

索引号:	11220000013544541J/2022-06124	分类:	村镇建设;通知
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年05月10日
标题:	关于印发《吉林省农村住房建设管理办法（试行）》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕12号	发布日期:	2022年05月12日

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

各市（州）建委（住房城乡建设局）、自然资源主管部门、农业农村局，长白山管委会住房城乡建设局、自然资源主管部门、农业农村和水利局，长春新区城乡建设和管理委员会、自然资源主管部门、农委，梅河口市住房城乡建设局、自然资源主管部门、农业农村局，各县（市、区）住房城乡建设局、自然资源主管部门、农业农村局：

现将《吉林省农村住房建设管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：吉林省农村住房建设管理办法（试行）

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省自然资源厅

吉林省农业农村厅

2022年5月10日

附件

吉林省农村住房建设管理办法（试行）

第一条 为加强农村住房建设管理，保障农村住房建设质量安全，提高农村住房建设水平，增强农村住房抵御自然灾害的能力，营造舒适宜居环境，根据有关法律法规规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内农村自建低层（二层及二层以下且不设地下室）住房的新建、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。

本办法所称农村住房，是指村民在其依法获取的宅基地上建设的住宅房屋。

第四条 农村住房建设应当遵循规划先行、一户一宅、因地制宜、保障安全、节能绿色的原则，符合适用、环保、美观的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第五条 县级以上人民政府相关部门应当加强农村住房建设管理有关工作的指导，依据国土空间规划指导农村住房建设，明确农村住房建设的监管程序、监管人员及工作职责，所需经费可视实际情况纳入本级财政预算统筹安排。

街道办事处、乡镇人民政府具体负责农村住房建设的管理、监督和服务工作，根据法律法规授权实施村民住房建设有关行政审批和综合执法。

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村住房建设管理内容纳入村规民约，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村住房建设审批手续，指导村民依法依规开展农村住房建设活动；对农村住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 设区的市、县（市）人民政府相关部门依据职责分工和有关法律法规规定，结合当地实际制定和公布农村住房建设标准；加强对农村村民住宅建设工程抗震的指导和服务，加强技术培训，推广应用抗震性能好的结构形式及建造方法。农村住房建设应当符合国土空间规划，科学选址。

第八条 建设农村住房，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房设计通用图集。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村民住房建设设计方案指导。

设区的市、县(市)人民政府建设行政主管部门负责组织编制适合本地区的农村住房设计通用图集，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。农村住房设计通用图集应当根据本地实际情况及时更新修正。

第九条 建设农村住房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村庄规划、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，组织街道办事处、乡镇人民政府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、乡镇人民政府依法办理规划许可、用地审批手续。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、自然资源、住房城乡建设等部门备案。

第十条 建房村民取得宅基地用地审批手续、乡村建设规划许可证以及农村住房设计图纸后，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。

第十一条 除法律法规另有规定外，建设低层农村住房不需要办理建筑工程施工许可证。建设低层农村住房的，可以选择具备资质的施工企业，也可以委托具有相应技能，培训合格的农村建筑工匠施工。

建房村民与建筑施工企业或者承揽工程的农村建筑工匠签订的施工合同，应当明确双方的权利、义务，约定农村住房保修期限和保修责任。法律法规对住房保修期限和保修责任另有规定的，从其规定。省级人民政府建设行政主管部门负责制定农村住房建设施工合同示范文本。

第十二条 建筑施工企业或者承揽工程的农村建筑工匠对农村住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；在施工中采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

第十三条 鼓励农村住房建设推行监理制度。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

计人员对农村住房施工进行监理，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。

第十四条 农村住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农村建筑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，施工企业或者建筑工匠应当劝阻、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。

第十五条 设区的市、县(市)人民政府建设行政主管部门负责对农村建筑工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，并建立信用档案。

农村建筑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建筑工匠。

第十六条 街道办事处、乡镇人民政府的行政执法人员对农村住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)进入农村住房施工现场进行检查；
- (三)发现有影响农村住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。

街道办事处、乡镇人民政府应当加强对农村住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。

第十七条 街道办事处、乡镇人民政府实施农村住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、乡镇人民政府对农村住房施工质量和安全进行监督检查，需要对有关技术问题作出认定和处理的，县级人民政府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村住房施工质量和安全监督辅助工作。

第十八条 农村住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农村建筑工匠进行竣工验收。委托监理的工程，监理人员应到场参与竣工验收。农村住房经验收合格的，方可交付使用。不动产登记部门依建房村民申请办理不动产登记。

第十九条 街道办事处、乡镇人民政府负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，参照城市建设档案管理规定和标准，加强农村住房建设档案管理。

第二十条 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，由街道办事处、乡镇人民政府及相关主管部门依法责令限期改正，逾期不改正的，由法律规定有执法权的行政机关依法组织拆除。

第二十一条 建房村民未按照本办法规定组织竣工验收或者竣工验收不合格而投入使用的，由街道办事处、乡镇人民政府依法责令限期改正。

第二十二条 建筑施工企业或者承揽工程的农村建筑工匠进行低层农村住房施工，有下列情形之一的，由县级人民政府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八条第一款规定的农村住房设计图纸（或农村住房设计通用图集）予以承接施工的；

(二)未按照设计图纸（或农村住房设计通用图集）、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)农村住房质量不符合规定标准的。

建筑施工企业或者农村建筑工匠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。

第二十三条 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。

第二十四条 村民委员会受村民个人委托组织农村住房设计、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。

第二十五条 其他法律法规有规定的，按照其他法律法规执行。

第二十六条 本办法自 2022 年 6 月 1 日起施行。