

炎陵县人民政府办公室文件

炎政办发〔2023〕17号

炎陵县人民政府办公室 关于印发《炎陵县居民自建房建设管理 实施细则(试行)》的通知

各乡镇人民政府,县直各相关单位:

《炎陵县居民自建房建设管理实施细则(试行)》经县第18届人民政府第28次常务会议研究同意,现印发给你们,请认真遵照执行。

(此件主动公开)



炎陵县居民自建房建设管理实施细则(试行)

第一章 总 则

第一条 为加强我县居民自建房建设管理,提升住房质量安全水平,确保人民群众生命财产安全,根据《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省人民政府办公厅关于〈湖南省居民自建房安全管理若干规定〉实施工作的意见》《株洲市农村住房质量安全管理办法》《株洲市农村住房建设竣工验收办法》等有关规定,结合我县实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本县行政区域内居民新建、改(扩)建、修缮自建房活动。

第三条 县人民政府领导本行政区域内居民自建房建设管理工作,建立健全管理协调联动机制,保障工作经费,指导和督促乡镇加强自建房建设管理。

乡镇人民政府应落实属地管理责任,具体负责本辖区内居民自建房建设管理工作,对居民自建房建设进行日常监管,根据法律、法规授权以及县级人民政府有关主管部门的委托,实施居民自建房建设有关行政许可和行政处罚。

村(居)民委员会应当协助乡镇人民政府做好居民自建房建设和使用安全监督管理工作,将居民自建房建设和使用的有关规定纳入村(居)规民约内容,发现违法建设和其他危害房屋安全的行为,应当及时劝阻,并向乡镇人民政府报告。

第四条 县住房和城乡建设局负责居民自建房安全综合监督管理工作,指导居民自建房建设,牵头组织居民自建房安全隐患排查整治,建立健全居民自建房安全管理长效机制。负责编制自建房设计图集,供建房户选用。负责建设工匠培训管理。

县自然资源局负责指导本行政区域内居民自建房依法办理农用地转用、规划手续、不动产登记,做好地质灾害易发地区的风险排查。

县农业农村局负责指导本行政区域内农村居民自建房宅基地管理。

县消防救援大队指导本行政区域内居民自建房人员密集场所的消防安全管理。

县市场监督管理、教育、公安、商务、文化旅游和广电体育、卫生健康、应急管理、城市管理综合执法、财政、民政等部门按照各自职责,做好居民自建房安全监督管理工作。

第五条 房屋所有人(使用人)对住房建设质量安全负总责,承担主体责任,接受当地人民政府和有关部门的质量安全检查和指导,负责整改检查所发现的违法违规行为和质量安全问题。

第二章 选址与审批

第六条 自建房建设选址应当符合村庄规划和相关保护规划,规避易发生地质灾害、洪涝灾害和地下采空、受尾矿坝威胁等危险区域。严格控制切坡建房,确因选址困难需切坡建房的,建房

人应当在乡镇人民政府指导下,按照有关技术规范做好坡体防护,确保建房安全。

第七条 在铁路、高速公路、国道等沿线建房的,距铁路干线、支线轨道中心线分别不少于20米、15米,距高速公路、国道、省道、县道和乡道用地外缘分别不少于30米、20米、15米、10米和5米。

第八条 新建(含拆旧建新)自建房的,应当依法办理规划许可、用地审批手续;改(扩)建自建房的,应当办理规划许可;依法需要办理消防设计审核手续的,应当办理消防设计审核。新建自建房原则上不超过3层(含3层),底层层高不超过3.6米,其余层高不超过3.3米。架空层层高超过2.2米(含)的按1层计算层次。县自然资源局应当依据本办法和有关法律法规制定自建房建设规划许可办法,对新建自建房的层数、面积、高度、外观风貌等设置强制性标准。居民自建房原依法批准层数超过3层的,改(扩)建、重建层数不得超过原依法批准层数。修缮房屋的,房屋所有人(使用人)应当报所在地村(居)民委员会,由村(居)民委员会统一报乡镇人民政府备案。

县城现状建设用地范围内原则上不得新建居民自建房。

第九条 依法办理规划许可手续前应当查验《自建房建设质量安全责任承诺书》《自建房建设施工合同》和有资质的设计单位或有资格的设计人员设计或住房和城乡建设局组织编制的通用设计图。

第十条 乡镇人民政府应当组织有关单位和人员进行现场核

查。现场核查符合建房条件的,由乡镇人民政府依法办理规划许可、用地审批手续;现场核查不符合建房条件的,乡镇人民政府应当出具告知书。建房人应当按照审批要求建房,未经批准,不得建房。乡镇人民政府应当及时将建房审批情况报县农业农村局、县自然资源局、县住房和城乡建设局备案。

第十二条 新建住房3层及以上、建筑面积在300平方米以上、投资在30万元(含改(扩)建)以上的,纳入基本建设程序管理,依法办理施工图审查、质量安全监督、施工许可、竣工验收备案等手续。

第三章 施工管理

第十三条 新建(含拆旧建新)、改(扩)建等涉及房屋主体结构的,必须坚持先设计再审批后施工的原则,禁止无正规设计、无审批擅自施工行为。

第十四条 乡镇人民政府应当在建房人办理好自建房建设规划和用地审批手续后5个工作日内,会同村(居)民委员会到现场进行免费定点放线,定点放线后方可施工。

第十五条 乡镇人民政府应当严格落实《湖南省农业农村厅湖南省住房和城乡建设厅〈关于全面实施农村村民新建住宅公示制度〉的通知》(湘农联〔2021〕46号)要求,向建房人免费提供公示牌,公示时间为定点放线到场之日起至竣工验收合格之日。

第十六条 乡镇人民政府负责对居民自建房改造、扩建、加层、隔断等建设行为的指导与监管,加大对擅自改(扩)建行为查处

力度,特别要加强城乡结合部、城中村和旅游景区等房屋租赁行为频繁、人员密集、自建房改(扩)建的质量安全管理,杜绝随意加大门窗洞口、超高接层、破坏承重结构改造建设等情况发生。

第十六条 乡镇人民政府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),重点对新建、改(扩)建住房的房屋基础、主体结构、屋顶防水等重要部位进行监督检查、技术指导,建立巡查和到场合账,形成质量安全检查记录。

第十七条 乡镇人民政府应当建立健全联合执法机制,查处不按规划、不经审批批准、不履行基本建设程序、不按图施工等违法违规建房行为,并及时责令停工整改;对逾期不整改的,依法组织拆除和行政处罚。设立举报电话、举报信箱、网上举报等渠道,及时受理建房人违法违规行为的举报和投诉。

第十八条 村(居)民委员会每周应当重点对新建、改(扩)建过程中是否按照建设规划、设计图纸、施工技术标准和操作规程施工等进行检查,发现违法违规行为应当及时报告乡镇人民政府,做到早发现、早制止、早报告。

第十九条 县住房和城乡建设局应当开展农村住房质量安全实地抽查工作,每年对区域内新建的自建房集中抽查不少于2次,随机抽查数量不得少于当年新建自建房总量的20%。对抽查中发现的问题,应当及时告知建房人和承建人,提出整改要求,并及时交由乡镇人民政府督促整改,并对整改情况予以指导和复查,建立台账存档。

第二十条 自建房承建人应当由有资质的建筑施工企业、劳务公司或取得培训合格证书的乡村建设工匠承担。承建人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。如确因需变更设计图纸的,应当报原设计单位或设计人员审核。

第二十一条 建房人和承建人应当使用符合国家和省规定标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备。建房人应当保存主要建筑材料(钢筋、水泥、砌体等)出厂合格证或购买凭证备查。有条件的可将主要建筑材料送具有相应资质等级的质量检测单位进行检测。

第二十二条 承建人要坚持安全第一、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,配备必要的安全防护用品和消防器材。

第四章 竣工验收

第二十三条 新建、改(扩)建自建房竣工后,房屋所有人应当申请组织竣工验收,不组织竣工验收或者竣工验收不合格的,不得投入使用。验收条件参照《株洲市农村住房建设竣工验收办法》执行。

第二十四条 竣工后,房屋所有人应当向所在地乡镇人民政府提出用地和规划核实申请。乡镇人民政府应当在收到核实申请之日起5个工作日内,安排工作人员到场检查核实,核实合格的,出具用地和规划核实证明。核实不合格的,提出书面处理意见。

第二十五条 房屋所有人收到用地和规划核实证明后,应当

填报《自建房建设竣工验收申请书》，申请乡镇人民政府组织竣工验收，乡镇人民政府将验收的时间、地点、验收组名单等内容，至少提前5个工作日告知村（居）民委员会。验收由房屋所有人、承建人、村（居）民委员会、乡镇人民政府等参加。必要时，可由乡镇人民政府邀请县自然资源、生态环境、住房和城乡建设、水利、消防救援、农业农村、应急管理、林业等部门参与。

第二十六条 验收组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，应当依法整改合格，待意见一致后，重新组织竣工验收。

第二十七条 房屋所有人应当在建设竣工验收合格后15日内将建房资料报村（居）民委员会，由村（居）民委员会报乡镇人民政府存档。房屋所有人对资料的真实性负责。

第二十八条 县自然资源部门对符合登记要求、资料完备的自建房，应当及时办理不动产登记。未通过竣工验收的，不得办理不动产登记。

第五章 使用与管理

第二十九条 自建房所有权人为房屋使用安全责任人。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。房屋所有权人下落不明或者房屋权属不清的，房屋使用人或者管理人承担房屋使用安全责任。

居民自建房使用安全责任人承担下列房屋使用安全责任：

- (一)不得擅自加层或者拆改房屋主体承重结构；
- (二)对房屋进行日常安全检查、维护和修缮,及时消除安全隐患；
- (三)发现严重安全隐患的,及时向村(居)民委员会报告,并采取暂停使用、疏散人群、设置警示标志等应急措施；
- (四)保障房屋消防安全；
- (五)法律、法规、规章规定的其他责任。

第三十条 居民自建房存在下列情形之一,危及公共安全的,房屋使用安全责任人应当依法委托房屋安全鉴定机构进行安全鉴定:

- (一)房屋出现明显下沉、裂缝、倾斜、腐蚀等情形；
- (二)因自然灾害及火灾、爆炸等事故导致房屋受损；
- (三)经过设计的居民自建房,达到设计使用年限；
- (四)安全排查和日常巡查发现的其他明显安全隐患或者法律、法规、规章规定的其他情形。

第三十一条 居民自建房经鉴定为C、D级危险房屋的,房屋安全鉴定机构应当将房屋安全鉴定报告及时送达委托人,并向房屋所在地乡镇人民政府、县住房和城乡建设局报告。乡镇人民政府应当自收到房屋安全鉴定报告之日起3日内,向房屋使用安全责任人发出督促解危通知书,提出对危险房屋的处理意见和解危期限;房屋使用安全责任人应当按照督促解危通知书提出的处理意见和解危期限,采取维修加固、拆除等解危措施。

居民自建房经鉴定为C、D级危险房屋且有垮塌危险的,房屋

安全鉴定机构应当立即告知委托人，并立即向房屋所在地乡镇人民政府、县住房和城乡建设局报告，乡镇人民政府应当立即组织采取应急处置措施；房屋使用安全责任人应当立即停止使用并组织人员撤离。

第三十二条 用作经营的居民自建房除遵守本规定第二十九条的规定外，还应当遵守以下规定：

(一)从事人员密集型经营活动的，应当取得与经营业态要求相符合的房屋安全鉴定合格证明或者根据经营业态要求改(扩)建、重建后的竣工验收合格证明；

(二)符合经营场所应当具备的消防安全标准，并不得占用、堵塞疏散通道和安全出口；

(三)每栋居民自建房经营业态一般不得超过三种，根据用作经营居民自建房的结构安全性、经营安全性、房屋建设合法合规性以及消防安全性的要求严格控制人数(具体人数标准待省、市出台相应规定后由县人民政府有关主管部门另行制定)；

(四)居民自建房从事工业生产加工的按照有关法律、法规、规章规定执行；

(五)法律、法规、规章的其他规定。

鼓励保险机构根据居民自建房安全管理需要开发保险品种，鼓励居民自建房使用安全责任人购买房屋安全保险。

第三十三条 县级人民政府建立常态长效的居民自建房安全排查、复核和抽查制度。乡镇人民政府应当根据本辖区内居民自

建房的安全状况进行定期排查；对城乡结合部、城中村、安置区、学校和医院周边、产业园区、旅游景区、地质灾害易发区等重点区域每年进行一次全面排查，并加强日常巡查。

通过排查和日常巡查发现房屋存在安全隐患的，乡镇人民政府应当向房屋使用安全责任人提出书面处置意见。排查活动应当吸收专业机构和人员参与，建立排查整治工作台账。

第三十四条 乡镇人民政府应当对本行政区域内居民自建房常态化开展安全隐患排查，对排查出有安全隐患的住房，其所有者和使用者承担整治责任，村（居）民委员会督促其完成隐患整治。常态化开展安全隐患排查的重点居民自建房是：

- （一）房龄长、超负荷使用、年久失修的；
- （二）损坏或者损伤房屋主体结构、承重结构的；
- （三）位于自然灾害易发区等存在安全隐患区域的；
- （四）长期闲置且无人管理的；
- （五）改变用途为经营性用房的。

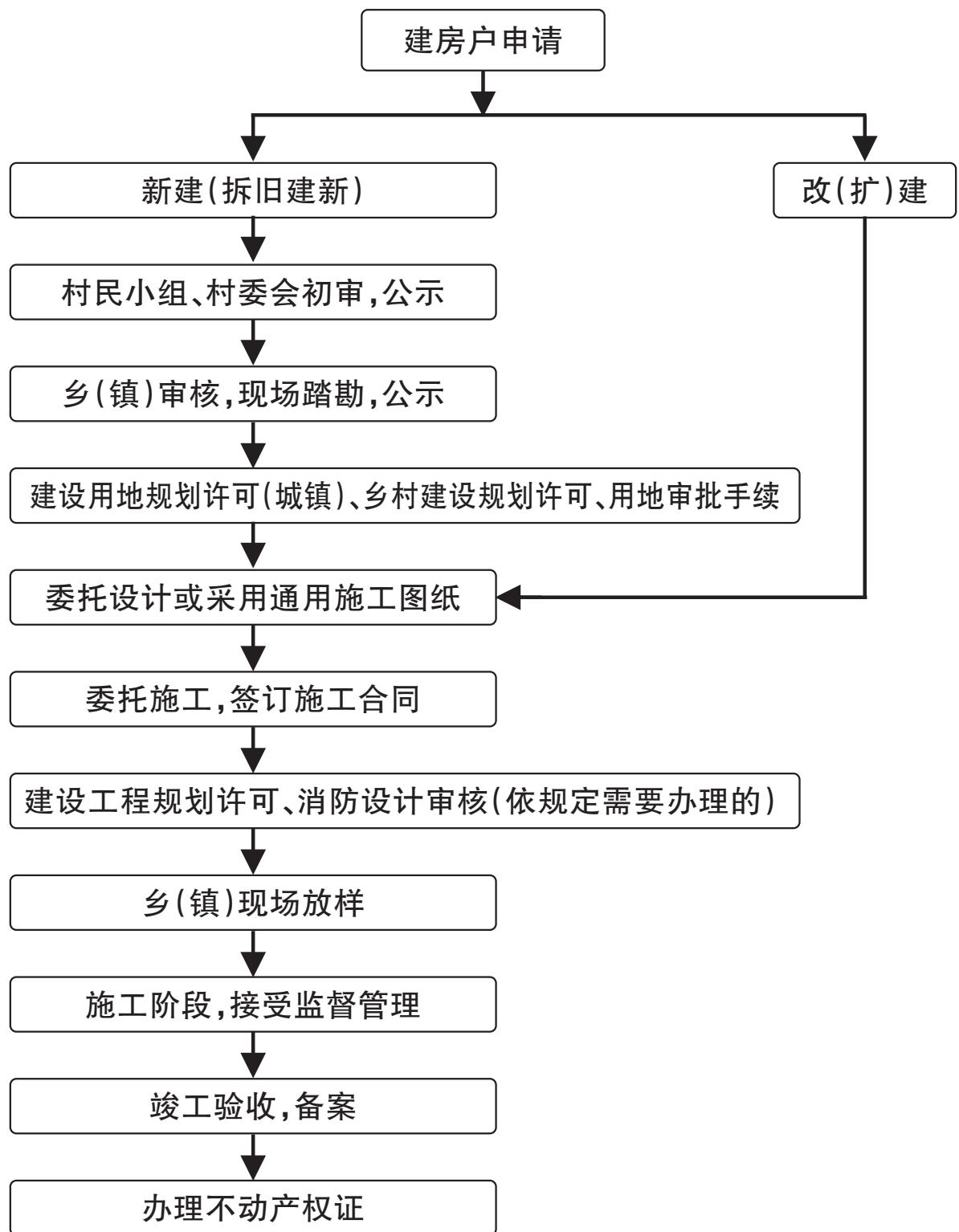
第六章 附 则

第三十五条 本实施细则（试行）自公布之日起施行，有效期1年。本实施细则（试行）施行前已新建、改（扩）建、修缮房屋的，按原政策执行。法律法规和上级政策对居民自建房建设另有规定的，从其规定。

- 附件：1. 限额以下自建房建设流程图
2. 限额以上自建房基本建设程序管理流程
 3. 居民自建房建设负面清单
 4. 自建房建设质量安全责任承诺书
 5. 自建房建设施工合同
 6. 自建房质量保修书
 7. 自建房建设竣工验收申请书
 8. 自建房建设竣工验收记录
 9. 自建房建设竣工验收资料归档表

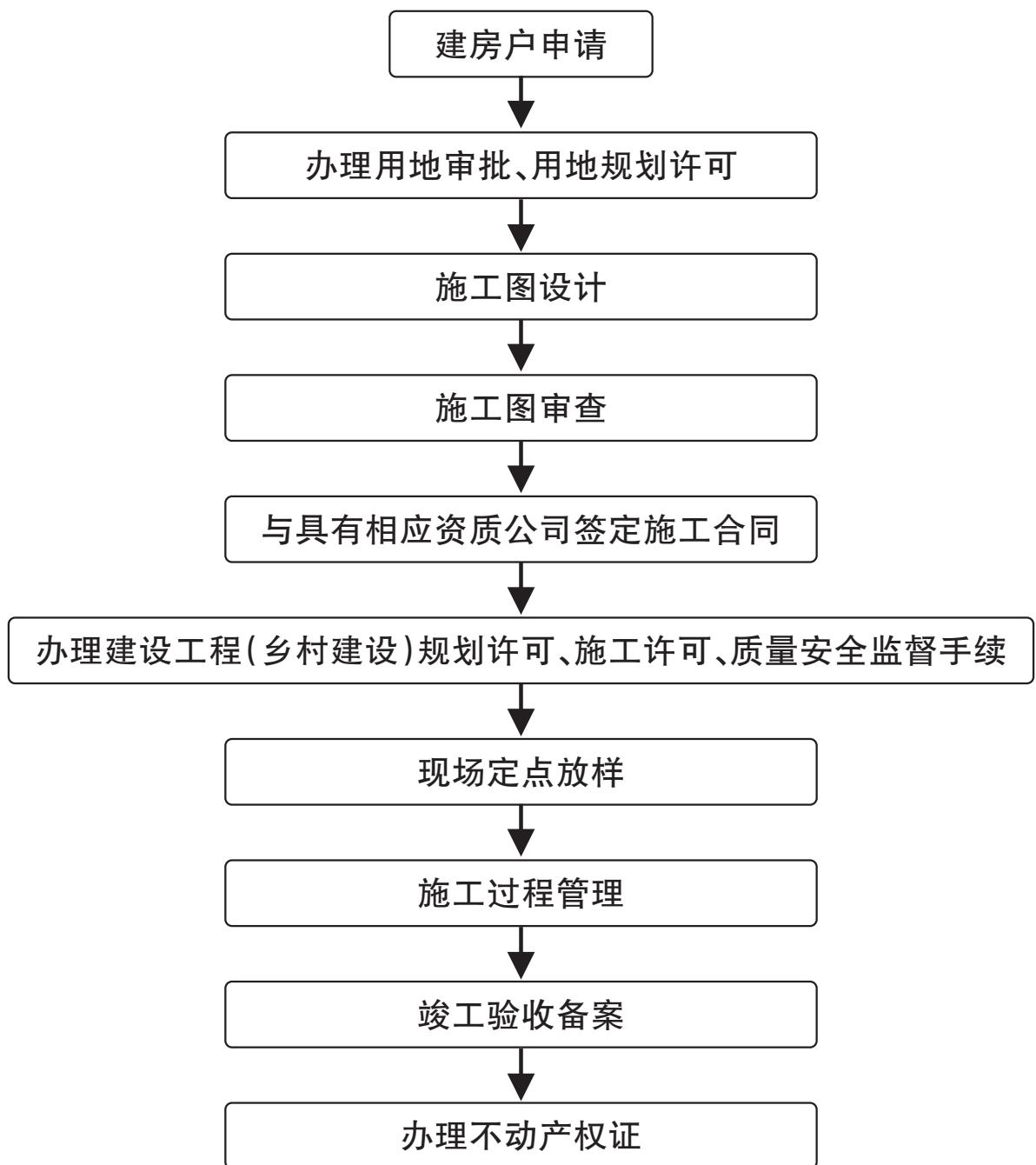
附件 1

限额以下自建房建设流程图



附件2

限额以上自建房基本建设程序管理流程



注：“限额”以上系指：新建住房3层及以上、建筑面积在300平方米以上、投资在30万元(含改(扩)建)以上。

附件3

居民自建房建设负面清单

一、选址应当符合村庄规划和相关保护规划,不得侵占基本农田、永久性保护耕地等禁止建房情形,规避易发生地质灾害、洪涝灾害和地下采空、受尾矿坝威胁等危险区域。

二、严格控制切坡建房,确因选址困难需切坡建房的,必须按照有关技术规范做好坡体防护,确保建房安全。

三、在铁路、高速公路、国道等沿线建房的,距铁路干线、支线轨道中心线分别不少于20米、15米,距高速公路、国道、省道、县道和乡道用地外缘分别不少于30米、20米、15米、10米和5米。

四、县城现状建设用地范围内原则上不得新建居民自建房。

五、严禁未批先建、少批多建、批东建西。

六、严禁未经正规设计新建(拆旧建新)、改(扩)建。

七、严禁承建单位(建设工匠)超资质建设。

八、严禁未经验收或验收不合格擅自投入使用。

九、严禁擅自改变自建房用途。

附件4

自建房建设质量安全责任承诺书

本人_____，身份证号：_____，因需拟在_____县(市、区)_____乡(镇)_____村(居委会)新建(改建、扩建、修缮)一栋层数为____，总建筑高度为_____米，总建筑面积为_____平方米，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(居)民委员会、当地乡镇人民政府或有关部门。

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,提前告知并妥善解决。

七、自觉接受当地乡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(居)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民生命财产安全权益的行为承担法律责任。

承 诺 人:

承诺日期:_____年____月____日

此承诺书一式三份,建房人、村(居)民委员会、乡镇人民政府各保留一份。

附件5

自建房建设施工合同

发包人:_____

居民身份证号码:_____ 联系电话:_____

通讯地址:_____

承包人:_____

(承包人为建筑施工企业的填写以下内容)

通讯地址:_____

邮政编码:_____ 联系电话:_____

统一社会信用代码:_____ 企业资质证书号:_____

法定代表人:_____ 联系电话:_____

委托代理人:_____ 联系电话:_____

(承包人为农村建筑工匠的填写以下内容)

居民身份证号码:_____ 联系电话:_____

《湖南省乡村建设工匠培训合格证书》编号:_____

通讯地址:_____

根据《民法典》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》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,双方就自建房建设(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. 建房地点: _____

2. 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 _____。

3. 宅基地用地批准文件文号: _____; 乡村建设规划许可证(建设工程规划许可证)证号: _____。

二、承包内容和方式

1. 承包人按照发包人提供的设计图纸, 承担以下内容的施工(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; 包清工; 部分承包; 其他 _____。建筑材料、建筑构(配)件和设备由发包人、承包人协商提供。

三、合同工期

计划开工日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日; 计划竣工日期:

_____ 年 _____ 月 _____ 日。工期总天数: _____ 天。

四、价款支付和费用承担

1. 总价款: 人民币(大写) _____
(¥ _____ 元)。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(大写)_____
(¥_____元);

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

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

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

(5)地上三层验收合格之日起_____日内支付进度款人民币
(大写)_____ (¥_____元);

(6)竣工结算完成后_____日内付清剩余价款人民币(大写)
_____ (¥_____元);

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;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_____日前向承包人提供设计图纸,并保证建房地点通电、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,除就地取材的竹、木等材料外,应当有生产合格证。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.承包人应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工,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、设计单位或者所在地乡镇人民政府、有关部门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,按有关规定重新进行竣工验收。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_____年, 屋面防水、有防水要求的卫生间、房间和外墙面防渗_____年, 电气管线、给排水管道_____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当付款万分之_____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,承担承包人相应损失;

(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,发包人可以解除合同;

(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_____人民法院提起诉讼。

九、其他事项

1. 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。

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):

承包人(签字或者盖章):

签订日期:_____年____月____日

附件6

自建房质量保修书

建房人:_____ (以下简称甲方)

承建人:_____ (以下简称乙方)

甲、乙双方根据《湖南省居民自建房安全管理若干规定》及有关法律法规政策规定,经协调一致对_____ (自建房全称)签订自建房质量保修书。

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:_____ (年)

(4)其他项目及保修期限约定如下:

(5)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,乙方应当在接到甲方通知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,其所产生维修费用由乙方承担。

2. 对于涉及结构安全的质量问题,应当立即向自建房所在地乡镇人民政府报告,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,承建人实施保修。

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,由建房人、承建人在竣工验收之前共同签署,有效期限至保修期满。

建房人(签字):

年 月 日

承建人(签字或盖章):

年 月 日

附件7

自建房建设竣工验收申请书

_____乡(镇)人民政府:

本人在_____村_____组的(新建、改建、扩建)住房
定于_____年_____月_____日在_____ (地址)
组织竣工验收,请乡(镇)人民政府安排人员指导验收工作,如有必
要,请乡(镇)人民政府邀请县相关部门参加。

特此申请。

房屋所有人(签字、盖章):_____

联系电话:_____

_____年_____月_____日

附件8

自建房建设竣工验收记录

| 姓 名 | 身份证号 | | |
|------------------|---|------------------------|------|
| 地 址 | 炎陵县_____乡(镇)_____村_____组 | | |
| 建设性质 | 新建 <input type="checkbox"/> 改(扩)建 <input type="checkbox"/> 修缮 <input type="checkbox"/> | | |
| 建筑结构 | 框架 <input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 土木 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> | | |
| 建筑层数 | _____ | 建筑面积(m ²) | |
| 开工日期 | _____ | 竣工日期 | |
| 验收日期 | _____ | 联系电话 | |
| 姓 名 | | 单 位 | 职 务 |
| 建房人 | | | |
| 承建人 | | | |
| 第三服务方 (无可不填写) | | | |
| 村(居)委会 | | | |
| 乡镇人民政府 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 序号 | 验 收 项 目 | | 验收情况 |
| 1 | 是否办理了自建房建设相关手续 | | |
| 2 | 是否已完成工程设计和合同约定的各项内容 | | |
| 3 | 承建人对完工自建房质量自查是否合格 | | |
| 4 | 是否有自建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 | 是否有重点部位施工记录和乡镇人民政府检查记录 | | |
| 6 | 建房人和承建人是否已经共同签署自建房质量保修书 | | |
| 7 | 乡镇人民政府和有关工程质量安全管理等部门责令整改的问题是否全部整改 | | |
| 8 | 法律、法规规定的其他验收条件是否满足 | | |

验 收 意 见

| | | | | |
|------------------|---------|---|---|---|
| 建房人 | 签字: | 年 | 月 | 日 |
| 承建人 | 签字(公章): | 年 | 月 | 日 |
| 第三服务方 (无可不填写) | 签字(公章): | 年 | 月 | 日 |
| 村(居)委会 | 签字(公章): | 年 | 月 | 日 |
| 乡镇人民政府 | 签字(公章): | 年 | 月 | 日 |
| | 签字(公章): | 年 | 月 | 日 |

附件9

自建房建设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 | | 自建房地址 | |
| 结 构 类 型 | | 建筑面 积、层 数 | |
| 开 工 时 间 | | 竣 工 验 收 时 间 | |

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 | |
| 建 设 工 程 规 划 (乡 村 建 设 规 划) 许 可 手 续 | |
| 新 建 、 改 建 、 扩 建 居 民 自 建 房 证 明 符 合 建 房 条 件 的 相 关 手 续 | |
| 居 民 自 建 房 设 计 文 件 | |
| 施 工 合 同 | |
| 居 民 自 建 房 建 设 质 量 安 全 责 任 承 诺 书 | |
| 乡 村 建 设 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 (“ 六 到 场 记 录 及 其 他 检 查 记 录 ”) | |
| 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 | |
| 居民自建房质量保修书 | |
| 居民自建房建设竣工验收记录表 | |
| 建房人与承建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： | |
| 该自建房建设竣工验收归档资料已于 | 年 月 日收讫齐全。 |
| 经 办 人： | |
| 单位公章： | |
| 年 月 日 | |

抄送:县委办,县人大办,县政协办。

炎陵县人民政府办公室

2023年5月17日印发