



# 重庆市梁平区住房和城乡建设委员会等四部门 关于加强农村住房全生命周期管理工作的通知

梁平住建发〔2026〕5号

各乡镇人民政府、街道办事处，有关部门：

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，按照市住房城乡建委、市规划和自然资源局、市农业农村委、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》（渝建〔2024〕11号）和市住房城乡建委、市规划和自然资源局、市农业农村委《关于印发重庆市构建农房全生命周期安全管理制度改革三年行动方案（2025-2027年）的通知》（渝建〔2025〕6号），破解农村住房“规划无序、建设失管、使用低效、处置困难”等难题，推进乡村建设全面振兴，用好用活“千万工程”经验，建立农房规划建设使用管理长效机制，现就有关事项通知如下。

## 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生命周期全流程责任体系，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，确保农房质量安全，充分提升农房品质，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定大局。

### 二、强化责任落实

#### （一）落实主体责任

始终坚持产权人为房屋安全第一责任人，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。乡镇人民政府（街道办事处）指导和督促村民委员会将农村住房质量安全管理要求纳入村规民约，指导村民签订《农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书》。

### （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，按照各自职责细化监管措施，加强监督管理，共同做好农村住房规划建设使用管理安全工作，把好农村住房全生命周期关口。区规划自然资源局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；区农业农村委负责宅基地管理、宅基地执法、闲置农房处置利用等工作；区住房城乡建委负责图集编制推广、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；根据部门推送的隐患房屋，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。

强化部门联动和信息共享。区规划自然资源局、区农业农村委、区住房城乡建委要建立信息共享机制，对于新（改）建的房



屋，在审批后应每月进行数据共享，便于了解全区审批建房的数量和分布。要加强统筹协作配合，完善工作措施，定期召开会议，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。

### 三、加强规划管理

#### （一）科学规划选址

1. 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。

2. 严格控制切坡建房。按照“谁审批谁负责”的原则，压实行业部门审批监管责任、乡镇（街道）具体审批责任，确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府（街道办事处）指导下，按照有关技术规范，先开展切坡边坡治理，治理完成后再建房，切坡治理验收在前、基坑基槽验收在后，从源头上控制切坡建房风险隐患，确保建房安全。

#### （二）强化规划审批

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，并附经审定的建房设计方案或通用图集。



### （三）加强规划执法

区规划自然资源局应当加强村民建房选址安全的检查和监督管理，牵头依法查处违规加层等违法行为。对未按照规划许可要求建房的，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。

## 四、规范宅基地管理

### （一）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，申请人应当是农村集体经济组织成员。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，区农业农村委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集体经济组织。

### （二）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。

### （三）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，区农业农村委、区规划自然资源局、各乡镇（街道）应依据相关规定，责令停止



建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。区农业农村委依法查处农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准非法占用土地建住宅行为，坚决遏制新增问题，稳妥审慎处置存量问题。

### （四）盘活闲置宅基地

在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，探索适合本地实际的农村闲置宅基地盘活模式，鼓励利用闲置宅基地发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、农产品初加工、一二三产业融合等新产业新业态。对进城落户的农村村民，在应当充分尊重农民意愿的前提下，集体经济组织可以依法通过规范的民主程序，探索多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。

## 五、加强设计审查管理

1. 乡镇人民政府（街道办事处）应当在规划许可审查阶段，组织专业技术人员同步审查农户委托设计的农房建设图纸的规范性，做到“先设计、后施工”。按照“群众提出变更需求、乡镇（街道）组织技术人员出具变更图纸”的实施路径，规范设计变更程序，做到“先变更、后建设”。

2. 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），或者选用住建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，或者选用住建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。

### 六、加强施工质量安全管理的

1. 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的若干意见》（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。

2. 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。乡镇人民政府（街道办事处）承担自然资源、农业农村事务的机构在办理乡村建设规划许可和宅基地审批手续时，应当查验村民建房设计图纸和施工队伍选择情况。

3. 乡镇人民政府（街道办事处）应落实村民建房公示制度，



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、各方负责人及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以及监督举报电话。

4. 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。

5. 施工队伍应当明确一名有施工管理经验且经培训合格的安全管理员或“工匠带头人”负责现场施工安全管理。施工单位（乡村建设工匠）必须为现场所有作业人员配备符合国家标准的合格安全帽，为所有高处（距坠落基准面2米及以上）作业人员配备合格安全带，并监督、确保其正确佩戴和使用。

6. 施工单位（乡村建设工匠）应严格按照施工图纸、施工技术标准 and 操作规程施工。对不按照设计图纸及相关施工技术标准建房的村民、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，情节严重的应根据相关规定予以严肃查处。

7. 乡镇人民政府（街道办事处）要落实质量安全监督管理责任，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），按照乡镇人民政府（街道办事处）每月不少于一次、村（社区）每周不少于一次，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、洞口防护、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。区住房城乡建委要对“五到场”落实情况开展抽查。

8．鼓励应用在建农房数字化监管手段。区住房城乡建委积极探索建立施工过程数字化管理，通过数字化赋能，提升农房建设管理水平。

### 七、加强建筑材料管理

1．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。

2．建房村民或施工单位（乡村建设工匠）要选用符合国家和行业规定标准和质量要求的建筑材料、建筑构（配）件和设备，不得偷工减料。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，同时移交区市场监督管理局处置。区市场监督管理局加强对生产、销售环节的建筑材料产品质量监督抽查，依法查处生产、销售质量不合格的建筑材料。



### 八、加强竣工验收管理

1. 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。

2. 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。

### 九、加强既有农房使用管理

1. 严格规范使用行为。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，做好住房的日常检查、维护、修缮等工作，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. 严格规范用途转变行为。农村住房转为经营用途的，房屋产权人（使用人）在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明，公安、教育、民政、文化和旅游、卫生健康等需审批经营活动的审批部门应加大宣传力度，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。市场监管部门应严格市场主体注册登记，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，引导申请人重新选址。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，并报告区级行业主管部门依法依规处理。

3. 严格规范改扩建行为。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，对拟改扩建的住房首先要委托“重庆市房屋建筑鉴定机构名录”中的机构进行鉴定后，根据鉴定建议意见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。

4. 严格规范住房拆除行为。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者有资质的建筑施工单位进行拆除。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。

### 十、加强建设工匠管理

1. 开展乡村建设工匠培训。切实提高从业人员技术水平及从业素质，进一步加大乡村建设工匠培训力度，对农村的建设工匠开展专业技能、安全知识等方面系统性培训并考核和发证，实行持证上岗。各乡镇人民政府（街道办事处）应建立本辖区乡村建设工匠库，建立工匠信用评价体系，根据工程质量、安全记录、业主评价等进行星级评定，并向社会公开。探索推行乡村建设工匠执业保险和农房建设意外伤害保险。

2. 开展农房建设指导员培训。区住房城乡建委组织开展农房建设管理员、辅导员培训。各乡镇人民政府（街道办事处）从事村镇建设工作的负责人、具体经办人员参加业务知识培训；对有农房建设任务的村（社），按照区级培训计划，由各村（社）推荐1名具体负责相关工作的干部参加辅导员培训，推进提升基层农房建设技术指导能力。

### 十一、加强技术服务管理

1. 建立健全安全管理体系。一是各乡镇人民政府（街道办



事处)每个村(社)设置1名经培训合格的农房建设指导员,负责指导农房建设的日常监督指导工作,对发现的违法违规或存在安全隐患的农村建设操作行为及时制止,并立即报乡镇人民政府(街道办事处)按规定处置。二是各乡镇人民政府(街道办事处)要配备专职管理员,对农房建设开工、建筑材料质量管理、地基与基础工程质量管理、主体结构工程质量管理、工程验收等方面全过程监督管理,对各村(社)级指导员发现上报的问题及时按程序处置。各乡镇人民政府(街道办事处)必要时,可委托有资质的第三方机构,对农民建房实施技术指导和管理,确保农房建设房屋结构安全可靠。三是各乡镇人民政府(街道办事处)要在农房开工建设前强化对产权人、施工单位(乡村建设工匠)进行质量安全的宣传引导。

2. 建立技术服务专家库。区住房城乡建委组织建立农房建设质量安全专家库,为乡镇人民政府(街道办事处)做好农村住房质量安全管理工作提供技术指导。

3. 加强图集编制推广。区住房城乡建委负责组织技术力量或采取购买服务的方式,编制全区农村住房通用图集并持续更新,提供乡镇人民政府(街道办事处)免费供村民建房选用。乡镇人民政府(街道办事处)和村民委员会(社区居委会)负责宣传推广住建部门编制的农房建设通用图集,协助建房村民选择图集。

## 十二、落实保障措施



### （一）压实工作责任

各行业主管部门和乡镇（街道）要提高政治站位,充分认清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。各行业主管部门和乡镇（街道）要加强统筹协调配合，建立健全农村住房规划建设使用管理常态化协调机制和各环节工作联动机制，做好农村住房规划管理、宅基地管理、建设管理与不动产为登记、使用管理等工作的有序衔接。二是建立情况通报制。由乡镇（街道）定期分别向区农业农村委、区规划自然资源局、区住房城乡建委报送农村村民建房新增建设用地需求、建设和督促查处情况，区规划自然资源局要定期通报依法办理农用地转用审批情况。三是加快数字化建设。利用市级部门建设的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、使用管理实行全生命周期动态管理，推动实现农村住房“一网办、一网管”。



### （三）加强监督管理

落实村级巡查、镇街督查的农村住房建设监管的工作机制。村级宅基地要落实协管员，要全程参与宅基地审批、建设和验收工作，每周开展不低于1次日常巡查，并做好记录，及时制止违法违规行为，同时向乡镇人民政府（街道办事处）报送相关情况；乡镇人民政府（街道办事处）按照属地管理责任，全面落实“五到场”及动态巡查，每月开展不低于1次的督查，督查村级宅基地协管员落实日常监管职责，每月将农房审批情况报区农业农村委、区规划自然资源局。

### （四）加强工作宣传

各行业主管部门和乡镇（街道）要围绕农村住房全生命周期管理的各个环节，加大农村住房全生命周期管理的宣传力度，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，不断增强村镇建设管理人员、施工人员和村民的法律意识、安全意识和风险防范能力，营造依法依规建设使用管理的良好氛围。

### （五）强化问责机制

各行业主管部门和乡镇（街道）要提高政治站位，主动担当作为，坚决防止推诿扯皮和不作为、乱作为，监管不力等现象发生。对因工作不力，出现未批先建、少批多建、批甲占乙等违法违规现象严重的，对违规协助申请人提供虚假资料和违规审核的，要依法



## 重庆市梁平区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

---

追究相关人员的责任。对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依法严肃追责。构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

### （六）加强档案管理

乡镇人民政府（街道办事处）要建立新建农房“一房一档”档案，归集农房规划、用地、设计、施工、验收等资料，全流程追溯审批、设计、施工等建设质量安全责任，做到资料完整齐全、真实有效。现行宅基地确权等登记档案交由不动产登记部门进行归档管理。

附件：梁平区农村住房规划建设使用管理工作指南

重庆市梁平区住房和城乡建设委员会

重庆市梁平区规划和自然资源局

重庆市梁平区农业农村委员会

重庆市梁平区市场监督管理局

2026年2月3日



附件

## 梁平区农村住房规划建设使用管理

# 工 作 指 南



## 梁平区农村住房规划建设使用管理工作指南

### 一、文件依据

- 1.《关于进一步加强农村住房规划建设使用管理工作的通知》（渝建〔2024〕11号）；
- 2.《关于加强农村自建房安全常识宣传的通知》（梁平住建发〔2023〕57号）；
- 3.《关于进一步加强在建农房质量安全监管和指导工作的通知》（梁平住建发〔2023〕84号）；
- 4.《关于进一步规范农村建筑工匠管理的通知》（梁平住建发〔2024〕55号）；
- 5.《关于进一步规范城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》（渝建〔2023〕21号）；
- 6.《关于印发重庆市构建农房全生命周期安全管理制度改革三年行动方案（2025-2027年）的通知》（渝建〔2025〕6号）；
- 7.《关于进一步加强自建房常态化安全管理的通知》（梁自建联席办发〔2025〕1号）。

### 二、管理机构

乡镇人民政府（街道办事处）。

### 三、管理要求

（一）限额以下农房



**1. 农房建设施工应当具备下列条件：**

- (1) 取得乡村规划许可；
- (2) 取得宅基地审批手续；
- (3) 确定具有相应设计资质的设计单位并签订施工设计合同；
- (4) 取得施工设计图或者选用住建部门编制的农房建设图集（建设一层且跨度 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，或者选用住建部门编制的农房建设图集）；
- (5) 确定农村建设工匠或施工单位并签订施工合同（鼓励施工单位（乡村建设工匠）为施工人员购买意外伤害险）；
- (6) 建房户填写《农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书》；
- (7) 施工方负责人填写《重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表》；
- (8) 施工场地具备安全施工条件，涉及切坡建房的，须先开展边坡治理，治理完成后才可建房。

**2. 农房建设施工过程监督管理要求：**

- (1) 施工过程“五到场”，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；
- (2) 建立日常检查制度，推行网格化监管，分片包干、责



任到人，每周至少对辖区内在建农房施工现场检查一次。

### 3.农房建设竣工交付使用应当具备下列条件：

(1) 通过乡村规划验收；

(2) 通过宅基地验收；

(3) 施工方和建房户填写《农村住房施工质量检查情况表》且检查结论为合格，乡镇人民政府（街道办事处）须安排人员参与检查。

### (二) 限额以上房屋建筑

投资额 100 万（含）以上且建筑面积 500 平方米（含）以上的，建设单位按照相关规定到区住房城乡建委办理施工许可和竣工验收手续。

## 四、档案要求

农房建设一户一档，档案资料具体要求如下：

阶段	材料名称	材料要求	存档层级
施工准备阶段	1.乡村规划许可	复印件	乡镇（街道）
	2.宅基地审批手续	复印件	乡镇（街道）
	3.施工设计合同	复印件	乡镇（街道）
	4.施工设计图	纸质图纸或 pdf 扫描件（设计单位资质章、建筑师执业章、结构工程师执业章齐全）	乡镇（街道）
	5.施工合同	复印件	乡镇（街道）
	6.《农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书》	原件（附件 5）	乡镇（街道）、村（社区）



	7.《重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表》	原件（附件6）	乡镇（街道）
	8.意外伤害险保单	复印件	乡镇（街道）
	9.施工场地具备安全施工条件照片	原件	乡镇（街道）
施工管理阶段	1.“五到场”记录	照片、文字记录等	乡镇（街道）
	2.检查记录	安全生产行政执法文书现场检查记录、村（社）组使用附件4、照片、问题整改情况等	乡镇（街道）
竣工交付阶段	1.《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》	复印件	乡镇（街道）
	2.《农村住房施工质量检查情况表》	原件	乡镇（街道）

## 五、其他要求

1.对辖区内乡村建设工匠进行摸底统计、登记造册，建立农村建设工匠档案，内容包括但不限于基本信息、培训情况、建房业绩、技能等级认定、奖罚情况、信用记录，安全设备配备、机械设备配备等。

2.每年至少开展一次村（社区）农房建设质量安全培训会，广泛宣传普及《农村自建房安全常识》、《重庆市新建农房技术导则（试行）》、《重庆市农房建设设计导则（试行）》、《梁平区农村自建住房建设技术指导手册》等常识。

附件：1.农村宅基地和建房（规划许可）申请表

2.农村宅基地使用承诺书



- 3.农村宅基地和建房（规划许可）审批表
- 4.施工合同示范文本
- 5.《农村住房新建（改建、扩建）质量安全责任承诺书》
- 6.《重庆市限额以下村镇建设工程质量安全监管备案表》
- 7.《在建农房施工安全暨农房室内装饰装修安全检查情况记录表》
- 8.《农村住房施工质量检查情况表》
- 9.农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表
- 10.新建农村住房规划建设管理工作流程图
- 11.既有农村住房使用管理工作流程图



附件之附件一

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系		身份证号		户口所在地	
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>	建筑面积		m <sup>2</sup>		权属证书号	
	现宅基地处置情况		1.保留（ m <sup>2</sup> ）； 2.退给村集体； 3.其他（ ）					
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m <sup>2</sup>	房屋占地面积	m <sup>2</sup>	附属用房面积	m <sup>2</sup>	院坝面积	m <sup>2</sup>
	地址							
	四至	东至： 南至：				建房类型： 1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至： 北至：						
	地类	1.建设用地 2.未利用地 3.农用地（耕地、林地、草地、其它_____）						
	住房建筑面积	m <sup>2</sup>	建筑层数	层		建筑高度	米	
	是否征求相邻权利人意见： 1.是 2.否							
申请理由	申请人： 年 月 日							
村民小组意见	负责人： 年 月 日							
村集体经济组织或村民委员会意见	负责人： （盖章） 年 月 日							



附件之附件二

## 农村宅基地使用承诺书

因（1.分户新建住房 2.按照规划迁址新建住房 3.原址扩、翻建住房 4.其他）需要，本人申请在\_\_\_\_\_街道（镇）\_\_\_\_\_村\_\_\_\_\_组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置和面积动工建设，在批准后\_\_\_\_\_月内建成并使用。

3. 新住房建设完成后，按照规定\_\_\_\_\_日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日



附件之附件三

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户	姓名		性别		家庭住址		申请理由		
主信息									
拟批准 宅基地 及建房 情况	宅基地总面积	m <sup>2</sup>	住房占地面积	m <sup>2</sup>	附属用房面积	m <sup>2</sup>	院坝面积	m <sup>2</sup>	
	地址								
	四至	东至：南至：					性质：1.原址翻建 2.改扩建 3.异址新建		
		西至：北至：							
	地类	1.建设用地 2.未利用地							
		3.农用地（耕地、林地、草地、其他_____）							
住房建筑面积	m <sup>2</sup>	建筑层数	层	建筑高度	m	建筑风貌			
区规划自然资源局基层所意见									
(盖章)									
负责人： 年 月 日									
其他部门意见									



乡镇（街道）经发办意见	<div>（盖章）</div> <div>负责人：                      年      月      日</div>
乡镇人民政府（街道办事处）审核批准意见	<div>（盖章）</div> <div>负责人：                      年      月      日</div>



宅基地坐落平面位置图	
	现场踏勘人员：年 月 日
	制图人：年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。



附件之附件四

## 农村居民建房施工合同示范文本

重庆市梁平区住房和城乡建设委员会监制



## 农村居民建房施工合同

甲方姓名（建房户）：\_\_\_\_\_

住 址：\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

乙方（承建方）：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

身份证号（法人代表）：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《建筑法》的有关规定，结合本工程具体情况，经过乙方详尽勘查现场，为明确甲乙双方在房屋建设施工过程中的权利、职责和义务，促使双方互相创造条件，搞好配合协作，按时保质保量完成工程任务，在遵循平等、自愿、公平和诚信的原则上，经双方友好协商，签订此施工合同，双方共同遵守。

### 一、承包方式

甲方将位于\_\_\_\_\_的自住用房的建设施工工程以\_\_\_\_\_的形式承包给乙方，按实际施



工面积（建成后实际建筑面积）以\_\_\_\_\_元/平方米（大写：\_\_\_\_\_元每平方米）的价格计价。

## 二、工程内容

（一）拟建房屋的建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，乙方按照设计图纸和甲方提出的要求建设。乙方负责施工甲方房屋基础、主体工程的建筑，包括基础开挖、土方回填和夯实、墙体、梁柱、楼梯、楼面、装模、拆模、轧钢筋、现浇混凝土及地面，门前台阶砼垫层、散水。

（二）基础开挖深度及宽度按施工图及地质情况现场确定。

（三）楼板要求层层现浇（包括楼梯、坡屋面），砼采用□商品砼/□自拌砼。门、窗过梁乙方现场制作。

（四）全部给排水、电气、弱电的电视、电话、网线、防雷接地等，按施工图及甲方现场确定位置及数量进行施工，所需安装设备甲方现场确定。

（五）室内抹灰，外墙正立面和侧立面（含梁、构造柱）、背立面全部贴面砖。地面铺垫层上做水泥砂浆地坪，卫生间及厨房地面要做好防水处理，顶层屋面加浆磨平，同时作好防水处理。

（六）卫生间便器、地漏等安装。

（七）房屋四周水堰（阳沟）的建设：水堰深\_\_\_\_\_cm，宽\_\_\_\_\_cm，要求水泥砂浆做，横平竖直，用灰浆上面，平整无爆裂现象。



(八) 本工程不包括的内容: \_\_\_\_\_

(九) 本工程工期为\_\_\_\_\_天, 自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日开工, 于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日竣工, 如无特殊原因, 乙方不得拖延工期, 如因甲方供应材料不及时、发生下雨、停电、地震等影响施工的不可抗力情况的, 可顺延工期。

其他: \_\_\_\_\_。

### 三、工程质量要求

(一) 乙方应当本着保质保量的原则, 按照图纸或甲方要求施工, 加强质量管理。

(二) 乙方在浇灌混凝土时应认真负责、精心施工, 如浇灌混凝土致梁、板、柱位移超过\_\_\_\_mm, 梁、柱、砖体垂直整体偏差超过\_\_\_\_mm, 甲方有权利要求乙方改建并消除误差, 乙方必须无条件执行并承担所需材料费用。

(三) 重要施工过程: 如地基、浇筑须经甲方验收后方可进行下一工序。

(四) 梁、柱的浇筑必须分别一次性完成。

(五) 乙方完成基础以及每层的梁、柱布筋后, 由甲方组织有关人员进行质量监督和验收, 达到标准后才能进行下一步的施工。如因乙方原因造成返工, 返工材料等费用由乙方负责。

(六) 甲方发现乙方在施工过程中有偷工减料、工作不负责影响房屋质量等行为时, 有权要求乙方停工或整改。



(七)乙方按工程设计图纸及甲方的要求施工,未经甲方同意,乙方不得擅自更改施工要求,并保证施工质量,灰浆饱满,横平竖直,柱、梁、墙角误差不能超过\_\_\_\_mm。

(八)工程竣工后,由甲方组织相关人员按施工技术要求进行检查验收。如出现建筑质量问题,由乙方重新修缮直到符合甲方质量要求为止,并赔偿因建筑质量问题给甲方造成的全部损失。重新修缮的费用(包括修缮工时费用和材料费用),全部由乙方自行承担。

(九)房屋建成后在保修期限内,甲方发现质量问题的,乙方必须进行返修并承担返修费用。

(十)上条所说的建筑质量问题,包括以下等方面:

1. 线路不通;
2. 主体墙与水平地面不垂直、墙壁凹凸不平、开裂;
3. 主体柱与水平地面不垂直、断裂、露筋;
4. 横梁、圈梁断裂、露筋、明显扭曲;
5. 梁、柱中空,混凝土强度未达标;
6. 墙壁、屋顶上的砂浆出现窃空鼓、开裂、脱落;
7. 屋顶漏水,浸水。

(十一)屋面防水保修期为\_\_\_\_年,其他保修按国家相关保修条例执行。

(十二)农村危房改造参照《农村危房改造建设质量基本要



求》执行。

其他：\_\_\_\_\_。

#### 四、施工安全

（一）乙方负责施工期间的安全生产责任。乙方在施工过程中，应注意施工安全，全程对施工安全负完全责任，从工程开工到工程竣工验收合格为止，因施工设备的原因和乙方人员操作失误导致的伤亡事故由乙方负完全责任。

（二）在施工过程中，由于乙方的原因导致施工人员及施工人员以外的第三人人身及财产损害的，均由乙方全部负责，甲方不承担任何责任。

（三）乙方加强对其人员的安全教育，严格管理，遵守国家法律法规，安全施工。由于乙方人员的故意或过失引起安全事故由乙方自行负责，与甲方无关。

（四）由不可抗力原因导致的安全责任按国家相关规定执行。

#### 五、双方权利和责任

（一）甲方：

1.向乙方提供施工图纸（草图），负责办理房屋修建相关报建手续。

2.负责提供石灰、砖、水泥、沙子、水源（电源）、钢材等建筑材料和堆放场地。根据施工进度，乙方应提前7天通知甲方购买所需材料。



3.本工程施工前，甲方必须保证通电、通水、通路、建筑场地平整，不能影响施工。与周边邻居因地界，建筑物，线路等纠纷由甲方出面解决。

4.因施工过程中，发现设计问题，确实需要变更的，需双方协商一致，重新签定附属合同书后方能生效。否则甲方概不承认，不承担经济责任。

5.按合同约定支付工程款项。

(二) 乙方：

1.依照《建筑法》、《建设工程质量管理条例》等相关法律法规，按照图纸、政府和甲方要求保质保量完成本合同工程承包范围所指全部工程内容。

2.乙方具有从事农村房屋建设的成熟经验，负责施工建设并交付建房成果。当事人明确双方不存在雇佣关系。

3.提前7天向甲方提供购买材料计划单。在工程施工过程中合理、节约用料，严禁浪费。乙方每天完工后清理墙角灰，做到工完场清料净，并按常规要求配比施工。在施工中若发现造成材料损失、浪费，甲方有权责令整改并罚款，在支付款中扣除。

4.工程施工所需一切机械设备和工具以及安全防护设备、用具，如：架管、架板、搅拌机、升降设备、模板、模具、斗车、振动棒、焊接机、撮箕、桶、防护网等及焊条、切割片等辅材全部由乙方自行解决，费用由乙方自理。



5.乙方加强对其人员的安全教育，严格管理，遵守国家法律法规，做好施工现场安全防护和保卫，安全文明施工。由乙方自身原因导致的施工安全事故责任由乙方负责，甲方不承担责任和费用。

6.乙方自行解决其员工的工资、劳保、保险、吃住生活等。同时，须将施工人员购买的建筑意外伤害保险的保险单据复印件交所在乡镇建设管理机构备案。

7.工程不得转包。

8.必须按时竣工。除双方同意及特殊情况外，逾期则按\_\_\_\_\_元/天（大写：\_\_\_\_\_元每天）扣除包工费。

9.工程必须按照甲方要求施工，乙方不得随意改变施工方式，未经甲方同意不得随便增减面积，不得偷工减料，使用劣质材料。

10.乙方所属人员的工资报酬由乙方负责支付，与甲方无关。

11.工程结束后，乙方负责清运工地周围及室内所有的建筑垃圾，打扫干净。

## 六、工程费用计算和付款方式

### （一）工程费用计算

本工程费用按竣工房屋建筑面积以\_\_\_\_\_元/平方米（大写：\_\_\_\_\_元每平方米）包干计算，整个工程总价\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元），含安全施工费及其它各种费用在内。此价格包括门窗补边、配合费及施工过程中



的零星项目人工费在内。建筑面积按国家规定的建筑工程建筑面积计算规范计算。

## （二）付款方式

1. 现金支付：基础完工，支付\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元），主体完工，再支付\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元），全部竣工后支付\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）。施工结束后 15 日内，除质保金外予以结清。以上付款均在工程验收合格的情况下支付。施工期间概不借支。

2. 委托支付：农村危房改造农户因本人无力建设委托代建的，工程完工并经相关程序验收合格后，补助资金由甲方委托支付给代建施工方，超出补助部分的工程款由甲方支出给代建施工方。

其他付款方式：\_\_\_\_\_。

## 七、工程保修

工程质量保修期\_\_\_\_\_年。工程质量保修金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）。质保期内房屋若出现质量问题，乙方在接到通知后三天内进行返工或维修。

若在规定时间内乙方未到场维修，甲方有权另请施工队维修整改，所发生费用在质保金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

## 八、违约责任

（一）由于工程质量达不到要求的，乙方要进行修理、重做；



造成损失的，由乙方赔偿。因乙方原因导致使合同无法履行的，乙方应承担违约金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元），并赔偿因其违约给甲方造成的一切损失。

（二）乙方若无视甲方的合理要求，或者采取消极怠工和延误工期等做法为难甲方，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同。乙方应承担违约金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）。

（三）在乙方无违约行为的情况下，甲方若不按合同约定支付工程价款，应当承担违约金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元）。

## 九、争议解决办法

（一）发生合同争议时，双方应友好协商。

（二）如协商不成，双方可将争议提交约定的仲裁委员会申请仲裁或向工程所在地人民法院进行裁决。

## 十、附则

（一）工程在建设过程中，双方都必须严格履行合同，不得随意终止合同。如遇不可抗力的自然灾害或政策因素可终止合同进行清算。

（二）工程未尽事宜，双方随时协商解决，并签订工程补充协议书。

（三）本合同确需修改必须经过甲乙双方协商，一致同意。

（四）本合同壹式贰份，甲乙双方当事人各执壹份。



（五）本合同自甲乙双方签字后生效，生效后甲乙双方必须共同遵守。

（六）以上合同，双方必须共同遵守。如经双方协商同意签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

甲方（签字盖章）：

乙方（签字盖章）：

甲方身份证号码：\_\_\_\_\_

乙方身份证号码（法人代表）：\_\_\_\_\_

年 月 日



附件之附件五

## 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》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（居）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。

附件之附件六

## 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	填写施工方负责人姓名	联系电话	
施工方名称	乡村建设工匠填写姓名，施工单位填写单位名称	工程地址	
施工方能力水平	乡村建设工匠填写“培训合格的乡村建设工匠”，施工单位填写单位资质等级	施工合同	已签订/未签订
计划开工日期		计划竣工日期	
工程建设主要内容	<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 主体结构 <input type="checkbox"/> 墙体等围护结构 <input type="checkbox"/> 屋盖 <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 外墙装饰 <input type="checkbox"/> 室内装饰		
审查意见	<div><input type="checkbox"/>同意备案    <input type="checkbox"/>不同意备案</div> <div>乡镇人民政府（街道办事处）（盖章）</div> <div>年    月    日</div>		

- 说明：1.申请人。填写施工方负责人姓名；
- 2.施工方名称。填写乡村建设工匠填写姓名，施工单位填写单位名称；
- 3.施工方能力水平。填写乡村建设工匠填写“培训合格的乡村建设工匠”，施工单位填写单位资质等级；
- 4.施工合同。填写已签订或未签订；
- 5.工程建设主要内容。根据市级建设内容进行勾选；
- 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。



## 附件之附件七

### 在建农房施工安全暨农房装饰装修安全检查情况记录表

地址：梁平区\_\_\_\_\_乡镇（街道）\_\_\_\_\_村（社区）\_\_\_\_组（社） 巡查日期：

产权人（使用人）姓名		联系电话	
施工方名称		联系电话	
建筑面积		建筑层数	
建筑结构		开工日期	
是否签订施工合同		施工图纸情况	
是否办理《乡村建设规划许可证》		是否办理《农村宅基地批准书》	
目前是否进行室内装饰装修		室内装饰装修是否登记	
装修施工方名称		联系电话	
巡查情况及处置措施：			
巡查组人员签字：			
产权人（使用人）签字：			
施工方负责人签字：			
乡镇（街道）人员签字：			
村（社区）人员签字：			



附件之附件八

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	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建			开工时间	
建设地址	梁平区    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.按设计图施工		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否（说明原因）：			
2.基础牢靠，结构稳定		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否（说明原因）：			
3.设置圈梁、构造柱、过梁等基本抗震构造措施		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否（说明原因）：			
检查结论	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 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。



附件之附件九

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	
原宅基地占地面积	m <sup>2</sup>	修建性质	<input type="checkbox"/> 原址翻建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 异址新建
批准宅基地面积	m <sup>2</sup>	实际宅基地面积	m <sup>2</sup>
批准住房占地面积	m <sup>2</sup>	实际住房占地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
批准主体用房建筑面积	m <sup>2</sup>	验收确认主体用房建筑面积	m <sup>2</sup>
批准附属用房面积	m <sup>2</sup>	实际附属用房占地面积	m <sup>2</sup>
批建层数/高度	层/ 米	竣工层数/高度	层/ 米
批准庭院面积	m <sup>2</sup>	实际庭院占地面积	m <sup>2</sup>
拆旧退还宅基地情况	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:		

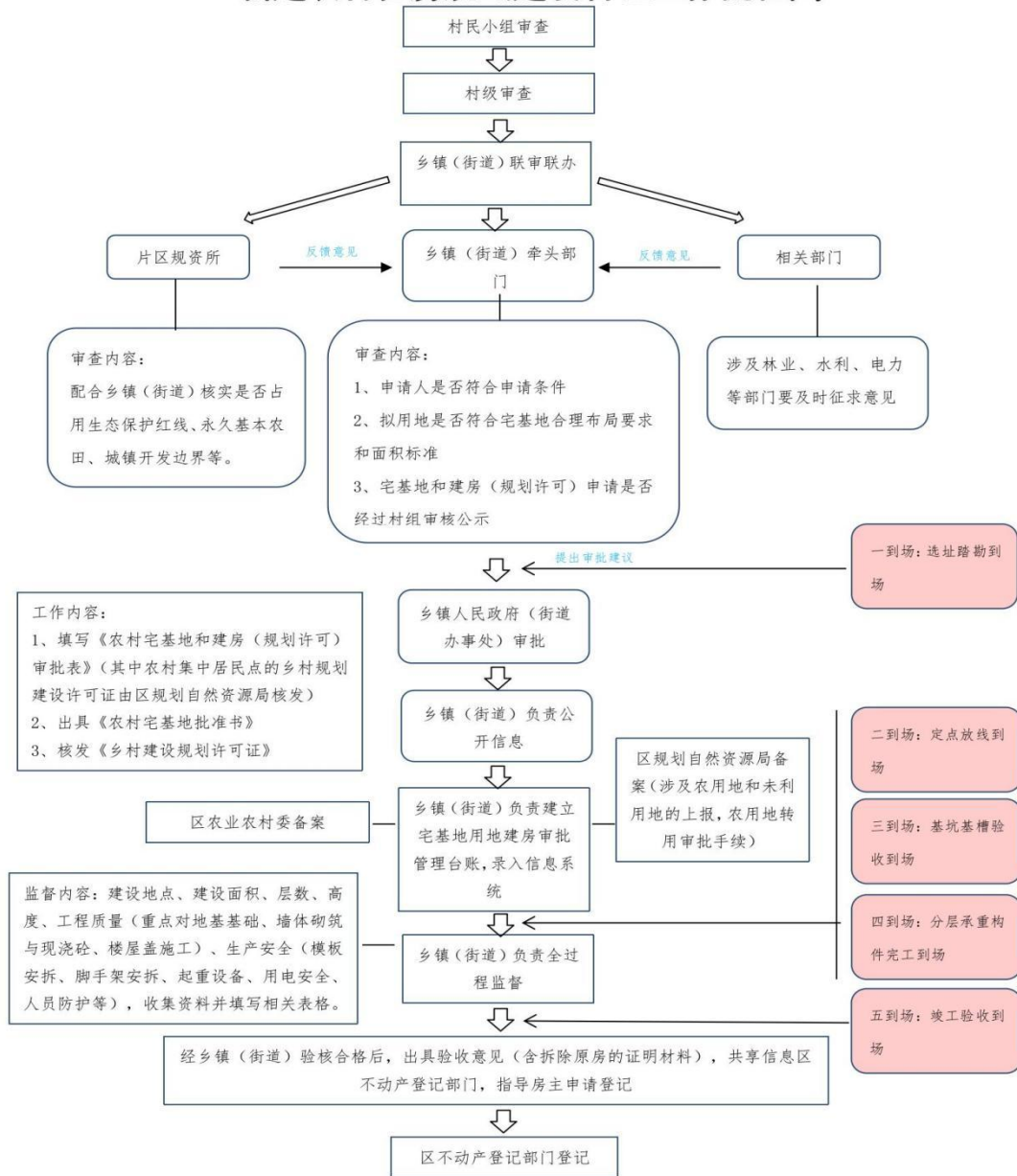


区规划自然资源 局基层所意见	<div>(盖章)</div> <div>负责人：年 月 日</div>
乡镇（街道） 经发办验收意 见	<div>(盖章)</div> <div>负责人：年 月 日</div>
乡镇人民政府 （街道办事处） 验收意见	<div>(盖章)</div> <div>负责人：年 月 日</div>
备 注	



## 附件之附件十

新建农村住房规划建设管理工作流程图



附件之附件十一

