附件

吉林省农村房屋建设管理办法

**第一条** 为加强农村房屋（以下简称农房）质量安全管理，提升乡村建设水平和农民群众居住品质，增强农房抵御自然灾害的能力，切实保障农民群众生命财产安全，促进乡村宜居宜业和农业农村现代化，建立完善农房用地、规划、建设、使用全过程管理制度，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》相关规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条**  本省行政区域内农房的新建、改建、扩建活动及其监督管理，适用本办法。

**第三条**  本办法所称农村村民（以下简称村民），是指具有本村村集体经济组织成员资格的人员。

本办法所称农房，是指村民在其依法获取的宅基地上建设的住宅和依法建设在集体土地上的农村公共建筑，不包括仓库、简易看护房、畜禽舍等临时建筑。

**第四条** 农房建设应符合国土空间规划，遵循规划先行、一户一宅、安全宜居、节能绿色、风貌协调、因地制宜、循序渐进、协调监管、多方参与的原则，符合适用、环保、美观的要求。

**第五条** 县级以上人民政府要加强统筹协调，强化部门协同配合，因地制宜健全农房建设管理长效机制，建立农房安全定期体检制度，加强农房建设管理信息化建设，实现农房用地、规划、建设和使用全过程管理，推动执法力量下沉，结合实际需要将农房建设管理相关经费纳入本级政府预算。

县级人民政府相关部门按职责落实行业监管范围内的安全监管责任，依法依规协同做好农房安全管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府具体负责农房建设管理、监督和服务工作，统筹建立联审联办制度，依法依规实施村民农房建设有关行政审批和综合执法，会同县级有关部门强化审批事项的事中事后监管。

**第六条**  村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导下将农房建设行为规范纳入村规民约，经村民会议讨论通过后实施；指导村民办理或者为村民代办农房建设审批手续，指导村民依法依规开展农房建设活动；对农房建设中的违法行为及时劝阻，并向街道办事处、乡镇人民政府报告。

**第七条** 县级人民政府相关部门依据职责分工和有关法律法规规定，坚持人民至上、生命至上原则，有力保障农房选址安全、设计安全、建造安全和使用安全，结合当地实际制定和公布农房建设规范；强化对农房建设工程抗震的指导和服务，开展技术培训，推广应用抗震性能好的结构形式及建造方法；研究建立房屋定期体检、房屋质量保险制度。

鼓励用作经营的农房产权人投保公众责任保险等险种，鼓励村民投保房屋财产保险。

**第八条** 县级人民政府及其相关部门要常态化开展农房安全隐患排查整治，按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的安全主体责任，将农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查和群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除安全隐患。

县级人民政府及其相关部门要加强农房用作经营活动的审批监管。农房用作经营活动应当符合相关安全要求，产权人和使用人要严格落实经营性自建房安全管理相关规定，在开展经营活动前确保房屋具备安全使用条件。

县级人民政府及其相关部门要加强指导农房实施改扩建，应当依法办理用地、规划建设等有关审批手续，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。将农村住宅用作经营、公共服务和人员密集场所的，应当依法办理有关审批手续。

**第九条**  农村低层住宅（二层及二层以下且不设地下室）可由建房村民委托建设工程设计单位或者建筑、结构专业的设计人员进行设计并出具施工图，也可选用省内颁布发行的农村住宅设计通用图集。鼓励具有建筑、结构专业中级及以上职称的设计人员免费为农村低层住宅建设设计方案指导。其他农村住宅、农村公共建筑应当依法委托具有相应资质的单位进行设计或选用标准设计，委托具有相应资质的单位进行施工。

设区的市（州）、县（市）人民政府住房城乡建设行政主管部门负责依据国土空间规划组织编制适合本地区的农房设计通用图集，并根据实际需要对建房村民选用的设计图无偿提供适当修改服务，加强农房设计通用图集的质量管理。农村住宅设计通用图集应当根据本地实际情况及时更新修正。

**第十条** 建设农村住宅应严格履行审批程序。由符合宅基地申请条件的建房村民，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将建房村民申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合国土空间规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送街道办事处、乡镇人民政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，建房村民直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送街道办事处、乡镇人民政府。

街道办事处、乡镇人民政府收到村级组织提交的申请资料后，组织市县自然资源、农业农村部门等有关机构和人员进行现场核查，开展农村宅基地用地建房联审联批，在《农村宅基地和建房(规划许可)审批表》上签署审批意见，经核查符合批准条件的，由街道办事处、乡镇人民政府报所在地自然资源主管部门申请电子监管号作为乡村建设规划许可证书编号后，依法办理宅基地和建房（规划许可）审批手续，出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》。涉及占用农用地的，要依法依规办理农用地转用手续。街道办事处、乡镇人民政府要建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，于审批通过后10个工作日内将审批情况报县级农业农村、住房城乡建设等部门备案。

**第十一条**  鼓励市县人民政府住房城乡建设行政主管部门会同有关部门统筹建立农房综合管理信息平台，加强农房建设审批信息化建设，着力提升农房质量安全监管的数字化、智慧化水平，推动实现农房建设管理“一网通办”。

**第十二条**  建房村民取得用地审批手续、乡村建设规划许可证以及农房设计图纸后，由街道办事处、乡镇人民政府免费提供放线服务。街道办事处、乡镇人民政府应当自收到建房村民放线服务申请之日起7个工作日内，按照宅基地用地批准文件、乡村建设规划许可证确定的宅基地位置和允许建设的范围进行放线。

放线服务人员应严格按照批准的用地和规划许可进行实地丈量，确定具体的建房位置，对村民建房现场进行钉桩、放线，确保建房活动符合规划要求。

**第十三条**  建设农村低层住宅不需要办理建筑工程施工许可证，除法律法规另有规定的除外。可以选择具备资质的施工企业，也可以委托具有相应技能、培训合格的乡村建设工匠。

建房村民与建筑施工企业或者承揽工程的乡村建设工匠签订的施工合同，应当明确双方的权利、义务，约定农房保修期限和保修责任。法律法规对农房保修期限和保修责任另有规定的，从其规定。省级人民政府住房城乡建设行政主管部门负责制定农村低层住宅施工合同示范文本。

**第十四条**  建筑施工企业或者承揽工程的乡村建设工匠对农房建设的施工质量和安全负责，应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工；在施工中应采取安全施工措施，并及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

**第十五条**  鼓励农村低层住宅建设推行监理制度。建房村民可以委托具有房屋建筑工程监理（或设计）资质的单位，或建筑、结构专业的注册监理工程师、设计人员对农村低层住宅施工进行监理，也可以委托具有建筑、结构专业中级及以上职称且具备两年以上施工、设计、监理工作经验的人员进行监理。

**第十六条** 农房建设应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。建筑施工企业或者承揽工程的乡村建设工匠应当协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。建房村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备时，施工企业或者乡村建设工匠应当劝阻、拒绝。

鼓励建设绿色农房。推广应用体系成熟的建筑节能技术、装配式建筑技术及绿色建筑材料、清洁能源取暖、太阳能光热、光伏等可再生能源建筑应用技术。

**第十七条**  设区的市（州）、县（市）人民政府建设行政主管部门负责对乡村建设工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。推行以乡村建设工匠为主体，培育小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队，承接农房和小型工程建设项目。

乡村建设工匠可以依法成立行业协会，实施行业自律管理，规范从业行为，维护合法权益。鼓励和引导建房村民选择培训合格的乡村建设工匠。

**第十八条**  各级住房城乡建设行政主管部门应建立农房质量安全投诉举报机制，积极推进投诉举报平台信息化建设，畅通监督渠道。

街道办事处、乡镇人民政府应当加强对农房施工现场的监督巡查。建房村民应当将确定的竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府届时应当组织相关部门或派员到场指导验收并形成记录。

街道办事处、乡镇人民政府的行政执法人员对农房施工质量和安全实施监督检查时，有权采取下列措施：

（一）要求被检查的个人和单位提供有关资料；

（二）进入农房施工现场进行检查；

（三）发现有影响农房质量安全的问题时，责令改正。

有关个人和单位应当支持、配合依法进行的监督检查，不得拒绝或者阻碍。

**第十九条**  街道办事处、乡镇人民政府实施农房施工质量和安全监督检查时，应当遵循依法、客观、公正原则，有多种监管措施可供选择的，应当选择有利于保护建房村民合法权益和方便建房村民办事的监管措施。

街道办事处、乡镇人民政府对农房施工质量和安全进行监督检查，需要对有关技术问题做出认定和处理的，县级人民政府住房城乡建设行政主管部门应当组织有关专业机构或者人员给予指导。

街道办事处、乡镇人民政府可以委托专业机构承担有关农房施工质量和安全监督辅助工作。

**第二十条** 农房建设已经完成设计图纸要求、施工合同约定的各项内容后，由建房村民负责组织建筑施工企业或承揽工程的乡村建设工匠进行竣工验收。委托监理的工程，监理人员应到场参与竣工验收。通过验收的建房村民，不动产登记机构依建房村民申请依法办理不动产登记。

建房村民应当在竣工验收合格后30日内，将乡村建设规划许可手续和相关用地手续，改建、扩建农村住宅证明符合建房条件的相关手续，施工图或设计方案，施工合同（协议），施工过程及竣工验收的影像资料、农村住宅竣工验收记录等竣工资料报街道办事处、乡镇人民政府存档备案。

**第二十一条** 街道办事处、乡镇人民政府负责将农房建设管理中收集的资料整理归档，可参照城市建设档案管理规定和标准。

**第二十二条**  村民未经审批擅自建房或未依据审批要求建房，非法占用土地建房的，由县级以上人民政府相关部门统筹开展对违法占地、违法建设、违规使用等行为的监督查处，依法责令限期改正，逾期不改正的，由法律规定有执法权的机关依法组织拆除。

**第二十三条**  建筑施工方进行农房施工，有下列情形之一的，由县级人民政府住房城乡建设行政主管部门依法责令限期改正：

（一）对未取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证和本办法第九条第一款规定的农房设计图纸（或农房设计通用图集、标准设计）予以承接施工的；

（二）未按照设计图纸（或农房设计通用图集、标准设计）、施工技术标准和操作规程施工的；

（三）未采取安全施工措施或者未及时发现和消除施工、消防等安全隐患的；

（四）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；

（五）农房质量不符合规定标准的。

建筑施工方存在其他违法行为的，依照建设工程质量安全管理有关法律法规的规定处罚。

建筑施工方未按照规定进行施工，造成农房质量安全事故的，应依法承担相应责任。

**第二十四条** 县级人民政府有关部门和街道办事处、乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，依照有关规定追究相关人员责任：

（一）未按照规定办理宅基地用地审批和有关规划许可的；

（二）未按照规定免费提供放线服务的；

（三）在竣工验收环节接到建房村民或者村民委员会告知后未到场指导验收的；

（四）未按照规定进行用地和规划核实的；

（五）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

**第二十五条** 村民委员会受村民个人委托组织农房设计、施工、监理的，本办法中有关建房村民的规定适用于村民委员会。

**第二十六条**  鼓励各地结合实际制定实施细则。

**第二十七条** 本办法自2024年10月1日起施行。《吉林省住房城乡建设厅 吉林省自然资源厅 吉林省农业农村厅关于印发〈吉林省农村住房建设管理办法（试行）〉的通知》（吉建联发〔2022〕12号）同时废止。