阳信县村民自建住房建设管理实施办法》的通知

阳政办发〔2022〕6号

经济开发区管委会，各乡镇（街道）人民政府（办事处），县直有关部门：

《阳信县村民自建住房建设管理实施办法》已经县政府2022年第5次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

阳信县人民政府办公室

2022年6月29日

（此件公开发布）

阳信县村民自建住房建设管理实施办法

第一章　总　则

第一条　为规范和加强村民自建住房管理和服务，鼓励群众建设绿色环保抗震的宜居农房，不断提高农村自建住房建设质量和舒适度，改善农村人居环境，推进城乡融合发展和乡村建设行动深入开展，根据《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》和《山东省乡村建设工程质量安全管理办法》（省政府令第 301 号）、《关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》（建村〔2021〕47 号）等相关法律法规及文件精神，结合阳信县实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于阳信县行政区域内城市规划区之外的新建、改建、扩建的村民自建住房管理。村民确需在原有住房上加层的，要按照新建住房程序进行审批和监管。

第三条　按照县级主导、乡镇（街道）主责、村级主体的要求，建立健全村民自建住房管理机制。县自然资源和规划局、县农业农村局、县住房和城乡建设局等职能部门按照各自职责指导各乡镇（街道）组织好本行政区域村民自建住房监督管理工作。

第二章 一般规定

第四条　县自然资源和规划局负责指导编制乡镇（街道）国土空间规划、村庄规划和土地利用计划实施等工作，在乡镇（街道）国土空间规划和村庄规划中统筹考虑宅基地用地规模和布局，为农村村民住宅建设用地预留空间，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。

第五条　县农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用，相关情况及时提供给县自然资源和规划

局；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农村村民建房新增建设用地需求通报县自然资源和规划局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

第六条　县住房和城乡建设局负责限额以上工程质量和安全的监督管理工作，指导限额以下工程质量和安全的监督管理工作；组织编制农民自建住房标准图集，并加强对乡镇（街道）及其所属乡村规划建设监督管理机构的业务指导和人员培训；指导各乡镇（街道）积极推广绿色装配式宜居型农房建设；加强对各乡镇（街道）乡村建设工程执行抗震设防标准、抗震设计、抗震施工的监督管理和技术指导。

第七条　各乡镇（街道）负责本辖区村民自建住房建设的监督管理，根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托，实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。

负责为本辖区建设单位或者个人提供通用设计图集，指导建设单位或者个人选用合适的设计图纸及配套基础形式。

负责审查村民新建住房设计与建设是否满足阳信区域抗震设防要求，符合山东省《农村房屋建筑抗震技术标准》（DB37/T 5091-2017）。

指导并推广村庄住房建设应用新型建造技术和绿色建材，按照山东省《绿色农房建设技术标准》（DB37/T 5173-2021）建设功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、与乡村环境相协调的宜居住房；鼓励村民住房一体建设无害化卫生厕所和整体厨房。

落实属地管理责任，负责村民自建住房限额以下工程质量和安全的监督管理及服务工作，配合做好限额以上工程质量和安全的监督管理工作。

第八条　村民委员会应当配合乡镇（街道）开展乡村建设工程质量和安全管理相关工作，设立村民自建住房安全监督员，原则上由村党支部书记或主任兼任，指导村民办理或者为村民代办自建住房建设审批手续，指导村民依法依规开展自建住房建设活动，并对村民住房建设全过程进行监督。

第九条　村民自建住房建设单位或者个人对建设工程质量和安全负总责，自建住房涉及的勘察设计、施工、监理、材料供应单位或者个人依法承担相应的建设工程质量和安全责任。

第十条　鼓励相关银行机构创新绿色宜居农房贷款政策，积极开展农村绿色金融试点，推出“农房绿色建筑贷”等产品，通过绿色金融政策带动全县农村住房绿色建筑新市场。

第三章　工程建设监督管理

第十一条　村民自建住房开工前应依法取得自然资源规划部门及村镇建设规划部门批准，并按程序向各乡镇（街道）报备申请，填报审批表，提供相关证照复印件、施工图纸、施工合同、施工人员信息、质量安全承诺书等相关资料，各乡镇（街道）要及时完成对资料的审核。

第十二条　村民自建住房通过资料审核达到开工建设要求的，各乡镇（街道）要及时组织本辖区相关职能单位进行现场开工查验，确定建房位置及面积；村民自建住房未经现场查验的，不得开工。

村民自建住房达到限额以上的工程经乡镇（街道）审查符合开工条件的，纳入工程质量安全监管范围。

第十三条　鼓励村民选择经过培训的建筑工匠或具备资质的施工单位，并签订施工合同，约定质量和安全责任。

建设限额以上的建设施工单位资质应遵守《中华人民共和国建筑法》的要求，2 层及以上的住宅自建住房应符合乡村建设的空间规划要求，参与施工工匠或施工单位的选择应符合《村庄和集镇规划建设管理条例》的规定，应当严格按照施工图纸、施工技术标准和操作规程施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要责任人，对承接的房屋建设质量和施工安全负责。

第十四条　村民自建住房建设过程中，各乡镇（街道）要做好质量和安全监管，及时依法查处违法行为。各乡镇（街道）可以委托有相应资质的第三方机构提供村民自建住房建设质量和安全监管技术性服务。各乡镇（街道）提供的管理和服务不得收取任何费用。

第十五条　各乡镇（街道）要组织人员加强对施工现场的监督检查，重点对开挖地基、安装预制楼板、拌制混凝土、安装拆卸模板和脚手架等工程施工关键工序进行技术指导和质量安全巡查、抽查；对巡查、抽查过程中发现的影响建设工程质量或者安全的情形，应当及时告知建设单位或者个人，提出整改要求。

建设单位或者个人未按照要求进行整改的，巡查责任人应当及时报告乡镇（街道），由乡镇（街道）责令其停止建设，限期改正。

第十六条　村民自建住房工程发生质量和安全事故时，建设单位或者个人、施工单位应当及时采取措施，防止事故扩大，负责保护现场并立即向有关主管部门和乡镇（街道）报告。

乡村建设工程质量和安全事故的调查以及对事故责任单位、责任人的处罚与处理，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

第十七条　村民自建住房竣工后，应自行组织对工程进行竣工验收，并申请各乡镇（街道）安排人员参与监督验收；各乡镇（街道）接到申请后，要及时组织人员实地查验村民是否按照批准面积、规划要求和质量要求建设住房并提出验收意见。

第十八条　村民自建住房竣工并通过验收后，各乡镇（街道）应当依照国家建设档案管理相关规定，规范建立村民自建住房建设档案。

第十九条　县级各职能部门应根据法定职责定期对各乡镇（街道）农民自建住房监督管理情况进行检查，对监督管理不达标的乡镇（街道）予以通报批评，并限期改正；违反法律法规的，依法予以处理；有关人员构成犯罪的，移交司法部门依法追究刑事责任。

第二十条　村民在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇（街道）及相关主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。

第二十一条　农村建筑工匠或者建筑施工企业进行农村住房施工时，有下列情形之一的，由乡镇（街道）及相关主管部门责令限期改正；情节严重的，移交行政执法部门依法处罚；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

（二）为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的农村村民进行住房建设的；

（三）偷工减料或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的。

第二十二条　加大考核奖补力度。将村民自建住房监督管理纳入全县高质量发展综合考核体系；对推广绿色装配式宜居住房力度大、见效快的乡镇（街道），在全县年度高质量发展综合考核中给予加分奖励；县级各职能部门应整合相关政策性资金，对符合标准的村民自建住房执行相关奖补政策；财政绿色发展奖补资金重点倾斜达到星级标准的绿色装配式宜居村民自建住房。

第四章 附则

第二十三条　本办法施行过程中，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第二十四条　县发展改革、乡村振兴、民政、司法、交通运输、应急管理、城乡水务、林业、生态环境、金融、供电、供水、燃气、广电、联通、移动、电信等有关部门按照法定权限履行相关职责，协同配合做好本办法实施。

第二十五条　各乡镇（街道）应参照本办法建立符合本乡镇（街道）实际的农村自建房屋设计、审批、施工、验收、使用等全过程的管理制度，规范村庄设计与农房设计、建设使用的行政程序管理，明确责任主体，做到有人管、有条件管、有办法管。

第二十六条　本实施办法自 2022 年 8 月 1 日起施行，有效期 5 年，有效期截至 2027 年 7 月 31 日。