

青浦区练塘镇人民政府文件

练府〔2024〕32号

练塘镇人民政府 关于印发《练塘镇农村房屋维修安全监管办法》 的通知

各社区委员会，各村、居委会、企事业单位，机关各科室：

现将《练塘镇农村房屋维修安全监管办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

特此通知。

青浦区练塘镇人民政府

2024年5月20日

练塘镇农村房屋维修安全监管办法

第一条（目的和依据）

为了加强本镇农村房屋维修安全监管，维护村民的基本居住权益，改善居住环境、确保村民居住安全，推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、上海市第十六号令《上海市农村村民住房建设管理办法》等相关法律、法规，结合本镇实际情况，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本镇范围内依法取得有效宅基地证、批复、房屋产权证等房屋，因房屋年久失修，需消除居住安全隐患的。

第三条（维修类型）

1.小修：是指村民对房屋屋面简单翻修和墙面重新粉刷。

2.中修：是指村民房屋经有资质的检测单位检测评定为 C 级的（房龄达到 30 年以上房屋无需危房鉴定报告），村民要对房屋进行修缮的，依据房屋维修设计蓝图和房屋设计方案进行的安全修复行为。

第四条（部门职责）

村委会：村委会作为属地单位，负责本村村民房屋小修预审、汇总和上报，并监督村民维修及维修结束后验收。负责对房屋小修和中修开展每天巡查工作，每天下班前由建房干部做好建房工作例会及时汇报相关部门。

路桥管理办：负责对村民小修进行审核敲章（签字）确认，村民中修按照农民建房流程进行备案，并对房屋维修风貌的引

导。

规划资源所：负责查询村民备案房屋的土地性质，查询出土地性质不是宅基地的暂缓备案。

综合行政执法队：负责经规建生态办认定违法建设行为的执法处置。

综合整治办：做好涉及违章建筑“12345”热线举报接单，配合村委会和其他相关职能部门做好房屋维修过程的安全监管，负责对房屋小修进行审核敲章（签字）确认，做好房屋小修期间的巡查工作，并做好依法拆除违法建筑工作。

信访办：负责村民房屋安全监管备案施工过程中的信访接待及信访件转办。

司法所：负责村民超出房屋安全监管备案行为处置后的协调工作。

第五条（基本原则）

1.一户一宅原则。房屋维修的村民只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积按照合法有效宅基地证或批复认定。

2.先备案后修缮原则。农村村民需要维修房屋的，必须先向所在村委会提出申请，并按流程进行审核，完成房屋备案后方可进行房屋维修。

3.安全管理原则。农村村民维修房屋，施工现场设立醒目施工铭牌，注重安全文明施工。

第六条（维修备案流程）

1.村民向村委会提出房屋维修安全监管备案申请，中修安全监管备案参照农民建房申请流程并提交经有资质的第三方出具的房屋测绘报告、房屋设计蓝图、房屋维修设计方案。我镇辖区

范围内 30 年以上房龄的房屋村民申请中修时无需出具房屋鉴定报告，30 年以下房龄的房屋村民申请中修时需出具房屋鉴定报告。

2.村委会依据所提供的资料确定该户维修类型及方式。并公示七天。

3.公示无异议的，小修则由村委会召开班子会议讨论决定并上报路桥管理办和综合整治办审核确认；中修则按照农民建房流程进行审核。

4.房屋中修需提供四邻协议或户代表会议决议。

5.维修安全监管备案后，村委会应及时通知申请户选择施工队伍，缴纳维修保证金。

第七条（分类引导）

（一）无资格权家庭主体房屋

1.家庭内无资格权的房屋修缮，如小修则由村委会预审汇总后上报职能部门按规定修缮。

2.家庭内无资格权的房屋修缮，楼房中修拆除至二层楼面（包括楼板）保留底层三面老墙，平房保留 1 米墙面其余可以拆除，在保证按原有房屋面积、高度、房屋四址不变的前提下，按照房屋设计蓝图和房屋设计方案进行安全修复。

（二）有资格权家庭主体房屋

1.家庭内有资格权的房屋修缮，如小修则由村委会预审汇总后上报职能部门审核通过后按规定修缮。

2.家庭内有资格权的房屋修缮，中修经审核：

按现行农民建房政策可以审批的房屋面积大于现状房屋面积，则引导该户按照翻建审批流程重新申请房屋翻建。

审批的房屋面积小于现状房屋面积，则尊重村民意愿，要求房屋维修的，楼房中修拆除至二层楼面（包括楼板）保留底层三面老墙，平房保留 1 米墙面其余可以拆除，在保证按原有房屋面积、高度、房屋四址不变的前提下，按照房屋设计蓝图和房屋设计方案进行安全修复。

如村民所做的危旧房鉴定报告为 D 级时，村委会应第一时间撤离房屋居住人，将整栋房屋用围栏围住，禁止人员进入，同时设立醒目的告示牌，提醒过往村民注意安全。

第八条（风貌管控）

各村应当根据练塘镇乡村风貌要求，结合地区自然肌理、传统文化，将风貌管控要求纳入房屋修缮，使本村风貌符合练塘风貌规划。

第九条（房屋维修规定）

1.村民按照房屋现状进行维修。房屋内无户口或房屋无合法有效批复或宅基地证不得进行维修。

2.村民房屋维修必须缴纳维修保证金，具体为小修申请户缴纳押金由村委会自行决定，小修施工单位 10000 元；中修申请户 30000 元，中修施工单位 50000 元。

第十条（施工图纸）

村民房屋进行中修的，则必须按照测绘报告提交原有房屋设计蓝图。

房屋设计蓝图应当符合相应技术规范、设计标准以及乡村风貌导则。

第十一条（施工队伍）

村民维修房屋应当选择具有相应专业能力的施工队伍。施工

队伍必须在练塘镇已备案的施工单位中挑选。

第十二条（质量和安全监督）

村民应当与施工队伍签订房屋维修协议，并约定质量和安全责任，如施工期间发生任何事故均由申请户和施工方负责。施工协议应提交村委会备案。

路桥管理办对村民房屋中修安全监管参照农民建房监管流程进行。

第十三条（维修期限）

房屋维修备案应当核定维修期限。小修的维修期限一般为15天以内，中修的维修期限一般为6个月以内。

第十四条（维修验收及违反规划管理的处罚）

房屋小修：村民房屋维修完工后，按照维修前备案要求予以验收。验收无误的，村委会应当向村民退还保证金。

房屋中修：村民房屋中修验收需参照房屋翻建进行层层验收，一层墙体加固后验收；二层楼面浇筑后验收；屋面模板支撑完毕在浇筑前验收；外墙全部完工并拆除脚手架后竣工验收。

验收发现超出备案要求的，应按照原有合法有效面积予以恢复，并将恢复意见书面告知村民。拒不履行的，村委会将上报镇综合整治办，由镇综合整治办依法进行拆除，所缴纳的保证金用于违法建筑拆除费用。

第十五条（房屋维修宣传）

1.村委会应定期组织村民代表、村民小组长进行房屋维修政策学习，并通过村民小组长和村民代表对全村村民进行维修政策宣传。

2.通过制作宣传小册子和村委会宣传栏张贴形式，供村民自

行查阅，让村民及时了解政策。

第十六条（考核措施）

1.各村委会的房屋维修工作将纳入镇人民政府对村年度重点工作考核。

2.对监管不力或出现重大违规现象的村委会予以公开通报。

第十七条（其他）

本维修办法自发布之日起实行，练委〔2020〕52号文同时废止。

抄送：镇班子全体成员。

青浦区练塘镇党政办公室

2024 年 5 月 20 日印发
