

重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市规划和自然资源局 重庆市农业农村委员会 重庆市市场监督管理局

渝建〔2024〕11号

重庆市住房和城乡建设委员会 重庆市规划和自然资源局 重庆市农业农村委员会 重庆市市场监督管理局 关于进一步加强农村住房规划建设使用管理 工作的通知

各区县（自治县）人民政府，西部科学城重庆高新区、万盛经开区、双桥经开区管委会，市级相关部门：

为全面贯彻党中央国务院关于农村房屋安全管理的决策部署，认真落实市委市政府关于建立农村住房建设全周期监管机制要求，用好用活“千万工程”经验，现就进一步加强全市农村住

房规划建设使用管理工作有关事项通知如下。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实安全发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，强化红线思维和底线思维，切实保障农村群众生命财产安全。坚持“谁拥有谁负责、谁审批谁负责、谁主管谁负责”原则，健全完善农村住房规划建设使用管理全流程责任体系，形成职责明确、各负其责、齐抓共管的工作格局。坚持问题导向、目标导向，建立健全农房管理服务长效机制，保障农房质量安全，提升农房品质。

二、明确安全责任

（一）落实主体责任

农村住房产权人为住房质量安全管理以及其建房形成的房前屋后边坡安全管理的第一责任人，承担住房安全管理、建房形成的房前屋后边坡支护措施落实等首要责任。农村住房使用、设计、施工、材料供应的单位（个人）为住房质量安全管理责任主体，分别承担相应的质量安全责任。产权人（使用人）在新建（改建、扩建）农村住房前，应签订《农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书》，自觉遵守质量安全要求，主动履行质量安全责任，建设质量合格、使用安全的农村住房，采取措施确保建房形成的房前屋后边坡安全。

（二）压实属地责任

各区县人民政府负责辖区内农村住房规划建设使用管理、建房形成的房前屋后边坡安全管理的组织领导工作。乡镇人民政府（街道办事处）具体负责辖区内农村住房规划建设使用管理工作，包括乡村建设规划许可、宅基地审批、建设过程监管、使用过程管控、违法违规行为查核上报处置，以及建房形成的房前屋后边坡安全隐患的排查整治等工作。

（三）夯实部门责任

行业主管部门要按照“三管三必须”的原则，密切协同配合，细化监管措施，加强监督管理，共同把好农村住房规划建设使用管理安全关。规划自然资源部门负责指导乡镇人民政府（街道办事处）开展农村住房规划布局、乡村建设规划许可、规划执法和农村地质灾害防治的组织、协调、指导和监督等工作；农业农村部门负责宅基地管理、宅基地执法、闲置农房处置利用等工作；住房城乡建设部门负责图集编制推广、指导建设质量安全管理、乡村建设工匠培训管理等工作；市场监督管理部门负责建筑材料生产、销售环节产品质量监管，建立市场主体住所登记负面清单，清单内房屋一律不得作为市场主体的住所进行登记；水利、生态环境、林业、应急管理、消防、公安、经济信息、民政、教育、卫生健康、文化旅游等部门按照各自职责做好相关监督管理工作。

三、强化管理要求

（一）加强规划管理

1.加强规划选址。农村住房建设选址应坚持“保障安全、保护生态、符合规划、方便生活、有利生产”原则，符合国土空间规划和用途管制的要求，禁止在市政公用设施通道保护范围、易燃易爆等危险区、地质灾害危险区和隐患点、以及其他灾害易发区内进行选址。引导以 8-10 户为起点，“小”“微”适度集聚布局。

2.加强规划审批。规划审批应重点审查拟用地是否符合国土空间规划、村庄规划、用途管制等要求，拟建层数、层高和建筑面积是否符合规定，提供的相关材料是否符合《村庄和集镇规划建设管理条例》规定等。

3.加强规划执法。对未按照规划许可的要求建房，乡镇人民政府（街道办事处）应严格执法，依法责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

（二）加强宅基地管理

1.严格执行“一户一宅”规定。农村村民一户只能拥有一处宅基地。经批准异地新建的村民，应签订《农村宅基地使用承诺书》。异地新建的住房建成后，区县农业农村部门应指导乡镇人民政府（街道办事处）督促建房村民按照“建新房拆旧房”的要求，将旧房拆除并将原宅基地交还村集体。

2.严格宅基地审批。宅基地审批应重点审查申请对象的资格条件是否符合规定，拟用地的面积、权属和地类是否符合规定，

以及原宅基地处理方式等。农村村民申请异地建房，不同意将原宅基地退回村（社）集体的，不得批准新宅基地。

3.严格宅基地执法。对未办理乡村建设规划许可证、宅基地审批手续，以及办理宅基地审批手续但超面积占用宅基地建房的行为，区县行业主管部门应依据相关规定，责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，应依法拆除。

（三）加强建设管理

1.加强设计管理。农村住房建设原则上不得超过3层。村民建设2层（含）以上或跨度6米（含）以上的住房，须由取得相应设计资质证书的单位进行设计（经过结构安全专项审查），或者选用区县行业主管部门编制的农房建设图集。村民建设1层且跨度6米以下的住房，鼓励委托取得相应设计资质证书的单位或具有执业资格的个人进行设计，或者选用区县行业主管部门编制的农房建设图集。设计图纸应明晰基本的抗震构造要求，明确基础形式，设置圈梁、构造柱、门窗过梁等构造措施，提出围护结构、非结构构件与主体结构的连接措施等。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸；确需修改的，须经原设计单位同意，并出具变更设计通知单或者图纸。

2.加强施工质量安全管理。村民建设限额以上的住房，应按照《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市建筑管理条例》等要求，办理施工许可证。村民建设限额以下的住房，应按照《关

于加强村镇建设工程质量安全管理若干意见》（建质〔2004〕216号）要求，在开工前由施工单位（乡村建设工匠）填写《重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表》，报乡镇人民政府（街道办事处）备案。质量安全监管备案的主要内容为：是否签订施工合同、图纸是否符合要求、施工单位是否具有相应资质（乡村建设工匠是否具备专业能力）等。

村民建设住房，须按照《村庄和集镇规划建设管理条例》等相关规定，委托有资质的施工单位或具备专业能力的乡村建设工匠施工。施工单位（乡村建设工匠）应严格按照选用的图纸、相关施工技术标准施工。对未“照图施工”的建房村民、施工单位（乡村建设工匠），乡镇人民政府（街道办事处）应指导改正。

3.加强合同管理。村民委托取得相应设计资质证书的单位（个人）开展图纸设计前，应与其签订设计合同，约定设计内容、设计要求、完成时限、违约责任等。村民在住房建设开工前，应与施工单位（乡村建设工匠）签订施工合同，明确双方权利义务，约定承包范围、工程内容、完成时限、质量要求、施工安全、保修责任、违约责任等。鼓励施工单位（乡村建设工匠）为施工人员购买意外伤害险。

4.加强建材管理。建房村民、施工单位（乡村建设工匠）按照“谁采购谁负责”的原则，对采购的建筑材料、构（配）件和设备质量负责。施工单位（乡村建设工匠）应对进入施工现场的

建筑材料、构（配）件和设备进行检查，合格后方可使用。乡镇人民政府（街道办事处）发现不合格的建筑材料、构（配）件和设备，要督促建房村民、施工单位（乡村建设工匠）清退，同时移交市场监督管理部门处置。

5.加强过程监管。乡镇人民政府（街道办事处）要落实质量安全监督管理责任，健全网格化管理制度，建立日常巡查制度，落实施工过程“五到场”要求（即选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、分层承重构件完工到场、竣工验收到场），重点对地基基础、墙体砌筑、楼屋盖施工、模板安拆、脚手架安拆、起重设备、用电安全、人员防护等进行检查指导，加强农村住房施工全过程的监督管理。区县住房城乡建设部门要对“五到场”落实情况开展抽查。

6.加强竣工管理。农村住房建设完工后，建房村民应向乡镇人民政府（街道办事处）提出用地和规划验收申请。乡镇人民政府（街道办事处）在收到申请后，应组织现场验收，实地检查村民是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的村民，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

通过用地和规划验收后，限额以上的住房，建设单位应按照规定组织竣工验收；限额以下的住房，施工单位（乡村建设

工匠)和村民应对施工质量情况进行检查,填写《农村住房施工质量检查情况表》,乡镇人民政府(街道办事处)须安排人员参与检查。住房通过竣工验收或施工质量检查合格后,方可交付使用。

(四) 加强使用管理

1.规范使用行为。农村住房产权人(使用人)应按照规定用途或依法批准的用途合理使用住房,做好日常检查、维护、修缮,不得实施擅自改变住房用途、擅自变动建筑主体和承重结构等影响住房安全的行为。产权人(使用人)发现住房出现严重安全隐患时,应及时向乡镇人民政府(街道办事处)报告,同时立即采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施。

2.规范改扩建行为。改扩建住房参照新建住房进行管理。改扩建的农村住房应为合法建筑且旧房主体没有全部拆除的住房。安全鉴定为D级的住房,原则上应拆除后重建。对改变承重结构体系或超过原结构承载能力的行为,乡镇人民政府(街道办事处)应督促村民对拟改扩建的住房进行鉴定后,再委托取得相应设计资质证书的单位出具设计方案。乡镇人民政府(街道办事处)应加强对加层、隔断等建设行为的监管,杜绝随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构等情况发生。

3.规范用途转变行为。自住自用的农村住房转为经营用途的,产权人(使用人)在办理相关经营许可、开展经营活动前,应取

得房屋安全鉴定合格证明。审批经营活动的部门应在办理行政审批前，督促产权人（使用人）依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。乡镇人民政府（街道办事处）应常态化开展用作经营的农村住房巡查，发现不符合相关要求的，应及时制止经营活动，并报告区县行业主管部门依法依规处理。

4.规范住房拆除行为。村民拆除农村住房前应告知乡镇人民政府（街道办事处），并委托具备保证安全条件的专业技术人员或施工单位进行拆除。村民应充分考虑住房拆除对毗邻建筑的影响，告知毗邻建筑产权人（使用人），必要时先组织人员、财产转移。乡镇人民政府（街道办事处）应加强农村住房拆除工作的监督管理，督促村民落实安全防护和警戒措施。

（五）加强技术服务

1.强化设计服务。区县住房城乡建设部门负责组织技术力量或采取购买服务的方式，因地制宜编制农房建设图集并持续更新，免费供村民建房选用。以乡镇（街道）为单位合理划分服务片区，分片区落实专职（兼职）技术人员，提供技术咨询、设计指导、跟踪服务等。

2.加强工匠培训和管理。各区县要按照 2025 年底每个涉农乡镇（街道）平均有 20 名以上合格的乡村建设工匠的要求，制定年度培训计划，免费组织乡村建设工匠培训、考试，开展继续教育培训。区县住房城乡建设部门、乡镇人民政府（街道办事处）要

建立本辖区合格的乡村建设工匠名录，供村民建房选择。支持建筑产业工人参加乡村建设工匠培训后，承接农村住房建设业务。

3.推动专业机构和技术人员下乡服务。区县住房城乡建设部门要建立有资质且有意愿服务农村住房建设的设计、施工、监理企业名录，以及建筑、结构设计专业技术人员名录，供村民建房选择。各区县要通过购买服务等方式，组织专业队伍、专业人员开展图纸设计、图纸审查、建设监理等服务工作。

四、落实保障措施

（一）压实工作责任

各级各部门要提高政治站位，充分认清进一步加强农村住房规划建设使用管理的重要意义，压实工作责任，落实工作举措，推动各项工作落地落实见效。对授权或委托乡镇人民政府（街道办事处）履行的职责，行业主管部门要强化监督责任落实，做好跟踪服务指导。对乡镇人民政府（街道办事处）管理缺位、执法失位的行为，行业主管部门要按照“三管三必须”原则，从严监督执法。

（二）完善工作机制

一是建立协调联动机制。各级各部门要加强统筹协调配合，完善工作措施，建立健全农村住房规划建设使用管理常态化协调机制。规划自然资源、农业农村、住房城乡建设、市场监督管理等部门要加强沟通协作，建立健全各环节工作联动机制，做好农

村住房规划管理、宅基地管理、建设管理与不动产登记、使用管理等工作的有序衔接。

二是建立“赛马比拼”机制。市住房城乡建委会同市规划自然资源局、市农业农村委、市市场监管局建立农村住房规划建设使用管理“赛马比拼”机制，构建全流程、可衡量的评价体系，对区县相关工作开展情况进行评价打分，晾晒成绩、明确标杆、激励先进，推动形成比学赶超的良好氛围。

（三）强化工作保障

各级各部门要加强管理服务队伍建设，配齐配强工作力量，重点加强乡镇人民政府（街道办事处）“四所合一”机构的队伍和政务服务能力建设。要做好资源信息共享，为乡镇人民政府（街道办事处）在农村住房审批、监督管理等方面提供技术支持。要有计划、分步骤、全覆盖开展乡镇规划建设管理干部培训，全面提升专业素质和管理能力。各区县要将图集编制和修改、乡村建设工匠培训、购买图纸审查和建设管理专业服务经费纳入年度财政预算。

（四）加快数字化建设

市住房城乡建委牵头，市规划自然资源局、市农业农村委等部门配合，建设全市农村住房规划建设使用管理信息平台，贯通相关部门既有信息系统，对农村住房规划管理、宅基地管理、建

设管理、使用管理实行全周期动态管理，推动实现农村住房“一网通办”、“一网统管”。

（五）加强宣传科普

各级各部门要围绕农村住房全周期管理的各个环节，通过制作宣传图册、微视频等方式，加强相关法律法规、质量安全常识的宣传，不断增强施工人员和村民的法律意识、安全意识和风险防范能力。

- 附件：1.农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书
2.重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表
3.农村住房施工质量检查情况表

重庆市住房和城乡建设委员会



重庆市规划和自然资源局



重庆市农业农村委员会



重庆市市场监督管理局



2024年3月25日

附件 1

农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书

本人_____，身份证号：_____，拟在_____区县（自治县）_____乡镇（街道）_____村（社区）_____组（社）新建（改建、扩建）一栋_____层、高度_____米、建筑面积_____平方米、结构类型（☐砖混结构☐框架结构☐木结构☐其他_____）的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房新建（改建、扩建）质量安全管理工作郑重承诺：

一、依法依规取得《乡村建设规划许可证》、《农村宅基地批准书》等手续后开工建设，严格按照选用的图集（设计图纸）施工。

二、农村住房建筑工程委托有资质的施工单位或具备专业能力的乡村建设工匠承担，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、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

四、监督施工单位（乡村建设工匠）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，并按规定报告村委会、乡镇人民政府（街道办事处）。

五、自觉接受周围群众的监督，如住房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。

六、自觉接受当地乡镇人民政府（街道办事处）、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。

七、自觉做好住房使用期间的维护和管理，及时整治住房质量安全隐患；住房出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村委员、乡镇人民政府（街道办事处）报告；不得擅自对已建成住房进行改扩建或改变其用途。

八、落实“一户一宅”要求，异地新建住房竣工验收之后，及时完成对原危旧住房的处置，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

承诺书一式三份，村民、村委会、乡镇人民政府（街道办事处）各保留一份。

重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表

申请人		联系电话	
施工方名称		工程地址	
施工方能力水平		施工合同	
计划开工日期		计划竣工日期	
工程建设主要内容	☐ 基础 ☐ 主体结构 ☐ 墙体等围护结构 ☐ 屋盖 ☐ 门窗 ☐ 外墙装饰 ☐ 室内装修		
备案意见	☐同意备案 ☐不同意备案 乡镇人民政府（街道办事处）（盖章） 年 月 日		

说明：1.申请人。填写施工方负责人姓名。
2.施工方名称。乡村建设工匠施工的填写乡村建设工匠的姓名，施工单位施工的填写单位的名称。
3.施工方能力水平。乡村建设工匠施工的填写“培训合格的乡村建设工匠”，施工单位施工的填写资质等级。
4.施工合同。填写已签订或未签订。
5.工程建设主要内容。根据实际建设内容进行勾选。
6.本表格一式两份，乡镇人民政府（街道办事处）和申请人各持一份。

农村住房施工质量检查情况表

检查日期：

户主姓名		身份证号码		联系电话	
建设类型	☐ 新建 ☐ 改建 ☐ 扩建			开工时间	
建设地址	_____区县_____乡镇（街道）_____村（社区）_____组（社）			竣工时间	
施工单位名称 （乡村建设工匠姓名）			施工单位 负责人姓名		施工单位（乡村建设工匠） 联系电话
检查内容			检查情况		
1.按设计图纸施工			☐ 是 ☐ 否（说明原因）：		
2.基础牢靠，结构稳定			☐ 是 ☐ 否（说明原因）：		
3.设置圈梁、构造柱、过梁等基本抗震构造措施			☐ 是 ☐ 否（说明原因）：		
4.围护结构和非结构构件与主体结构连接牢固			☐ 是 ☐ 否（说明原因）：		
检查结论	☐ 合格 ☐ 不合格（说明原因）：				
户主签字		施工单位（乡村建设工匠）签字		参与检查的乡镇人民政府（街道办事处） 人员签字	

说明：1.选择“否”或“不合格”的，要写明原因。
2.对1层且跨度6米以下的农村住房进行竣工验收时，不对是否按设计图纸施工作强制要求。
3.本表格一式三份，村民、施工单位（乡村建设工匠）、乡镇人民政府（街道办事处）各持一份。

