附件

《辽宁省农村村民住宅建设安全管理办法

（草案）》（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强农村村民住宅建设安全管理，规范农村村民住宅建设活动，改善农村人居环境，根据《中华人民共和国城乡规划法》《村庄和集镇规划建设管理条例》《建设工程质量管理条例》等有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内农村村民以户为单位，新建、改建、扩建、重建住宅的建设质量安全及其监督管理，适用本办法。法律、法规对农村村民住宅建设另有规定的，从其规定。

第三条 农村村民住宅建设应当遵循节约用地、因地制宜的原则，符合安全、适用、经济、环保、美观的要求，遵守农村村民住宅抗震设防和建设质量安全标准，满足农民生活生产的需要，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 省、市、县（含县级市、区，下同）人民政府应当加强对农村村民住宅建设安全管理工作的领导，建立健全部门职责分工协调机制，明确管理机构，落实管理力量，所需经费可视实际情况纳入本级财政预算统筹安排。

乡镇人民政府、街道办事处应当负责做好农村村民住宅建设安全管理的相关工作，提高管理服务能力和水平。

村民委员会应当协助有关部门和乡镇人民政府、街道办事处做好农村村民住宅建设安全的有关工作；将农村村民住宅建设安全相关内容纳入村规民约；指导村民依法依规建设农村村民住宅。

第五条 省、市、县人民政府住房和城乡建设主管部门（以下简称住房城乡建设主管部门）负责农村村民住宅建设质量安全监督管理工作，并提供相关服务。

农业农村、自然资源、财政、交通运输、生态环境、公安、市场监管、民政、应急、人力资源和社会保障等主管部门按照各自职能职责，依法负责农村村民住宅建设安全的相关管理服务工作。

第六条 建房村民应当对房屋的质量安全负总责，承担建设主体责任。

农村村民住宅的设计、施工、监理、材料供应等相关单位或者个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

第七条 农村村民住宅建设应当符合乡镇国土空间规划、村庄规划。位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、少数民族特色村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。

建房选址应当尽量利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，确保农村村民住宅建设安全。

第二章 服务保障

第八条 市住房城乡建设主管部门应当组织编制农村村民住宅建设质量安全手册和通用图集，农村村民住宅建设质量安全手册和通用图集应当由有资质的设计单位进行设计，并利用政府网站等服务平台免费供建房村民查询下载。

建房村民可以按照地域特色和乡村风貌选择满足质量安全及抗震要求的住宅设计类型。历史文化名镇名村、传统村落范围内的农村村民住宅设计方案应当符合传统风貌保护要求。

第九条 市、县住房城乡建设主管部门可以根据需要，通过政府购买服务的方式统一购买鉴定、设计和监理等，为农村村民住宅建设提供专业的技术和管理服务。

鼓励建筑、结构等专业技术人员开展技术下乡服务，参与农房设计和建设的实施，指导提升农房安全性和建筑品质。

第十条 县住房城乡建设主管部门应当指导乡镇人民政府、街道办事处做好农村村民住宅安全常识宣传工作，制作宣传材料、安全常识图集和安全事故警示，提高农村村民住宅建设的质量安全意识，引导其自觉建设符合质量安全要求或者加固改造存在安全隐患的住宅。

鼓励通过乡镇便民服务中心、村党群服务中心的电子屏滚动播放、宣传栏张贴海报、免费发放建房安全告知书、宣传手册和农房安全事故案例光盘等方式，因地制宜开展农村村民住宅安全常识宣传，并通过广播等融媒体，扩大宣传范围和效果。

第十一条 市住房城乡建设主管部门应当定期对乡村建设工匠免费提供专业技能、安全知识等培训，提高乡村建设工匠的技术水平和从业素质，并建立管理档案，通过政府网站等服务平台对参与培训的乡村建设工匠名单进行公示和动态更新。

第十二条 省住房城乡建设主管部门应当会同市场监管部门编制农村村民住宅建设施工合同示范文本，引导村民依法签订施工合同。

第十三条 县住房城乡建设、农业农村、自然资源等主管部门应当在对农村村民住宅建设进行现场开工查验时，宣传建房质量安全管理有关规定，提供农村村民住宅建设质量安全技术指导服务，并做好现场工作记录。

第三章 质量安全

第十四条 鼓励农村村民在建设住宅时，选择有资质的施工单位或者取得培训合格证书的乡村建设工匠，并签订书面施工合同，明确双方权利和义务，约定住宅质量和安全责任。

第十五条 施工单位或者乡村建设工匠应当按照规划、设计、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。并做好施工记录，保证施工资料完整。

鼓励农村村民住宅建设推行监理制度。建房村民可以委托具有房屋建筑工程监理或者设计资质的单位对农村村民住宅施工进行监理。

第十六条 农村村民住宅建设应当使用符合国家规定标准的建筑材料、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）件和设备的，施工单位或者乡村建设工匠应当劝阻、拒绝。

鼓励农村村民住宅建设就地取材，利用乡土材料，推广使用绿色建材。鼓励选用装配式钢结构等安全可靠的新型建造方式。

第十七条 新建农村村民住宅的，施工单位或者乡村建设工匠应当根据建房地块的地质条件，依照技术规范要求选择住宅地基基础形式和埋置深度，并满足质量安全及抗震设防要求。

改建、扩建农村村民住宅的，施工单位或者乡村建设工匠不得危害原住宅建筑结构安全。

第十八条 农村村民住宅建设完工后，建房村民应当组织施工单位或者乡村建设工匠对住宅建设质量进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位也应当参加竣工验收。农村村民住宅验收不合格的，不得投入使用。

验收合格的，建房村民应当将建房资料在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。

乡镇人民政府应当逐步建立农村村民住宅建设管理档案，并将改建、扩建、重建的农村住宅纳入原档案合并管理，保证农村住宅建设质量安全责任可追溯。

第四章 监督管理

第十九条 省住房城乡建设主管部门应当会同自然资源、农业农村等有关部门建立健全农村村民住宅综合管理信息平台，逐步将农村村民住宅用地、规划、设计、施工、竣工验收、改扩建等环节信息以及房屋建成年代、结构类型、排查整治和安全鉴定等住宅安全状况纳入系统，形成房屋电子档案，并定期更新数据。

充分利用“大数据+网格化”等技术手段，加强部门间数据互联互通和开放共享，提升数字化监管水平。

第二十条 乡镇人民政府、街道办事处应当会同县住房城乡建设主管部门建立健全农村村民住宅安全隐患常态化巡查发现机制，明确专人负责对农村村民住宅建设进行监督巡查和技术指导，建立台账，形成质量安全检查记录，并实行动态管理，加强对重点区域农村村民住宅安全隐患排查，发现问题要督促所有权人或使用权人及时整改，消除安全隐患。

第二十一条 农村村民住宅所有权人或者使用权人应当加强住宅日常管理，定期开展安全自查，不得故意隐瞒住宅安全状况，及时整治各类安全隐患。

第二十二条 农村村民住宅经有关部门批准转为经营用途的，所有权人或者使用权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。鉴定机构应对报告真实性和准确性负责。

第二十三条 市场监管部门应当加大对农村建材市场的监管，加大对不合格产品的查处力度，依法查处建材产品质量不合格等违法行为。

第二十四条 住房城乡建设、农业农村、自然资源等有关部门和乡镇人民政府、街道办事处应当按照各自职责建立农村村民住宅投诉举报制度，受理和调查处理农村村民住宅违法建设行为。

村民委员会、村民小组发现违法建设农村村民住宅的，应当立即劝阻；劝阻无效的，应当及时向乡镇人民政府、街道办事处或者有关部门报告。

第五章 法律责任

第二十五条 政府有关部门、乡镇人民政府及其工作人员，有下列情形之一的，按照有关规定依法追究相关责任：

（一）在对农村村民住宅进行现场开工查验时，未宣传建房质量安全有关规定，并做好现场工作记录的；

（二）未按照规定对农村村民住宅建立台账，形成质量安全检查记录的；

（三）发现不按规划设计进行施工建设等问题未及时上报的；

（四）未按照规定建立农村村民住宅投诉举报制度的；

（五）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十六条 施工单位或者乡村建设工匠有下列情形之一的，由乡镇人民政府或者街道办事处责令限期改正；情节严重的，处以2000元以上10000元以下的罚款；造成农村村民住宅质量不符合规定标准的，负责返工、修理，并依法赔偿因此造成的损失；存在违法行为的，依照建设工程质量安全管理有关法律、法规的规定处罚：

（一）未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；

（二）偷工减料或者使用不符合国家规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备的；

（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）未做好施工记录的。

第二十七条 建房村民有下列情形之一的，由乡镇人民政府、街道办事处责令限期改正；逾期不改正的，处以5000元以上10000元以下罚款；情节严重的，处10000元以上30000元以下罚款：

（一）未按照规定组织竣工验收或者未经竣工验收合格将农村村民住宅投入使用的；

（二）农村村民住宅用作经营用途时，在办理相关经营许可、开展经营活动前，未依法依规取得房屋安全鉴定合格证明的；

（三）农村村民住宅用作经营用途的，装饰装修时擅自变动建筑主体和承重结构的；

（四）其他违反农村村民住宅建设管理的行为。

第二十八条 违反本办法规定的其他行为，法律、法规、规章已有规定的，从其规定。

第六章 附则

第二十九条 本办法自2023年 月 日起施行。