

达州市人民政府办公室 关于进一步加强农村住房建设管理的 通 知

达市府办发〔2023〕25号

各县（市、区）人民政府，达州高新区管委会，达州东部经开区管委会，市级有关部门（单位）：

为深入贯彻中央、省、市关于加强农村住房建设管理的决策部署，大力推进现代宜居型农房建设，持续改善农房风貌，保障农房质量安全，提升农房建设品质，根据《四川省农村住房建设管理办法》（四川省人民政府令第319号）等要求，结合达州实际，经市政府同意，现将有关事项通知如下。

一、健全农村住房建设管理机制

（一）市、县两级应建立健全农村住房建设管理联席会议制度，完善农村住房建设管理考核机制，政府（管委会）分管住房城乡建设工作领导作为联席会议的召集人，按照市级指导、县级主责、乡镇实施、村级协助原则，统筹做好辖区农村住房建设管理工作。〔责任单位：市住房城乡建设局，各县（市、区，含达州高新区、达州东部经开区，下同）人民政府（管委会）。逗号前为牵头单位，下同〕

（二）各县（市、区）人民政府（管委会）应明确乡镇（街道）相应机构承担辖区内农村住房建设管理方面有关职责，并落实专兼职管理人员具体负责相关工作。在乡镇（街道）机关和事业单位招聘（聘）工作人员时，突出专业能力，补充自然资源、规划、建设等专业技术力量；也可通过政府购买服务的方式解决乡镇（街道）专业监管力量不足的问题。〔责任单位：市委组织部，市委编办、市人力资源社会保障局、各县（市、区）人民政府（管委会）〕

二、优化农村住房建设审批

（三）农村住房建设用地应当符合国土空间规划，充分利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，禁止占用永久基本农田、生态保护红线、饮用水源保护区。〔责任单位：市自然资源规划局，市农业农村局、各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（四）农村住房选址应当合理避让地震活动断裂带、地质灾

害隐患区、山洪灾害危险区、公路两侧控建区和行洪泄洪通道。按照非必要不切坡原则，严格控制在切削山坡后平整的土地上建设农村住房。确因选址困难需要切坡的，坚持切坡必先治、治后再建房原则，县级自然资源规划、农业农村、住房城乡建设等部门按照职能职责履行行业监督和指导责任，加强切坡建房安全管理政策指导。属地乡（镇）人民政府（街道办事处）应进行切坡建房安全风险评价（评估），评价（评估）结果意见作为宅基地审批的重要依据。〔责任单位：市自然资源规划局，市农业农村局、市住房城乡建设局、各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（五）县级相关职能部门、乡（镇）人民政府（街道办事处）根据《四川省农业农村厅 四川省自然资源厅 四川省住房和城乡建设厅关于规范农村宅基地审批和住房建设管理的通知》（川农〔2020〕43号）要求，优化审批、监管、验收流程，实行一窗受理、限时办结。住房城乡建设主管部门牵头建立农村住房建设管理信息系统，实现审批、建设、管理全程数字化。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市农业农村局按职责分工负责，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

三、推行农村住房建设勘察设计

（六）县（市、区）住房城乡建设主管部门组织辖区勘察、设计、施工、监理、检测等专业机构技术人员建立农村住房建设技术服务团队，全覆盖落实“一片区一团队”工作机制，对农村住房建设管理进行常态化现场技术指导。〔责任单位：各县（市、

区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局〕

（七）住房城乡建设主管部门要因地制宜组织编制包含建筑结构、给排水、电气等专业设计图纸的农村住房通用图集并免费提供给村民使用，农村住房通用图集要参照《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈四川省农房风貌指引导则（试行）〉的通知》（川建村镇发〔2019〕339号）规定和要求，引导村民延续和传承川东北传统建筑风貌。对于3层以下（不含3层）、建筑面积300平方米以下、跨度6米以下的农村住房（以下简称农村低层住房）可选用农村住房通用图集或委托有资质的建筑设计单位开展勘察和施工图设计。非低层住房必须委托有资质的建筑设计单位开展勘察和施工图设计。乡（镇）人民政府（街道办事处）应当引导建房村民在申请办理乡村建设规划许可审批手续时提供符合要求的农村住房建设方案图和施工图。〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局、市自然资源规划局〕

四、加强农村住房建设施工管理

（八）乡（镇）人民政府（街道办事处）应当牵头负责农村住房建设的乡村建设规划许可、宅基地审批、建设施工监管、房屋质量与安全管理、竣工验收等工作，组织技术服务机构或者专业技术人员，对农村住房建设的地基基础、主体结构、屋面等重要部位实行全程监督检查，形成检查记录。要落实农村住房建设日常巡查制度，在村级设立巡查信息员，定期报送巡查情况。严

格执行选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场“六到场”制度，县级自然资源规划、住房城乡建设等部门按职责加强业务指导。

〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局、市自然资源规划局〕

（九）农村住房建设应使用合格建筑材料，鼓励使用绿色建筑材料和装配式建筑。县级经信部门要会同住房城乡建设、市场监管等部门及乡（镇）人民政府（街道办事处）推动农村住房建设所需的大宗建材下乡。支持信誉良好的企业对水泥、钢材、玻璃、陶瓷、塑钢门窗等开展团购优惠活动。〔责任单位：市经信局，市住房城乡建设局、市市场监管局、各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（十）住房城乡建设、人力资源社会保障部门按照“管培分离”模式，按程序选定专业培训机构，对符合培训要求的乡镇（街道）农房建设管理人员和乡村建设工匠定期开展培训，提升履职能力和从业技能。将砌筑工、钢筋工、混凝土工等乡村建设工匠纳入职业技能补贴性培训范围，培训合格后发放合格证书。对取得合格证书的乡村建设工匠，每三年开展一次继续教育培训。〔责任单位：市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局按职责分工负责，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（十一）对于农村低层住房，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当督促委托取得资格的乡村建设工匠或者有资质的施工企

业建设；对于农村非低层住房，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当督促委托有资质的施工企业建设，并办理相应施工手续。未取得资格的乡村建设工匠一律不得从事农村住房主体及基础部分施工。乡村建设工匠一律不得直接承揽农村非低层住房建设。

〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会）、市住房城乡建设局〕

（十二）建立乡村建设工匠名册管理制度，开展乡村建设工匠信用评价，推动建立农房建设质量安全工匠责任制。积极探索乡村建设工匠积分制管理模式，搭建乡村建设工匠、房屋设计单位与建房农户信息化交流平台，畅通农户选择渠道。各乡镇（街道）应当组织本辖区取得合格证书的乡村建设工匠组建工匠联盟，推选业务能力强、个人素质高、敢于坚持原则的工匠作为本乡镇（街道）、村（社区）的工匠带头人，制定工匠公约，签订行业自律承诺书，加强行业自律。〔责任单位：市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（十三）乡（镇）人民政府（街道办事处）和村民委员会应当指导、监督建房村民与承揽人签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。乡（镇）人民政府（街道办事处）应当督促农村住房建设承揽方按照工程设计图纸和施工技术标准施工，落实抗震设防措施，形成施工记录，作为竣工验收的主要依据，对承担的农村住房建设施工安全和施工质量负责。

〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局〕

建设局〕

（十四）乡（镇）人民政府（街道办事处）应当指导、监督农村房屋使用安全管理责任人（所有权人或使用人）实施改（扩）建，依法按程序办理规划、建设等审批手续，严格按照工程建设标准进行设计和施工，不得擅自加层或变动主体和承重结构、超过原设计标准增加房屋使用荷载、安装危及房屋结构安全的设施设备、擅自改变房屋设计用途或者依法批准的用途。〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局〕

五、严格农村住房竣工验收

（十五）农村住房改（扩）建或新建竣工后，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当组织村（居）民委员会、专业技术人员指导建房村民与承揽方根据《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈四川省农村住房竣工验收管理指导意见〉的通知》（川建村镇发〔2019〕101号）相关要求验收，验收合格后方可投入使用。〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局〕

六、强化农村住房使用监督管理

（十六）强化对转为经营用途农村住房的安全监管，农村住房转为（用作）经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。〔责任单位：市市场监管局，市住房城乡建设局、相关行政许可主管部门（单位）、各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（十七）相关行业主管部门要按照“三管三必须”要求，按职责落实行业安全监管责任，切实加强经营性农村房屋安全管理工作。按照“谁审批谁负责”要求，切实加强审批后经营活动的安全监管，督促产权人和使用人落实房屋安全管理责任，建立健全部门联动的闭环管理机制。〔责任单位：相关行政许可主管部门，各县（市、区）人民政府（管委会）〕

（十八）各地要通过自查、聘请专家和采购第三方专业服务机构等方式，每年至少开展一轮全覆盖拉网式房屋安全隐患排查，并对乡镇政府所在街道、城乡接合部、城中村、安置区、学校和医院周边、产业园区、旅游景区、地质灾害易发点等重点区域内擅自加层或变动主体结构和承重结构、使用时间长或年久失修的、损坏（伤）房屋主体结构或者承重结构等农村住房进行重点排查，对排查发现的安全隐患要逐一列出清单并告知相关村（居）民委员会，建立隐患问题数据库，有针对性地制定整改方案，督促房屋所有权人、使用人落实整改责任、整改措施和整改时限。对存在严重安全隐患的 C、D 级危房、危及公共安全的房屋，坚决撤离人员和周边群众，采取封闭、隔离等应急措施，加快加固或拆除等工程治理；对受地质灾害威胁的房屋，要避让搬迁，采取地质灾害工程治理。〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市住房城乡建设局〕

七、完善农村住房建设奖惩机制

（十九）各地应结合实际制定农村住房建设管理奖励补助办

法，对符合下列情形之一的建房户分类给予适当财政补贴。

1. 农村低层建房依法办理审批手续后，委托有资质的建筑勘察、设计单位开展勘察和施工图设计的；

2. 农村低层建房委托有资质的施工企业施工建设，构造柱和圈梁等满足抗震设计要求且综合验收合格的；

3. 采用装配式建筑技术（预制钢筋混凝土结构、轻重钢结构等）进行建造且验收合格的；

4. 自行聘请专业鉴定企业开展房屋安全鉴定的。

〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市财政局、市住房城乡建设局〕

（二十）有下列行为的，由乡（镇）人民政府（街道办事处）依法责令限期整改。情节严重的，由相关部门（单位）依法依规实施行政处罚；给他人造成损失的，依法赔偿损失；构成犯罪的依法移送司法机关处理。

1. 承揽人：无图施工、不按设计图纸施工或者擅自变更设计图纸的；不按有关技术规定施工或者使用不符合工程质量要求的建筑材料和建筑构件的；不按规定提供施工记录或者施工资料的；不接受监督管理或者发现安全隐患不及时整改，造成质量安全事故的；农村住房竣工后，未依照相关规定参加竣工验收等违规行为。承揽人为建筑施工企业的，依照建筑业管理有关法律、法规处罚。

2. 使用人：涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，施

工前未委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；房屋建筑使用者在装修过程中，擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

〔责任单位：各县（市、区）人民政府（管委会），市公安局、市住房城乡建设局、市农业农村局、市自然资源规划局、市城管执法局〕

达州市人民政府办公室

2023 年 7 月 15 日