



# 重庆市九龙坡区人民政府办公室 关于印发九龙坡区村镇建设管理办法的通知

九龙坡府办发〔2016〕320号

各镇人民政府、街道办事处，区级各部门，高新区各部门，有关单位：

《九龙坡区村镇建设管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织学习领会，并按要求组织实施。本办法颁布之前已实施的村镇建设项目继续按照《重庆市九龙坡区村镇建设工程质量安全监督管理办法（试行）》（九龙坡委办发〔2010〕49号）文件管理，直至工程完结。在本办法颁布之后启动的村镇建设项目，严格遵照本办法进行管理。

重庆市九龙坡区人民政府办公室

2016年12月25日

（此件公开发布）



## 九龙坡区村镇建设管理办法

为加强九龙坡区村镇建设管理,规范村镇建设秩序,根据《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《重庆市村镇规划建设管理条例》《重庆市建筑管理条例》等法律、法规及有关规定,结合我区实际,制定本办法。

### 一、管理对象和分类

本办法管理对象为:在集体建设用地上开展的限额以上和限额以下建设。国有土地上的建设按照国家和重庆市统一规定执行。

本办法管理对象按照限额标准进行分类。具体如下:

一是限额以上建设。是指幼儿园、学校、卫生院等公共建筑;四层以上或者建筑面积500平方米以上的住宅或者跨度6米以上的单层民用建筑;跨度6米以上单层厂房和仓库、跨度7.5米两层以上的轻型厂房和仓库;工程设计规范规定的小型以上独立烟囱、水塔和水池等构筑物。

二是限额以下建设。是指除限额以上工程以外的其他村镇建设项目。

### 二、管理权限划分

(一)区城乡建委管理权限。对限额以上村镇建设的勘察、



设计、施工等建筑活动进行许可管理和监督管理；指导、检查各单位在村镇开展的各项限额以下建设活动。

(二)归口单位管理权限。区发展改革委对在村镇实施的农村公路、水利设施、通信设施、能源设施、污水处理设施和其他政府主导工程项目进行核准；区环保局对农村环保设施进行项目申报，参与资金、工程进度的监督、竣工验收等工作；区交委负责农村公路建设项目审查、建设质量检测、工程技术指导及验收工作；区农委负责对农村水利基本设施建设进行项目申报，参与资金、工程进度的监督、竣工验收等工作；区市政园林局负责对农村垃圾收运系统进行监管维护。

(三)镇管理权限。各镇受区城乡建委委托，对限额以下村镇建设进行审批、监管和执法；负责限额以上村镇建设的日常巡查、监督、报告工作；负责本辖区内的违法建设巡查、整治工作。

### 三、许可管理流程

(一)限额以上建设。1.项目筹备阶段，业主单位须按规定完成选址及用地审批，并征得其他用地权利人同意，再向区城乡建委递交审查备案材料。2.初设阶段，业主单位要向区城乡建委报审工程建设方案。3.招投标阶段，需要进行招投标的，业主单位要严格按照市、区相关招标文件执行。4.报监阶段，项目完成招投标后，业主单位要向区城乡建委申请施工许可并同步完成安全质量报监。



(二) 限额以下建设。限额以下建设参照限额以上建设管理模式，由业主单位（个人）向镇人民政府备案管理。针对新建农房审批，各镇应制定年度建设计划，合理安排新建农房审批建设时序；积极宣传引导农民选用“房屋建设图集”进行建设。

#### 四、监管权限内容

限额以上村镇建设质量安全监管工作由区城乡建委主管，各镇负责日常巡查并将巡查结果定期报送区城乡建委；农村新建农房风貌管控工作由各镇主管，区城乡建委负责检查指导；涉及归口管理的建筑行为按相关部门文件执行。

(一) 质量监管内容。1. 受监工程的勘察、设计、监理、施工及预拌混凝土生产单位的资质；2. 参建各方执行强制性标准的情况以及国家强制性淘汰技术禁用情况；3. 参建各方质量责任制落实情况和质量保证体系的建立情况；4. 参建各方主要管理人员或有关人员的资格；5. 涉及结构安全的材料（如钢材、水泥、烧结砖、幕墙材料、石材、结构胶等）的进场和检（测）验制度及执行情况；6. 执行见证取样、送样制度的情况；7. 工程面积、功能和重大结构变动以及参建各方主体变动的合法审批及备案情况；8. 主要管理人员或有关人员变动后备案情况。

(二) 安全监管内容。1. 各施工单位安全生产主体责任是否落实到位，安全生产制度是否健全完善；各个环节是否符合建筑安全生产的法律、法规和标准的要求；是否依法依规组织建设；



加强安全管理、标准化建设、教育培训、持证上岗、应急管理 etc 安全生产基础工作情况；开展隐患排查整治和治理纠正违规违章行为情况；安全管理人员到位情况。2.塔吊，深基坑，高度超过5米的脚手架、模板等危险性较大的工程子项专项施工方案编制及落实情况。3.危险作业防护、临时用电防护、危险化学品的存储及可燃物清理等在建工程项目消防安全措施落实情况。4.施工扬尘治理及规范渣土运输工作情况；围挡整治等建筑工地不文明行为专项整治整改落实情况。

（三）农村风貌管控。各镇应加强农村风貌的建设和保护，要逐步完善农村基础设施、文化娱乐场所建设；加强农村建设政策的宣传普及，鼓励农村新建农房按标准风貌建设；加强农村建设技术指导，提倡有条件的农户在建设过程中选用绿色节能的新材料、新工艺、新技术。

（四）违法建设监管。建立区、镇、村、社四级责任体系，责任细化到人。各镇要组织巡查队伍，及时发现并依法制止各类违法建设行为，对未办理建设手续擅自修建的建（构）筑物，严格按照《重庆市查处违法建筑若干规定》（重庆市人民政府令第〔282〕号）相关条款进行查处。

（五）农房安全管理。农村房屋所有人或者使用人应当保证房屋的使用安全，禁止危及公共安全的房屋使用行为。

区、镇人民政府应当指导农村居民对存在安全隐患、防灾能



力低的农村危房，进行修缮、加固、重建，或者按照国家和本市规定进行工程治理、搬迁改造，确保困难群众基本的居住安全。

对于农村房屋已出现明显结构变形、局部垮塌、发生灾害危及使用安全、主体结构拆改荷载明显增大等经鉴定为危房且危及公共安全情形的，镇人民政府有权责令停止使用、消除危险，并设置明显的安全警戒标志，必要时做出强制治理决定。

### 五、工程验收

（一）限额以上建设。纳入区城乡建委管理范围的项目验收应由业主单位组织设计、地勘、施工、监理等单位进行联合验收，区质监站对工程验收进行业务指导。工程验收合格后 15 日内，业主单位要到行政服务大厅区城乡建委窗口完善竣工备案。验收不合格的工程，不得投入使用，不予办理后续工程审计结算、移交等其他手续。

（二）限额以下建设。镇主管部门应当制定简易验收表和简易验收程序，指导由业主单位或者个人自行开展工程验收，必要时可以提供现场技术指导和咨询服务。

### 六、档案管理

各镇要按照“一事一档”的工作要求，在项目申报时就要建立工程档案，并随工程进度逐步增补完善；工程竣工验收后，要求施工单位一次性补齐工程档案，并将档案编类存放。其中，限额以上建设工程档案和新建农房档案各镇在自行存留后将复印



件报区城乡建委档案馆留存；其他限额以下工程档案由各镇自行存档管理。

### 七、保障措施

（一）增强村镇建设管理力量。各镇应安排不少于2人从事村镇建设管理工作，可根据实际情况外聘人员，管理人员应以建筑类专业或经济类专业人员为主；可聘请具有设计资质的专业人员，探索建立农村房屋个性化设计服务工作。区城乡建委按报配人员情况编制工作经费，统一纳入区财政年度预算，按各镇工作情况进行转移支付。

（二）加强业务培训。区城乡建委负责适时对各镇村镇建设管理人员进行业务培训，村镇建设管理人员连续两年不参加培训的，调离村镇建设管理岗位；各镇要建立健全在家农村工匠名册台账，积极组织辖区农村建筑工匠、建筑从业人员参加区城乡建委组织的免费技能培训，逐步形成村镇建筑工匠持证上岗工作制度。

（三）严格考核奖惩。区督查局联合区城乡建委对各镇村镇建设管理力度和管理效果进行督查；由区城乡建委、区考核办、区督查局负责，将村镇建设管理工作从2017年起纳入全区综合目标考核范围，并在初期阶段每季度组织开展工作评比及通报。

（四）落实农房风貌补助资金。区政府出台农村风貌建设补助政策，对按要求新建的农房给予奖励补助。



## 八、法律责任

(一) 区城乡建委根据《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》、《重庆市村镇规划建设管理条例》、《重庆市城镇房屋使用安全管理办法》等相关法律法规规定，将限额以下村镇建设行政执法职权依法委托给各镇行使，委托期限为5年。受委托方应按法律法规要求，依程序、按委托权限办理行政执法案件，并按季度将办理情况报委托机关备案。发现重大、复杂、疑难案件和社会影响较大的案件，受委托方应及时向委托方报告，由委托方决定实施主体。

(二) 各镇人民政府有下列情形的，由区城乡建设主管部门责令改正，并对相关责任人依法给予处分：

- 1.未在法定期限内对符合法定条件的申请人核准建设工程开工申请的；
- 2.超越职权或者对不符合法定条件的申请人核准建设工程开工申请的；
- 3.未按照规定职责对发现的违法建设行为进行查处的。

(三) 违反城乡规划主管部门核发的规划许可证进行建设的，由所在地城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，限期改正，处建设工程造价百分之十的罚款；无法采取改正措施消除对规划实施影响的，限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可并处建设工程造价百分

之十的罚款。

（四）未经城乡建设主管部门或者镇批准擅自施工的，由当地镇责令业主单位（个人）停止施工，限期整改。对业主单位（个人）处以合同价款百分之一以上，百分之二以下罚款，对施工单位处以三万元以下罚款。

（五）违反镇核发的农村居民住宅建设许可的规定进行建设的，由镇责令其停止建设，限期改正，逾期拒不改正的，可以拆除。

（六）辖有村的街道办事处，在村镇规划、建设和管理中履行本条例规定的应当由镇人民政府履行的职责。

本办法自发布之日起施行。

- 附件：1. 限额以上村镇建设执法流程  
2. 村镇开工备案及竣工备案流程  
3. 重庆市九龙坡区村镇建设工程开工申报表  
4. 重庆市九龙坡区村镇建设工程竣工验收备案表  
5. 村镇建设工程档案归档目录



附件 1

## 限额以上村镇建设执法流程

- 1.乡镇日常巡查发现建设过程中出现违法情况，应及时向区城乡建委进行报告。
- 2.区城乡建委接到乡镇报告后，由安管、质监、城建、相关人员组成调查组前往现场调查取证。
- 3.调查组将处罚意见提交区城乡建委法制科审查后，正式下发处罚意见给违法建设单位。
- 4.各镇人民政府负责督促违法建设单位整改落实。



附件 2

## 村镇开工备案及竣工备案流程

1. 纳入区城乡建委管理范围的项目，业主单位应依法先期完善规划国土等前期手续（若暂时无法办理对应前期手续，应由当地人民政府向区城乡建委出具前期手续办理承诺书明确办理时限）后，向区城乡建委递交《重庆市九龙坡区村镇建设工程开工报告表》。

2. 镇、区主管部门在接到业主单位提交的开工报告表后，在 7 个工作日内完成对申报项目的设计方案、施工单位、监理单位资质等资料进行审查，并就是否同意建设出具明确的意见。

3. 业主单位通过报告审查后，即可进入正常施工程序，区城乡建委和镇建设主管部门依照项目业主开工报告申报内容进行建筑质量和安全管理落实情况进行监督检查。

4. 工程完工后，业主单位应依次向镇主管部门和区城乡建委递交《重庆市九龙坡区村镇建设工程竣工验收报告表》。

备注：各镇出具“前期手续办理承诺书”，需满足如下条件：1. 国土用地手续办理完毕；2 取得规划同意建设意见；3. 施工图审查报告书；4. 村集体或政府作为业主单位的提供工程招



投标资料；5.监理合同。



附件 3

## 重庆市九龙坡区村镇建设工程开工申报表

九农建开〔        〕 号

工程名称:

施工单位:

监理单位:

重庆市九龙坡区城乡建设委员会 监制



一、工程概况

|           |  |                                     |      |
|-----------|--|-------------------------------------|------|
| 项目名称      |  | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> )、高度、<br>层数 |      |
| 项目地址      |  | 工程造价(元)                             |      |
| 计划开工时期    |  | 计划竣工时期                              |      |
| 建设单位(盖章)  |  |                                     |      |
| 项目负责人     |  | 联系电话                                |      |
| 施工单位(盖章)  |  |                                     |      |
| 资质等级      |  | 证书号                                 |      |
| 项目经理(建造师) |  | 等级                                  | 联系电话 |
| 技术负责人     |  |                                     | 联系电话 |
| 主办施工员     |  |                                     | 联系电话 |
| 主办质检员     |  |                                     | 联系电话 |
| 主办安全员     |  |                                     | 联系电话 |
| 监理单位(盖章)  |  |                                     |      |
| 资质等级      |  | 证书号                                 |      |
| 项目总监      |  |                                     | 联系电话 |
| 勘察单位(盖章)  |  |                                     |      |
| 资质等级      |  | 证书号                                 |      |
| 项目负责人     |  |                                     | 联系电话 |
| 设计单位(盖章)  |  |                                     |      |
| 资质等级      |  | 证书号                                 |      |
| 项目负责人     |  |                                     | 联系电话 |

注：各单位填写时请勿涂改，并确保自己所填报资料真实有效，如出现虚假资料，后果自行负责。



二、审查意见

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <p>镇（街）<br/>审查意见</p>  | <p> <input type="checkbox"/>安全报监材料 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>质量报监材料</span><br/> <input type="checkbox"/>《建设用地批准书》<br/> <input type="checkbox"/>《建设工程乡村建设规划许可证》<br/> <input type="checkbox"/>《村镇建设工程施工招投标情况确认书》或《施工直接发包情况确认书》<br/> <input type="checkbox"/>现场勘验报告 <span style="float: right;"><input type="checkbox"/>处罚单据</span><br/>           1.施工单位资质等级_____ <br/>           2.建造师资格等级 _____ <br/>           3.建设单位农民工保障金_____元。<br/>           4.施工单位农民工保障金_____元。<br/>           5.施工图设计落实情况<br/>           意见：_____ 经办人：_____ 年 月 日<br/>           意见：_____ 分管领导：_____ 年 月 日（盖章）         </p> |
| <p>区城乡建委<br/>审查意见</p> | <p>           意见：_____ 审查人：_____ 年 月 日<br/>           意见：_____ 科长：_____ 年 月 日         </p>  |



|               |  |
|---------------|--|
| 区城乡建委<br>领导意见 | 意见：<br><br><br><br>签字：_____（盖章）      年    月    日 |
|---------------|--|

### 三、审批所需材料目录

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| 监理合同                       | (1份验原件收复印件) |
| 施工合同                       | (1份验原件收复印件) |
| 监理单位项目部人员组成任命文件            | (原件1份)      |
| 施工单位项目部人员组成任命文件            | (原件1份)      |
| 全套施工图设计图纸                  | (1套)        |
| 乡村建设规划许可证                  | (1份验原件收复印件) |
| 建设工程施工招投标情况确认书或施工直接发包情况确认书 | (原件1份)      |
| 工伤保险证明凭证                   | (1份验原件收复印件) |
| 现场勘验报告                     | (1份)        |
| 处罚相关单据                     | (无处罚项目不需提供) |



|      |  |
|------|--|
| 其他材料 |  |
|------|--|

附件 4

## 重庆市九龙坡区村镇建设工程 竣工验收备案表

九农建验〔        〕 号

工程名称：

施工单位：



监理单位：

重庆市九龙坡区城乡建设委员会 监制

重庆市九龙坡区城乡建设委员会：

本工程已全面完工，并已完善了相关工程资料，现申请竣工备案。

|          |      |        |  |
|----------|------|--------|--|
| 业主单位     | (盖章) |        |  |
| 工程名称     |      |        |  |
| 工程地址     |      |        |  |
| 工程规模     |      | 主体结构类型 |  |
| 工程造价(万元) |      | 竣工验收时间 |  |
| 参建单位名称   |      |        |  |
| 勘察单位     |      |        |  |
| 设计单位     |      |        |  |
| 施工单位     |      |        |  |
| 监理单位     |      |        |  |

质量监督机构：九龙坡区建设工程质量监督站



建设单位联系人：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

镇（街）意见：\_\_\_\_\_ 签名：\_\_\_\_\_

（建委）经办人意见：\_\_\_\_\_ 签名：\_\_\_\_\_

（建委）科长意见：\_\_\_\_\_ 签名：\_\_\_\_\_

（建委）领导意见：\_\_\_\_\_ 签名：\_\_\_\_\_

### 提供的文件或证明材料目录

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 建设工程竣工验收备案申请书     | （1份）        |
| 建设工程竣工验收意见书       | （1份）        |
| 施工单位出具的《工程质量保修书》  | （1份验原件收复印件） |
| 规划部门出具的验收文本       | （1份验原件收复印件） |
| 环保部门出具的验收文本       | （1份验原件收复印件） |
| 消防部门出具的验收文本（房建必备） | （1份验原件收复印件） |
| 质量监督报告            | （质监站提供原件1份） |



附件 5

## 村镇建设限额以上工程档案归档目录

| 序号 | 归档文件                              | 要求       | 备注 |
|----|-----------------------------------|----------|----|
| 一  | 综合材料                              |          |    |
| 1  | 项目立项文件（或项目投资备案证）                  | （1 份复印件） |    |
| 2  | 乡村建设用地批准书                         | （1 份复印件） | 必备 |
| 3  | 工程地质勘察报告及审查意见书                    | （1 份复印件） |    |
| 4  | 地形测量和用地测量成果报告                     | （1 份复印件） |    |
| 5  | 审定的方案图及审查意见                       | （1 套复印件） | 必备 |
| 6  | 初步设计图纸及说明                         | （1 套复印件） |    |
| 7  | 有关主管部门（人防、环保、消防、园林等单位）方案、初步设计批准文件 | （1 份复印件） |    |
| 8  | 全套施工图及其说明                         | （1 套复印件） | 必备 |
| 9  | 乡村建设规划许可证                         | （1 份复印件） | 必备 |
| 10 | 施工招投标文件                           | （1 份复印件） |    |
| 11 | 施工合同                              | （1 份复印件） | 必备 |



## 重庆市九龙坡区人民政府行政规范性文件

| 序号 | 归档文件                           | 要求      | 备注   |
|----|--------------------------------|---------|------|
| 12 | 监理合同                           | (1份复印件) | 必备   |
| 13 | 村镇建设工程开工报告表                    | (1份复印件) | 必备   |
| 14 | 工程建设五方(建设、施工、监理、勘察、设计单位)责任人员名单 | (1份复印件) | 必备   |
| 15 | 工程结算材料                         | (1套复印件) |      |
| 16 | 工程竣工验收意见书                      | (1份复印件) | 必备   |
| 17 | 重庆市建设工程质量保修书                   | (1份复印件) | 必备   |
| 18 | 规划部门出具的验收文本                    | (1份复印件) |      |
| 19 | 消防部门出具的验收文本                    | (1份复印件) |      |
| 20 | 环保部门出具的验收文本                    | (1份复印件) |      |
| 二  | 监理单位材料                         |         |      |
| 1  | 监理规划                           | (1份复印件) | 必备   |
| 2  | 监理细则                           | (1份复印件) | 必备   |
| 3  | 工程开工/复工审批表                     | (1份复印件) |      |
| 4  | 工程竣工决算审核意见书                    | (1份复印件) |      |
| 5  | 分包单位资质证书                       | (1份复印件) |      |
| 6  | 设计变更监理报审材料                     | (1份复印件) |      |
| 7  | 合同变更监理签字材料                     | (1份复印件) |      |
| 三  | 施工单位材料                         |         |      |
| 1  | 工程开工报告                         | (1份复印件) | 必备   |
| 2  | 工程竣工报告                         | (1份复印件) | 必备   |
| 3  | 图纸会审和设计交底记录                    | (1份复印件) |      |
| 4  | 设计变更通知                         | (1份复印件) |      |
| 5  | 质量问题处理验收记录                     | (1份复印件) | 必备   |
| 6  | 施工组织设计                         | (1份复印件) | 必备   |
| 7  | 主要材料(水泥、钢材、砖、石材)试验报告           | (1份复印件) | 必备   |
| 8  | 商品砼出厂质量证明及进场检查记录               | (1份复印件) |      |
| 9  | 地基与基础质量验收记录                    | (1份复印件) | 房建必备 |
| 10 | 主体结构分部质量验收记录                   | (1份复印件) | 房建必备 |
| 11 | 钢结构工程质量验收记录                    | (1份复印件) | 房建必备 |
| 12 | 建筑装饰分部质量验收记录                   | (1份复印件) | 房建必备 |



| 序号 | 归档文件           | 要求      | 备注   |
|----|----------------|---------|------|
| 13 | 屋面分部质量验收记录     | (1份复印件) | 房建必备 |
| 14 | 给排水、燃气分部质量验收记录 | (1份复印件) | 房建必备 |
| 15 | 电气安装分部质量验收记录   | (1份复印件) | 房建必备 |
| 16 | 智能建筑分部质量验收记录   | (1份复印件) | 房建必备 |
| 17 | 通风与空调分部质量验收记录  | (1份复印件) | 房建必备 |
| 四  | 工程竣工图          |         |      |
| 1  | 全套竣工图纸         | (1套原件)  | 必备   |
| 五  | 工程建设声像、电子文件材料  |         |      |
| 1  | 工程完工照片         | (2张原件)  | 必备   |
| 2  | 其他工程电子档案及声像材料  | (1套)    |      |

## 村镇建设限额以下建设工程归档目录

| 序号 | 归档文件            | 要求      | 备注 |
|----|-----------------|---------|----|
| 一  | 综合材料            |         |    |
| 1  | 国土用地手续          | (1份复印件) | 必备 |
| 2  | 乡村建设规划许可证       | (1份复印件) | 必备 |
| 3  | 建设图纸(风貌图集、施工图)  | (1份复印件) | 必备 |
| 4  | 施工单位(个人)资质或者身份证 | (1份复印件) | 必备 |



## 重庆市九龙坡区人民政府行政规范性文件

|   |                |         |    |
|---|----------------|---------|----|
| 5 | 施工单位（个人）质量保修证明 | （1份复印件） | 必备 |
| 6 | 水电气布局图         | （1份复印件） |    |
| 7 | 施工合同           | （1套复印件） | 必备 |
| 8 | 工程验收决算材料（交房证明） | （1套复印件） | 必备 |
| 9 | 完工照片           | （1份复印件） | 必备 |