

安县政府办〔2023〕26号

安阳县人民政府办公室
关于印发安阳县农村自建住房规划和用地管理
实施细则（试行）、安阳县农村集体建设用地
房屋建筑管理实施细则（试行）的通知

各乡镇人民政府，县人民政府各部门：

《安阳县农村自建住房规划和用地管理实施细则（试行）》《安阳县农村集体建设用地房屋建筑管理实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2023年6月9日

安阳县农村自建住房规划和用地管理实施细则

(试行)

第一章 总 则

第一条 为规范我县农村集体建设用地上村民新建、改建、扩建和翻建住房（以下统称自建住房）规划和用地管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《河南省农村自建住房规划和用地管理办法（试行）》《安阳县农村宅基地和村民自建房管理办法（试行）》等法律、法规及文件要求，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于安阳县行政区域范围内农村自建住房的规划管理和用地管理。

第三条 本实施细则所称规划管理，是指根据有关法律、法规、规章，依据村庄规划或者乡镇国土空间规划等要求，对村民申请自建住房的建筑位置、面积、层数、高度等作出审批的行为。

本实施细则所称用地管理，是指根据有关法律、法规，对村民申请自建住房选址占用农村集体农用地、未利用地的，办理新增建设用地审批手续。

第四条 农村自建住房由乡镇政府核发《乡村建设规划许可证》；需办理新增建设用地审批手续的，由县政府批准。按照《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》规定，村集体经济组织或者村民委员会（以下简称村级组织）应当在乡镇政府的领导下，对农村自建住房规划申请进行初审并提供审批手续办理指导或代办服务。

第五条 乡镇政府要建立和完善乡村规划管理委员会相关制度，加大村庄规划编制经费投入，统筹组织本行政区域村庄规划编制工作，完成村庄规划编制全覆盖，为农村自建住房规划建设提供依据。

第二章 规划管控

第六条 农村自建住房必须符合村庄规划；未编制村庄规划的，应当位于《安阳县县域村庄分类和布局规划》划定的村庄建设用地边界内，符合乡镇国土空间规划明确的国土空间用途管制规则和建设管控要求。位于自然保护地、风景名胜区、文物保护单位范围和建设控制地带、历史文化名镇名村、传统村落等区域的农村自建住房，还应当符合相关专项规划。

第七条 农村自建住房选址应当坚持节约集约用地，充分利用村内空闲地、废弃地，满足消防、抗震要求，不得阻碍交通、侵占公共用地和邻里通道，妥善处理给水、排水、日照、采光、通风等方面的相邻关系。

农村自建住房不得在地质灾害危险区、洪涝灾害频发区、地下采空区和地震断裂带等危险区域选址，应当避让蓄滞洪区等低洼地区，与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所保持安全距离。

公路建筑控制区的范围和安全距离内不审批新建宅基地，从公路用地外缘起向外的距离标准为：高速公路不少于 30 米，国道不少于 20 米、省道不少于 15 米、县道

不少于 10 米、乡道不少于 5 米；与电力线路保持 20 米、地下电缆线路保持 0.75 米；同时还应综合考虑铁路、河堤之间的安全距离。

第八条 农村自建住房应当结合村庄规划等明确的风貌管控要求和县住建局提供的村民自建住房设计图册，合理确定用地位置、面积和建筑面积、高度、层数、风貌等，突出传统民居特色。

农村村民一户只能拥有一处宅基地（简称“一户一宅”），超过一处或面积超标的，应当逐步退出。

村庄规划自建住房标准总层数不超过三层，单层建筑，檐口高度不超过 4 米；两层及以上建筑，每增加一层檐口高度增加不超过 3 米。确需建设三层以上住房的，需征得村级组织及相关利益方的同意并纳入规划。

乡镇政府应按照农村自建住房周边环境确定各村房屋室内坪高度，室内外高差不大于 0.45 米，并在《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》和放线记录中予以明确，严禁擅自改变农村自建房屋室内坪高度，院落与巷道高差需根据村庄实际统一规定，建筑总限高 10 米（正负零至建筑坡屋面、女儿墙等凸出部位）。台

阶、挑檐、阳台、围墙等附属不得超出用地范围。

第九条 严格控制切坡自建住房，确因用地困难需要切坡的，应当在乡镇政府指导下，按照有关技术规范做好坡体防护工作，确保建房安全。经县政府批准实施搬迁撤并的村庄，应当严格限制自建住房活动。

第三章 新增建设用地审批

第十条 农村自建住房应当优先利用村内存量建设用地，确需新增建设用地的，应当办理相关审批手续。

第十一条 农村自建住房新增建设用地年度计划指标实行单列管理，专项用于保障“一户一宅”、搬迁撤并类等符合国土空间规划要求的多户集中建房。多户集中建设住房时，相关配套的基础设施和公共服务设施用地可一并申请使用单列计划指标。

以增减挂钩项目审批用地的，按增减挂钩政策执行。

第十二条 农村自建住房新增建设用地审批实行单独组卷，以村为单位提出用地申请，乡镇政府审查后报县政府批准；批准后 10 日内，县自然资源局在省级政府批

准建设用地备案系统中按要求报备，所需计划指标年底实报实销。

报县政府审批时应当附具乡镇政府出具的《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，并由县自然资源局对是否符合国土空间规划、用途管制要求及是否存在违法用地行为等内容进行审核。

第十三条 农村自建住房建设占用耕地的，由县政府按照“占一补一、占优补优、占水田补水田”的原则落实耕地占补平衡要求，所需费用由县、乡财政各承担一半。不得在宅基地审批中向村民收取耕地开垦费或者占补平衡指标费。

第四章 规划审批和竣工验收

第十四条 村民申请自建住房经村级组织审查通过后报乡镇政府审批。乡镇政府对符合规划审批要求的出具《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》，其中：不涉及占用农用地、未利用地的 10 日内核发《乡村建设规划许可证》；涉及占用农用地、未利用地的按照本细则第十二条相关规定，办理新增建设用地审批手续后核发《乡村建设规划许可证》。乡镇政府核发《乡村建设规划许可证》后 10 日内，

报县自然资源局备案。

第十五条 乡镇自然资源所负责对农村自建住房用地选址是否避开自然灾害易发地带和地质条件不稳定区域、拟建房设计方案是否符合村庄规划或者风貌管控要求等进行审查,可以通过公开招聘规划师、建筑师或者以政府购买服务等方式开展审查。

第十六条 乡镇政府应当建立一个窗口受理、多个部门联动的农村自建住房联审联办制度。乡镇政府专门机构从接到村级组织报送材料后,组织乡镇农业农村、自然资源等相关机构进行实地审核。核查是否符合建房条件,勘查用地四至、面积、地类、规划等。符合条件的,绘制宅基地平面位置示意图并公示,公示时间不少于7个工作日。经公示无异议的,自收到申请资料受理之日起20个工作日内完成《农村宅基地和村民自建住房(规划许可)审批表》,出具《农村宅基地批准书》和《乡村建设规划许可证》并向县农业农村、自然资源部门报送审批备案。

申请办理乡村建设规划许可应提供地块用地情况、拟建房屋设计方案或我县农村住房设计图集方案等材料。

第十七条 房屋竣工后,建房户应当向乡镇政府申请竣工验收。乡镇政府自收到

申请 5 个工作日内，应及时组织村民、施工负责人、技术人员进行实地查验村民是否按照批准面积、规划要求等建设住房，并在《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》提出验收意见。

第十八条 农村自建住房通过竣工验收合格后，村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》以及其他规定的材料向不动产登记机构申请不动产登记。

第五章 监督管理

第十九条 乡镇政府和村民委员会应当建立农村自建住房规划和用地审批事项公开制度，将村庄规划（乡镇国土空间规划）、申请条件、审批程序、审批结果、承诺事项、投诉举报方式等通过政府信息公开平台、公开栏等途径主动公开。

第二十条 村民委员会应当对农村自建住房规划审批和承诺事项的监管实行村民自治管理，并纳入村规民约。通过村民自治无法解决的，及时报告乡镇政府。

村级组织要加强日常巡查，建立协管员制度，及时发现和制止各类违法违规建房行为，对不听劝阻、拒不改正的及时向乡镇政府报告。

第二十一条 乡镇综合执法机构应当加强巡查监督，及时发现并向乡镇政府报告未依法取得《乡村建设规划许可证》或者未按照《乡村建设规划许可证》规定建设住房的行为，由乡镇政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第六章 附 则

第二十二条 村级组织统一组织进行多户集中建设住房的，由村级组织提出申请，乡镇政府参照本细则执行。

第二十三条 除自然保护地、风景名胜区、文物保护范围和建设控制地带、历史文化名镇名村、传统村落等对住房建筑风貌有特殊管控要求的区域外，村民利用原有合法来源宅基地进行住房改建、扩建和翻建的规划审批，实行申报承诺制，申请人应当书面向乡镇政府承诺建设住房符合当地村庄规划（未编制村庄规划的应当符合乡镇国土空间规划的管控要求），符合县政府有关农村自建住房建筑位置、面积、

层数、高度等标准和规范要求，并对其真实性、合法性、完整性承担主体责任。

第二十四条 村庄规划或者乡镇国土空间规划未经批准的，暂不实施规划审批，《农村宅基地和村民自建住房（规划许可）审批表》经乡镇同意后按本实施细则进行建房。

第二十五条 本实施细则自印发之日起试行。

安阳县农村集体建设用地房屋建筑管理

实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范农村集体建设地上的房屋建筑活动，切实提高农村房屋质量，

根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》、《河南省农村集体建设用地房屋建筑管理办法（试行）》、《安阳县农村宅基地和村民自建房管理办法（试行）》等法律、法规及文件要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内，在农村集体建设用地上依法依规取得《乡村建设规划许可证》和新增建设用地审批手续的房屋建筑活动及管理服务。

第三条 农村房屋建设应当坚持房屋安全、成本经济、功能现代、风貌乡土、绿色环保的原则，体现当地传统建筑风貌，弘扬传统建筑文化，将传统建造技艺与建筑新技术、新工艺、新材料相结合，改善村民居住条件和居住环境，提升乡村风貌。

第四条 本办法所称农村房屋包括两类：

（一）农村自建低层住房，指村民在农村集体建设用地上新建、改建、扩建、翻建的建筑面积在 240 平方米以内、不超过三层（不含三层）的住房。

（二）农村其他房屋。指前款规定之外的其他农村房屋建筑。

第五条 县人民政府负责对农村房屋建筑活动实施统一领导和监督管理。

第六条 县住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动实施监督管理，指导农村自建低层住房建设工作；负责组织编制村民自建住房设计图册；加强对农村房屋建设单位和从业人员执业资格的管理，组织开展农村建筑工匠培训；负责依法依规开展建设工程消防设计审查验收或备案抽查。

自然资源部门负责在国土空间规划中统筹安排农村宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续；指导村民自建住房风貌规划；办理农村宅基地和房屋不动产登记。县农业农村部门负责宅基地的监督管理工作，适时制定超过面积标准的宅基地超出部分宅基地有偿使用管理办法；县自然资源、农业农村、行政执法等执法部门或乡镇政府依法负责对违法项目的监督管理和查处工作；市场监管等相关部门按照各自职责负责农村房屋建设的相关管理工作。

第七条 乡（镇）政府负责对农村自建低层住房建筑活动进行监督管理并提供技术服务，负责对农村其他房屋建筑活动进行现场管理和日常巡查，对项目是否具备施工条件进行现场查验，发现问题及时劝阻并制止，对解决不了的按照职责范围向县农业农村、自然资源、住房城乡建设、行政执法等部门报告；协调住建部门提供农村自

建低层房屋设计通用图册；做好开工登记、检查记录、竣工资料建档等工作。

第八条 村民委员会在乡（镇）人民政府指导下，制定农村房屋建设自治管理内容的村规民约；协助村民办理农村房屋建设有关手续；对农村房屋建设中的违法行为及时劝阻，并向乡（镇）政府报告。

第二章 农村自建低层住房

第九条 村民在取得《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》后，向乡（镇）政府提交施工图纸、施工人员信息等资料，填写《农村自建低层房屋开工登记表》（附件1），乡（镇）政府应当在10个工作日内对资料进行审核，符合条件的方可开工。

第十条 村民必须选择符合要求的设计图、施工方，并与施工方签订书面合同（推荐采用住房和城乡建设部门、市场监管部门制定的安阳县农村自建低层房屋施工合同示范文本，附件2），约定房屋保修期限和相关责任。

第十一条 农村自建低层住房完工后，村民向乡（镇）政府申请竣工验收。乡（镇）政府接到申请后，应当在5个工作日内组织建房人、施工方、技术人员等进行竣工验

收，验收合格的，出具《农村自建低层房屋施工质量和竣工验收表》（附件3），报乡（镇）人民政府存档。

第十二条 村民可委托具备房屋建筑设计资质的单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图纸，也可选用政府购买服务设计的《安阳县农村住房图集》。村民所建房屋为一层且建筑面积不超过120平方的，可以委托具备河南省农村建筑工匠培训证书的建筑工匠免费进行简易设计，但必须满足抗震设防技术要求。

第十三条 农村自建低层住房的施工方，应当严格按照施工图纸、施工技术标准 and 操作规程施工，明确施工现场的负责人、质量员、安全员等主要责任人，对承接的房屋建设质量和施工安全负主体责任。

第十四条 村民是农村自建低层房屋建筑活动的实施主体，对房屋建设和使用负首要责任。村民应在开工前报乡（镇）人民政府登记，在完成竣工验收后内将验收信息报乡（镇）人民政府存档。村民应当自觉接受乡（镇）人民政府和村民委员会的全程监督管理。

第十五条 施工方应符合下列条件之一：一是具备河南省农村建筑工匠培训合格

证书的建筑工匠；二是有资质的施工单位；三是依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、建设类劳务公司等。施工方应严格按照设计图，执行国家规定的施工技术标准和操作规程，对因施工导致的工程质量事故或质量问题承担责任。

第十六条 设计方应具备工程设计资质证书，或为住房城乡建设领域具有行业执业资格的注册工程师，施工方也可从《安阳县农村住房设计图集》选用图纸。

第十七条 农村建筑工匠应具备河南省乡村建筑工匠培训合格证书。县住建局组织对农村建筑工匠进行培训考核,发放合格证书，建立农村建筑工匠名录，统一向社会公布。

第十八条 农村自建低层住房的施工应做到文明施工。

（一）施工现场应采取围护或隔离措施与周边环境隔离，避免造成安全隐患。

（二）施工场地要合理布局，施工物料堆放整齐，砂石物料不用时要进行覆盖，做到活完料净脚下清，禁止高处清扫的垃圾和废料向下抛掷，保持现场整洁卫生。

（三）禁止乱倾污水，运输车辆要做好覆盖，不得将泥沙带出现场，不沿途遗洒，做好施工场地周边的清扫、洒水和施工物料整理。

(四) 不得阻碍交通、影响消防安全，不得侵占公共绿地，保障邻里通道畅通，并妥善处理好给水、排水、通风、日照、采光等方面的邻里关系。

第十九条 施工方要坚持安全第一、质量第一、预防为主的原则，加强施工人员日常安全教育培训，鼓励为施工人员购买建筑工程意外伤害保险，配备必要的安全帽、安全带、安全网等安全防护用品。

第二十条 施工方要加强施工现场安全管理，要对楼梯临边、阳台临边、框架楼层边设置防护栏杆，通道口、楼梯口、电梯口、采光井口、预留洞口等设置稳固的盖板或防护栏杆等防护设施。进入施工现场的人员做好安全防护，确保人身安全，禁止酒后进入施工现场。

第二十一条 农村自建低层住房施工时须采用合格的施工机具，严禁使用国家明令禁止使用或淘汰的吊装设备设施。抬吊构件、材料的起重机械设备的安装要保证设备自身的平衡与整体稳定性。人工抬吊构件、材料等的绳具应采用合格的麻绳或钢丝绳，不得用螺纹钢做吊钩和用铅丝做吊具绳，不得使用简易木架支撑的吊装葫芦等吊装设备。

第二十二条 施工现场临时用电应采用 TN-S 接零保护系统(三相五线制系统),做到一机一闸一保护。电线电缆无老化、破损和漏电现象,严禁乱拉乱接。手持电动工具和插头插座应安全可靠,严禁直接将电线的金属丝插入。

第二十三条 高处作业应做好安全防护措施,脚手架搭设必须确保架体稳定,脚手板铺设安全,架子外侧要搭设防护网。严禁攀爬脚手架上下和随意拆改脚手架。架子、楼板上堆码的砖、砌块高度不超过三层。使用移动简易脚手架的高度不应超过 5m,面积不超过 10 m²。改建或装修时不得在 120mm 厚砖墙、毛石清水墙、砖(石)独立柱、过梁上设置脚手眼。

第三章 农村其他房屋

第二十四条 农村其他房屋建筑活动严格执行工程建设项目基本建设程序,落实建筑许可、工程发包与承包、工程监理、安全生产、工程质量、竣工验收等监督管理要求。

第二十五条 县级住房城乡建设部门负责对农村其他房屋建筑活动进行监督管

理。

乡镇政府履行农村其他房屋建筑现场管理责任，对施工过程进行现场巡查，发现问题及时劝阻并向县级住房城乡建设部门报告。

第二十六条 建房人对农村其他房屋建设项目负首要责任，必须严格执行法定程序和管理制度。农房建设严格按照村庄规划要求建设，原则上控制在两层或两层以下。三层及三层以上或建筑面积 240 平方米以上的建筑工程，依法申领施工许可证，加强工程建设全过程质量安全管理，组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，并完成报备，及时向县住房城乡建设部门移交建设项目档案。

第四章 监督管理

第二十七条 县政府根据需要，统一组织购买技术服务，为农村房屋建筑活动提供技术支持，保障监督管理。鼓励乡（镇）政府按照需求为村民自建住房统一组织购买技术服务。

第二十八条 各村委会要设立农村房屋建设村级协管员，协管员应具备一定建设

施工经验和技能，负责农村宅基地和农民自建住房活动的日常巡查，建立村级巡查台账，参与建房放线验线、施工、质量安全监督、竣工验收等全过程，对巡查中发现的违法违规行为及时制止，并向乡（镇）政府或有关部门报告。

第二十九条 乡（镇）政府要配齐乡镇农房建设管理办公室工作人员，依法履行职责，对发现的违法违规行为和安全隐患及时处置，严格按照法定程序办理农村房屋建设相关手续，不得违规收取费用。

乡（镇）政府应当建立农村房屋建筑活动巡查制度，开展日常巡查，对发现的违法违规行为和安全隐患，按下列方式处理：

（一）对违反设计、施工、监理有关法律法规的行为，由乡（镇）政府或县行政执法部门依法依规处置。

（二）发现有影响房屋质量问题的，责令改正；发现在施工过程中存在安全隐患的，责令立即排除；重大安全隐患排除前或者排除过程中无法保证安全的，责令从危险区域撤出作业人员并暂时停止施工。

（三）发现既有房屋存在一般安全隐患的，应当指导房屋使用人进行修缮；存在

重大安全隐患的，应当立即停止房屋使用并采取相应措施。

第三十条 各相关监督管理部门在对农村房屋施工现场进行监督检查时，有关个人和单位应当支持、配合，不得拒绝或阻碍。

第三十一条 在建房过程中，建房人和施工方应当选用符合国家和省级规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。施工方当协助村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。村民要求使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的，施工方应当劝阻、拒绝。

第三十二条 参与建设的勘察设计、施工、监理等各方主体应当在其资质许可范围内从事相关建筑活动，严格执行房屋建筑有关法律法规、标准、规范和操作规程，对建设工程设计、施工质量和现场安全负责，承担终身责任。

第三十三条 农村房屋应按照批准使用用途进行使用。对农村房屋确需改变使用用途的，由房屋所有权人组织对房屋质量安全是否符合用途改变后的要求进行技术鉴定，报乡（镇）人民政府审核后，依法提出申请并经有权限机关审核办理。对发现擅自变更房屋用途的行为，乡镇政府要依法依规进行查处。

第三十四条 乡（镇）政府及有关部门工作人员有下列行为之一的，对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处理：

（一）对符合条件的建房人的开工、竣工资料拒不受理，或者未按规定进行开工登记、竣工资料建档的；

（二）未按规定向建房人提供管理或者技术服务，造成质量安全事故、财产损失

的；

（三）未按规定履行监督管理或者日常巡查责任，造成质量安全事故、财产损失

的；

（四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害村民合法权益的行

为。

第三十五条 乡（镇）政府应当对有下列行为的人员予以批评教育，责令限期改

正：

（一）村民未按规定取得相关手续，擅自开展农村自建低层住房建筑活动的；

（二）村民未按规定申请农村自建低层住房竣工验收，或者未经竣工验收合格将

农村自建低层住房投入使用的；

(三) 农村房屋所有权人未按规定进行技术鉴定，擅自改变房屋使用用途的。

第三十六条 农村房屋改建、扩建、翻建项目，按照新建项目履程序。

第三十七条 农村自建低层房屋通过验收后，村民可持《农村宅基地批准书》《乡村建设规划许可证》《农村宅基地和村民自建住房验收意见表》以及其他规定的材料向不动产登记机构申请不动产登记。

第五章 附 则

第三十八条 土地、规划、房屋建设管理和消防等方面法律、法规、规章已有规定的，从其规定。

第三十九条 本实施细则自印发之日起试行。

附件：1．农村自建低层房屋开工登记表

2．安阳县农村自建低层房屋施工合同（试行）

3 . 农村自建低层房屋质量检查和竣工验收表

4 . 安阳县农村自建低层住房施工审批流程图

附件 1

农村自建低层房屋开工登记表

____县____乡（镇）____村

建房人 (单位) 信息	姓名 (名称)		身份证号 (法人代码)		联系电话	
	住址			农村宅基地 批准书(文号)		
拟建房屋 信息	建筑面 积 (m ²)		层数		结构类型	
设计图	选用方式： <input type="checkbox"/> 通用图集内的设计图 <input type="checkbox"/> 由符合从业许可要求的人员修改后的设计图 <input type="checkbox"/> 由符合从业许可要求的人员绘制的设计图 <input type="checkbox"/> 由有资质的单位编制的设计使用图纸 <input type="checkbox"/> 由农村建筑工匠设计的设计图 （未选用通用设计图的，应当将设计图附后）					
	制图人姓名 或单位名称			制图人证件号 或单位公章		
施工方	施工单位名称 建筑工匠签字			施工单位公章 建筑工匠编号		
村级 协管员	村级协管员签字					
乡（镇） 人民政府 意见	经办人：_____ 负责人：_____ （盖章） _____ 年 _____ 月 _____ 日					

附件 2

合同编号：_____

安阳县农村自建低层房屋施工合同（试行）
（示范文本）

安阳县住房和城乡建设局

制定

安阳县市场监督管理局

使用说明

一、本合同范本适用农村自建低层房屋，指建筑面积在 240 平方米以内、不超过三层（不含三层）的农民自建自住或者村集体建设用于办公室、警务室、卫生室、便民服务点、农产品加工作坊的房屋建筑。

二、承揽农村自建低层房屋建筑施工的承包人，可以是具备河南省农村建筑工匠培训合格证书的建筑工匠，或有资质的建筑设计、施工单位；或依法成立的农房建设专业合作社、农房建设公司、建设类劳务公司等。

三、“合同编号”，建房人向所在乡（镇）人民政府申请开工登记时，由乡（镇）人民政府统一编号。格式为：NF—乡镇行政区划代码—年份—建房顺序排号。

发包人：_____

承包人：_____

根据《中华人民共和国民法典》《安阳县农村集体建设用地房屋建筑管理办法（试行）》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，双方就低层房屋建设（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.工程名称：_____

2.建房地地点：_____

3.建房规模：_____层，总建筑面积_____m²；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_____。

二、承包内容和方式

1.承包人与发包人协商，承担以下内容（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；清包工；部分承包；其他_____。

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_____元整（大写_____元整），
价款构成可协商确定预算清单。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_____元整（大写_____元整）；

（2）地基基础验收合格之日起_____日内支付进度款人民币_____元整（大写_____元整）；

（3）地上一层验收合格之日起_____日内支付进度款人民币_____元整（大写_____元整）；

（4）地上二层验收合格之日起_____日内支付进度款人民币_____元整（大写_____元整）；

（5）竣工结算完成，工程竣工验收合格后_____日内付清剩余价款人民币_____元整（大写_____元整）；

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.发包人应当在开工前依法依规履行项目审批手续、确定设计图，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。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.承包人应当遵守有关法律法规规定、施工技术标准和操作规程进行农房设计和施工，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为设计文件规定的合理使用年限，屋面防水、有防水要求的卫生间、房间

和外墙面防渗____年（不小于 5 年），电气管线、给排水管道____年（不小于 2 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，由发包人承担相应损失;

(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) 承包人未按设计图纸施工或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_____元的标准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；

向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、其他事项

1. 附件预算清单、设计图纸是合同的组成部分。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，具有同等法律效力。

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。

发包人（签字或者盖章）：

居民身份证号码：

联系电话：

通讯地址：

承包人（签字或者盖章）：

企业资质证书号：

联系电话：

统一社会信用代码：

通讯地址：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

附件 3

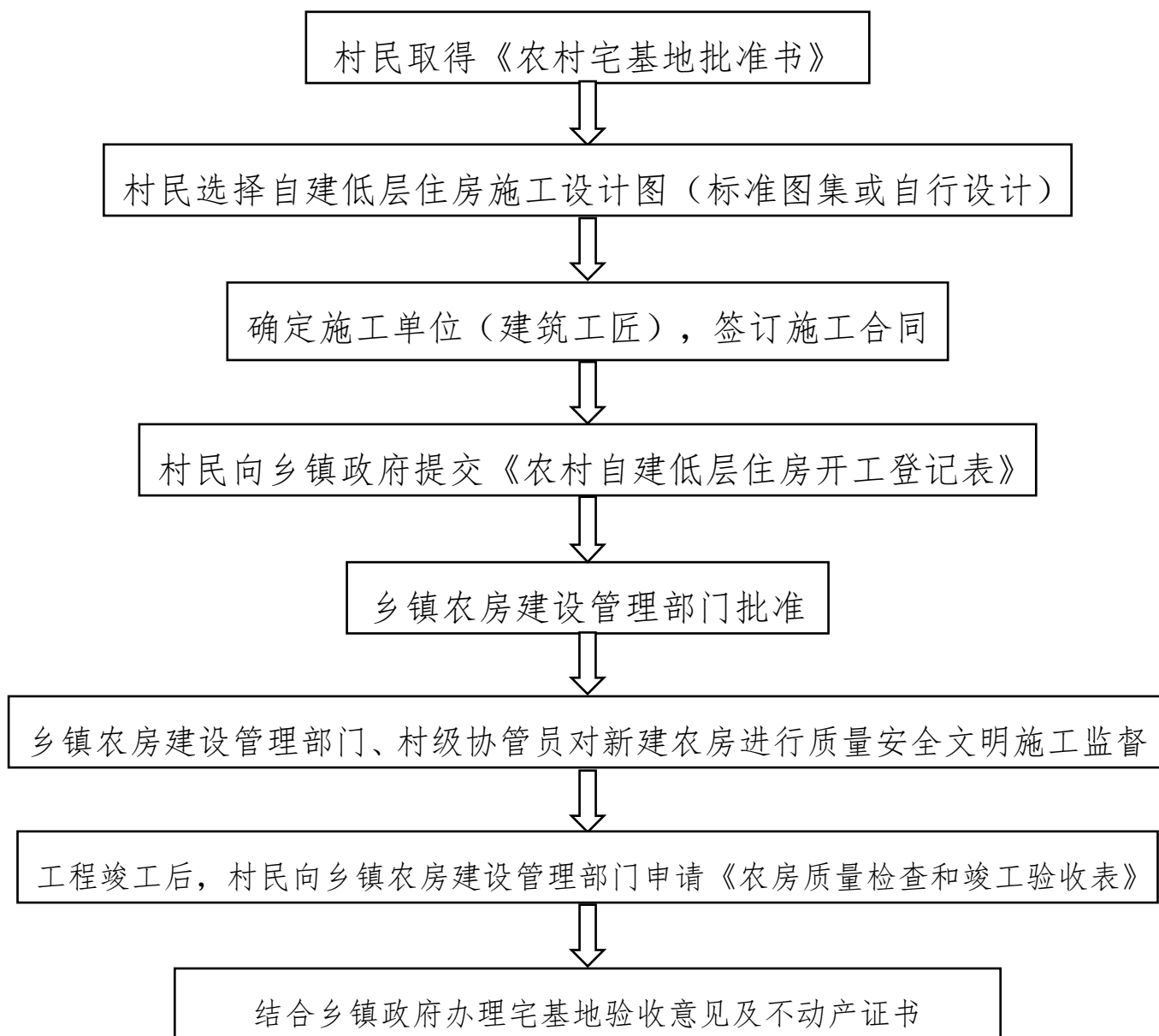
农村自建低层房屋质量检查和竣工验收表

____县____乡（镇）____村

建房人（单位）信息	姓名（名称）		身份证 （法人代码）		联系电话	
	建房位置					
房屋建设信息	建筑面积（m ² ）		层数		结构类型	
	开工日期		竣工日期		检查结论	检查人 检查时间
地基基础	原材料是否有合格证					
	地基处理					
	基础宽度、深度（m）					
	地圈梁和构造柱预埋插筋的设置是否符合设计图要求					
砌体结构	拉结钢筋的设置是否符合设计图的要求					
	墙体尺寸及圈梁、构造柱是否符合设计图要求					
	砌体外观质量是否符合要求，无假缝、通缝、瞎缝					
混凝土结构	钢筋是否有合格证					
	水泥是否有合格证					
	混凝土养护时间（天）					
	混凝土外观质量是否有缺陷					
	预制楼板的安装是否可靠					
屋面工程	防水材料是否有合格证					
	屋面是否渗漏					
	瓦屋面铺设是否牢固					
	屋面周边栏杆是否牢固					
电线、开关	是否按设计要求选用材料					
	防水材料是否有合格证					
验收结论：						
施工方：		设计人：		村级协管员：		建房人：
年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日

附件 4

安阳县农村自建低层住房施工审批流程图



备注：农村自建低层住房改建、扩建、翻建项目，按照新项目履行程序。

