

# 运城市人民政府办公室文件

运政办发〔2021〕23号

## 运城市人民政府办公室 关于印发运城市农村集体建设用地房屋建筑设计 设计施工监理管理服务指导意见的通知

各县（市、区）人民政府，运城开发区管委会，市直各有关单位：

根据《山西省人民政府办公厅关于印发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）要求，结合运城市实际，制定了《运城市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监理管理服务指导意见》，现印发给你们，请遵照执行。

（此件公开发布）



# 运城市农村集体建设用地房屋建筑设计 施工监督管理服务指导意见

为规范运城市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务，根据《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务办法（试行）》（晋政办发〔2020〕117号）及相关法律法规，制定运城市农村集体建设用地房屋建筑设计施工监督管理服务指导意见（以下简称指导意见）。

## 一、适用范围

指导意见适用于运城市行政区域内，在农村集体建设用地上，依法依规取得了用地审批和规划手续的房屋建筑活动及管理服务。

## 二、农村房屋建筑分类

指导意见中农村房屋建筑分为两类，实施分类管理。

（一）农村自建低层房屋。指建筑面积在300平方米以内，高度在两层以下（含两层），跨度小于6米，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。指前款规定之外的其他农村房屋建筑。

农村自建低层房屋的新建、改建、扩建、翻建项目，应当依

照《指导意见》履行程序。农村其他房屋建筑活动应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。

### 三、农村房屋建设管理职责

农村房屋建设管理实行分级管理，具体管理职责如下：

（一）市人民政府加强对农村房屋建设管理工作的领导，强化房屋建筑标准的贯彻实施，完善相关政策。

（二）市住建部门负责指导农村房屋建设工作，完善相关制度。

（三）县（市、区）人民政府履行农村房屋建设管理的主体责任，负责购买农村房屋建设技术和管理服务，供县级主管部门和乡（镇）人民政府使用；在乡（镇）设立规划建设办公室。

（四）县（市、区）住建部门负责对农村自建低层房屋建设进行指导，对农村其他房屋建筑活动实施监督管理；加强对农村房屋建设单位资质和从业人员执业资格的管理，对农村建筑工匠进行培训和信用管理；设立 2-3 个农村房屋建设监理服务管理机构，提供技术和管理服务。

（五）乡（镇）人民政府负责对农村自建低层房屋建设进行监督管理和服务，对农村其他房屋建筑活动进行现场管理；开展农村房屋建设活动日常巡查，对发现的违法违规行为和安全隐患及时处置；配齐规划建设办公室工作人员，开展农村房屋建设管

理服务日常工作。

(六) 村民委员会在乡(镇)人民政府指导下,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。

#### 四、农村自建低层房屋建设程序

(一) 建房人依法依规取得房屋建设用地和乡村建设规划许可手续。

(二) 建房人确定符合要求的设计图。

(三) 建房人选定符合要求的施工方,并已签订书面合同(住房和城乡建设、市场监管部门制定的山西省农村自建低层房屋施工合同示范文本)。

(四) 建房人填写《农村宅基地和自建房基本信息采集表》(附件1)、《农村宅基地和自建房审批表》(附件2),报乡(镇)人民政府规划建设办公室登记。

(五) 施工方按照设计图、国家规定的施工技术标准和操作规程施工。

(六) 建房人组织设计、施工、监理等参建各方进行竣工验收。

(七) 建房人填写《农村自建低层房屋竣工验收表》(附件3),报乡(镇)人民政府规划建设办公室存档。

#### 五、农村自建低层房屋各方主体及责任

(一)建房人。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。建房人应在开工前1个月报乡（镇）人民政府规划建设办公室登记，在完成竣工验收后1个月内将验收信息报乡（镇）人民政府规划建设办公室存档。建房人应当自觉接受乡（镇）人民政府和村民委员会的监督管理。

(二)施工方。施工方应符合下列条件之一：一是有资质的施工单位，二是依法成立农村房屋建设专业合作社、农村房屋建设公司、建设类劳务公司等。

设立农村房屋建设专业合作社、农村房屋建设公司应当满足以下条件：

1. 依法取得法人《营业执照》；
2. 技术负责人为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；
3. 持有经考核或培训合格的建筑工匠（其中农房建设专业合作社不少于1人，农房建设公司不少于5人）；

建设类劳务公司遵照住房和城乡建设部施工劳务企业有关规定执行。

施工方应严格按照设计图，执行国家规定的施工技术标准和操作规程，对因施工导致的工程质量事故或质量问题承担责任。

(三)设计方。设计方应具备工程设计资质证书。住房和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，经培训合格的农村建筑工匠，个人承揽农村自建低层房屋建筑设计项目应从通用图册内选用。

（四）**监理方**。监理方应具备工程监理企业资质证书。个人承揽农村自建低层房屋建筑监理项目应具备建筑行业执业资格。

（五）**农村建筑工匠**。县（市、区）主管部门对农村建筑工匠进行培训考核，发放合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布，工匠信息应及时录入山西省智慧建筑管理服务信息平台。农村建筑工匠主要涉及的工种有砌筑工、混凝土工、钢筋工、架子工、木工等。

（六）**有关要求**。符合从业条件的单位或者个人可以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，即可以同时承揽设计和施工项目，或同时承揽设计和监理项目，但施工和监理项目必须由不同的单位或个人实施。

农村自建低层房屋改建、扩建、翻建项目，按新建项目履行程序。

## **六、农村房屋改变用途**

农村房屋确需改变使用用途的，由房屋所有权人组织对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡（镇）人民政府规划建设办公室审核后，由房屋所有权人依法提出申请并向

行政审批、自然资源、市场监管、公安、消防等部门提出申请。

## 七、农村其他房屋建设

### （一）建设程序。

农村其他房屋建筑活动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。

### （二）各方职责。

1. 县级住建部门负责对农村其他房屋建筑活动进行监督管理。

2. 乡（镇）人民政府规划建设办公室负责对农村其他房屋建筑进行现场管理，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，发现问题及时劝阻并向县级主管部门报告。

3. 建设方对农村其他房屋建设项目负首要责任，应严格执行法定程序和管理制度，依法申领施工许可证，加强工程建设全过程质量安全管理，组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，并完成报备，及时向县级主管部门移交建设项目档案。

4. 勘察设计、施工、监理等参建各方主体应在资质许可范围内从事相关建筑活动，严格执行房屋建筑有关法律法规、标准、规范和操作规程的规定，对承担的建设工程设计、施工质量和现场安全负责，承担终身责任。

## 八、农村房屋建设服务和管理

### （一）政府购买服务。

各县（市、区）人民政府应根据需要，通过政府购买服务的方式，统一购买农村房屋建设技术服务和管理服务，购买的服务应包含设计和监理。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。购买的服务由各县（市、区）住房城乡建设主管部门和乡（镇）人民政府按需求统筹管理使用。

## （二）乡（镇）日常巡查。

乡（镇）人民政府要建立巡查制度，对辖区内的农村房屋建设活动开展日常巡查。对发现的违法违规行为和安全隐患，按下列方式处理：

1. 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，乡（镇）人民政府自行处置；涉及农村其他房屋的，应当立即制止并移送县级住建部门处置；

2. 对擅自变更房屋用途的行为，应当立即制止并报县级相关主管部门处置；

3. 对房屋存在一般安全隐患的，应当指导房屋所有人（使用人）修缮整治；对房屋存在重大安全隐患的，应当立即停止房屋使用，并组织第三方鉴定，提出整治措施，督促房屋所有人（使用人）进行整治。

## （三）违法违规问题处置。

对农村集体建设用地上，依法取得用地和规划手续的房屋建筑建设项目，违反规定，应当予以处理。



1. 有关土地、规划、建设管理法律、法规已有法律责任规定的，从其规定处理。

2. 县级住建部门和乡（镇）人民政府工作人员有下列行为之一的，由相关部门依法依规给予处分：

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）有其他滥用职权、玩忽职守、违反廉政规定行为的。

3. 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：

（1）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；

（2）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；

（3）未按规定进行技术鉴定，擅自改变房屋使用用途的。

4. 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：

（1）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；

(2) 未按设计图纸施工或者擅自变更设计图的；

(3) 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；

(4) 偷工减料或者使用不合格建筑材料的；

(5) 不接受监督管理或者对发现的安全隐患不及时整改的；

(6) 未依照指导意见规定竣工验收的。

5. 对设计、施工、监理单位或者个人参与建造违章建筑的，依法予以处罚，并由县级主管部门将其列入黑名单。

## 九、其他事项

(一) 新制定的《农村自建低层房屋设计施工通用图集》未发布之前的农村自建低层房屋建设项目，参照《运城市新农村住宅设计图集》执行或由县（市、区）人民政府统一购买具备建筑设计资质证书的单位进行设计。

(二) 本意见自 2021 年 7 月 8 日起施行，有效期 3 年。

- 附件：1. 农村宅基地和自建房基本信息采集表  
2. 农村宅基地和自建房审批表  
3. 农村自建低层房屋竣工验收表





## 附件 3

## 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 (m <sup>2</sup> )		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	(签字盖章) 年 月 日	

---

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

---

运城市人民政府办公室文书管理科

2021年6月8日印发

---

