

大埔县人民政府办公室文件

埔府办〔2024〕21号

大埔县人民政府办公室关于印发大埔县农房安全隐患全过程监管办法（试行）的通知

各镇人民政府，丰溪林场，县直和省、市驻埔有关单位：

《大埔县农房安全隐患全过程监管办法（试行）》已经2024年9月3日县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向县住房和城乡建设局反映。


大埔县人民政府办公室
2024年9月19日

大埔县农房安全隐患全过程监管办法（试行）

为提升乡村建设水平，着力加强农村房屋安全管理及监督活动，保障人民群众生命和财产安全，维护公共安全和社会秩序，推进建立农房建设管理长效机制，根据《住房和城乡建设部等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号）以及《梅州市人民政府办公室关于印发梅州市自建房安全管理办法（试行）的通知》（梅市府办〔2023〕7号）精神和有关法律法规的规定，结合我县实际，制定本办法。

一、房屋建设安全管理

（一）新建、改建、扩建农村房屋的，应当依法办理用地、规划、建设等手续，按照有关法律、法规、规章等规定进行建设。

（二）城镇建成区范围内，严格控制私人新建、改建、扩建农房。

全县行政区域范围内3层及以上农村房屋，必须依法依规经过专业设计和专业施工，执行工程质量安全强制性标准。

农民自建低层住宅，可以选用通用设计图或标准设计图集，委托具有执业资格的建造师或经技能培训合格的建筑工匠施工。

工程投资额在100万元以上或者建筑面积在500平方米以上的新建、改建、扩建农村房屋，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》等法律法规规定。

（三）县住房和城乡建设局按照有关法律法规规定，加强对

工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 500 平方米以上农村房屋工程质量安全监管。

工程投资额在 100 万元及以下或者建筑面积在 500 平方米及以下农村房屋工程质量安全由县住房和城乡建设局指导镇人民政府进行监管。

（四）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，应当签订大埔县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。

（五）在农村开展农村房屋建设活动，必须严格按照大埔县农业农村局和大埔县自然资源局联合制定的《关于优化细化农村宅基地审批管理工作的通知》相关要求执行，落实大埔县农村宅基地审批程序。

（六）镇人民政府负责辖区内村民自建房屋安全监管工作；建立健全房屋安全管理队伍，建立网格化动态管理制度，落实日常巡查和监管，依法制止违法建设和其他危害房屋安全的行为；负责危险房屋的解危督促和协调工作；开展房屋安全管理有关法律法规和安全知识宣传；配合上级人民政府和有关部门组织实施村民自建房屋安全管理工作。

村民委员会应当协助镇人民政府及有关部门做好村民自建房屋建设和使用安全监督管理工作，发现违法建设和其他危害房屋安全的行为，应当及时劝阻，并向镇人民政府报告。

县自然资源、农业农村、城市管理和综合执法等相关部门以及镇人民政府依照法律法规和本单位职责规定，加强对农村房屋用地、规划管理，切实遏制农村房屋违法建设行为的发生。

违法建设的房屋，由县住房城乡建设、农业农村、自然资源、城市管理和综合执法等相关部门或者镇人民政府依照职责依法查处。

二、房屋使用安全

（七）农村房屋所有权人为房屋安全责任人。房屋所有权人与房屋使用人不一致的，房屋所有权人与房屋使用人按照约定承担房屋使用安全责任；没有约定或者约定不明的，房屋所有权人承担房屋使用安全责任。

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。

（八）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.按规定进行房屋安全鉴定；
- 5.对危险房屋及时治理、解危；
- 6.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；

7.依法承担的其他责任。

（九）农村房屋所有权人、使用人、管理人不得实施下列危害农村自建房屋安全的行为：

1.擅自拆除或变动房屋主体承重结构，或者超过原设计标准增加房屋使用荷载；

2.擅自改变房屋使用功能、用途，影响房屋使用安全；

3.擅自加层或挖掘地下空间；

4.其他危害农村自建房屋安全的违法行为。

三、房屋安全鉴定

（十）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。

（十一）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和准确性负责，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。

（十二）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，并按规定向房屋所在地镇人民政府及相关单位报告。

四、安全隐患治理

（十三）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。

（十四）镇人民政府应当根据本辖区内农村房屋的安全状况建立定期巡查制度。重点加强城乡结合部、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。

镇人民政府可以采取购买服务的方式为房屋安全管理提供技术支持。

行业主管部门按照“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。

（十五）镇人民政府应当建立健全举报、投诉机制，向社会公开举报、投诉的反映渠道和受理方式，为社会公众监督房屋安全管理工作提供便利。

五、其他

（十六）本办法下列用语含义：

1.危险房屋，是指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

2.“三管三必须”，是指管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全。

（十七）本办法自印发之日起施行，有效期2年。法律、法规、规章和上级文件对农村自建房屋安全管理另有规定的，从其规定。

本办法由大埔县住房和城乡建设局负责解释。

附件：大埔县农村建房质量安全责任承诺书

附件

大埔县农村建房质量安全责任承诺书

本人_____, 身份证号码_____, 因需拟在_____镇_____村新建(改建、扩建)一栋层数为____层, 总建筑高度为_____m, 总建筑面积为_____m²、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, 签订施工协议后, 再启动建设。

二、建设施工任务委托给具有执业资格的建造师或经技能培训合格的建筑工匠施工, 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镇人民政府审核。

四、使用合格的建筑材料、建筑构配件和设备。

五、监督建造师或建筑工匠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，不得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

公开方式：主动公开

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委办，县人武部，县法院，
县检察院。

大埔县人民政府办公室秘书股

2024 年 9 月 19 日印发
