

杭州市钱塘区人民政府办公室文件

钱政办发[2024]1号

杭州市钱塘区人民政府办公室 关于印发杭州市钱塘区农村宅基地和 农村住房建设审批管理实施办法的通知

各街道办事处,区政府各部门、各直属单位:

《杭州市钱塘区农村宅基地和农村住房建设审批管理实施办法》已经区政府研究同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

杭州市钱塘区人民政府办公室

2024年1月1日

(此件公开发布)

杭州市钱塘区农村宅基地和 农村住房建设审批管理实施办法

为进一步加强农村宅基地管理,规范农村住房建设行为,深入实施乡村振兴战略,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》《浙江省城乡规划条例》《浙江省土地管理条例》等法律法规和《中央农村工作领导小组办公室、农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》(中农发〔2019〕11号)、《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》(农经发〔2019〕6号)、《省建设厅、省农业农村厅、省自然资源厅关于推进“农房浙件事”应用高效贯通运用的意见》(浙建村〔2023〕9号)等政策规定,结合我区实际,制定本办法。

一、适用范围

(一)本区行政区域内农村宅基地的申请、审批、住房建设(含新建、改建、扩建)、农村住房调剂等适用本办法。

(二)本办法所称农村宅基地是指农村村民(原则上应是具有农村集体经济组织成员资格的人员)用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地,包括住房、附属用房和庭院等用地。

二、基本原则

宅基地申请和农村住房建设管理应当遵循以下原则:

(一)符合规划原则。农村住房建设使用宅基地,应当符合国

土空间规划、村庄规划和相关管制要求,按照城乡统筹、合理布局、适度集中的要求进行规划引领控制,优化单体设计方案。涉及河道、公路及其他专项规划控制区的,必须符合相关政策规定。

(二)节约集约原则。农村住房建设使用宅基地应节约集约、合理利用土地,在坚持最严格耕地保护制度基础上,尽量利用旧宅基地、村内空闲地,禁止占用永久基本农田。科学统计宅基地用地需求,合理安排新增建设用地指标。鼓励通过采取宅基地和闲置住宅退出、流转的方式,参照城镇规划和集约用地的要求集中、集聚;鼓励建设多(高)层建筑。

(三)严格管控原则。严格落实农村宅基地管理“一户一宅、拆旧建新、面积法定”的要求,有效保障农村居民的合法居住权。农村住房建设使用宅基地,必须符合申请条件,并按程序进行报批,严禁未批先建、少批多建。严格农村宅基地用途管制,严禁城镇居民到农村购买宅基地,严禁下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆,严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。应当因地制宜,体现当地乡村风貌,引导农村住房开放空间、退墙透绿,推进开放式庭院建设。

(四)高效便民原则。农村住房建设使用宅基地,由各街道办事处(以下简称各街道)审核批准。推进“农房浙建事”应用贯通落地,优化农房建设审批流程,推进宅基地建房一次申请、并联审批,将宅基地申请、审批,建房审批、监管和验收等全过程纳入数字化管理系统,为群众提供一站式高效便捷服务。

三、职能划分

(一) 区农业农村局负责农村宅基地改革和管理有关工作。指导宅基地分配、使用、流转、闲置宅基地和闲置住宅利用、宅基地违法用地查处。组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查,及时将农村村民建房新增建设用地需求通报市规划资源局钱塘分局。

(二) 市规划资源局钱塘分局负责国土空间规划、用地审核、农用地转用、不动产确权登记等工作。在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局,满足合理的宅基地需求。

(三) 区住建局负责农村住房建设的综合监督管理和指导、服务工作,负责农村危房整治管理工作,负责制定临时过渡住房实施细则并指导街道实施。组织编制农村住房设计通用图集,开展农村建筑工匠培训和管理。

(四) 公安、信访、财政、交通、综合行政执法、生态环境、民政、水务、电力、通讯、燃气等有关单位应加强配合和协调,强化信息共享互通,各司其职,共同做好宅基地和农村住房建设的相关工作。

(五) 街道负责本辖区内宅基地审批、村庄规划编制、农转用组件、占补平衡指标落实、农村住房建设监管和风貌管控工作,组织和落实临时过渡住房;建立土地日常巡查制度,及时发现和制止违法行为,受相关职能部门委托牵头负责辖区内的规划、建设等审批。各街道应按照完善基层治理体系要求,由街道相关机构牵头审批和管理工作,建立“一个窗口对外受理、多部门内部联动运行”的宅基地用地建房联审联办制度。

(六)村集体经济组织与村民委员会一起负责本集体经济组织成员建房资格核查、建房人口数核查、材料报送、宅基地有序安排、村民自治管理、宅基地日常监管及农民建房等相关工作。落实动态巡查管控,设立村级宅基地协管员,对农村住房建设中的违法行为及时制止、报告。

四、用地保障

(一)各街道要根据实施乡村振兴战略工作部署,在做好村庄分类的基础上,抓紧组织编制“多规合一”的实用性村庄规划,及时提供优化宅基地选址、空间布局、用地规模的方案,引导村民合理有序建房,实现村庄规划全覆盖。

(二)各街道应对符合建房条件和要求的农户进行调查统计,并在每年12月底前向区农业农村局提出下一年度农民建房新增建设用地需求计划申请,区农业农村局根据上报的新增建设用地需求计划会同市规划资源局钱塘分局调查核实后报区政府同意。待上级新增建设用地指标下达后,再下达至各街道。各街道在区政府批准的计划建设用地内监管农村建房,做到总量控制、建设有序。

五、申请管理

(一)申请主体。农村住房建设使用宅基地,以户为单位申请,申请时户内有资格权人员必须全部登记在册。本办法所称的户,是以农村集体经济组织成员清册为依据,结合公安户籍落户信息等认定的农村家庭户。各村集体经济组织应兼顾公序良俗和村规民约,保护好家庭成员的权益。

(二)符合下列情形之一的农户,可以申请使用宅基地。

1. 未申请过宅基地且在本村无自有住宅(含继承取得)且未享受过保障性住房的无房户;
2. 因析产等原因符合分户条件且分户后无房的;
3. 原有住房属于危房需拆除重建的;
4. 因灾毁等需要迁建重建的;
5. 法律法规规定的其他情形。

(三)有下列情形之一,其宅基地申请不予批准。

1. 建房选址不符合国土空间规划、村庄规划的;
2. 以所有家庭成员作为一户申请批准宅基地后,不具备分户条件而以分户为由申请宅基地的;
3. 除按规定调剂外,将农村宅基地出租,或以出卖、赠与等形式处置宅基地及其地上建筑物再申请的;
4. “一户多宅”未处理结案的;
5. 申请异址新建住宅但未签订退出原有宅基地协议的;
6. 其他不符合申请宅基地条件的。

(四)有下列情形之一的,经批准村集体可以收回宅基地。

1. 自宅基地批准之日起两年以上未动工建设的;
2. 骗取批准或私自转让宅基地的;
3. 其他应收回宅基地情形的。

(五)闲置利用。坚持“一户一宅”、农村宅基地集体所有制原则,在尊重农村村民意愿的前提下,依法依规有效盘活农村闲置住宅和宅基地,优化农村资源配置。

1. 经村集体经济组织和村民委员会核查、村集体经济组织成员代表大会讨论通过,闲置住宅可调剂给本村无房户或置换给住房困难户。不得将闲置住宅调剂给不符合建房审批条件的户。禁止以调剂之名变相买卖农村宅基地和房屋。

2. 鼓励有一定经济实力的村集体按照集体资产的处置权限与程序对闲置住宅、宅基地等进行统一规划、统一开发经营,发展旅游民宿、健康养老、文化创意、仓储等新产业新业态,拓宽村集体增收渠道。

六、批建管理

(一)农民建房通过“农房浙建事”系统进行线上申请、审批。

(二)农户申请农村建房时,应提交以下材料:

1. 农村宅基地和建房(规划许可)申请表。申请由户主为代表提出,户主由家庭自主申报确定,一般应由有申请建房资格和民事行为能力家庭成员担任;

2. 农村宅基地使用承诺书;

3. 农户身份证明材料;

4. 符合要求的农村住房设计方案或施工图(含通用图集);

5. 分家析产协议书(涉及分户的需提供);

6. 原旧房拆除或收回的,需提供旧房拆除或旧房交村集体统一管理、旧房调剂给其他农户等证明原件一份(涉及旧房处置的需提供);

7. 其他依法或有关规定需要提交的材料和证明。

(三)建房审批及建设监管流程如下:

1. 申请。农户向本村集体经济组织或者村民委员会提出建房书面申请(含调剂申请),提交村集体经济组织和村民委员会讨论审核。

2. 审核。经审核符合建房或调剂条件的,应将宅基地使用方案提交村集体经济组织成员代表大会讨论决定;农户使用其原有宅基地建房的,程序可以相应简化。会议通过后予以公示,公示时间不得少于15日。公示有异议的,提交村集体经济组织成员代表大会讨论决定;讨论不通过的,应说明原因并及时告知申请人。公示无异议或异议不成立的,向街道递交申请材料或在浙江政务服务网、浙里办上按要求申请。

3. 审批。街道应组织相关人员在收到建房申请材料后进行材料审核,符合受理条件的及时受理,并组织人员联合踏勘,对申请是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、拟用地是否符合相关规划、宅基地和建房(规划许可)申请是否经过村审核、公示、农村住房设计方案是否符合风貌管控要求和其他相关规定等情况进行实地调查审核并出具意见。符合条件的予以核准农村宅基地和建房(规划许可)审批表并向申请人核发农村宅基地批准书和受托核发乡村建设规划许可证(农村住房调剂的需发放农村宅基地批准书)。

符合申请条件的应在自收到建房申请材料之日起15个工作日内审核批准;如需修改或补充材料的,街道应在5个工作日内通过“农房浙建事”系统一次性告知,材料齐全后在10个工作日内办

结;不符合申请条件不予批准的,应在 15 个工作日内作出不予批准决定并说明理由。

4. 丈量批放。申请人取得相关审批证书,并与建筑施工单位或农村建筑工匠签订施工合同后,应向街道预约申请定点放样。街道应当自收到建房放样申请之日起 7 个工作日内,组织人员到现场开工查验,有条件的街道可委托有资质的第三方实施测绘定点,实地丈量批放宅基地,确定建房位置,形成放样记录上传系统。

5. 过程监管。街道应当加强对农村住房施工现场的监督巡查。建房农户应当将确定的基槽验收、竣工验收时间事先告知或者经由村民委员会告知街道。街道届时应当派员到场监督并形成记录。

6. 竣工验收。农户建房完工后,街道应当自收到验收申请之日起 5 个工作日内组织验收,委托有资质的第三方实施竣工测绘,实地检查农户是否按照放样点位、批准面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准面积、建筑高度、规划要求等建设住房,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。验收不合格的,街道应在 3 个工作日内提出书面整改意见,农户改正后重新向街道申请验收。通过验收的农户,应及时向不动产登记部门申请办理不动产登记。

7. 档案归档。街道负责将农村住房建设管理中收集的资料整理归档,参照城市建设档案管理规定和标准,加强农村住房建设档案管理,并及时将审批情况报区农业农村局、市规划资源局钱塘分局、区住建局备案。

七、技术管理

(一)农村建房应开放空间、退墙透绿,推进开放式庭院建设;且不得在规定审批范围外建造附属用房,各项指标不得超过规定标准。农村住房高度认定标准、地下空间利用、各类型指标等应符合以下规定:

1.农村建房后檐高度以室外地坪标高起计(室外地坪要与周边地层和道路标高等相协调,不得随意抬升)。

2.符合两户联建、多户联排形式,且连片建设的新农村,有条件的可集中统一规划建设,合理利用地下空间。地下空间利用不得超过建房批准范围,净高不超过2.8米。地下空间利用需符合相关施工安全规范,不得破坏地下管线功能,不得对相邻的合法建(构)筑物、附着物造成损害。独立式住宅原则上不得开挖地下空间。

3.3人及以下(指符合条件的建房人口,下同)的农户,宅基地面积不超过100平方米;4~5人,不超过115平方米;6人及以上,不超过125平方米。

4.独立式住宅建筑层数不得超过3层,后檐高度不超过10.5米,坡屋顶总建筑高度不超过13.5米。两户联建和多户联排住宅,建筑层数不得超过3层(2.2米及以上层高的架空层计入层数),后檐高度不超过12.1米(含架空层高度),坡屋顶总建筑高度不超过15.1米。

(二)分区域建房类型依照如下标准执行:

1.钱塘区城市开发边界内为农村住房建设管控区。管控区内

停止宅基地和农村住房建设审批,符合建房资格条件的住房困难户(无房户)原则上通过高层安置房解决住房困难,可结合各村实际、采取多种方式,满足农村居民“住有所居”需求:

(1)征迁安置。管控区内实施城市有机更新、政府做地、重大项目推进等的,按政府有关规定执行。

(2)危房改造。管控区范围内难以通过修缮解危的危房户,按危房改造相关规定执行。

(3)临时过渡住房。无法通过上述方式解决的,各街道可以结合高层安置历年剩余房源实际,有计划、有步骤,分期分批予以临时过渡住房保障居住需求。以户为单位提交申请,所在村审查后报所在街道,由属地街道结合户内安置人口、剩余房源户型等审核确定对象及临时过渡住房面积,参照回迁安置程序实施,每户临时过渡住房1套,面积最高不超过140平方米,暂按成本价结算,暂不办理产权证,在征迁安置时按政策核定安置面积减去临时过渡住房面积统一结算安置。如该户征迁安置时按政策核定安置面积不足扣减临时过渡住房面积的,不足部分可按货币安置价购买;该户征迁安置时按政策核定无安置面积的,无条件退出临时过渡住房,退还成本价结算款项,其他不作补偿。

2. 管控区外鼓励集中建房,各街道应根据实际建房需求,集中规划1-2个集中建房区,按照“统一规划、统一供地、统一配套、统一分配”的要求建设成片民居,集中建房以两户联建、多户联排为主,由市规划资源局钱塘分局负责规划布点和用地保障,区住建局负责编制建房设计图集和指导农房风貌管控,各街道负责编制集

中建房项目建设规划方案并组织实施。

利用原有宅基地建房的,可以建设独立式住宅。

(三)农户新建农村住房的,应当根据建房地块的地质条件,对地基地质进行必要的勘察验证,地质复杂的,应进行地质勘探及灾害评估。改建、扩建农村住房的,应当对原有房屋进行结构安全鉴定。

(四)带图审批要求:区住建局组织编制农村住房设计通用图集,图集应充分考虑农房自住、出租、经营等差异化需求,及时优化设计,利用集中发放、网络平台等方式供建房农户查询选用。农村住房建设应根据区住建局提供的农居建房设计通用图集,由所在街道会同村选择风格类型及方案。

(五)工匠要求:区住建局要落实住房建设工匠持证上岗制度,农村住房建设必须选择有资质的建筑施工企业或者经过建筑技能培训、满足农村住房建设技能要求的农村建筑工匠施工。各街道鼓励建房农户选择星级评价高的工匠进行施工。

受建房农户委托的施工企业或者农村建筑工匠应当按照设计图纸、施工技术标准 and 操作规程施工,不得擅自修改设计方案,施工应当落实防护措施,形成施工记录,作为竣工验收的主要依据,并承担施工质量和安全责任。

(六)建筑材料要求:区住建局应完善农村住房建设的标准化、文明化,鼓励农户采用新型建造技术和绿色建材,提高农村建房的施工质量和安全保障。建筑施工企业或农村建筑工匠应当协助农户选用符合国家和浙江省规定标准的建筑材料、建筑构配件

和设备。

(七)承建责任:街道和村应当指导、监督农户与施工方签订《农村住房施工承包合同》,明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务。

建房农户可以委托具有房屋建筑工程监理资质的工程监理单位或者房屋建筑工程专业的注册监理人员、设计人员对施工进行监理,监理费用由建房农户自行承担。

建房农户对农村住房建设质量安全负总责,承担建设主体责任。

农房设计、施工、材料供应等相关单位或个人分别承担相应的质量和安全责任。

(八)有关部门和街道可以委托专业技术机构承担下列工作:

1. 编制农村住房设计通用图集;
2. 提供地基地质勘查验证服务和结构安全鉴定服务;
3. 为建房农户实施地质灾害危险性评估及提供治理方案;
4. 辅助实施农村住房施工质量和安全监督。

受委托的专业技术机构提供前款规定服务的,不得向建房农户收取费用。

八、监督管理

(一)按照“谁审批、谁管理”的原则,街道负责辖区内农村宅基地和建房管理工作,街道主要负责人为第一责任人,分管负责人为直接责任人,各街道、村要建立完善农村用地建房动态巡查制度,及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规

行为,并实时录入管理系统生成电子数据。

1. 受理群众举报。街道应及时受理群众举报,对外公布宅基地违法举报电话,畅通受理举报渠道,对农户未经审批违规建房的举报信息,应及时组织人员现场查证,及时制止,将违建行为消灭在初始状态。

2. 开展日常巡查。街道应加强对本区域内宅基地使用及建房行为的巡查监督,配置1名以上农村住房建设管理员,负责农村住房建设具体管理工作;要严格落实农民建房全过程监督管理制度,并建立相应台账。一旦发现违法违规行为,立即予以劝阻、制止。农户在审批完成后未及时申请放样建设或者申请暂停建设的,街道要落实巡查责任,及时了解地块动态。

3. 落实村级宅基地协管员责任。村集体主要负责人为第一责任人,同时落实1名宅基地协管员,落实监管责任,及时掌握本片农户建房动态。每月进行地毯式巡查,确保建房农户按照本办法施工建设,第一时间发现违法建设、第一时间进行劝阻并报告。

(二)农户申请宅基地建房经批准后,由街道将该户的申请宅基地建房审批情况在建房点挂牌公示,有条件的街道可推广视频监控应用。建房公示牌和视频监控必须放置在建筑立面视线可及范围内,时间应从施工开始之日起至竣工验收后止。

建房公示牌由区住建局提供样板,各街道根据样板统一制作,统一规格尺寸,统一标准填写建房公示牌。公示牌上可扫码,扫码后可查看内容包括建房户主、家庭成员信息、占地面积、建筑面积、建造层数、承建人、审批时间、原有宅基地处理情况、监管责任人员

和监督电话等。

九、附则

本办法自 2024 年 2 月 1 日起施行。如法律、法规及上级政策有新规定的,从其规定。

- 附件：1. 杭州市钱塘区农村宅基地和建房(规划许可)申请表
2. 农村宅基地使用承诺书
3. 杭州市钱塘区农村宅基地和建房(规划许可)审批表
4. 农村宅基地批准书
5. 中华人民共和国乡村建设规划许可证
6. 浙江省低层农村住房建设施工合同
7. 杭州市钱塘区农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表

附件 1

钱塘区农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请户主信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话				
	身份证号				户口所在地						
家庭成员信息	姓名	年龄	与户主关系	身份证号		户口所在地					
现宅基地及农房情况	宅基地面积	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号				
	现宅基地处置情况		1. 保留 (m ²); 2. 退给村集体; 3. 其他 ()								
拟申请宅基地及建房（规划许可）情况	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²						
	地址										
	四至	东至:		南至:		建房类型: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建					
		西至:		北至:							
	地类	1. 建设用地		2. 未利用地							
		3. 农用地 (耕地、林地、草地、其它_____)									
住房建筑面积	m ²		建筑层数	层		建筑高度	米				
是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否											
申请理由	<p style="text-align: right;">申请人: _____ 年 月 日</p>										
村集体经济组织或村民委员会意见	<p style="text-align: right;">(盖章) 负责人: _____ 年 月 日</p>										

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（1. 分户新建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 原址改、扩、翻建住房 4. 其他_____）需要，本人申请在_____街道_____村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批复位置、面积和高度动工建设，在批准后_____月内建成并使用；

3. 本人及家庭成员未享受过保障性住房，或享受后已经按要求予以清退。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

家庭成员：

年 月 日

附件 3

杭州市钱塘区农村宅基地和建房（规划许可） 审批表

申请户 主信息	姓名	性别	身份证号	家庭住址		申请理由
拟批准 宅基地 及建房 情况	宅基地面积	m ²	房基占地面积	m ²	地址	
	四至	东至:		南至:		性质: 1. 原址翻建 2. 改扩建 3. 异址新建
		西至:		北至:		
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其它_____)				
住房建筑面积	m ²	建筑层数	层	建筑高度	米	
资格审核意见 (街道农业 农村部门)	(该户符合“一户一宅”标准,符合宅基地申请资格条件,可申请的宅基地面积为_____m ² ,拟同意上报审批) (盖章) 经办人: _____ 年 月 日					
规划审核意见 (街道规划 资源部门)	(该户拟用地符合国土空间规划(含土地利用规划和城乡规划),拟同意上报审批) (盖章) 经办人: _____ 年 月 日					
农村住房审核 意见(街道 住建部门)	(该户已提交农村住房设计方案并图纸,符合相关要求,拟同意上报审批) (盖章) 经办人: _____ 年 月 日					
街道办事处 审核批准意见	(同意) (盖章) 分管领导: _____ 年 月 日					

农村宅基地批准书

农宅字_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特发此书。请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章): _____ 年 月 日

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中： 房基占地	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四至	东 南
	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

农村宅基地批准书

(存根)

农宅字_____号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
房基占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
	东 南
四至	西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

附图

农宅字 _____ 号

宅基地坐落平面位置图	
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示乡（镇、街道办事处），按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：指按照本省（区、市）宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

中华人民共和国

乡村建设规划许可证

乡字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关（章）：

年 月 日

建设单位（个人）
建设项目名称
建设位置
建设规模
附图及附件名称

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 6

浙江省低层农村住房建设施工合同

(示范文本)

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：_____

通讯地址：_____

根据《中华人民共和国合同法》《浙江省农村住房建设管理办法》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，双方就低层农村住房建设（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. 建房地點：_____

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)件和设备除附件预算清单中注明由发包人提供的外，均由承包人提供。

三、合同工期

计划开工日期：_____年__月__日；计划竣工日期：_____年__月__日。工期总日历天数：_____天。

四、价款支付和费用承担

1. 总价款：人民币(大写)_____ (¥_____元)，价款构成详见附件预算清单。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，但是，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、设计单位或者人员、行政机关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，按本项约定的程序重新进行竣工验收。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. 附件预算清单是合同的组成部分。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。

附件：预算清单

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

抄送：区委各部门，区纪委区监委，区人武部，区各群众团体。
区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，区检察院。
区各民主党派。

杭州市钱塘区人民政府办公室

2024年1月1日印发
