

# 青田县人民政府办公室文件

青政办发〔2022〕45号

---

## 青田县人民政府办公室关于印发 《青田县农村住房质量安全管理规定》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县直各单位：

《青田县农村住房质量安全管理规定》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

青田县人民政府办公室

2022年12月31日

（此件公开发布）

# 青田县农村住房质量安全管理规定

为加强我县农村住房建设管理，规范我县农村村民新建、改建、扩建农村住房的建设活动，保障农村住房建设质量安全，根据《浙江省农村住房建设管理办法》及有关法律、法规规定，结合我县实际，制定本规定。

## 一、部门职责

（一）县住房和城乡建设局：负责本行政区域内农村住房建设的综合监督管理和指导、服务工作，负责农村建筑工匠的培训组织和日常监督管理，对农村建筑工匠施工活动实施监督检查，依法查处农村建筑工匠或者建筑施工企业违法行为；负责组织有关专业机构或者人员对农村住房建设中有关技术问题的指导。

（二）县农业农村局：负责农村宅基地改革和管理工作，具体承担指导宅基地分配、使用、流转、农村宅基地违法处置和闲置宅基地（农房）盘活利用等工作；参与编制国土空间规划和村庄规划、宅基地用地规模和合理布局等工作。

（三）县自然资源和规划局：负责使用国有出让土地私人建房的用地报批工作及《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》办理等工作。

（四）县综合行政执法局：负责未取得《建设工程规划许可证》或未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设等违法行为的查处工作。（已赋权乡（镇）人民政府、街道办事处的，由乡镇人民政府、街道办事处根据《浙江省人民政府办公厅关于推进乡镇

（街道）综合行政执法工作的通知》（浙政办发[2021]51）号文件的规定负责查处）。

## 二、乡（镇）人民政府、街道办事处职责

对农村住房建设质量安全工作履行属地管理责任和审批监管责任，负责农村宅基地审批、施工质量安全监督巡查、违法建设行为查处等工作；对农村住房施工质量和安全进行监督检查，将农村住房建设质量安全纳入乡镇（街道）工程质量安全监督范畴；负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，加强农村住房建设档案管理并建立电子档案；指导村民委员会拟定有农村住房建设自治内容的村规民约。

## 三、村民委员会职责

负责拟定有农村住房建设自治管理内容的村规民约；负责为村民提供农村住房建设有关审批、用地和规划核实手续等事项的代办服务，指导村民依法实施农村住房建设活动；负责对农村住房建设中的违法行为的劝阻，并及时向县有关部门或者乡（镇）人民政府、街道办事处报告。

## 四、农村住房建设基本程序

（一）施工图设计：建房村民应委托建设工程设计单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图；建设三层以及三层以下且不设地下室的农村住房（以下统称低层农村住房）的，可选用免费提供的农村住房设计通用图集，或者委托具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计并出具施工图。

（二）施工前准备：

1. 施工放样：建房村民在农房建设开工前，需向所在乡镇（街道）提出开工申请，经乡镇（街道）对规划条件、设计图纸和相关证书资料等进行查验并到建房现场检查复核后，符合规定的允许建房。

2. 施工委托：建房村民建设低层农村住房（三层以及三层以下且不设地下室）的，可以委托持有县级建设部门颁发的《农村建筑工匠培训合格证书》的农村建筑工匠施工；建设非低层的农村住房的，应当委托建筑施工企业施工。建房村民应与建筑施工企业或者农村建筑工匠签订施工合同（见附件），明确双方的权利、义务，约定农村住房保修期限和保修责任。同时，对农村住房建设的施工质量和安全负责。鼓励农村住房建设施工企业或者农村建筑工匠投保安全生产责任险、建筑施工意外伤害保险等有关工程险种，防范施工风险。

（三）组织施工：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，或者建筑、结构专业的注册监理人员、设计人员对农村住房施工进行监理；建设低层农村住房的，也可以委托具有建筑、结构专业中级以上职称的监理人员、设计人员进行监理；建筑施工企业或者农村建筑工匠应当按照设计图纸、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。

（四）竣工验收：完成设计图纸要求、施工合同约定的各项内容并取得用地和规划核实文件后，建房村民负责组织设计单位或者设计人员、建筑施工企业或者农村建筑工匠对农村住房进行竣工验

收并签署竣工验收意见，农村住房经验收合格后方可交付使用。

## 五、监督管理

（一）县住房和城乡建设局和乡（镇）人民政府、街道办事处对农村住房施工质量和安全实施监督检查时，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；

（二）建房村民应当将确定的基槽验收、竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知乡（镇）人民政府、街道办事处，乡（镇）人民政府、街道办事处届时派员到场监督并形成记录，加强对农村住房施工现场的监督巡查；

（三）乡（镇）人民政府、街道办事处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，报县住房和城乡建设局组织有关专业机构或者人员给予指导；

（四）乡镇（街道）负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档，加强农村住房建设档案管理并建立电子档案。

## 六、法律责任

（一）建房村民未按照规定组织竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村住房投入使用的，由县住房和城乡建设局责令限期改正；逾期不改正的，处施工合同价款百分之二以上百分之四以下、最高额不超过3万元罚款。（相关行政处罚权及相关职权因行政执法事项划转的，由相应执法部门进行处置）

（二）建筑施工企业或者农村建筑工匠进行低层农村住房施工，存在下列情形之一的，由县住房和城乡建设局责令限期改正，处5000元以上3万元以下罚款；情节严重的，处3万元以上10万

元以下罚款；造成农村住房质量不符合规定标准的，负责返工、修理，并赔偿因此造成的损失：1、对未取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证和农村住房设计图纸的业务予以承接施工的；2、未按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工的；3、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；4、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。（相关行政处罚权及相关职权因行政执法事项划转的，由相应执法部门进行处置）

（三）建设工程设计单位或者设计人员未按照工程建设强制性标准进行低层农村住房设计，以及不符合本办法规定的单位或者个人承接低层农村住房设计业务的，由县住房和城乡建设局责令限期改正，处5000元以上3万元以下罚款；情节严重的，处3万元以上10万元以下罚款。（相关行政处罚权及相关职权因行政执法事项划转的，由相应执法部门进行处置）

本规定自2023年2月1日起施行。

附件

## 青田县低层农村住房建设施工合同

(示范文本)

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：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》《浙江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，双方就低层农村住房建设（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 ) 件和设备除附件预算清单中注明由发包人提供的外, 均由承包人提供。

## 三、合同工期

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

## 四、价款支付和费用承担

1. 总价款: 人民币 ( 大写 ) \_\_\_\_\_ ( ¥ \_\_\_\_\_ 元 ), 价款构成详见附件预算清单。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, 但是, 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、设计单位或者人员、行政机关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, 按本项约定的程序重新进行竣工验收。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者其他义务的, 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, 双方可以通过协商、调解解决, 也可以按下列方式解决(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. 附件预算清单是合同的组成部分。合同未尽事宜, 双方可以另行签订补充协议, 补充协议是合同的组成部分。

2. 本合同自双方签字或者盖章之日起生效。

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。

附件: 预算清单

发包人(签字或者盖章): \_\_\_\_\_

承包人(签字或者盖章): \_\_\_\_\_

签订日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

---

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，  
县检察院。

---

青田县人民政府办公室

2022年12月31日印发

---