

# 株洲市人民政府办公室文件

株政办发〔2022〕17号

## 株洲市人民政府办公室 关于印发《株洲市农村住房质量安全管理办法》 《株洲市农村住房建设竣工验收办法》《株洲市 农村住房改扩建管理办法》的通知

各县市区人民政府，株洲高新区、经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

《株洲市农村住房质量安全管理办法》《株洲市农村住房建设竣工验收办法》《株洲市农村住房改扩建管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

(此件主动公开)

株洲市人民政府办公室

2022年8月27日



# 株洲市农村住房质量安全管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为进一步明确责任，提升全市农村住房质量安全监管水平，确保人民群众生命财产安全，依据《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令第299号）、《株洲市农村村庄规划建设管理条例》《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）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内，农村村民（建房人）在城市（镇）、集镇规划区以外的农村集体土地上新建、翻建、改建、扩建、修缮住房（含辅助用房）（除特别注明外，以下统称“农村住房建设”）的建设活动、质量安全管理，适用本办法。

（一）新建，是指建房人确因分户、避灾、迁建等原因，新申请宅基地新建房屋的建设行为。

（二）翻建，是指建房人利用原宅基地，对经专业机构鉴定为C、D级的住房进行拆除重建的建设行为。

（三）改建，是指住房因建筑风貌不符合相关规定、基本使用功能不全等原因，在不改变原承重结构体系、不超过原结构承重能力、不突破原住房建设规划许可限制的前提下，建房人对其宅基地上原有住房进行部分拆除改造的建设行为。

（四）扩建，是指建房人在其原批准宅基地范围内，在现有

住房水平方向或垂直方向扩大建筑面（容）积的建设行为。

（五）修缮，是指在不拆除原有住房，不增加原有住房高度，不增加原有住房建筑面（容）积、不改变原承重结构体系、不超过原结构承重能力的前提下，建房人对其宅基地上原有住房内部或外立面进行修补、加固、装修、装饰等建设行为。

**第三条** 县市区人民政府领导本行政区域内农村住房质量安全管理的工作，应当建立健全责任追究制度，安排必要的经费用于农村住房设计图集编制、乡村建设工匠培训、执法管理等涉及农村住房安全的相关工作和政府购买服务。

县市区住房和城乡建设局负责指导、监督乡镇人民政府（含街道办事处，下同）加强对农村住房质量安全的监督管理。

乡镇人民政府应当履行属地政府责任，明确具体机构依据法律法规授权以及有关行政主管部门的委托承担农村住房建设的管理、监督和服务工作。

村民委员会（含居民委员会，下同）在乡镇人民政府的指导下，负责村民建房意愿摸底工作，协助办理建房审批手续、质量巡查、竣工验收、法律法规政策和安全常识宣传等工作；指导建房人签订《农村住房建设质量安全责任承诺书》。

**第四条** 市自然资源和规划局指导农村住房建设的规划选址、农用地转用、房屋权属登记等监督管理服务工作；市农业农村局指导农村宅基地监督管理服务工作；市住房和城乡建设局指导农村住房建设的设计、施工等监督管理服务工作。

各级教育、公安、民政、财政、自然资源和规划、生态环境、交通运输、水利、农业农村、文化旅游、卫生健康、应急、城管、林业、市场监管、乡村振兴等部门，按照各自职能，负责农村住房质量安全的相关管理服务工作。

**第五条** 建房人对住房建设的质量安全负总责，承担主体责任，不得影响周边其他房屋建筑安全，接受当地乡镇人民政府或有关部门的质量安全检查和指导，负责整改检查所发现的违法违规行为和质量安全问题。设计、施工、材料供应等单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

## **第二章 选址与审批**

**第六条** 农村住房建设选址应当符合村庄规划和相关保护规划，规避易发生地质灾害、洪涝灾害和地下采空、受尾矿坝威胁等危险区域，严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡建房的，建房人应当在乡镇人民政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保建房安全。

**第七条** 在铁路沿线建房的，距铁路干线、支线轨道中心线分别不少于 20 米、15 米；距高速公路、国道、省道、县道和乡道用地外缘分别不少于 30 米、20 米、15 米、10 米和 5 米。

**第八条** 新建、翻建住房的，应当依法办理规划许可、用地审批手续。新建、翻建的农村住房原则上不超过 3 层，底层层高不超过 3.6 米，其余层高不超过 3.3 米。架空层层高超过 2.2 米

(含) 的按 1 层计算层次。市自然资源和规划局应当依据本办法和有关法律法规制定农村住房建设规划许可办法，对新建、翻建住房的层数、面积、高度等设置强制性标准。

**第九条** 依法办理规划许可、用地审批手续前应当查验《农村住房建设质量安全责任承诺书》《农村住房建设施工合同》和有资质的设计单位或有资格的设计人员设计或市、县市区住房和城乡建设局组织编制的设计图。

**第十条** 乡镇人民政府应当组织有关单位和人员进行现场核查。现场核查符合建房条件的，由乡镇人民政府依法办理规划许可、用地审批手续；现场核查不符合建房条件的，乡镇人民政府应当出具告知书。建房人应当按照审批要求建房，未经批准，不得建房。乡镇人民政府应当及时将建房审批情况报县市区农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设局备案。

**第十一条** 新建、翻建农村住房 3 层以上（含 3 层）、建筑面积在 300 平方米以上、投资在 30 万元以上的，应当纳入基本建设程序管理。原则上城市、县城规划区内不得新建农村住房。改建、扩建、修缮住房的，建房人应当报所在地村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府备案。改建、扩建住房应当依法办理审批手续的，按要求办理。

### **第三章 施工与竣工**

**第十二条** 乡镇人民政府应当在建房人办理完毕建设规划和

用地审批手续后5个工作日内，会同村民委员会到现场进行免费定点放线，指导村民委员会向建房人发放《湖南省农村住房建设质量安全指导手册》。定点放线后，住房建设方可施工。

**第十三条** 乡镇人民政府应当严格落实湖南省农业农村厅湖南省住房和城乡建设厅《关于全面实施农村村民新建住宅公示制度的通知》（湘农联〔2021〕46号）要求，向建房人免费提供公示牌，公示时间为定点放线到场之日至竣工验收合格之日。公示内容应当包括建房的基本信息、各方负责人的联系方式，并粘贴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。

**第十四条** 农村住房建设应当由有资质的建筑施工企业、劳务公司或取得培训合格证书的乡村建设工匠承建（以下统称“承建人”）。鼓励承建人为建房施工人员购买建筑意外伤害保险。承建人应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。承建人不得为未取得规划许可、用地审批或者违反规划许可、用地审批规定的建房人进行住房建设。建房人、承建人不得擅自修改设计图纸，如确因需变更设计图纸的，应当报原设计单位或设计人员审核。

**第十五条** 建房人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。建房人要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，承建人应当劝阻、拒绝。建房人应当保存主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体等）出厂合格证或购

买凭证备查。有条件的乡镇人民政府可将主要建筑材料送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

**第十六条** 乡镇人民政府应当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），重点对新建、翻建住房的房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、用火用电等进行监督检查、技术指导，建立巡查和到场台账，形成质量安全检查记录。

**第十七条** 乡镇人民政府应当建立健全联合执法机制，查处不按规划、不经审批批准、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；对逾期不整改的，依法组织拆除。设立举报电话、举报信箱、网上举报等渠道，及时受理建房人违法违规行为的举报和投诉。对妨碍执行公务等行为，应当及时报公安部门予以处置。

**第十八条** 村民委员会每周应当重点对新建、翻建农村住房过程中承建人是否按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工等进行检查，发现违法违规行为应当及时报告乡镇人民政府，做到早发现、早制止、早报告。

**第十九条** 县市区住房和城乡建设局应当开展农村住房质量安全实地抽查工作，每年对区域内新建、翻建农村住房随机抽查不得少于当年新建、翻建农村住房总量的20%，集中抽查不少于2次。对抽查中发现的问题，应当及时告知建房人和承建人，提

出整改要求，并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。对违法违规施工的承建人依法依规及时查处，并计入不良行为记录。

**第二十条** 建房人应当按照《株洲市农村住房建设竣工验收办法》规定，组织对住房实施竣工验收。验收合格后，建房人应当将建房资料在15日内报村民委员会，由村民委员会报乡镇人民政府按照“一户一档”建立住房档案，档案应当包括户主、承建人基本情况、设计图纸、建房审批资料、施工合同、建房质量安全责任承诺书、施工监管情况等信息，确保住房建设质量安全责任可溯。改建、扩建住房的纳入原档案合并管理。住房验收不合格的，不得入住和投入使用。

**第二十一条** 自然资源和规划部门对符合登记要求、资料完备的农村住房，应当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**

**第二十二条** 农村住房拟用作生产经营的，应当按规定办理营业执照并进行安全鉴定；有关经营项目需经许可的，应当按规定办理许可审批。用作生产经营或出租的住房应当进行质量安全鉴定，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，由县市区人民政府组织有关部门依法依规进行处理。乡镇人民政府负责对用作生产经营或出租的农村住房



组织开展核查，经核查不符合相关要求的，应当及时制止生产经营或出租活动，并报告县市区市场监管局（或许可部门）和住房和城乡建设局依法依规处理。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 乡镇人民政府应当对本行政区域内农村住房常态化开展安全隐患排查，对排查出有安全隐患的住房，其所有者和使用者承担整治责任，村民委员会督促其完成隐患整治。常态化开展安全隐患排查的重点农村住房是：

- （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。

**第二十五条** 县市区人民政府应当组织对本行政区域内的危旧房、废弃棚舍等废弃建（构）筑物实施整治，确保 2024 年底所有废弃建（构）筑物应拆尽拆。建房人在拆除住房前应当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有资质的

建筑施工单位实施。乡镇人民政府负责指导建房人的住房拆除工作，并落实安全防护和警戒措施，防范事故发生。

**第二十六条** 建房人需利用地下空间的，不得超过建房批准宅基地范围，深度不超过 2.8 米，不得破坏地下管线功能，不得对相邻的合法建（构）筑物、附着物造成损害。

**第二十七条** 乡镇人民政府应当做好农村住房规划建设管理信息平台、农村房屋安全隐患排查整治平台的信息录入和更新。市、县市区两级有关部门应当定期查阅信息系统，动态掌握乡村建设规划许可、用地审批、施工质量安全监督、安全隐患排查整治等各阶段、各环节的管理情况。

## 第五章 附 则

**第二十八条** 市自然资源和规划局牵头，市住房和城乡建设局、市农业农村局、市乡村振兴局等配合，对农村住房规划、宅基地审批、建筑施工、建后监管进行全生命周期的动态监管。

**第二十九条** 县市区人民政府应当依据本办法和有关法律法规，结合本地区工作实际，制定完善本行政区域内农村住房建设质量的具体管理制度或者实施细则。

**第三十条** 县市区住房和城乡建设局应当因地制宜组织编制农村住房建设设计图集，供村民建房无偿使用，并向建房人提供技术咨询和指导服务。要加强乡村建设工匠培训，探索成立劳务公司，将乡村建设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。要持续推进“三师”（规划师、设计师、工程师）下乡、进村、入户活动，为农村住房建设提供人才支撑和技术支撑。

**第三十一条** 建房人、承建人、各级人民政府有关部门、乡镇人民政府、村民委员会及其工作人员出现违规违纪的，按《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令第299号）等有关规定予以追责；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十二条** 本办法自公布之日起施行。本办法施行前已新建、翻建、改建、扩建、修缮的住房，按原政策执行。法律法规和上级政策对农村住房建设另有规定的，从其规定。

- 附件：1. 农村住房建设质量安全责任承诺书（参考文本）  
2. 农村住房建设施工合同（参考文本）

## 附件 1

# 农村住房建设质量安全责任承诺书

(参考文本)

本人\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_，因需拟在\_\_\_\_\_县(市、区)\_\_\_\_\_镇(乡、街道)\_\_\_\_\_村(社区)新建(翻建、改建、扩建、修缮)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合格证书的乡村建设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、监督乡村建设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：

承诺日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

此承诺书一式三份，建房人、村民委员会、乡镇人民政府各保留一份。

附件 2

## 农村住房建设施工合同

(参考文本)

发 包 人：\_\_\_\_\_

居民身份证号码：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

承 包 人：\_\_\_\_\_

(承包人为建筑施工企业的填写以下内容)

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_企业资质证书号：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

(承包人为农村建筑工匠的填写以下内容)

居民身份证号码：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

《湖南省乡村建设工匠培训合格证书》编号：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

根据《民法典》《湖南省农村住房建设管理办法》以及其他有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就农村住房建设（以下简称建房）施工有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、建房概况

1. 建房地地点：\_\_\_\_\_

2. 建房规模：\_\_\_\_\_层，总建筑面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>；结构形式（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：□框架结构；□砖混结构；□木结构；□其他\_\_\_\_\_。

3. 宅基地用地批准文件文号：\_\_\_\_\_；乡村建设规划许可证（建设工程规划许可证）证号：\_\_\_\_\_。

## 二、承包内容和方式

1. 承包人按照发包人提供的设计图纸，承担以下内容的施工（在□中以划√方式选定，可以选择多项）：□地基基础；□主体结构；□电气管线；□给排水管道；□化粪池工程；□其他\_\_\_\_\_。

2. 承包方式（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：□包工包料；□包清工；□部分承包；□其他\_\_\_\_\_。

建筑材料、建筑构（配）件和设备由发包人、承包人协商提供。

## 三、合同工期

计划开工日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日；计划竣工日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。工期总天数：\_\_\_\_\_天。

#### 四、价款支付和费用承担

1. 总价款：人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。  
经双方协商一致变更施工内容的，变更部分的费用按实增减。

2. 发包人按照以下约定向承包人支付合同价款（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：

按施工进度支付：

（1）开工时支付预付款人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（2）地基基础验收合格之日起\_\_\_\_日内支付进度款人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（3）地上一层验收合格之日起\_\_\_\_日内支付进度款人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（4）地上二层验收合格之日起\_\_\_\_日内支付进度款人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（5）地上三层验收合格之日起\_\_\_\_日内支付进度款人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

（6）竣工结算完成后\_\_\_\_日内付清剩余价款人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）。

其他付款方式：\_\_\_\_\_

---

3. 承包人承担其雇佣的施工人员的劳动报酬，以及因施工活动导致的施工人员或者其他人员的人身、财产损失；因发包人



原因导致或者加重的损失，由发包人承担。

## 五、施工要求

1. 发包人应当在开工\_\_\_\_\_日前向承包人提供设计图纸，并保证建房地地点通电、通水、通路，场地具备施工条件，与周边邻居不存在影响施工的纠纷。

2. 发包人和承包人提供的建筑材料、建筑构（配）件和设备均应当符合国家和省规定标准，除就地取材的竹、木等材料外，应当有生产合格证。发包人不得要求承包人使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。

3. 承包人应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。承包人应当接受发包人、设计单位或者所在地乡镇人民政府、有关部门及其委托的专业机构依法实施的监督检查，对检查中发现的质量、安全隐患及时整改。

4. 承包人完成隐蔽工程施工后，应当提前\_\_\_\_\_日通知发包人验收。发包人不能按时验收的，应当在验收前向承包人提出延期要求。发包人未按时进行验收，也未通知承包人延期的，承包人有权自行验收，验收结果视为发包人认可。隐蔽工程未经验收合格的，不得进入下一道工序施工。

5. 承包人完成全部施工内容，并备齐施工档案资料后，可以通知发包人进行竣工验收。发包人应当自收到通知之日起\_\_\_\_\_日内组织承包人和设计、监理等单位或者人员进行竣工验收。验

收合格的，发包人应当在\_\_\_\_日内向承包人签发接受交付的凭证。验收不合格的，承包人应当返工、修复或采取其他补救措施，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。承包人在完成返工、修复或采取其他补救措施后，应当通知发包人，按有关规定重新进行竣工验收。建房未经验收或验收不合格的，发包人不得使用。

6. 承包人对建房承担质量保修责任，保修期为：地基基础和主体结构\_\_\_\_\_年，屋面防水、有防水要求的卫生间、房间和外墙面防渗\_\_\_\_\_年，电气管线、给排水管道\_\_\_\_\_年。保修期自竣工验收合格之日起算；建房未经竣工验收，发包人擅自使用的，保修期自其实际占有之日起算。

7. 建房经竣工验收合格的，以承包人通知发包人进行竣工验收之日为竣工日期；因发包人原因，自收到通知之日起\_\_\_\_日内未完成竣工验收的，以承包人通知发包人进行竣工验收之日为竣工日期；建房未经竣工验收，发包人擅自使用的，以其实际占有之日为竣工日期。

## 六、竣工结算

承包人应当自竣工验收合格之日起\_\_\_\_\_日内向发包人提供结算清单，发包人应当自收到结算清单之日起\_\_\_\_\_日内完成审核，逾期未完成审核且未提出异议的，视为认可承包人提交的结算清单。承包人对发包人审核意见有异议的，应当自收到审核意见之日起\_\_\_\_\_日内提出，逾期未提出异议的，视为认可审核

意见。对于双方认可的结算价款，发包人应当按照本合同第四条的约定支付给承包人；对于其中一方有异议的结算价款，按照本合同第八条约定的争议解决方式处理。

## 七、违约责任

1. 发包人具有下列情形之一的，承担相应的违约责任：

（1）发包人未按合同约定期限和数额支付合同价款的，按日计算向承包人支付逾期应当付款万分之\_\_\_\_\_的违约金，逾期超过\_\_\_\_\_日的，承包人可以解除合同；

（2）发包人提供的建筑材料、建筑构（配）件和设备的规格、数量或质量不符合合同约定，导致承包人返工、修复或者给承包人造成其他损失的，承担承包人相应损失；

（3）发包人违反合同约定造成停工的，按每日\_\_\_\_\_元的标准向承包人支付违约金；

（4）发包人未能按照合同约定履行其他义务的，承担因此造成的承包人实际损失。

2. 承包人具有下列违约情形之一的，承担相应的违约责任：

（1）承包人违反合同约定采购和使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备，给发包人造成损失的，承担发包人相应损失；

（2）承包人施工质量不符合合同约定的，承担发包人相应损失；

（3）承包人未按合同约定期限完成施工，造成工期延误的，

按每日\_\_\_\_元标准向发包人支付违约金，工期延误超过\_\_\_\_日的，发包人可解除合同；

(4) 承包人未按照合同约定履行保修义务或其他义务的，承担因此造成的发包人实际损失。

### 八、争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方可通过协商、调解解决，也可按下列方式解决（在□中以划√方式选定，只能选择一项）：

向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

向\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

### 九、其他事项

1. 合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

2. 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

3. 本合同一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，发包人执\_\_\_\_\_份，承包人执\_\_\_\_\_份。

发包人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

承包人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 株洲市农村住房建设竣工验收办法

## 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,依据《湖南省农村住房建设管理办法》(省政府令第299号)、《株洲市农村村庄规划建设管理条例》《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)等规定,结合我市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内,农村村民(建房人)在城市(镇)、集镇规划区以外的农村集体土地上新建、翻建、改建、扩建住房(含辅助用房)的建设竣工验收,适用本办法。

**第三条** 市住房和城乡建设局负责制定全市农村住房建设竣工验收相关政策,指导全市农村住房建设竣工验收工作。

县市区住房和城乡建设局负责具体指导监督本行政区域内农村住房建设竣工验收活动,建立验收结果抽查制度,指导乡镇人民政府(含街道办事处,下同)建立技术巡查制度。

乡镇人民政府现场监督指导本行政区域范围内的农村住房建设竣工验收。在必要条件下,可邀请县市区自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设、水利、农业农村、应急、林业、乡村振兴等部门,参与农村住房建设竣工验收工作。

**第四条** 农村住房建设竣工验收由建房人负责组织实施,农

村住房经验收合格后,方可投入使用。未经验收或验收不合格的,不得投入使用。

**第五条** 农村住房建设符合下列条件,可组织竣工验收:

(一)取得乡村建设规划许可手续和相关用地手续,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、施工图或设计方案约定的建设内容;

(三)有资质的建筑施工企业、劳务公司或取得培训合格证书的乡村建设工匠(以下统称“承建人”)在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,并由承建人负责人签字向建房人提出农村住房建设竣工验收申请。委托设计、监理(以下统称“第三服务方”)的,第三服务方应当对农村住房质量提出意见,并全程参与施工过程的监督及竣工验收;

(四)具有地基基础、主体结构、屋顶防水等重点部位施工过程的施工记录和乡镇人民政府检查记录;

(五)具有建房人与承建人签署的《农村住房质量保修书》;

(六)乡镇人民政府和有关工程质量安全管理部门责令整改的问题,已全部整改合格;

(七)法律、法规和规章规定的其他条件。

## **第二章 竣工验收程序和内容**

**第六条** 住房竣工后,建房人应当向所在地乡镇人民政府提

出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内，安排工作人员到场检查核实，核实合格的，出具用地和规划核实证明。核实不合格的，提出书面意见。

**第七条** 建房人收到用地和规划核实证明后，应当填报《农村住房建设竣工验收告知书》，将验收的时间、地点、验收组名单等内容，提前7个工作日以上告知或经村民委员会（含居民委员会，下同）告知乡镇人民政府。其中验收组成员应当包括但不限于建房人、承建人、村民委员会、专业技术人员。

**第八条** 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，建房人、承建人、设计单位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，并对农村住房建设竣工验收是否合格形成一致意见。

验收组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，应当依法整改合格，待意见一致后，重新组织竣工验收。

**第九条** 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《农村住房建设竣工验收记录》，作为农村住房建设竣工验收合格的证明。

**第十条** 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和指导，发现有违法违规行为的，责令改正。对发现违反用地和规划许可的，按照有关法律法规规定予以办理。

### 第三章 竣工资料归档

**第十一条** 建房人对提供的建房资料真实性负责，建房资料由村民委员会报乡镇人民政府，由乡镇人民政府建立住房档案。建房人应当在建设竣工验收合格后 15 日内将以下建房资料报村民委员会：

（一）乡村建设规划许可手续和相关用地手续；

（二）新建、翻建、改建、扩建农村住房符合建房条件的相关证明手续；

（三）有资质的设计单位或有资格的设计人员设计或市、县市区住房和城乡建设局组织编制的设计图；

（四）农村住房建设施工合同（协议）；

（五）农村住房建设质量安全责任承诺书；

（六）施工记录和检查记录；

（七）主要建筑材料、建筑构（配）件的出厂合格证明或进



场复检报告；

（八）农村住房建设竣工验收申请；

（九）农村住房建设竣工验收告知书；

（十）农村住房质量保修书；

（十一）农村住房建设竣工验收记录；

（十二）施工过程及竣工验收的影像资料（乡镇人民政府“六到场”记录及其他检查记录）；

（十三）建房人与承建人确认的已结清工程款的资料；

（十四）农村住房建设竣工验收资料归档表；

（十五）法律法规规定的其他资料。

#### 第四章 其他事项

**第十二条** 县市区人民政府应当根据本办法和有关法律法规政策，结合本地区工作实际，组织制定完善本行政区域内农村住房建设竣工验收的具体管理制度或者实施细则。

**第十三条** 乡镇人民政府应当建立并公布本地区农村住房建设竣工验收专业技术人员库，供建房人选择。

**第十四条** 本办法所列附件 1、附件 2、附件 3 为示范文本，使用人可在所属乡镇人民政府指导下适当调整；所列附件 4、附件 5 为强制性文本，确需调整的，由县市区住房和城乡建设局调整并报市住房和城乡建设局备案。

**第十五条** 本办法自公布之日起施行。法律法规和上级政策

另有规定的，从其规定。

- 附件：
1. 农村住房建设竣工验收申请
  2. 农村住房质量保修书
  3. 农村住房建设竣工验收告知书
  4. 农村住房建设竣工验收记录
  5. 农村住房建设竣工验收资料归档表

附件 1

## 农村住房建设竣工验收申请

\_\_\_\_\_（建房人）：

由\_\_\_\_\_工匠（或公司）承建的位于\_\_\_\_\_乡镇  
（街道）\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_组的你的住房，已于\_\_\_\_\_年  
\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日完成施工，\_\_\_\_\_公司（第三  
服务方）对农村住房建设进行了设计、监理，现已达到竣工质量  
验收条件，请你组织相关单位（或人员）验收。

特此申请。

申请人（签字、盖章）：\_\_\_\_\_

（第三服务方（设计方、监理方）：\_\_\_\_\_）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件 2

# 农村住房质量保修书

建房人：\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

承建人：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

甲乙双方根据《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令第 299 号）及有关法律法规政策规定，经协调一致对\_\_\_\_\_（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

(1) 地基基础工程：\_\_\_\_\_（年）

(2) 主体结构工程：\_\_\_\_\_（年）

(3) 防 水 工 程：\_\_\_\_\_（年）

(4) 其他项目及保修期限约定如下：

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(5) 质量保修期自竣工验收合格之日起算。

### 二、质量保修责任

1. 属于保修范围及期限的项目，乙方应当在接到甲方通知 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，其所产生维修费用由乙方承担。



附件 3

## 农村住房建设竣工验收告知书

\_\_\_\_\_ 乡镇人民政府：

本人在\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_组的（新建、翻建、改建、扩建）住房定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_（地址）组织竣工验收，验收组人员有建房人：\_\_\_\_\_，承建人：\_\_\_\_\_，专业技术人员：\_\_\_\_\_，村民委员会：\_\_\_\_\_，第三方服务方：\_\_\_\_\_。

特此告知，请准时参加。

建房人（签字、盖章）：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 附件 4

## 农村住房建设竣工验收记录

建 房 人		身份证号	
建房地址	株洲市_____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（m <sup>2</sup> ）	
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
	建房人		
	承建人		
	第三服务方 （无可不填写）		
	专业技术人员		
农村 住房 竣工 验收 内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否办理了农村住房建设相关手续	
	2	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	
	3	承建人对完工农村住房质量自查是否合格	
	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	是否有重点部位施工记录和乡镇人民政府检查记录	
	6	建房人和承建人是否已经共同签署农村住房质量保修书	
	7	乡镇人民政府和有关工程质量安全管理部门责令整改的问题是否全部整改	
8	法律、法规规定的其他验收条件是否满足		

农村住房竣工验收意见		
验收组成员	建房人	签字（公章）：  年 月 日
	承建人	签字（公章）：  年 月 日
	第三服务方 (无可不填写)	签字（公章）：  年 月 日
	专业技术人员	签字（公章）：  年 月 日
村民委员会意见	签字（公章）：  年 月 日	
乡镇人民政府意见	签字（公章）：  年 月 日	



附件 5

## 农村住房建设竣工验收资料归档表

户主姓名		户主身份证号	
户主联系方式		农村住房地址	
结构类型		建筑面积、层数	
开工时间		竣工验收时间	
农村住房竣工资料归档文件目录			
所需资料		提供情况	
户籍证明			
原有宅基地批准文件			
乡村建设规划许可手续			
新建、翻建、改建、扩建农村住房证明符合建房条件的相关手续			
农村住房设计文件			
施工合同			
农村住房建设质量安全责任承诺书			
农村建筑工匠培训合格证或施工单位资质证书			
施工记录和检查记录（“六到场记录及其他检查记录”）			
主要建筑材料、建筑构（配）件的出厂合格证明或进场复检报告			
竣工验收申请			
竣工验收告知书			
施工过程中及竣工验收的影像资料			
农村住房质量保修书			
农村住房建设竣工验收记录表			
建房人与承建人确认的已结付合同约定工程款资料			
法规、规章规定的其他文件			
<p>归档结论：</p> <p style="margin-left: 40px;">该农村住房建设竣工验收归档资料已于      年      月      日收讫齐全。</p> <p>经 办 人：</p> <p>单 位 公 章：</p> <p style="margin-left: 100px;">年      月      日</p>			

# 株洲市农村住房改扩建管理办法

为加强全市农村改建、扩建（除特别注明外，以下统称“改扩建”）住房及其辅助用房建设管理，保障农村住房建设质量，确保人民群众生命财产安全，依据《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令第299号）、《株洲市农村村庄规划建设管理条例》《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）等规定，结合我市实际，制定本办法。

**第一条** 本市行政区域内，农村村民（建房人）在城市（镇）、集镇规划区以外的农村集体土地上改扩建住房的，适用本办法。法律法规和上级政策另有规定的，从其规定。

**第二条** 县市区人民政府领导本行政区域内农村住房改扩建管理工作；乡镇人民政府（含街道办事处，下同）具体负责本行政区域范围内农村住房改扩建的管理、监督和服务工作。

**第三条** 村民委员会（含居民委员会，下同）在乡镇人民政府的指导下，协助农村住房改扩建有关工作。

**第四条** 市住房和城乡建设局指导全市农村住房改扩建管理工作；县市区自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村等部门按照各自职责指导乡镇人民政府加强对农村住房改扩建行为、改扩建建设质量安全的监督管理。

**第五条** 建房人对其改扩建住房建设的质量安全负总责，承担主体责任，不得影响周边其他房屋建筑安全，接受当地乡镇人

民政府或有关部门的质量安全检查和指导，负责整改检查所发现违法违规行为和质量安全问题。设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

**第六条** 改扩建住房应当由有资质的建筑施工企业、劳务公司或取得培训合格证书的乡村建设工匠承建（以下统称“承建人”）。承建人应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。

**第七条** 改扩建住房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。建房人要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，承建人应当劝阻、拒绝。建房人应当保存主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体）出厂合格证或购买凭证备查，有条件的乡镇人民政府可将主要建筑材料送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

**第八条** 实施改扩建住房应当符合下列条件，并报乡镇人民政府备案，应当依法办理审批手续的，按要求办理。

- （一）已核发乡村建设规划许可证、农村宅基地批准书；
- （二）已办理不动产登记；
- （三）原有住房主体未全部拆除；
- （四）安全鉴定非 C、D 级房屋。

**第九条** 建房人改扩建住房不得改变原承重结构体系、不得超过原结构承重能力、不得突破原住房建设规划许可、不得突破原批准宅基地范围。确需改变原承重结构体系或超过原结构承重能力的，应当在乡镇人民政府指导下，委托具有资质的设计单位

出具设计方案，并严格按设计方案施工。

**第十条** 乡镇人民政府应当对或委托村民委员会对予以备案或审批的改扩建住房开展不少于3次的巡查，并形成巡查记录。

**第十一条** 乡镇人民政府和村民委员会应当加强对擅自改造、扩建、加层、隔断等改扩建行为的查处力度，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。

**第十二条** 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。

**第十三条** 改扩建后未验收或验收不合格的不得使用。对改扩建的农村住房应当建立档案，纳入原档案合并管理。

**第十四条** 县市区人民政府应当依据本办法和有关法律法规政策，结合本地区工作实际，组织制定完善本行政区域内改扩建住房的具体管理制度或者实施细则。

**第十五条** 本办法自公布之日起施行。

---

抄送：市委各部门，株洲军分区战备建设处。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委，各人民团体。

---

株洲市人民政府办公室

2022年8月27日印发