

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2024〕62号

温州市人民政府办公室关于 切实加强农村住房建设管理的通知

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》《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）和《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建村规〔2024〕4号）等有关规定，结合我市实际，经市政府同意，现将有关事项通知如下：

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、必须有技术指导和队伍、必须有竣工验收），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），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。已编制村庄规划的，以村庄规划作为核发规划许可证的依据，未编制村庄规划的，可依据“通则式”的乡村规划管理规定，核发乡村建设规划许可证。切实加强规划许可和用地审批管理，对农村住房的选址、层数、层高等内容进行审核管控；合理避让地震断裂带、易滑坡、洪涝灾害、挖矿采空区等不安全区域，确保农村住房选址安全。鼓励建造联建房（两户及以上住户联合建设，各户使用功能独立、结构连为一体的农村住房），以套房式公寓为主；控制独立式住宅建造，注重建筑风貌特色控制，同一村庄的新建建筑应尽量统一朝向布局，对照“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”

七要素，符合“一村一貌”的要求，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，按照有关政策规定进行分类认定和处置。农村村民住房建设使用宅基地，以“户”为单位申请，依据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，原则上以“三分三改”明确的农村集体经济组织成员资格信息为基础，并由村集体经济组织出具社员资格书面凭证。

2. 农村住房建设由乡镇人民政府（街道办事处）依法依规开展联审联办，根据下列标准共同核定宅基地用地面积（包括附属用房、庭院用地）、住房建筑面积：

（1）用地面积。3人及以下户，使用耕地的，不得超过60平方米；使用园地、林地等其它土地的，不得超过80平方米。4—5人户，使用耕地的，不得超过80平方米；使用园地、林地等其它土地的，不得超过100平方米。6人以上户，使用耕地的，不得超过125平方米；使用园地、林地等其它土地的，不得超过140平方米。

（2）基底面积。单间宅基地基底的长度一般为10—13米、宽度一般为3—3.5米；异形宅基地需要在满足人均面积的基础上，充分考虑地形因素，合理确定基底形状，保持方整、确保适用；房屋四至（含滴水）垂直下落投影、台阶均应控制在自家宅

基地范围内。

(3) 建筑面积。农村住房建筑面积控制在人均 60 平方米以内；地下空间利用不计入建筑总面积，不得超过宅基地批准范围且不应大于 1 层、净高不超过 2.8 米。

(4) 建筑层数。独立式住宅不超过 5 层，一般应为三层以及三层以下且不设地下室的农村住房(以下统称低层农村住房)；联建公寓不超过 6 层。

(5) 建筑层高。农村住房层高不应小于 3 米且不应大于 3.5 米，建筑高度(坡屋顶按建筑檐口高度计算)不应大于 21 米。

(6) 原拆原建。已确权登记的原住房拆除重建宅基地(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。

(三) 强化限额以上农村住房建设管理。

1. 农村住房建设应当按照《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)规定，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，个人建房的可以委托村居(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. 限额以上农村住房建设必须严格履行规划许可、施工图审查(施工图审查费用由项目属地财政自行安排)、施工许可(质

量安全报监)等法定建设程序,依法依规纳入市、县(市、区)住房城乡建设部门工程质量和施工安全监督管理,严禁未批先建。工程竣工后,要按规定组织竣工验收及备案,未经验收合格不得投入使用。

(四) 强化限额以下农村住房建设管理。

1. 规范农房设计

(1) 结构设计。农村住房设计要满足国家、省、市发布的农房设计规范和抗震设防等相关标准要求,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。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。

(2) 地基基础。低层农村住房地基基础不应设置在新填土和虚土上,同一房屋的基础不宜设置在性质明显不同的地基土上,基础埋深不应小于0.5米。地基条件较好的(中风化岩、老黏土、砾砂等)可采用毛石、毛石混凝土等刚性基础;地基条件一般的(黏性土等)可采用钢筋混凝土独立基础或条形基础;地基条件较差的(淤泥、水田、泥潭等含水量较高)可采用筏板基础、桩基础或地基处理。非低层农村住房应提供地质勘察报告,根据地质勘察报告进行基础设计。

2. 规范开工放样

限额以下农村住房的开工建设严格按照《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。

3. 规范施工监管

（1）施工资质。低层农村住房建设可以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。非低层农村住房建设应委托有资质的建筑施工企业施工。

（2）施工合同。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。

（3）施工监理。鼓励建房村民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。

（4）施工质量。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）施工安全。农村住房建设应使用符合国家、省和市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必须遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术标准，做好安全防护措施。

（6）施工记录。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。

4. 规范竣工验收

（1）限额以下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）限额以下农村住房建设，乡镇人民政府（街道办事处）

监督检查发现农村住房不按图施工、擅自改变结构等影响农村住房质量安全的问题，应责令改正，未改正的不予通过竣工验收，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）负责管控审核农村住房规划许可、用地审批等环节，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、县两级农业农村、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。农业农村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、违法案件查处、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、土地利用规划、规划许可、地质灾害易发区划定等工作。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）落实主体责任。建筑施工企业或者农村建筑工匠负责农村住房建设的施工质量和安全。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。

四、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，可用于支持保障村庄规划编制、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等工作。

(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) 强化责任追究。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；以及违反其他相关规定行为的单位及人员依法严肃处理。

温州市域内农村村民在其宅基地上新建、改建和扩建的自建

房、联建房按照本通知管理，农村住房使用安全的管理以及农村危险房屋的治理，依照《浙江省房屋使用安全管理条例》的规定执行。本通知由市住房和城乡建设局同有关部门负责解释，自2025年2月1日起施行，有效期5年。

温州市人民政府办公室

2024年12月4日

（此件公开发布）

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2024年12月4日印发
