

石林彝族自治县人民政府文件

石政规〔2024〕3号

石林彝族自治县人民政府 印发石林彝族自治县农村宅基地建房建设 安全管理办法（试行）的通知

各乡镇人民政府（街道办事处），各园区，县直各委办局,人民团体、企事业单位：

《石林彝族自治县农村宅基地建房建设安全管理办法（试行）》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

石林彝族自治县人民政府

2024年10月23日

（此件公开发布）

石林彝族自治县

农村宅基地建房建设安全管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为规范农村宅基地建房管理，加快形成“全覆盖巡查、常态化监管”的农村宅基地建房安全管理长效机制，确保安全责任落实到位，切实保障人民群众生命和财产安全，按照《云南省人民政府办公厅关于全面加强农村宅基地建房管理的通知》（云政办函〔2022〕51号）、《昆明市住房和城乡建设局关于印发昆明市宅基地住房建设质量安全管理办法（试行）的通知》（昆建通〔2023〕82号）、县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局联合印发《关于全面加强农村宅基地建房管理的通知》（石农通〔2023〕7号）及有关法律法规要求，结合石林彝族自治县（以下简称石林县）实际，制定本办法。

第二条 本办法所称农村宅基地建房，是指城乡居民自行建造、自行管理的房屋，包括拆除重建、改扩建、新建、异地重建、续建。本县行政区域范围内小宗国有土地自建房的安全生产管理，适用本办法。

第三条 发生事故，由属地乡镇人民政府（街道办事处）负责向县人民政府报告。一般事故由县人民政府成立事故调查领导小组，由县住房和城乡建设局牵头负责，负有安全监管职责的部门配合事故调查。

第四条 县农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作，建立健全农村宅基地分配、使用、流转等管理制度，完善农村宅基地用地标准，指导农村宅基地合理布局、闲置农村宅基地和闲置农房利用。负责监督农村宅基地审批、分配、使用、流转、纠纷仲裁管理，对违反农村宅基地管理法律法规的行为进行

执法监督。

县自然资源局负责督促乡镇人民政府（街道办事处）落实农村宅基地建房用地保障，依法办理农用地转用审批呈报手续。指导村庄规划，依法办理农用地转用审批手续，落实耕地占补平衡，落实农民建房用地保障，指导办理乡村建设规划许可。做好地质灾害易发区的灾害风险排查治理。

县住房和城乡建设局负责农村宅基地住房建设质量安全行业指导、管理和服务工作，编制住房通用图集，宣传推广标准图集，负责工匠管理和培训。建立农村建筑工匠积分管理制度，建立健全相关数据，严格执行继续教育制度，动态管理农村建筑工匠施工安全情况。牵头组织农村宅基地建房安全隐患排查整治工作，提供农村宅基地建房质量安全技术指导服务，建立健全农村房屋安全管理长效机制。

县应急局、县市场监管局、县科学技术和工业信息化局、县公安局、县交通运输局、县水务局、县司法局、县消防救援大队、县综合行政执法局、县财政局等部门按照职能职责，负责做好农村宅基地建房安全指导、管理和服务工作。

第五条 乡镇人民政府（街道办事处）依法履行农村宅基地审批、开工登记、开工查验、施工过程、竣工验收的安全监督管理、查处违法行为等职责。运用广大村（居）民喜闻乐见的形式，推广通用图集、农村宅基地住房抗震设防的常识普及与宣传教育，围绕农村宅基地建房安全管理的各个环节，加强施工安全和质量安全知识的宣传普及，提高村（居）民住房建设质量安全意识，提升风险识别能力和安全事故处置水平，督促村委会（居委会）做好日常巡查工作。

乡镇人民政府（街道办事处）应加强农村宅基地住房建筑风貌引导，鼓励村（居）民新建住房时采用农村宅基地住房建筑风貌通用图集，逐步形成符合当地民族特色、乡土风貌、地域特点的建筑风格。

第六条 村委会（居委会）履行辖区内农村宅基地建房巡查、报告、劝阻等职责。协助建房人办理农村宅基地建房有关手续，协助建房人选择设计图；提倡、指导村民组织将农村宅基地建房质量安全管理纳入村规民约；及时劝阻农村宅基地建房建设中的违法行为，并向乡镇人民政府（街道办事处）报告。

第七条 建房人是农村宅基地建房活动的实施主体，对农村宅基地建房的建设和使用承担主体责任和法律责任。农村宅基地住房设计、施工、材料供应的单位或个人按照法律法规，承担相应的建设工程质量和安全责任。

第二章 用地安全管理

第八条 农村宅基地建房应当避让灾害易发区域，符合抗震、防洪等基本安全要求，禁止在下列区域建房：

- （一）永久基本农田区域；
- （二）尾矿库区、地下采空区、地震断裂带；
- （三）铁路建筑限界范围和电力线路保护区；
- （四）高速公路两侧建筑50米内控制区；
- （五）地面塌陷、地裂缝、山洪、泥石流、滑坡等地质灾害区；
- （六）河道、水利工程管理范围；
- （七）法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第九条 建房人应当严格履行报批程序，办理农村宅基地审批、乡村建设规划许可，未经批准，不得擅自新建、改建、扩建、翻建农村宅基地建房。

第十条 经批准用地建房的建房人，应当在开工前向乡镇人民政府（街道办事处）申请划定农村宅基地用地范围，乡镇人民政府（街道办事处）进行开工查验，实地确定建房位置。

第三章 规划设计安全管理

第十一条 农村宅基地建房应当坚持符合规划、先批后建、

一户一宅、安全适用、属地监管、行业指导的原则。

第十二条 村（居）民开展住房建设活动，应当依法取得乡镇人民政府（街道办事处）核发的乡村建设规划许可证农村宅基地批准书。

建房人应当严格按照建设规划许可证、农村宅基地批准书、划定的农村宅基地范围、符合有关规范标准的设计文件（或采用通用设计图集）进行建设。

第十三条 农村宅基地住房建设应符合《云南省建设工程抗震设防管理条例》的要求。新建、改建、扩建的农村宅基地住房，应根据其结构形式按照现行国家标准《建筑与市政工程抗震通用规范》进行设计；设计应当贯彻安全、适用、经济、美观的原则，保证住房安全性能，鼓励和支持绿色、节能的建筑设计，逐步引导完善室内居住功能。

第十四条 县住房城乡建设局结合实际，组织技术力量或采取购买服务等方式，编制并适时更新农村宅基地住房通用设计图集和设计导则、农村宅基地住房建筑风貌通用图集和建筑风貌导则，免费提供给建房人选用。县住房城乡建设局应当按照建筑抗震相关规定，加强对农村宅基地住房执行抗震设防标准、抗震设计、抗震构造措施的技术指导。

第十五条 新建3层及以上农村宅基地住房必须经过具有专业资质的设计单位进行专业设计或采用昆明市或县住房城乡建设局推荐的通用标准设计图集。

第十六条 乡镇人民政府（街道办事处）在办理规划建设审批手续时，应当对农村宅基地住房设计文件是否符合地块位置、用地范围、用地性质、建筑面积、建筑高度等建设规划要求进行审查。

第四章 建设施工安全管理

第十七条 农村宅基地住房建设施工应符合国家相关法律法规，符合国家技术经济政策和标准规范。不得损害社会公众利

益和他人的合法权益，任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的农村宅基地住房建设。

第十八条 农村宅基地住房建设应按照规定选择具有相应施工资质证书的单位或取得相应职业资格证书（工匠资格证）的个人（以下统称建设承揽人）进行施工。鼓励建筑工匠负责下的村（居）民互助自建方式，不断壮大农村建设技术队伍。

建筑工匠应当经过系统的专业技术培训，取得县级及以上主管部门认证的工匠培训合格证，并参加继续教育培训合格后，且工匠合格证（资格证）处于有效期范围内，方可从事建设活动。

建房人应当与建设承揽人签订施工合同或承揽合同（协议），明确房屋质量安全责任、施工人员安全责任、质量保修期限及双方相关权利义务。

第十九条 建设承揽人应对农村宅基地住房建设工程质量和安全负责。建设承揽人应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，确保施工质量和安全。建设承揽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。

建设承揽人不得擅自修改设计文件（图集），对施工过程中发现设计文件（图集）有差错或需变更的，应当及时提出修改意见，报施工图设计单位或图集制定单位确认。设计文件的修改内容应报属地政府审核后方可实施。

第二十条 施工现场必须悬挂施工安全警示标识标牌，进入施工现场必须正确佩戴安全帽，特殊作业佩带相应特殊防护工具。建设承揽人应为施工人员购买团体保险或工伤保险。

第二十一条 施工现场用电设备应接地，线路应按要求进行架空或套管暗敷；电缆严禁拖地、泡水，严禁私搭乱接；线路截面须满足负荷电流；施工临时用电应按要求设置漏电保护装置，施工电缆不得使用花线、铝线等。施工机械应按照“一机、一闸、一漏、一箱”设置。

第二十二条 施工现场禁止使用简易小吊、扒杆吊、鸡公吊、墙头吊、报废机械等。应优先使用汽车吊、施工升降机或井架物料提升机。现场主要检查起重设备钢丝绳断股、断丝、截面积不足；起重设备配重不满足要求，固定不牢；起吊物体超重；刹车失效等问题。

第二十三条 施工过程中必须落实消防安全要求，并配备适量的消防设施及设备；施工现场注意扬尘治理、安全文明施工等管理。

第二十四条 新建3层及以上的农村宅基地住房应严格执行《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程安全生产管理条例》等法律法规和规章，委托具有相应施工资质的单位进行施工，严格执行房屋质量安全强制性标准，不得委托给个人承揽施工。

新建3层及以上农村宅基地住房的，实行开工报告制度。开工前，建房人应当按照本办法的规定，向乡镇人民政府（街道办事处）办理开工报告手续。

建房人办理开工报告手续时，应当提交以下建房资料：乡村建设规划许可证、宅基地批准书和设计文件审查意见表复印件；施工单位资质证书复印件和施工合同或承揽协议；选用昆明市或县住房城乡建设局推荐的通用标准设计图集的，应提交户型设计图复印件；委托设计单位进行设计的，应提交设计单位资质证书复印件、施工设计文件复印件和《昆明市宅基地住房施工设计文件自审承诺书》。

乡镇人民政府（街道办事处）在收到建房人报送的建房资料后，对符合条件的，应当自收到建房资料之日起5日内进行开工确认，填写开工报告确认表；对不符合条件或证明文件不齐全的，应当自收到建房资料之日起5日内一次性书面告知建房人需要补正的内容，并说明理由。宅基地住房施工过程中，设计文件有重大变更或施工单位变更的，应当重新办理开工报告手续。

宅基地住房建设应当使用符合国家规范和设计（图集）要求的建筑材料；推广使用新技术、新工艺、新设备、新材料。鼓励和支持节能、节地、节水、节材和环境保护的住房建设技术、产品的研发及推广，引导城乡绿色建筑的发展。

第二十五条 县市场监管局对销售不合格的钢材、水泥、砂石、木材等主要建筑材料、建筑构配件和设备的单位或个人依法进行处理。

第二十六条 乡镇人民政府（街道办事处）应当明确农村宅基地住房建设质量安全专管人员，对建设活动重要环节（关键工序）的质量、安全进行指导和监管，或依法委托符合条件的工程质量安全技术服务机构进行质量、安全全过程技术服务。

第二十七条 乡镇人民政府（街道办事处）应当建立农村宅基地住房建设动态巡查制度，及时发现和解决本辖区内未按规定进行开工登记或开工报告、农村宅基地住房建设施工过程中存在的质量和安全问题。对施工过程中严重侵害公共利益和他人利益的行为应当依法处理。

第二十八条 乡镇人民政府（街道办事处）应当在建房人完成审批手续进行开工建设前，组织对建房人及其建设承揽人进行一次免费安全培训，重点讲解安全生产法律法规及其在房屋建盖过程中应遵守的安全操作规程；观看一次安全警示教育片，用身边事教育身边人。

第二十九条 乡镇人民政府（街道办事处）应严格落实规范村民宅基地建房建设公示制度，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。

第三十条 乡镇人民政府（街道办事处）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），并建立巡查和到场台账备查；日常巡查中应对房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位和安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等进行监督检查和技术指导，形成安全检查记录。

第三十一条 乡镇人民政府（街道办事处）应严格落实竣工验收制度，并按照“一户一档”建立新建农村宅基地建房档案，档案内容应包括户主、承建单位或个人基本情况、设计图纸、规划许可、农村宅基地审批资料、建设审批资料、施工协议、施工过程监管情况等信息，确保农村宅基地建房安全责任可溯。

第三十二条 乡镇人民政府（街道办事处）适时向县住房城乡建设局上报开工情况；县住房城乡建设局按照开工数和建房进度每季度对乡镇人民政府（街道办事处）开展不少于一次农村宅基地建房质量安全指导、服务工作；指导、服务不得少于当年新建农村宅基地建房总量的5%，对违法违规施工的承揽人依法依规及时查处，并记入不良行为记录。

第五章 竣工验收管理

第三十三条 3层以下农村宅基地住房建设完工后，乡镇人民政府（街道办事处）应当根据申请，及时组织村级会计服务中心、村镇规划建设服务中心、自然资源所等部门，按照批准手续、设计文件、施工合同或承揽合同（协议）等内容进行验收。

第三十四条 3层及以上的农村宅基地住房建设完工后，乡镇人民政府（街道办事处）应当根据竣工验收申请，及时组织属地有关部门、质量安全专管人员、设计单位、施工单位（建设承揽人）、邀请村务监督机构或村民代表，按照《建筑工程施工质量验收统一标准》、批准手续、设计文件、施工合同或承揽合同（协议）等相关标准规范和内容进行验收。

申请验收时应当提交以下资料：

（一）开工报告确认表；

- (二) 设计文件及施工合同或承揽协议;
- (三) 施工单位签署的《质量保证书》;
- (四) 必要的质量控制资料。

第三十五条 农村宅基地住房竣工验收时，乡镇人民政府（街道办事处）应当实地检查是否按照规划许可、批准面积等要求使用农村宅基地，工程质量是否满足国家相应规范要求。对符合要求的，自收到验收申请15日内，出具农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表，并附农村宅基地住房质量安全验收情况表。对不符合要求的，指导督促建房人、建设承揽人进行整改，直至符合验收要求。农村宅基地住房验收合格后，方可投入使用。

第三十六条 乡镇人民政府（街道办事处）应当按照规定建立农村宅基地住房管理台账，及时归档保存有关审批材料。

第三十七条 农村宅基地住房建设实行质量保修制度。按照国家标准、规范等进行专业设计施工的农村宅基地住房在交付使用前，建设承揽人应当向建房人出具《质量保证书》。《质量保证书》中应当明确房屋建筑的保修范围、保修期限和保修责任等。正常使用条件下，房屋建筑的最低保修期限为：

（一）地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该房屋的合理使用年限，不低于50年；

（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；

（三）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为2年；其他农村宅基地住房的保修范围、保修期限和保修责任等，由建房人与建设承揽人按照合同（协议）约定履行。

保修期自竣工验收合格之日起算。

第三十八条 农村宅基地住房在保修范围和保修期限内发生质量问题的，建设承揽人应当履行保修义务，并对造成的损失承担责任。

第六章 住房使用安全管理

第三十九条 需改变建筑主体或承重结构的装修工程，乡镇人民政府（街道办事处）应要求建房人委托具有资质的设计单位出具改建工程施工设计文件。

第四十条 农村宅基地上所有加层扩建的住房建设工程，必须委托有资质的设计单位进行设计，由有资质的施工单位或取得相应职业资格证书（工匠资格证）的个人承建，并报乡镇（街道办事处）审核备案，纳入日常监管范围。

第四十一条 兼作生产经营或出租的既有农村宅基地住房应当通过质量安全鉴定。严格执行房屋质量安全强制性标准，满足《建筑设计防火规范》要求；并报乡镇人民政府（街道办事处）审核备案，纳入日常监管范围。

第四十二条 乡镇人民政府（街道办事处）应当对本行政区内所有用作经营或出租的农村宅基地住房开展核查并建立台账，对不符合安全使用要求的，及时制止使用并报告县住房城乡建设局及行业监管部门及时处理。各行业主管按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁负责”原则，加强事中事后监管，形成对市场主体的齐抓共管的工作格局。市场监管部门负责餐饮、药品等业态的监管；宣传部门负责影院等业态的监管；文旅部门负责网吧、密室逃脱、剧本杀等业态的监管；商务部门负责住宿等业态的监管；教育部门负责教育培训、幼儿园、体育健身、竞技等业态的监管；卫生健康部门负责医疗卫生机构等业态的监管；民政部门负责养老机构等业态的监管；其他行业主管部门按职责加强对本行业的监管。

第七章 监督管理

第四十三条 建房人在禁止建房区域建房或者未经审批擅自建房、未依据审批要求建房的，由乡镇人民政府（街道办事处）责令限期改正，逾期不改正的，依法组织拆除。

第四十四条 建房人有下列行为之一的，由乡镇人民政府

（街道办事处）责令限期改正：

（一）未按规定申请农村宅基地建房竣工验收，或者未经竣工验收合格将农村宅基地建房投入使用的；

（二）未按规定进行安全技术鉴定，改变房屋使用用途的。

第四十五条 违反本办法规定，建设承揽人有下列情形之一的，由乡镇（街道）、县农业农村局、县自然资源局、县住房城乡建设局、县综合行政执法局等部门根据职能职责责令限期改正；造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）不符合相应资质要求、资格条件承揽农村宅基地建房设计、施工等业务的；

（二）无设计图纸施工，未按照建设规划、设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工的。

第四十六条 违反农村宅基地住房建设质量和安全法律法规的，由县住房城乡建设局按照有关法律法规依法处理。

第四十七条 国家机关及其工作人员在农村宅基地住房建设活动及质量安全监督管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第四十八条 违反本办法规定的行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第八章 附则

第四十九条 本办法由石林彝族自治县人民政府负责解释，自2024年11月23日施行，有效期至2027年11月23日。

