巫山县住房和城乡建设委员会

巫山县农业农村委员会

巫山县规划和自然资源局

关于进一步规范农房建设管理的通知

巫山建发〔2021〕82号

各乡镇人民政府、街道办事处：

近年来，随着农村住房安全保障及人居环境整治的推进和全覆盖，我县村容村貌得到了大幅提升，农房建设质量稳步提高。但仍存在地域特色、文化内涵和民族特点不突出、部分村民农房质量安全意识薄弱、部分农房规划与建设质量安全监管有缺失等问题，造成千村一面，难见乡愁。根据住房和城乡建设部、农业农村部、国家乡村振兴局《关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》（建村〔2021〕47号）、《重庆市村镇规划建设管理条例》、《重庆市查处违法建筑若干规定》（重庆市人民政府令第 282 号）、《工程建设标准强制性条文（建设部2019年版）》（房屋建筑部分）、《重庆市建设领域禁止、限制使用落后技术通告（2019年版）》、《重庆市建设领域推广应用新技术管理办法》（渝建发〔2010〕65号）和县农业农村委、县规划自然资源局和县住房城乡建委《关于规范农村宅基地审批管理工作的通知》（巫山农发〔2021〕10号）等法律法规和政策文件精神，现就进一步规范农房建设管理工作有关事项通知如下：

一、把握总体要求

认真贯彻落实党中央、国务院和市委、市政府决策部署，把农房建设管理作为推动乡村振兴的重要内容，落实属地管理责任，进一步规范农房建设行为，优化技术指导服务，不断提高农房建设管理能力和水平。

二、坚持基本原则

（一）坚持问题导向。聚焦农房管控工作中存在的重难点问题，按照县级主导、乡镇主责、村级联动的总体思路，推进各级各部门职责更加明确，分工更加清晰，权责更加对等，责任更加落实。

（二）坚持依法依规。按照权责法定的要求，以中央和市县有关法律法规、政策规定为依据，全面梳理全县各级各部门在农房管控工作全流程中的职责，落实责任主体。

（三）坚持利民便民。贯彻落实以人民为中心的发展思想，进一步简政放权，通过简化审批流程、下放监管事权，既满足农民生产生活需求，又管住管好农房建设。

三、实施分类管理

农房建设工程的勘察、设计、施工等建筑活动，按照限额以上工程和限额以下工程分类进行管理。生态红线、自然保护区、风景名胜保护区和基本农田等规划管控区范围内的农房建设按照相关法律法规及文件规定执行。

（一）限额以上农房建设工程

限额以上农房建设工程是指四层以上（含四层）或者建筑面积五百平方米（含五百平方米）以上住宅或者跨度在六米（含六米）以上的单层民用建筑。限额以上农房建设工程项目审批应当按照建设工程基本建设程序，由建设单位（个人）分别向县发展改革委、县规划自然资源局、县住房城乡建委等相关部门申请办理立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可和竣工验收等相关审批手续，建设单位（个人）取得施工许可证后，方可在各相关职能部门监管之下开工建设。国家和市上有新规定的，从其规定。

1.立项用地规划许可阶段：由县规划自然资源局牵头，县发改、林业、文化、科技（地震）等部门配合，主要包括项目审批核准备案、办理建设项目选址意见书（限划拨用地）、用地预审、建设用地规划许可证核发等。

2.工程建设许可阶段：由县规划自然资源局牵头，县林业、水利、住建、文化、经信、气象、供电和应急等部门配合，主要包括设计方案审查、建设风貌管控、建设工程规划许可证核发等。

3.施工许可阶段：由县住房城乡建委牵头，县生态环境、文化和气象等部门配合，主要包括施工图审查备案、消防设计审核确认、人防设计审查确认、施工许可证核发等。

4.竣工验收阶段：由县住房城乡建委牵头，县规资、应急和气象等部门配合，主要包括规划核实、消防验收、人防验收、档案验收、竣工验收备案等。

 （二）限额以下农房建设工程

限额以下农房建设工程，是指限额以上工程范围之外的其他农房建设项目，其整栋楼层高度按照中华人民共和国国家标准《住宅设计规范（GB50096-2011）》规定，最高不得超过10.5米。这部分农房由各乡镇人民政府负责统筹用地和建设审查审批、过程监管、风貌管控和竣工验收等工作，县级有关部门根据各自职责做好指导和服务。

**1、狠抓关键环节**

各乡镇（街道）要从选址、设计、材料（设备）、施工、验收、档案等关键环节上把好限额以下的农房建设关，确保农房建设质量安全。

（1）选址：各乡镇（街道）、村应当到场指导建房村民按相关法律、条例、规范规定科学选址、科学放线。选址应坚持生态友好、环境友好与邻里友好，符合乡镇、村规划，合理避让地质灾害隐患区、基本农田、山洪灾害危险区、地形地势不安全区、基础持力层软弱区等。

（2）用地：各乡镇（街道）要认真贯彻落实农村宅基地审批相关法律法规，对农村建房申请户占地审批进行认真审核，对符合条件的，及时办理建房审批手续。严禁“超规模、超面积”建房。

（3）设计：各乡镇（街道）、村应当指导农户逐步推广使用符合本地风貌等相关要求的农房建设图集，建房村民也可委托有资质的建筑设计单位或者具有专业技术资格、职称的人员进行施工图设计，所委托的单位或专业技术人员对设计、修改的方案图或施工图负责。农房建设应符合乡村规划管控相关要求，切实避免农房建设布局凌乱、风貌不协调、缺乏特色和乱搭乱建等现象。要统筹主房、辅房、院落等功能，精心调配空间布局，满足生产工具存放及其他要求；要适应村民现代生活需要，逐步实现寝居分离、食寝分离和净污分离；要同步设计卫生厕所，因地制宜推动水冲式厕所入室；要同步推进农村生活污水处理；鼓励设计建设无障碍设施，充分考虑适老化功能需求。农房建设要尊重乡土风貌和地域特色，精心打造建筑的形体、色彩、屋顶、墙体、门窗和装饰等关键要素。传统村落中新建农房要与传统建筑、周边环境相协调，营造具有地方特色的村庄环境。提炼传统民居特色要素，传承优秀传统建筑文化。提升传统民居空间品质，改善传统民居室内照明条件，保证传统民居房屋结构安全和消防安全。

（4）材料（设备）：各乡镇（街道）应当指导监督农户与施工单位或者满足技能要求的农村建筑工匠严格遵循有关技术规程规范施工，推广使用工程建设领域先进、成熟、适用的新技术、新材料、新工艺和新产品。新建农房的地基基础、结构形式、墙体厚度、建筑构造等要适应当地经济发展水平和建筑施工条件，满足质量安全及抗震设防要求。鼓励就地取材，利用乡土材料，推广使用绿色建材。鼓励选用装配式钢结构等安全可靠的新型建造方式。严禁使用不符合质量要求的建筑材料（劣质钢筋、不合格砂石、水泥、砖、防水材料、仿瓷内墙涂料等）、建筑构件（水泥空心砖不得用于承重结构）和明令禁止的落后技术及设备（不合格脚手架、鸭儿吊等吊装工具、简易登高用具等）。

（5）施工：各乡镇（街道）、村应当加强施工过程管理，指导农户与施工企业或者农村建筑工匠签订施工合同，约定建设的内容、要求、期限和范围，明确双方的责任、权利和义务。督促指导施工企业或者农村建筑工匠严格按照建筑相关规程规范施工，严禁违章作业、违章指挥、违背劳动纪律。

（6）验收：由建设单位或者个人自行组织勘察、设计、施工、监理等到场验收，乡镇（街道）、村应到场指导基础工程验收、关键部位验收及竣工验收（验收照片与文字记录）。基础工程、关键部位验收不合格的，不得进行下一工序的施工；工程施工过程及竣工验收不合格的，施工主体应负责整改。

（7）档案：农房建设档案由建设单位或者个人自行保管，并可向乡镇（街道）人民政府备案。

2、落实管理责任

全县各乡镇（街道）要以对人民生命财产高度负责的态度，层层传导压力，层层压实责任，切实强化本辖区内的农房建设巡查监管，确保农房质量安全。

（1）压实建设主体责任，明确建设各方权利义务。农房建设各单位（个人）要对房屋的质量安全承担建设主体责任，应当与施工企业或者满足技能要求的农村建筑工匠约定建设的要求、期限和范围，明确双方责任、权利和义务。农房建设方、设计、施工单位或者满足技能要求的农村建筑工匠、材料供应单位（个人）分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

（2）压实属地管理责任，建立健全农房建设管理机构。各乡镇（街道）要进一步强化责任意识，因地制宜建立健全农房建设管理职能机构，统筹落实乡镇、村农房建设辅导员等专（兼）职管理人员，切实履行属地管理职责，加强农房建设工程监管，定期组织农房建设工程质量安全生产检查，及时发现解决农房建设过程中的问题，制止违法行为，处置相关事故。

（3）压实具体工作人员责任，督促乡镇（街道）、村管理人员抓落实。各乡镇（街道）的建设管理人员要按照有关规定，做好农房建设技术指导和服务，严格落实农房建设“四到场”制度（建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程到场、竣工验收到场），对存在违反建设法律、法规、规范的，要进行劝导或制止，对存在的问题要坚持“五定”（定整改责任人、定整改措施、定整改完成时间、定整改完成人、定整改验收人）的原则督促抓好整改落实。

各乡镇要指导村民选派代表参与农房建设监督管理，可聘请有施工技术常识的村民担任巡查监督员，定期不定期开展巡查和督查。

（4）压实技术指导责任，加强农村建筑工匠队伍管理。各乡镇（街道）要建立健全农村建筑工匠管理台账，对不具备建筑工程施工总承包资质企业或未取得《重庆市农村建筑工匠培训合格证书》个人，不得允许在本辖区内承揽危房改造等政府投资补助的农房建设工程。要加强农村建筑工匠业绩、诚信管理，打造一支业务过硬、技术精湛、深受人民群众欢迎的农村建筑工匠队伍，使其成为农房建设的重要支撑。

四、强化建设监管

（一）进一步加强宣传教育。各乡镇（街道）要进一步加强宣传，县级各职能部门做好指导，通过进村入户、印发图册及材料等手段，积极向农户宣传危险房屋的危害和鉴别方法，普及新建及改扩建农房的基本安全知识，逐步提高农户建房的质量安全意识，引导其自觉建设符合质量安全要求的住房，主动加固改造存在安全隐患的农房。深入开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，发动群众决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享，共同建设美好家园。引导村民将农房和村庄建设现代化的有关要求写入村规民约等村民自治章程，引导村民参与建设家园、维护家园。

（二）进一步加强农房改扩建管理。各乡镇（街道）要切实加强农房改造、扩建、加层等建设行为的监管，县级各行业主管部门要按照各自职能职责做好技术指导和服务。要加强宣传、引导和日常巡查检查，及时发现和制止随意加大门窗洞口、超高加层、破坏承重结构等行为，杜绝影响和损坏房屋安全使用的行为，发现安全隐患，督促农户及时整改。确需改造、扩建的农村住房，要按相应建设程序完善建设用地、规划许可等前期审批手续，加强设计、施工、验收全过程管理，在确保结构安全的前提下满足农民改扩建需求。未通过竣工验收的农房不得用于居住或从事生产经营活动，确保农房使用安全。

（三）进一步加强日常巡查监管。各乡镇（街道）、村要加强辖区内在建项目现场施工人员、建筑设施设备和建筑材料等的监管。定期不定期针对辖区内建设工程开展日常巡查并建立管理台账，及时制止未办理施工许可等相关手续擅自施工的限额以上建设工程，以及未经许可擅自新建、改扩建、改变原建筑使用功能等违法建设行为，针对叫停不止的限额以上农房建设工程，应及时书面向负有查处职责的行政主管部门报告，以便及时查处制止违法违建行为。

五、严肃工作纪律

县级各有关部门单位要根据各自职能职责要求，切实加强农房建设管理和技术指导服务。各乡镇（街道）要针对限额以下农房建设管理的审批、监管、查处等不同环节和不同的责任主体，落实监管责任，严肃工作纪律，强化责任追究，对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，将依纪依法严肃追责。

（一）对农户建房申请，乡镇（街道）、村应当受理而不予受理的，或受理后不及时讨论并上报审批，造成申请人上访或未经审批擅自动工建设的，由所在乡镇（街道）政府（办事处）对相关负责人进行批评教育，责令限期整改，造成重大损失或破坏耕地严重的，将进行法律责任追究。

（二）因村委会疏于审查或协助申请人弄虚作假，提供虚假资料，造成违反条件审批建房的，由当地政府对村委会负责人进行通报批评，情节严重的，将上报县纪委给予（行政）纪律处分。

（三）因审查不严，造成违反条件审批建房，或因未及时组织联审及上报审批，造成申请人集体上访或未经审批擅自动工建设的，将上报县纪委对相关具体人员进行批评教育、诫勉谈话或通报批评。

（四）因各乡镇（街道）、村日常监管不到位，造成批东建西、批少建多、批低建高的，由各行业主管部门对监管的相关人员进行批评教育，责令限期整改；情节严重的，给予通报批评。

（五）各乡镇（街道）、村未建立巡查制度，不落实巡查责任，对巡查发现的情况不记录不报告，对违法行为不及时查处或移交办理，造成区域违章建筑上升，管理难度加大违法行为后果严重的，将上报县政府责令限期整改，对相关主要负责人及分管负责人进行批评教育，并作出相应的处理。坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为的现象，确保我县农房建设管理各项工作落到实处、见到实效。

特此通知

巫山县住房和城乡建设委员会 巫山县规划和自然资源局

巫山县农业农村委员会

 2021年7月26日

（此件公开发布）

巫山县住房和城乡建设委员会办公室 2021年7月26日印建设 发