

关于印发《关于加强村庄建设和农民自建房管理的意见》的通知

宿建〔2021〕179号

各县区住房和城乡建设局、自然资源和规划局、农业农村局、乡村振兴局：

现将《关于加强村庄建设和农民自建房管理的意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

宿州市住房和城乡建设局 宿州市自然资源和规划局
宿州市农业农村局 宿州市乡村振兴局

2021年12月20日

关于加强村庄建设和农民自建房管理的 意见

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）、《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）等文件精神，为进一步加强我市农村建设和农民自建房管理，全面提升农村建设水平，加快我市农房和村庄建设现代化进程，从源头遏制农村自建房安全事故的发生，确保农民群众住房安全得到保障，建设农村人居环境更加美好、绿色生态宜居的美丽乡村。现对农村建设和农民自建房管理工作提出指导意见如下：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，深入贯彻学习习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神 and 关于建设现代化农村的重要论述，落实中央和省、市“十四五”规划纲要关于实施乡村建设行动的部署要求，牢固树立以人民为中心的发展思想，持续坚持“绿水青山就是金山银山”理念，全面落实安全发展观，结合城乡建设实际，加快乡村现代化建设行动，改善农村宜居宜业水平，打造乡村更美、底色更绿、活力更足的新农村。

二、总体目标

到 2025 年，逐步缩小城乡区域发展差距，城乡更美、底色更绿、活力更足、百姓更富，农房建设秩序基本规范，农村房屋质量安全管理制度基本建立，农民住房安全基本得到保障。建成一批宜居型示范农房，传统建筑和传统村落保护与传承利用水平全面提高，乡村历史文化遗产得到有效保护。进一步推动农村人居环境治理，加大绿化美化力度，让农村更洁净、更美好。围绕生态宜居村庄美、兴业富民生活美、文明和谐乡风美，深入实施美丽乡村建设，建设省级中心村 184 个，重点自然村 440 个，美丽乡村建设成果共享更广泛。

到 2035 年，农房质量安全水平全面提高，突出村庄建设，品质全面提升，农村人居环境更加美好，建设绿色生态宜居的美丽乡村，农房和村庄建设治理体系和治理能力现代化水平明显提升。

三、重点工作

1、坚持规划引领

按照先规划后建设的原则，通盘考虑土地利用、产业发展、居民点建设、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产，注重保持乡村风貌，编制“多规合一”的实用性村庄规划，“多规合一”的实用性村庄规划依法批准前，在符合乡镇土

地利用总体规划的情况下，可以依据已经批准的县域乡村建设规划、村庄布点规划、美丽乡村建设规划、村庄环境整治规划办理乡村用地、规划许可手续。“多规合一”的实用性村庄规划依法批准后，严格按照规划执行。对暂时没有条件编制规划村庄的，严格按照县乡两级国土空间规划中确定的用途管制和建设管控要求，核发乡村建设项目规划许可。

2、严格用地管理

一是强化规划管控。村民住宅、村镇公共设施和公益事业、乡镇企业等建设，应符合土地利用总体规划、乡镇总体规划、村庄规划及土地利用年度计划，做到合理布局，节约集约，并严格按照法定程序申报、审批。严格控制新增宅基地占用农用地，不得占用永久基本农田，符合设施农用地要求的，按照规定办理设施农用地手续。严格保护永久基本农田，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。

二是强化宅基地管理。乡镇人民政府是农村村民住宅用地管理的责任主体，要因地制宜探索建立宅基地统一管理机制，依托基层农村经营管理部门，统筹协调相关部门宅基地用地审查、乡村建设规划许可、农房建设监管等职责，为农民群众提供便捷高效的服务。加强对宅基地申请、审批、使用的全程监管，严格执行“一户一宅”，规范宅基地申报审

批流程，控制新增宅基地规模增长。开展农村宅基地动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，防止产生新的违法违规占地现象。

三是强化建设用地现状管理。对于尚未编制规划的村庄可暂时按村庄现有建设用地范围，对建设行为实施管理。农村村民确需建房的，可在现有建设用地范围内安排闲置地建房，并办理宅地和建设规划审批手续。在规划撤并的村庄范围内，除危房改造外不得新建、重建、改建住宅。

四是强化选址安全。选址建房时要坚持“避害”的选址原则，应综合考虑水文、地形、地质、风向、污染源、耕作半径等因素。避开自然灾害易发地段，合理避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等地质灾害危险区，不在陡坡、冲沟、行洪河道、行蓄洪区、低洼地、矿产采空区、地质塌陷区和其他灾害易发地段建房。

3、强化建设管理

一是实行农房建设基本管理。全面实行农房建设“五个基本”，即有基本的建设规划管控要求、基本的房屋结构设计、基本合格的建筑工匠、基本的技术指导和队伍、基本的竣工检查验收，不断提高农房建设管理能力和水平。

二是落实建设主体责任。施工双方应签订施工合同，明确双方的责任。农房建设单位或个人对房屋的质量安全负总

责，承担建设主体责任。农房设计、施工、材料供应单位或个人分别承担相应的建设工程质量和安全责任。

三是提高农房设计水平。按照《安徽省农房设计技术导则》的要求，不断完善农房设计图集，提供具有皖北特色而且能为农民接受的村镇住宅建筑设计图集，免费提供给农民选用。农房设计要充分尊重村民意见，发挥好村民主体作用，更好地体现村民生产生活需求。要统筹主房、辅房、院落等功能，做到寝居分离、食寝分离和净污分离，满足生产工具存放及其它需求，适应农民追求美好生活需求。因地制宜解决日照间距、保温采暖、通风采光等问题，促进节能减排。鼓励设计建设无障碍设施，充分考虑适老化功能需求。要完善水、电气配套附属设施，新建农房要同步设计卫生厕所，因地制宜推动水冲式厕所入室。

四是提升农房质量安全。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。要按照《安徽省农村住房施工技术导则》的要求，指导开展农房施工建设，确保农房质量安全。在确保农房建筑结构安全前提下，结合当地的气候条件、传统习俗、农户经济承受能力等因素，因地制宜推广农房现代建造方式。注重采用乡土材料、乡土工艺，加强对传统建造方式的传承和创新。鼓励使用绿色节能

的新技术、新产品、新工艺，推广使用新型建筑材料，探索采取装配式等建筑施工方式。

4、加强过程管控

一是实行联合审批制度。乡镇人民政府逐步推行农民自建房联合审批制度，一个窗口对外受理、多部门内部联动运行，建立宅基地和农民自建房联审联办制度，符合宅基地申请条件的农户，以户为单位提出申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》。乡镇人民政府组织相关部门按照“三到场”要求现场核实，符合条件的办理《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》。

二是实行质量管控制度。乡镇人民政府要严格落实农房建设质量安全管控制度，按照《安徽省农村住房施工技术导则》、《安徽省农房建设技术导则（试行）》、《安徽省农房建设抗震技术规定（试行）》要求，组织工程技术人员和管理人员在施工关键环节进行现场指导和巡查，对存在违反农房质量安全强制性技术规范的要予以劝导或制止，对不合格的提出整改意见并督促落实，对符合规划、质量合格的农房按有关规定办理备案手续。村民自建农房的，要由培训合格的农村建筑工匠或有资质的施工队伍承担。

三是实行联合验收制度。农户建房完工后，乡镇政府组织农业农村、自然资源、住房建设等部门进行联合验收，实

地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积和规划要求建设住房，是否质量达标，并出具《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。通过验收的农户，可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

5、提升建设水平

一是科学布局农房。农房和村庄建设要尊重山水林田湖草等生态脉络，顺应地形地貌，不破坏自然环境、不破坏自然水系、不破坏村庄肌理、不破坏传统风貌。鼓励新建农房向基础设施完善、公共服务设施齐全的中心村聚集，农房和村庄建设要注重提升农房服务配套和村庄环境，加强农房建设风貌和结构安全引导。农房布局要根据不同住户情况和农房类型集中布置，尽量使用原有的宅基地和村内空闲地建设农房。规模较大的村落宜分为多个组团布局，顺应自然地貌，形成错落有致的空间布局。

二是保护传统风貌。加强村落传统空间完整性和风貌格局保护，保护好传统建筑，完善村落生活服务设施与配套服务设施。传统村落中新建农房要与传统建筑、周边环境相协调，营建具有地方特色的村庄环境。提升传统民居空间品质，改善传统民居室内照明条件，保障传统民居房屋结构安全和消防安全。

三是塑造乡村特色。保护塑造乡村风貌，延续乡村历史

文脉，利用古树、池塘等自然景观和牌坊、古祠、古桥等人文景观，营造具有本土特色的村容村貌。尊重乡土风貌和地域特色，处理好传统与现代、继承与发展的关系，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，提炼传统民居特色要素，传承优秀传统建筑文化。注重农房单体的个性特色，注重村居整体的错落有致，体现地方色彩、乡村风貌，以点带面促进村容村貌提升。

6、提升人居环境

深入贯彻习近平总书记关于改善农村人居环境的重要指示批示精神，全面践行绿水青山就是金山银山的发展理念，因地制宜深化和推进农村改厕、生活垃圾和污水治理“三大革命”，继续实施村庄清洁、畜禽粪污资源化利用、村庄规划建设提升“三大行动”，改善农村人居环境，打造美丽乡村升级版。

盘活利用闲置农房提供公共活动空间，降低公共建筑建设成本，拓展村民公共活动场所的提供渠道。鼓励村庄公共活动场所综合利用。保持村内街巷清洁，做到无断壁残垣、无乱搭乱建、无乱埋乱倒、无乱堆乱放，构建干净、整洁、有序的乡村空间。

7、完善基础设施

提高农村供水安全保障能力，实现供水入农房。保证乡

村水源地的清洁安全，有条件的地方可将靠近城镇的村庄纳入城镇供水体系。推进农村生活污水处理，合理确定排放标准，因地制宜采用小型化、生态化、分散化的污水处理模式和处理工艺，有条件的地方可将靠近城镇的村庄纳入城镇生活污水处理系统。村庄道路及其他基础设施应满足村民的生产生活需求，积极推动宽带、通讯、广电等进村入户。鼓励使用清洁能源，推进燃气下乡，推广应用太阳能光热、光伏等技术和产品，推动村民日常照明、炊事、采暖制冷等用能向绿色低碳转型。

四、强化保障措施

1、加强组织领导。按照市指导、县主导、乡镇主责、村级主体的要求，一步步压实属地责任，落实主体责任。县级政府要加强组织领导，统筹协调相关部门、乡镇政府、村级组织依法履行职责。乡镇政府要充实力量，负责具体组织实施，做好任务落地、推进实施、资源调配、上下衔接、域内协调和督促检查等工作。严格落实村两委网格包保责任制，强化源头管理，加强日常巡查管控。

2、落实部门责任。村庄建设和农村自建房管理事关亿万农民居住权益，涉及农业农村、自然资源规划、住房城乡建设等部门，要增强责任意识和服务意识，在党委政府的统一领导下，切实履行各自职责。农业农村部门负责农村宅基

地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制国土空间规划和村庄规划。自然资源规划部门负责国土空间规划、土地利用计划和规划许可等工作，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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续。住房城乡建设部门负责对在建房屋的设计是否规范、施工质量是否达标、施工队伍和工匠是否持证上岗和农村工匠培训作出具体指导。市场监督管理部门根据有关部门的通报，负责指导辖区内农村经营场所涉及的营业执照和食品经营许可证复查工作，未通过竣工验收的农房不得用于从事经营活动。应急管理和消防部门负责指导农村人员密集场所房屋的消防安全管理。教育、卫健、乡村振兴等部门根据各自工作职责负责相关工作。

3、强化工作保障。县区有关部门要统筹做好村庄建设和农民自建房管理工作。加强业务人员培训，强化技术保障，加强农村建筑工匠培训。探索建立乡村建筑工匠培养和管理制度，加强施工队伍管理和技术人员培训，充实乡村建设队

伍，对有施工条件的建设队伍和农村建筑工匠做好培训并发放资格证，确保“持证上岗”落在实处。

4、加强督导指导。强化主体责任。县区政府要加强对乡镇（街道）政府的督促指导，对村庄建设和农民自建房管理工作中存在违规审批、违法建房、一户多宅的，要依法从重、从严处理；对工作中失职失责、不作为、乱作为的领导干部，要严肃问责。

5、做好宣传引导。各级各有关部门要采取多种形式广泛宣传，开展农村建房科普教育，不断增强农民群众的房屋安全意识，支持并自觉参与到村庄建设和农民自建房管理工作中。发挥基层党组织的核心作用和农村居民的主体作用，构建纵向到底、横向到边、协商共治的协调机制，为建设现代化农村和美好宿州群策群力、添砖加瓦。

附件 1: 农村建房流程图

