

SYCR-2023-01003

邵阳市人民政府办公室文件

邵市政办发〔2023〕3号

邵阳市人民政府办公室 关于印发《邵阳市农村住房建设 竣工验收办法（试行）》的通知

各县、市、区人民政府，邵阳经济技术开发区管委会，市直有关单位：

经市人民政府同意，现将《邵阳市农村住房建设竣工验收办法（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



邵阳市农村住房建设竣工验收办法（试行）

第一章 总则

第一条 为切实加强全市农村住房建设管理，规范竣工验收程序，确保工程质量安全，根据《村庄和集镇规划建设管理条例》（中华人民共和国国务院令第 116 号）、《湖南省农村住房建设管理办法》（省政府令第 299 号）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》（湘政办发〔2021〕78 号）、《邵阳市村庄规划和村民建房管理条例》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内，农村村民在国土空间规划城镇开发边界以外集体土地上进行新建、改建、扩建住房的竣工验收，适用本办法。

第三条 农村住房建设应当遵循“无规划不建设，无设计不建设，无验收不使用”的基本原则，严格落实农村住房建设各项基本环节。

第四条 农村住房应当按照《建筑法》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》《湖南省农村住房建设管理办法》等规定的基本建设程序进行竣工验收和监督管理。

第五条 市住房和城乡建设主管部门负责制定全市农村住房竣工验收相关政策，提供农村建房通用图集。

县市区住房和城乡建设主管部门负责具体指导监督本行政区域内农村住房竣工验收，提供符合当地实际的农村住房建设方案图和施工图，建立验收结果抽查制度，指导乡镇（街道）建立技术巡查制度。

乡镇人民政府（含街道办事处，下同）是本行政区域内农村住房建设管理的实施主体，应当组织协调村民委员会、专业技术人员等指导农村住房竣工验收，依法负责农村住房竣工验收的监督管理。

第六条 农村住房竣工验收由乡镇人民政府负责组织实施，农村住房经竣工验收合格后，方可投入使用。

第七条 农村住房建设应当选择经过建筑技能培训、满足技能要求、取得《农村建筑工匠培训合格证书》的农村建筑工匠或有资质的施工单位（以下简称承揽人）施工。

第八条 农村住房建设应当使用合格建筑材料，承揽人应当协助建房村民选用合格建筑材料。

第二章 竣工验收条件

第九条 农村住房建设符合下列条件的，可以组织竣工验收：

- (一) 取得乡村建设规划许可手续和相关用地手续，改建、扩建农村住房具备证明符合建房条件的相关手续；
- (二) 完成施工合同（协议）、施工图或设计方案约定的各项建设内容；

(三) 承揽人在农村住房建设竣工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和农村住房建设相关标准，并向建房村民提出农村住房竣工验收申请，农村住房竣工验收申请应经建筑工匠或施工单位有关负责人签字；

购买第三方服务对农村住房质量进行监督的，接受委托的第三方应对农村住房质量提出意见，并在竣工验收申请上签字；

(四) 具有地基基础、主体结构等重点部位施工过程的施工记录和检查记录；

(五) 具有建房村民与承揽人签署的质量保修书及村民建房质量安全责任承诺书；

(六) 乡镇人民政府责令整改的问题，已全部整改合格；

(七) 符合法律、法规和规章规定的其他条件。

第十条 建房村民应当在农村住房竣工验收 7 个工作日前填写农村住房竣工验收告知书，将验收的时间、地点、验收组名单等提前书面告知或由村民委员会告知农村住房所在地的乡镇人民政府，并提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到书面告知起 5 个工作日内，及时安排工作人员到场核实，核实合格的，出具用地和规划核实证明。

对于符合竣工验收条件的农村住房，乡镇人民政府应当及时组织竣工验收。乡镇人民政府应当组织建房村民或其委托人、承揽人、设计方、第三方等单位组成验收组，必要时可邀请有关专业技术人员参加验收，验收合格后，建房村民应当将建房

资料在 15 日内报村民委员会，由村民委员会统一报乡镇人民政府存档，并按规定申请办理不动产登记。县级自然资源部门对符合登记要求、资料完备的农村住房，应当及时办理不动产登记；未通过竣工验收的农村住房，不得办理不动产登记。

第三章 竣工验收程序和内容

第十一条 农村住房竣工验收应当按以下程序和内容进行；

（一）各方陈述，建房村民、承揽人、设计方、第三方单位等分别陈述农村住房建设合同履约情况和选址、设计、施工等农村住房建设环节执行法律、法规及相关技术标准的情况；

（二）查阅资料，验收组查阅施工记录、检查记录等农村住房施工质量管理资料；

（三）实地查验，验收组实地查验农村住房质量，检查是否完成合同（协议）约定的所有事项；

（四）形成结论，验收组对农村住房质量作出全面评价，并对农村住房竣工验收是否合格形成一致意见。

参与农村住房竣工验收的建房村民、承揽人等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决方法，存在需整改情形的，应依法整改合格，待意见一致后，重新组织农村住房竣工验收。

第十二条 农村住房竣工验收合格后，应当及时形成经验收组人员共同签署意见的农村住房竣工验收记录，作为农村住房竣工验收合格的证明文件。

第十三条 农村住房所在地乡镇人民政府应当对农村住房竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反农村住房建设质量管理规定行为的，责令改正。

第四章 竣工资料归档

第十四条 建房村民应当在竣工验收合格后 30 日内，将下列竣工资料报乡镇人民政府存档：

- (一) 乡村建设规划许可手续和相关用地手续；
- (二) 建房人户口本及身份证复印件；
- (三) 改建、扩建农村住房证明符合建房条件的相关手续；
- (四) 施工图或设计方案；
- (五) 施工合同（协议）；
- (六) 施工记录和检查记录；
- (七) 监理方监理资料（若有）；
- (八) 主要建筑材料、建筑构配件的出厂合格证明或进场复检报告；
- (九) 农村住房竣工验收申请；
- (十) 农村住房竣工验收告知书；
- (十一) 农村住房质量保修书；
- (十二) 农村住房质量安全责任承诺书；
- (十三) 农村住房竣工验收记录；

- (十四) 施工过程及竣工验收的影像资料;
- (十五) 建房村民与承揽人确认的已结清工程款的资料;
- (十六) 法律、法规和规章规定的其他资料。

第十五条 乡镇人民政府应建立健全农村住房建设电子数据档案。

第十六条 建房村民和承揽人对提供的建房资料真实性负责。

第五章 附则

第十七条 本办法由市住建局负责解释。

第十八条 本办法自印发之日起30日后施行,试行期两年。

附件: 1.农村住房竣工验收申请
2.农村住房质量保修书
3.村民建房质量安全责任承诺书
4.农村住房竣工验收告知书
5.农村住房竣工验收记录

附件 1

农村住房竣工验收申请

(建房村民)：

由_____工匠(或公司)承建的位于_____镇(乡)
_____村_____组的你的住房，已于____年____月____日
完成施工，_____镇(乡)人民政府对农村住房建设
质量进行了监管，达到竣工质量验收条件，请你组织相关单位
(或人员)验收。

特此申请。

申请人(签字、盖章)：

年 月 日

附件 2

农村住房质量保修书

建房村民： (以下简称甲方)

承揽人： (以下简称乙方)

甲乙双方根据《村庄和集镇规划建设管理条例》(国务院令第 116 号)和《湖南省农村住房建设管理办法》(省政府令 299 号)，经协调一致对_____ (农村住房全称) 签订农村住房质量保修书。

一、保修范围及期限

(1) 地基基础工程: _____ (年)；

(2) 主体结构工程: _____ (年)；

(3) 防水工程: 5 (年)；

(4) 其他项目及保修期限约定如下：

质量保修期自竣工验收合格之日起算。

二、质量保修责任

1. 属于保修范围及期限的项目，乙方应在接到甲方通知 7 日之内组织维修，乙方没有在约定期限内派人维修的，甲方可委托他人修理。

2. 对于涉及结构安全的质量问题，应立即向农村住房所在地

乡（镇）人民政府（街道办事处）报告，采取安全防范措施，由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位出具保修方案，承揽人实施保修。

3.质量保修完成后，需经甲方组织验收。

三、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

四、其他

本质量保修书，由建设单位或户主、承揽人在竣工验收之前共同签署，有效期限至保修期满。

建房村民（签字）：

承揽人（签字或盖章）：

年 月 日

附件 3

村民建房质量安全责任承诺书

本人_____，身份证号：_____，因需拟在_____县（市、区）_____镇（乡、街道）_____村（社区）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》《农村宅基地批准书》、公示牌、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、当地乡镇人民政府（街道办事处）或有关部门。

六、落实建房信息公示制度，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，应当提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地乡镇人民政府（街道办事处）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、乡镇人民政府各保留一份。

承诺人：

年 月 日

附件 4

农村住房竣工验收告知书

乡镇人民政府（街道办事处）：

本人在_____村_____组的住房定于_____年
____月____日在_____（地址）组织竣工验收，验收组人
员有建设单位（或户主）：_____，承揽人：_____，设
计：_____，第三方：_____，专业技术人员：_____，
特此告知，请准时参加。

建房村民（签字、盖章）：

年 月 日

附件 5

农村住房竣工验收记录

建房村民		身份证号	
建房地址	邵阳市____区(市、县)____镇(乡)____村____组		
家庭人数			
结构类型		建筑层数	
农村住房造价(万元)		建筑面积(m ²)	
开工日期		竣工日期	
验收日期		联系电话	
验收组成员		姓名	单位
	建房村民		
	承揽人		
	设计方		
	第三服务方		
	专业技术人员		
农村住房竣工质量验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	
	2	承揽人对完工农村住房质量自查是否合格	
	3	是否有完整的施工质量保证资料	
	4	是否有农村住房使用的主要建筑材料(水泥、钢材)、建筑构配件和设备的出厂合格证或复检报告	

	5	建房村民和承揽人是否已经共同签署农村住房质量保修书	
	7	乡镇人民政府（街道办事处）责令整改的问题是否全部整改完毕	
	8	法律、法规规定的其他验收条件是否满足	
农村住房竣工质量验收意见			
验收单位 (人员)	建房村民	签字(公章)： 年 月 日	
	设计单位	签字(公章)： 年 月 日	
	施工单位 (建筑工匠)	签字(公章)： 年 月 日	
	第三服务方	签字(公章)： 年 月 日	
	专业技术人员	签字(公章)： 年 月 日	
村民委员会 意见	签字(公章)： 年 月 日		
乡镇人民政府 (街道办事处) 意见	签字(公章)： 年 月 日		

附件 6

农村住房竣工验收资料归档表

户主姓名		户主身份证号	
户主联系方式		农村住房地址	
结构类型		建筑面积、层数	
开工时间		竣工验收时间	
农村住房竣工资料归档文件目录			
所需资料		提供情况	
户籍证明			
原有宅基地批准文件			
乡村建设规划许可手续			
改建、扩建农村住房证明符合建房 条件的相关手续			
农村住房设计文件			
施工合同			
农村建筑工匠培训合格证或施工单 位资质证书			
施工记录和检查记录			

监理方监理资料（若有）	
主要建筑材料、建筑构配件的出厂合格证明或进场复检报告	
竣工验收申请	
竣工验收告知书	
施工过程中及竣工验收的影像资料	
农村住房质量保修书	
农村住房质量安全责任承诺书	
农村住房竣工验收记录表	
建房户与承揽人确认的已结付合同约定工程款的资料	
法规、规章规定的其他文件	
归档结论：	
该农村住房竣工验收归档文件已于_____年_____月_____日收讫齐全。	
经办人：	
单位公章：	
年 月 日	

抄送：市委各部门，邵阳军分区。
市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

邵阳市人民政府办公室

2023年1月9日印发