梅县区农房安全隐患全过程监管办法(试行)

（征求意见稿）

为深入贯彻党中央、国务院关于推进乡村全面振兴，提升乡村建设水平，着力加强农村房屋（以下简称农房）质量安全管理，推进建立农房安全建设管理长效机制，切实加强农房安全隐患全过程监督管理，保障人民群众生命财产安全，维护公共安全和社会秩序，根据有关法律、法规，结合我区实际，制定本办法。

**一、农房建设安全管理**

1.梅县区各镇（梅州市中心城区规划区除外)农村村民新建、拆建、改建、扩建住房，应当按照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《广东省城乡规划条例》及《关于规范梅县区农村宅基地审批管理的通知》等有关法律、法规、规章，依法办理用地、规划、许可等手续，方可进行建设。

2、合理安排农房建设用地。各镇要保障村民建房合理用地需求。农房建设必须符合镇总体规划、村庄规划和土地利用总体规划，坚持集约、节约用地原则，不占用耕地，鼓励村民拆旧建新。严格控制农村宅基地面积，支持和鼓励符合条件的村民在原有住房上进行拆建、扩建，改建，减少占用新的宅基地。

3、切实保障农房选址安全。在编制村庄规划、安排农房建设用地时应严禁在基本农田保护区、一级水源保护区、地质灾害危险区，在各级公路、镇区道路、铁路、河流、湖泊、高压电网的退缩控制范围内和其它有关禁止建房的规定等实施建房。

4.农村村民自建住宅，可以选用、参照《梅县区农房风貌指引》《梅县区农房通用图集》，委托具有相应资质的建筑施工企业或取得培训合格证书的乡村建设工匠施工，并签订施工合同。

5.按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”的原则，将行政审批和安全监管有效衔接。区住房和城乡建设局负责指导农房安全隐患全过程监管工作。

6.建房村民对自建房屋的质量安全负首要责任，在办理建房审批手续时，应当签订《梅县区农村建房质量安全责任承诺书》。房屋设计、施工、材料供应单位或个人分别依法承担相应的质量安全责任。

7.农村村民开展农村房屋建设活动，应当依法取得镇人民政府核发的《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

8.镇人民政府应当指导、监督建房村民与承揽人签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利和义务，约定房屋保修期和责任。

9.建筑施工企业或农村建筑工匠应当严格按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，确保施工质量和安全。

在建房过程中，建房村民和施工方要选用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构（配）件和设备。施工单位或建筑工匠应当协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备。

10.镇人民政府应按照“一户一档”的要求，建立农村房屋建设管理台账，将农村房屋建设纳入镇人民政府工程质量安全监督。

 11.对农房实施改扩建，应当依法办理用地、规划建设等有关审批手续，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。将农村住宅用作经营、公共服务和人员密集场所的，应当依法办理有关审批手续。

**二、房屋使用安全**

1.农村房屋所有权人为房屋安全责任人。房屋所有权共有的，所有共有权人对房屋安全承担连带责任。

农村房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，实际使用人为房屋安全责任人；没有房屋使用人的，管理单位为房屋安全责任人。

2.农村房屋安全责任人承担下列房屋安全责任：

①按照批准的土地和规划用途、不动产权证（房地产权证）登记的房屋用途、设计要求合理使用房屋；

②依法依规对房屋进行改造、装修；

③对房屋进行日常安全检查、维护和修缮；

④监督房屋使用人安全使用房屋；

⑤按规定进行房屋安全鉴定；

⑥对危险房屋及时治理、解危；

⑦配合政府及相关部门开展房屋安全隐患排查及危险房屋应急处置等工作；

⑧依法承担的其他责任。

3.房屋使用人应当合理使用房屋，不得从事影响房屋安全的活动；房屋安全责任人与房屋使用人不一致，因房屋使用人原因造成房屋安全后果的，房屋使用人应当依法承担相应的房屋安全责任。

房屋使用人发现房屋出现裂缝、倾斜、变形、腐蚀、沉降等异常情况的，应当及时告知房屋安全责任人，并配合房屋安全责任人履行房屋安全义务。

4.房屋共用部分的安全管理，由房屋安全责任人依法共同承担责任。

5.既有玻璃幕墙在保修期限内的，建设单位应当依法承担安全责任。

既有玻璃幕墙超过保修期限但未达到设计使用年限的，房屋安全责任人应当对其进行检查和维护；发现存在破损、脱落等安全隐患的，应当采取相应防护措施。

既有玻璃幕墙达到设计使用年限的，房屋安全责任人应当委托具有相应资质的单位进行安全性能评价；需要实施改造、加固或者拆除的，应当委托具有相应资质的单位实施。

**三、房屋安全鉴定**

1.农村房屋存在下列情形之一，危及房屋安全的，房屋安全责任人应当及时委托房屋安全鉴定机构进行鉴定：

①达到设计使用年限继续使用的；

②改建、扩建以及改变建筑用途、使用功能的；

③遭受自然灾害、火灾、爆炸、碰撞等事故后导致房屋损伤的；

④存在较严重的质量缺陷导致房屋结构损伤、严重腐蚀、裂缝变形、下沉倾斜的；

⑤其他可能危及房屋安全需要鉴定的情形。

2.农村房屋的安全鉴定按照法律、法规、规章以及相关规定进行。

房屋安全鉴定机构应当根据相关专业规范、标准和规程进行房屋安全鉴定，对其出具的鉴定报告的真实性、准确性负责，并依法承担法律责任。

房屋安全鉴定机构应当根据房屋实际状况在鉴定报告中明确提出处理建议。

3.农村房屋经鉴定为危险房屋的，房屋安全鉴定机构应当在作出鉴定结论后3日内将鉴定报告送达委托鉴定人，并按规定向区住房和城乡建设局及房屋所在地镇人民政府报告。

**四、安全隐患治理**

1.经鉴定为危险房屋的，房屋安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告的处理建议，按照国家相关标准，采取维修、加固、停用、拆除等相应处置措施，消除安全隐患。

危险房屋治理、解危期间，房屋安全责任人应当设置警示标识，采取安全防护措施，防止他人进入或者靠近。

涉及房屋主体和承重结构变动、维修、加固的，应当根据有关法律法规规定委托具有相应资质等级的设计单位、施工单位进行设计、施工。农村自建低层住宅主体和承重结构发生变动的，由镇人民政府和有关机构督促、指导房屋安全责任人落实相应的维修、加固措施。

已采取措施消除安全隐患的农村房屋，由镇人民政府进行信息更新登记。

2.各镇人民政府要充分利用农村房屋安全隐患排查整治、自建房安全专项整治和全国自然灾害综合风险普查房屋建筑调查工作成果，建立常态化农房安全隐患巡查机制。将农户自查、镇村排查、区级巡查、执法检查和群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除安全隐患。重点加强城乡接合部、学校和医院周边、旅游景区、地质灾害易发区、人口居住密集区等区域农村房屋的安全状况进行排查。对发现的危险房屋，应当督促房屋安全责任人及时整改，并对危险房屋管控和治理解危情况进行跟踪。

3.按照“三管三必须”和“谁审批谁负责”的要求，落实行业监管范围内农村房屋安全管理。

本办法自印发之日起施行，有效期2年。

附件

梅县区农村建房质量安全责任承诺书

本人 ，身份证号： ，因需拟在 区 镇 村(新建、拆建、改建、扩建)一栋层数为 层，总建筑高度为 m，总建筑面积为 ㎡、结构类型为(□砖混结构□木结构□框架结构□其他) 的住房。为确保自身及他人生命和财产安全，本人就落实住房建设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》和《农村宅基地批准书》、签订施工协议后，再启动建设。

二、建设施工任务委托给取得培训合格证书的乡村建设工匠或有资质的建筑施工单位承担，并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、严格按照宅基地审批时所提供的设计图施工，如确因需要作出变更的，及时将变更后的设计图报原设计单位或设计人员审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督乡村建设工匠或建筑施工单位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，并按规定报告村民委员会、当地镇人民政府或有关部门。

六、自觉接受周围群众的监督。如房屋建设活动对毗邻住房居住群众生产生活产生影响，承诺提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地镇人民政府或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。

八、自觉做好房屋使用期间的维护和管理、及时整治房屋质量安全隐患。房屋出现重大险情时，及时做好人员转移和安全警示，并向村民委员会报告；不擅自对已建成房屋进行改扩建或改变其用途。

九、落实“一户一宅”要求，新建住房竣工验收之后，及时完成对原危旧房屋的处置，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。

十、此承诺书一式三份，建房村民、村民委员会、镇人民政府各保留一份。

承诺人:

 年 月 日