关于切实加强农村住房建设管理的通知

（征求意见稿）

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

为进一步加强农村住房建设质量安全管理，规范农村住房新建、改建、扩建等建设行为，提升农民群众居住品质，建设宜居宜业和美乡村，根据《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号）、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《浙江省农村住房建设管理办法》（浙江省人民政府令第367号）、《温州市农村村民宅基地管理办法》（温政令 〔2002〕60号）等有关规定，结合温州实际，现将有关要求通知如下。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，健全完善农村住房建设管理制度，全面推动落实农村住房建设依法依规实行“五个必须”（即必须有建设规划管控、必须有房屋结构设计、必须有合格的施工主体、必须有技术指导和管理队伍、必须有竣工检查验收），进一步推进落实“四到场”（即建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场监督管理制度），强化农村住房建设管理，优化技术指导服务，规范农村建房行为，不断提高农村住房建设管理能力和水平。

二、工作内容

（一）强化规划管理

加快实现乡村地区规划管控全覆盖，突出节约集约用地导向，落实乡村建设规划许可和农房建设带方案审批制度，强化村庄规划对农房建设的基础性指导地位。切实加强农村住房建设的规划许可和用地审批管理，对农房选址、层数、层高等内容进行审核管控；合理避让自然灾害隐患点，特别是存在台风、洪涝、山体滑坡及地质条件不稳定等隐患的区域，确保农房选址安全。鼓励建造套房式公寓，控制独立式单体（单间通天房）建造，确需建造独立式单体的，鼓励采用集中联建的方式并严格控制层高层数；注重建筑风貌特色控制，农村住房建设须符合“一村一貌”的要求，能够和谐融入村庄布局和景观。

（二）强化宅基地管理

1．农村村民一户只能拥有一处宅基地，对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，要按照有关政策规定分类进行认定和处置。农村村民住房建设使用宅基地，以“户”为单位申请，以户内资格权人数申请建房，其资格以具有农村集体经济组织成员身份来界定，原则上公安户籍登记信息为基础，特殊情况需通过村集体经济组织民主议定程序，并由村集体经济组织出具社员资格书面凭证。

2．农村村民住房建设由乡镇人民政府（街道办事处）组织负责规划、城建、农业等职能的科室开展联合审查，根据下列标准共同核定宅基地用地面积、住房建筑面积：

（1）宅基地面积标准包括附属用房、庭院用地，使用耕地的，3人及以下户不得超过60平方米、4-5人户不得超过90平方米、6人及以上户不得超过125平方米；使用园地、林地等其他土地的，3人及以下户不得超过80平方米、4-5人户不得超过100平方米、6人及以上户不得超过140平方米；

（2）宅基地（自然间）相对应的建筑占地面积每间不超过60平方米，非公寓式的房屋原则上不超过5层，一般控制三层及三层以下，联建公寓式的房屋原则上不超过6层；

（3）房屋建筑面积一般控制在人均60平方米以内；

（4）原住房拆改建宅基地（自然间）占地面积或住房建筑面积超过上述标准的，在符合相关规划的情况下，可按原宅基地（自然间）占地面积或住房建筑面积审批；

（5）联建公寓式住宅的建房户之间批准的建筑面积可相互调剂整合成套进行建筑设计（每户建房户最多仅能通过调剂获得一套），并按套型建筑面积分摊用地面积，给予办理不动产权登记手续。

（三）强化设计管理

1．农村住房建设要精心设计，满足国家、省、市发布的农房设计规范和抗震设防等相关标准要求，也要符合《温州市农村住房设计导则（试行）》，保证结构安全和消防安全。结构设计优先采用框架结构、钢结构等抗震性能较好的结构类型，并达到“强基础、有立柱、打圈梁、重质量”的基本要求。

2．三层以及三层以下且不设地下室以及最大跨度不大于8米的农村住房统称低层农村住房，其他农村住房统称为非低层农村住房。建设农村住房，建房村民可以选用建设工程设计单位编制细化到施工图标准的通用图集，也可以委托建设工程设计单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计并出具施工图。低层农村住房设计也可委托具有建筑、结构专业中级以上职称的设计人员进行设计并出具施工图。

3．需要办理施工许可证的农村住房，设计人员或设计单位应将整套施工图（勘察报告，建筑、结构、给排水和电气等专业设计图纸）上传至温州市工程建设全过程图纸数字化管理系统，由系统随机选取施工图审查机构免费提供图纸审查服务，施工图审查机构应于5个工作日内完成审查。

（四）强化开工管理

1．农村住房建设严格按照《浙江省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》（浙建〔2020〕18号）要求，限额以上（工程投资额在200万元以上[含200万元]或者建筑面积在1000平方米以上[含1000平方米]）农村住房的建设单位在开工前依法办理施工许可证和质量安全监督手续，个人建房无建设单位的应由村居（社区）集体组织办理施工许可证，施工许可证应备注建房村民信息。

2．限额以下农村住房的开工建设按照《浙江农民建房“一件事”办事指南》要求，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，由乡（镇）人民政府、街道办事处自收到建房村民放样申请之日起7个工作日内，及时组织相关人员到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

（五）强化施工管理

1．建设非低层农村住房的，建房村民应委托有资质的建筑施工企业施工。建设低层农村住房的，建房村民应委托有资质的建筑施工企业或持有建设部门核发的“农村建筑工匠培训证书”的建筑工匠进行施工。建房村民应与施工企业或建筑工匠签订施工合同，明确双方权利义务和质量安全责任，并可约定施工单位（农村建筑工匠负责人）负责购买施工作业人员建筑意外伤害保险。

2．鼓励农村住房建设推行监理制度。建房村民可以委托具有房屋建筑工程监理或者设计资质的单位，或者建筑、结构专业的注册监理人员、设计人员对农村住房施工进行监理；建设低层农村住房的，也可以委托具有建筑、结构专业中级以上职称的监理人员、设计人员进行监理。

3．农村住房建设施工企业或建筑工匠应当按照工程设计图纸或通用图集施工，任何单位和个人不得擅自修改工程设计图纸，施工时不得偷工减料。施工企业或建筑工匠必须遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术标准，确保施工质量和安全。

4．农村住房建设应使用符合国家和省规定标准的建筑材料、构配件和设备，严禁使用竹（木）脚手架、支撑架等已淘汰施工工艺、设备及材料。施工企业或建筑工匠应协助建房村民选购、验收建筑材料、构配件和设备。建房村民应检查核对进场材料的合格证等质量证明文件，并保存主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体）出厂合格证、购买凭证。鼓励农村住房建设使用商品混凝土。

5．施工过程中，施工企业或建筑工匠应对地基基础、主体结构等重要环节、关键部位做好施工记录及隐蔽工程验收记录并留档。

（六）强化竣工验收管理

1．低层农村住房建设已经完成设计图纸或通用图集要求、施工合同约定的各项内容，并取得用地和规划核实文件的，建房村民负责通知属地乡镇人民政府（街道办事处），并组织施工企业或建筑工匠对农村住房进行竣工验收。委托设计、监理的，设计、监理单位或人员也应当参加竣工验收。建房村民也可委托有资质的第三方机构组织验收。

2．非低层农村住房竣工验收时，依法办理施工许可证的，严格按照《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》实施；依法无需办理施工许可证的，建房村民和参加验收的设计、施工等各方主体人员应根据施工图纸（图集）、施工合同、施工资料等进行核查，对实体质量进行查验，形成验收结论并签署竣工验收意见。

3．对不按图施工、擅自改变结构等行为，应限期整改，不整改的不予验收，竣工验收合格的方可投入使用。验收意见与建房资料一并报乡镇人民政府（街道办事处）备案存档。

三、责任落实

（一）落实县（市、区）政府责任。各县（市、区）政府要结合当地实际制定农村住房建设质量安全管理的具体实施细则，并认真组织实施，加强监督管理，指导乡镇人民政府（街道办事处）健全农村住房建设管理机构，优化人员配置，切实履行属地管理职责。积极探索以购买服务的方式，引进具有资质的第三方提供设计和技术指导服务。

（二）落实乡镇政府（街道办事处）责任。乡镇人民政府（街道办事处）负责切实加强农村住房规划许可、用地审批等环节的管控审核，组建农村住房建设管理机构，明确专职人员职责，建立一个窗口对外受理、多部门内部联动运行的农村宅基地用地建房联审联办制度，应用“农房浙建事”系统办理审批流程；负责农村住房设计和技术指导、现场检查和竣工验收等质量安全监管，负责牵头组织限额以下农村住房建设的“四到场”监督管理。鼓励属地采用购买服务的形式委托第三方协助农村住房建设管理人员对房屋建设进行现场指导和监管。鼓励属地实施农房保险制度，通过保险公司介入，建立事前风险预防、事中风险控制、事后理赔服务相统一的闭环风险管理机制，降低农房建设安全管理风险敞口。

（三）落实部门责任。市、县（市、区）农村农业、资规、住建等部门要各司其职，齐抓共管，形成合力，进一步加强对农村住房建设的指导和监督。农村农业部门负责指导宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理和宅基地合理布局、用地标准、违法用地查处、闲置宅基地和闲置农房利用，并指导乡镇落实“一户一宅”、“建新退旧”。资规部门负责国土空间规划、土地利用计划、规划许可、地质灾害隐患点调查等工作，确保选址科学，负责农房选址、层数、层高等内容的审核。住建部门负责组织编制农村住房设计通用图集并无偿提供建房户使用，并会同相关部门加强对农村住房建设的房屋质量及施工安全的综合技术指导服务，加强限额以上依法办理施工许可证的农民建房质量安全监管。公安、交通、水利、综合行政执法等有关部门应当按照各自职责，配合做好管理和监督工作。

（四）落实村民责任。建房村民应承担农村住房建设质量安全管理的主体责任，对其建设行为和建设房屋的质量安全负总责。农村住房建设应认真选择施工企业或建筑工匠，自觉接受监管，确保农村建房符合质量安全标准要求，投入使用前须及时组织开展竣工验收，验收合格资料须报送乡镇人民政府（街道办事处）留档。设计、施工、建筑工匠等单位与个人应按照法律法规文件、行业标准规范进行设计施工，并对建房工程质量安全负相应的责任，严禁各类降低工程质量、安全标准的行为。

1. 保障措施

（一）加强资金支持。市、县两级财政部门要将农村住房建设管理工作经费纳入财政预算，重点保障村庄规划编制、农村住房设计通用图集编制、选用图集所需适当修改服务、地质灾害危险性评估、农村住房施工图审查和农村建筑工匠培训等经费。

（二）加强宣传教育。县、乡两级政府及相关部门要加强农村住房建设使用安全知识的宣传教育，结合典型案例制作农村住房建设质量安全管理警示录、宣传视频和图册，广泛宣传农村住房规划、用地、质量安全监管相关规定，增强群众依法依规建房意识。

（三）加强监管执法。资规、住建、农业农村、综合行政执法等部门按照各自职责对未合规取得宅基地用地批准文件、有关规划许可证等相关手续；未按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工；未采取安全施工措施，或者未及时发现和消除施工、消防等安全隐患；偷工减料，或者使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备的行为，依法进行查处。

（四）加强问责管理。对未按照规定办理宅基地用地审批和有关规划许可；未按照规定提供放线服务；在基槽验收、竣工验收环节接到建房村民或者村民委员会告知后未到场监督；未按照规定进行用地和规划核实；有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的单位及人员要严肃问责，依法给予处分。

本通知自202×年×月×日起施行，有效期至202×年×月×日。施行过程中如遇上级有法律法规和重大政策变化，将适时对通知进行调整。