

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2022〕30号

长沙市人民政府办公厅 关于印发《长沙市农村住房质量安全监督管理 办法（试行）》和《长沙市农村住房建设竣工 验收管理办法（试行）》的通知

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市农村住房质量安全监督管理办法（试行）》和《长沙市农村住房建设竣工验收管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

长沙市农村住房质量安全监督管理办法(试行)

第一章 总 则

第一条 为提升农村住房质量安全监管水平，保障人民群众生命财产安全，根据《湖南省农村住房建设管理办法》《长沙市农村村民住宅建设管理条例》《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）等法规、规章及文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村村民在宅基地上新建、改建、扩建住房的活动，适用本办法。

《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程施工许可管理办法》《建设部关于加强村镇建设工程质量安全管理的若干意见》（建质〔2004〕216号）等法律、法规、规章及文件对农村村民建设住房另有规定的，从其规定。

第三条 市住房城乡建设部门指导全市农村住房质量安全管理服务工作。

区县（市）住房城乡建设部门指导本行政区域内农村住房质量安全监督管理工作，负责农村建筑工匠管理。

乡镇人民政府（含街道办事处，下同）是本行政区域内农村住房建设质量安全监督管理的责任主体，要配备农村住房质量安全监督管理人员，建立农村住房质量安全监督管理工作制度，落实日常

监督检查、专项检查和巡查等工作，及时查处农村住房建设质量安全管理中的违法违规行为、督促整改质量安全隐患。

村民委员会（含居民委员会，下同）参与本行政村农村住房建设的工程质量安全监督，指导农民开展住房建设相关活动。

第四条 建房村民、施工承揽人对农村住房建设质量安全负直接责任，接受区县（市）住房城乡建设部门、乡镇人民政府和村民委员会的技术指导和监管。农村住房设计、施工、材料供应单位或个人按照相关法律、法规分别承担相应的建设工程质量安全责任。

第二章 规划与设计

第五条 农村村民开展农村住房建设活动，应当依法取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。

第六条 区县（市）自然资源规划部门负责指导乡镇做好农村住房建设选址及乡村建设规划许可证发放工作。

区县（市）农业农村部门负责指导乡镇做好农村住房建设的农村宅基地批准书核发工作。

乡镇人民政府负责核查房屋选址是否符合规划要求、是否存在地质灾害隐患等；严格控制切坡建房，对确需切坡的，应指导建房村民按照有关技术规范做好坡体防护。

村民委员会负责对本村当年有建房意愿的村民摸底，并提前宣讲农村住房建设相关法律、法规和政策；会同村民做好农村住房建设初步选址，在符合村庄规划、用途管制要求的前提下，提请乡镇人民政府进行实地选址；指导村民签订《村民建房质量安全责任承

诺书》(见附件)。

第七条 农村住房建设可选用住房城乡建设部门推荐的设计图集，也可委托具有相应资质的设计单位或有资格的设计人员进行设计，农村住房建设应当体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第三章 施工与竣工

第八条 区县(市)住房城乡建设部门要开展新建农村住房质量安全实地抽查工作，每年对辖区新建农村住房随机抽查不得少于当年新建农村住房总量的20%，集中抽查不少于2次；重点抽查建设程序、建筑材料、按图施工、现场施工质量及安全生产管理等，对发现的问题及时交由乡镇人民政府督促整改，并对整改情况予以指导和复查，建立台账存档。对违法违规施工的单位或农村建筑工匠依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

第九条 乡镇人民政府要严格落实日常巡查和“六到场”制度(即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场)，并建立巡查和到场台账备查；日常巡查中要对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和基坑、脚手架、支模架、起重机械设备、临时用电等危险源进行监督检查和技术指导，形成质量安全检查记录。建立健全乡镇联合执法机制，查处不按规划、不经审批、不履行基本建设程序、不按图施工等违法违规建房行为，并及时责令停工整改。

第十条 乡镇人民政府要严格落实规范农村住房建设公示制度，负责免费制作公示牌，并在开工放线到场之日至竣工验收合格

之日期间设立。公示内容应包括建房的基本信息、各方负责人联系方式、乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书和建房设计图等复印件，公布监督举报电话及其他联系方式。

第十一条 乡镇人民政府要建立农村住房质量安全提醒制度，指导村民委员会向建房村民发放质量安全操作手册。设立举报电话、举报信箱、网上举报等多种渠道，及时受理村民住房建设违法违规行为的举报和投诉。对妨碍执行公务等行为，应及时报公安部门予以处置。

第十二条 村民委员会每周要对新建农村住房过程中农村建筑工匠或建筑施工企业是否严格按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工进行检查，发现违法违规行为应及时报告乡镇人民政府，做到早发现、早制止、早报告。

第十三条 建房村民应委托建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并签订施工合同（协议），施工合同（协议）应明确各自质量安全责任和质量保修责任。

第十四条 农村住房建设完工后，村民应当向乡镇人民政府申请对住宅用地和规划情况进行核实。村民收到核实意见后，应当组织竣工验收，也可委托村民委员会或其他人员组织验收。建房村民或其受委托人应当组织承揽人、农村建筑工匠等组成验收组，乡镇人民政府应及时帮助组织设计、监理等单位人员参加。

第十五条 区县（市）自然资源规划部门对符合登记要求、资料完备的农村住房，应及时办理不动产登记。未通过竣工验收的农

村住房，不得办理不动产登记。

第四章 使用与管理

第十六条 农村住房拟用作生产经营的，应按规定办理营业执照；有关经营项目需经许可的，应按规定办理许可审批。用作生产经营或出租的住房应进行质量安全鉴定，任何单位和个人将未通过质量安全鉴定的农村住房擅自用作生产经营或出租的，由县级人民政府组织相关部门依法依规进行处理。

第十七条 村民拆除住房前应向村民委员会和乡镇人民政府报备，并委托专业技术人员或者有资质的建筑施工单位实施。村民及村民委员会应充分考虑房屋拆除对毗邻建筑的影响，告知毗邻建筑所有者或使用者，必要时应先组织相关人员和财产转移。乡镇人民政府负责指导村民住房拆除工作，并落实安全防护和警戒措施，防范事故发生。

第十八条 乡镇人民政府负责对农村住房改造、扩建、加层、隔断等建设行为的指导与监管，加大对擅自改扩建行为查处力度，特别要加强城乡结合部、城中村和旅游景区等房屋租赁行为频繁、人员密集、建设主体混乱地区农村住房改扩建的质量安全管理，杜绝随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构改造建设等情况发生。

村民委员会负责配合乡镇人民政府做好村民住房改扩建的日常管理工作；协助村民做好拟改扩建农村住房的申报工作，做好改扩建过程中的质量安全施工监管等工作，并及时向乡镇人民政府上报档案资料。

第十九条 农村住房改扩建应参照新建住房进行管理，对增加荷载、改变原承重结构体系、传力方式，以及改变使用方式等影响结构安全的情况，乡镇人民政府指导改扩建住房村民委托具有资质的设计单位出具设计方案。改扩建后未通过竣工验收的农村住房不得使用。

第二十条 市、区县（市）人民政府负责将农村住房质量安全隐患排查整治纳入到日常督查范围。乡镇人民政府负责辖区内既有农村住房自然灾害风险管控和农村住房安全隐患排查整治。村民委员会督促房屋所有者和使用者完成隐患整治。对排查出有安全隐患的农村住房，房屋所有者和使用者应承担整治责任，村民委员会应督促其完成隐患整治。

第二十一条 乡镇人民政府重点对本行政区域内以下农村住房进行安全隐患排查：

- （一）房龄长、超负荷使用、年久失修的；
- （二）损坏或者损伤房屋主体结构、承重结构的；
- （三）位于自然灾害易发区、煤炭采空区等存在安全隐患区域的；
- （四）长期闲置且无人管理的；
- （五）改变用途为经营性用房的。

第五章 附 则

第二十二条 区县（市）人民政府要建立健全责任追究制度，对管理不到位、报告不及时、制止不得力的，要追究相关责任单位

和责任人的责任；安排必要的经费用于涉及农村住房质量安全监管的相关工作和政府购买服务，加强对乡镇农村住房建设管理的指导和监督。乡镇人民政府要完善并落实农村住房建设管理职责，充实管理力量，履行属地政府责任。

第二十三条 区县（市）住房城乡建设部门探索指导相关企业、行业协会成立农村住房建设劳务公司，将农村建筑工匠纳入统一规范管理，确保农村住房建设施工质量和安全，并负责房屋工程质量保修，逐步实现规范化、标准化、集约化。

第二十四条 区县（市）住房城乡建设部门和乡镇人民政府可以根据本办法制定本行政区域内农村住房建设具体管理办法或者实施细则。

第二十五条 由各级人民政府或者村民委员会负责统一建设的农村居住小区的建设管理，依照有关法律、法规的规定执行。

第二十六条 本办法由市住房城乡建设局负责解释相关工作。本办法自2022年8月1日起施行，有效期2年。

附件：村民建房质量安全责任承诺书（参考文本）

附件

村民建房质量安全责任承诺书

(参考文本)

本人_____，身份证号：_____，拟在_____县（市、区）_____镇（乡、街道）_____村（社区）新建（改建、扩建）一栋层数为_____，总建筑面积为_____平方米，结构类型为（砖混结构 木结构 框架结构 其他）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设质量安全管理责任郑重承诺：

一、依法依规取得乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书、公示牌，签订施工协议后，再启动建设。

二、建设施工任务委托给取得培训登记证书的农村建筑工匠或有资质的建筑施工单位承担，并及时与其签订施工合同，严格按照合同约定履行好质量和安全生产管理责任。

三、严格按照宅基地审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督农村建筑工匠或建筑施工单位建设行为和施工现场作业活动，督促其按设计图纸、合同要求施工，并督促现场作业人员按规章制度落实安全防护措施，对违法违规行为和违背合同约定行

为予以制止，并按规定报告村民委员会、当地乡镇人民政府（街道办事处）或有关部门。

六、落实建房信息公示制度，自觉接受周围群众的监督，如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地乡镇人民政府（街道办事处）或有关部门的质量安全检查和指导，认真整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。

八、自觉做好房屋使用期间的维护和管理，及时整治房屋质量安全隐患；房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村民委员会报告；不得擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

九、落实“一户一宅”要求，新建住房竣工验收之后，及时完成对原危旧房屋的处置，确保“危房不住人”，并就因危旧房管理不当而侵害他人生命财产安全权益的行为承担法律责任。

承诺人：

年 月 日

备注：此承诺书一式三份，建房村民、村民委员会、乡镇人民政府各保留一份。

长沙市农村住房建设竣工验收管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为切实加强全市农村住房建设管理，规范竣工验收程序，确保工程质量安全，根据《湖南省农村住房建设管理办法》《长沙市农村村民住宅建设管理条例》《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78号）等法规、规章及文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内农村村民在宅基地上新建、改建、扩建农村住房的竣工验收活动，适用本办法。

《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》《建设部关于加强村镇建设工程质量安全管理的若干意见》（建质〔2004〕216号）等法律、法规、规章及文件对村民建设住宅另有规定的，从其规定。

第三条 市住房城乡建设部门指导全市农村住房建设竣工验收管理服务工作。

区县（市）住房城乡建设部门指导本行政区域内农村住房建设竣工验收，建立验收结果抽查制度。

乡镇人民政府（含街道办事处，下同）是本行政区域内农村住房建设竣工验收管理的责任主体，及时帮助组织设计、监理等单位人员参加竣工验收，依法负责农村住房建设竣工验收的监督管理。

第四条 农村住房建设竣工验收由建房村民负责组织实施，农

村住房经竣工验收合格后，方可投入使用。

第五条 农村住房建设应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求的农村建筑工匠或有资质的施工单位（以下简称承揽人）施工。

第二章 竣工验收条件

第六条 农村住房建设符合下列条件的，可以组织竣工验收：

（一）取得乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，改建、扩建农村住房具备证明符合建房条件的相关手续；

（二）完成施工合同（协议）、施工图或通用图集包括的各项建设内容；

（三）承揽人在农村住房建设竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和农村住房建设相关标准，委托对农村住房质量进行监工的，由监工方对农村住房质量提出意见；

（四）具有建房村民与承揽人签署的质量保修书（见附件1）；

（五）乡镇人民政府责令整改的问题已全部整改合格；

（六）法律、法规和规章规定的其他条件。

第七条 对于符合竣工验收条件的农村住房，建房村民应当及时组织竣工验收，也可委托村民委员会或其他人员组织验收。建房村民或其受委托人应当组织承揽人、承揽人以外至少1名农村建筑工匠等组成验收组，有监工方、设计方的应邀请参加验收。

第八条 建房村民应当在农村住房建设竣工验收前向乡镇人民政府提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应在收到核实申请之日起5个工作日内，及时安排工作人员到场检查核实，现场核实人

员不少于2人。核实合格的，出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（见附件2）。经核实不合格的，依法依规予以处理。

第九条 建房村民取得核实证明后，30天内对其房屋进行现场竣工验收。

第三章 竣工验收程序和内容

第十条 农村住房建设竣工验收应当按以下程序和内容进行：

（一）各方陈述，建房村民、承揽人、设计方、监工方等分别陈述农村住房建设合同履行情况和选址、设计、施工等农村住房建设环节执行法律、法规及相关技术标准的情况；

（二）查阅资料，验收组查阅施工记录、检查记录等农村住房施工质量管理资料；

（三）实地查验，验收组实地查验农村住房质量，检查是否完成合同（协议）约定的所有事项；

（四）形成结论，验收组对农村住房质量作出全面评价，并对农村住房竣工验收是否合格形成意见。

参与农村住房建设竣工验收的建房村民、承揽人等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需整改情形的，应依法整改合格，待意见一致后，重新组织农村住房建设竣工验收。不能达成意见一致的，由乡镇人民政府负责组织具有房屋安全鉴定资质的机构进行鉴定，鉴定安全的报告可以作为竣工验收合格的依据，有关鉴定费用由建房者承担。

第十一条 农村住房建设竣工验收合格后，应当及时形成由验

收组人员共同签署意见的《长沙市农村住房建设竣工验收记录》(见附件3),作为农村住房竣工验收合格的证明文件。

第十二条 农村住房所在地乡镇人民政府应当对农村住房建设竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督,发现有违反农村住房建设质量管理规定行为的,立即责令改正,并依法依规予以处理。

第四章 竣工资料归档

第十三条 验收合格后,建房村民应当将下列建房资料在15日内报村民委员会,由村民委员会统一报乡镇人民政府存档:

- (一) 乡村建设规划许可手续和相关用地手续;
- (二) 改建、扩建农村住房证明符合建房条件的相关手续;
- (三) 农村住房质量保修书;
- (四) 农村住房建设竣工验收记录;
- (五) 村民建房质量安全责任承诺书;
- (六) 法律、法规和规章规定的其他资料。

第五章 附 则

第十四条 本办法由市住房城乡建设局负责解释相关工作。本办法自2022年8月1日起施行,有效期2年。

- 附件: 1.农村住房质量保修书(样式)
2.农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表
3.长沙市农村住房建设竣工验收记录

附件 1

农村住房质量保修书（样式）

建房村民：（以下简称甲方）

建房村民：（以下简称甲方）

甲乙双方根据《湖南省农村住房建设管理办法》《长沙市农村村民住宅建设管理条例》等有关法律、法规，经协商一致，对（农村住房全称）签订农村住房质量保修书。

一、保修范围及期限

（一）地基基础工程：_____年。

（二）主体结构工程：_____年。

（三）防水工程：5年。

（四）其他项目及保修期限约定如下：

质量保修期自竣工验收合格之日起算。

二、质量保修责任

（一）属于保修范围及期限的项目，乙方应在接到甲方通知7日之内组织维修，乙方没有在约定期内派人维修的，甲方可委托他人

修理，有关修理费用由乙方承担。

(二) 对于涉及结构安全的质量问题，应立即向农村住房所在地乡镇人民政府报告，采取安全防范措施，由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位出具保修方案，承揽人实施保修。

(三) 质量保修完成后，需经甲方组织验收。

三、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

四、其他

本质量保修书，由建房村民或户主、承揽人在竣工验收之前共同签署，有效期限至保修期满。

建房村民

承揽人

(签字):

(签字或盖章):

年 月 日

年 月 日

附件2

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
农村宅基地批准书号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	平方米	实用宅基地面积	平方米
批准房基占地面积	平方米	实际房基占地面积	平方米
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
拆旧退还宅基情况	1. 不属于 2. 属于,已落实 3. 属于,尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	经办人:		
验收单位 意见	农业农村部门意见 (盖章)	自然资源规划部门意见 (盖章)	
	经办人: 年 月 日	经办人: 年 月 日	
乡镇 人民政府 验收意见	(盖章) 负责人: 年 月 日		
备注			

附件3

长沙市农村住房建设竣工验收记录

建房村民		身份证号	
建房地址	长沙市_____区(市、县)_____镇(乡)_____村_____组		
家庭人数			
结构类型		建筑层数	
农村住房造价(万元)		建筑面积(平方米)	
开工日期		竣工日期	
验收日期		联系电话	
验收 组 成 员		姓名	单位
	建房村民		
	承揽人		
	设计方		
	监工方		
	承揽人以外的 农村建筑工匠		
农村住房 建设竣工质量 验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	
	2	承揽人对完工农村住房质量自查是否合格	
	3	是否有完整的施工质量保证资料	
	4	是否有农村住房使用的主要建筑材料(水泥、钢材)、建筑构配件和设备的出厂合格证或复检报告	
	5	建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书	
	6	乡镇人民政府责令整改的问题是否全部整改完毕	
	7	法律、法规规定的其他验收条件是否满足	

验收结论		
农村住房 建设竣工质量 验收意见	建房村民	签字(公章): 年 月 日
	设计方	签字(公章): 年 月 日
	承揽人	签字(公章): 年 月 日
	监工方	签字(公章): 年 月 日
	承揽人以外的 农村建筑工匠	签字(公章): 年 月 日
村(居)民委员会意见	签字(公章): 年 月 日	
乡镇人民政府(街道办事处)意见	签字(公章): 年 月 日	

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。

各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2022年6月20日印发
