

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
中共新疆维吾尔自治区委员会机构编制委员会办公室
新疆维吾尔自治区发展和改革委员会
新疆维吾尔自治区自然资源厅
新疆维吾尔自治区农业农村厅
新疆维吾尔自治区财政厅
新疆维吾尔自治区生态环境厅
新疆维吾尔自治区交通运输厅
新疆维吾尔自治区水利厅
新疆维吾尔自治区扶贫开发办公室
新疆维吾尔自治区文化和旅游厅
新疆维吾尔自治区应急管理厅
新疆维吾尔自治区林业和草原局
新疆维吾尔自治区地震局

文件

新建村〔2021〕14号

关于印发《关于推进乡村振兴战略 加强 自治区农村住房建设管理的实施意见》的通知

伊犁哈萨克自治州，各州、市、县（市）人民政府，各行政公署，自治区人民政府各有关部门：

《关于推进乡村振兴战略 加强自治区农村住房建设管理的实施意见》已经自治区人民政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

自治区住房和城乡建设厅



中共新疆维吾尔自治区委员会
机构编制委员会办公室



自治区发展和改革委员会



自治区自然资源厅



自治区农业农村厅



自治区财政厅



自治区生态环境厅



自治区交通运输厅



自治区水利厅



自治区扶贫开发办公室





自治区文化和旅游厅



自治区应急管理局



自治区林业和草原局



自治区地震局
2021年4月8日

抄送：伊犁哈萨克自治州住房和城乡建设局、党委编办、发展和改革委员会、自然资源局、农业农村局、财政局、生态环境局、交通运输局、水利局、扶贫开发办公室、文化和旅游局、应急管理局、林业和草原局、地震局，各地（州、市）住房和城乡建设局、党委编办、发展和改革委员会、自然资源局、农业农村局、财政局、生态环境局、交通运输局、水利局、扶贫开发办公室、文化和旅游局、应急管理局、林业和草原局、地震局

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

2021年4月8日印

关于推进乡村振兴战略 加强自治区 农村住房建设管理的实施意见

为贯彻落实中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的要求，规范农村建房行为，提高农村住房（以下简称“农房”）建设管理水平，结合我区实际，现就加强农房建设管理工作，提出以下实施意见。

一、总体要求

（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，认真贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，贯彻落实第三次中央新疆工作座谈会精神，贯彻落实自治区党委九届十次、十一次全会精神、自治区党委经济工作会议、自治区党委农村工作会议、自治区“两会”精神，紧紧围绕社会稳定和长治久安总目标，坚持以人民为中心的发展思想，稳步实施乡村建设行动，加快建立健全农房建设管理机制，切实强化农房建设管理责任，不断提升农村生态宜居水平。

（二）总体目标

力争用3年左右的时间，进一步提升农房建设质量，完善农房建设政策法规、相关标准，健全农房建设管理制度，基本实现农房安全建设和规范管理，为全面巩固脱贫攻坚成果，接续推进乡村振兴战略提供有力支撑。

（三）基本原则

坚持规划先行与建管并重相结合；坚持因地制宜与分类指导相结合；坚持完善功能与生态宜居相结合；坚持目标导向与问题导向相结合；坚持政府引导与村民主体相结合。

二、科学规范农房规划建设

（一）坚持先规划后建设

1.科学规划。科学编制村庄规划，充分考虑农村生产生活的实际需求，合理确定农村居民点的分布、范围、规模和设施配套，明确建房位置。农房建设必须严格按照先规划、后许可、再建设的程序组织实施，严格遵守村庄规划和宅基地管理规定，不符合规划要求的，不得批准建房。

2.合理选址。引导村民坚持在村庄规划确定的居民点选址建房，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域，严禁在基本农田保护区、生态资源保护区、饮用水源二级以上保护区、已划定的“两区”（粮食生产功能区、重要农产品生产保护区）、文物保护单位保护范围、河湖道管理范围和公路两侧建筑控制区以及在已确定的城乡建设用地增减挂钩跨省域调剂拆旧复垦区域内建房。

（二）控制农村建房规模

3.坚持一户一宅。严格落实《中央农村工作领导小组 农业农村部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》（中农发〔2019〕11号）要求，一户村民只能拥有一处农村住宅。村民申请住房建设应符合下列条件之一：具备分户条件，确需另立户

建设住宅的；现有宅基地面积尚未达到国家规定限额标准需扩建的；现有住宅属危旧房需拆除新建或改建、扩建的；因国家或农村集体经济组织建设需搬迁新建的；住宅因灾害损毁需重建的；其他符合法律、法规、规章规定情形的。

4.合理确定建房面积。引导村民按照经济适用原则和实际需求做好住房面积选择，注重完善功能，理性建设住宅，避免资源浪费或因建房致贫返贫。各地可根据实际制定具体要求。

5.实行建新拆旧。原住房鉴定为D级危房的，原则上应当拆除；对鉴定为C级的危房，应当采取加固措施，对于不具备加固价值的，要教育引导农户主动放弃居住功能，保障农牧民群众生命财产安全。支持和鼓励村民对原有农房，采取符合本地实际的建筑结构形式和抗震设防措施进行改造或加固。

三、大力发展节能省地型农房

（三）坚持集约节约用地

6.保障村民合理用地。各地应当通过优先安排新增建设用地计划指标、村庄整治、废旧宅基地腾退等方式，增加宅基地供给，保障村民合理的住房建设用地需求。严格控制零星建房，鼓励采取统建、联建的农房建设方式，保障村民“户有所居”。

7.引导农户适度集中居住。在农户自愿、方便生产、符合规划的前提下，引导村民到规划确定的农村居民点建房。切实保障集中建房用地。多方筹措建设资金，加大对农村集中居民点的投入，完善配套设施，完善社会保障体系和公共服务体系，改善生产生活条件，让村民“进得来、留得住、过得好”。加快

推进集镇建设，提高集镇综合承载能力和辐射带动能力，引导农业转移人口就近进入集镇购房居住。

（四）推进农房建造方式改革

8.推行节能环保型农房建设。提高绿色发展、循环发展、低碳发展意识,探索绿色农房建设方法和技术。推广乡土绿色建筑，开展绿色农房示范。按照《农村居住建筑节能设计标准（试行）》（XJJ/T 091-2018）要求，积极推动绿色建材下乡，推广应用节能门窗、轻型保温砌块、节水洁具、太阳能热水器、水性涂料、电采暖等绿色建材产品。

9.推进农村住宅产业化。研究支持农村住宅产业化发展政策，鼓励采用新型建造技术建设农房。加大宣传力度，提高农民对住宅产业化的认识。加强技术标准和新产品、新材料的研发，推广装配式钢结构等农房建设方式，提高产品质量和多样性，降低生产成本。

10.体现地方民居特色。农房建筑设计应体现地域特征、民族和乡土特色，充分尊重农民群众的意愿，并与周围自然环境和生态环境相协调，尊重传承保护村庄的传统选址空间及与周边景观环境的依存关系。各地要以村庄规划为引领，立足现有基础,保留乡村特色风貌，不搞大拆大建。加强村庄风貌引导，保护传统村落、传统民居和历史文化名村名镇，指导做好村庄建筑风貌整治。

（五）全面改善农村人居环境

11.加强农村人居环境整治。按照《自治区农村人居环境整

治提升五年行动方案》的要求，以建设美丽宜居村庄为目标导向，开展农村水体污染综合治理，防治农村面源污染，进一步加强农村生活垃圾治理工作，推行农村生活垃圾减量化、资源化和无害化处理，合理配备相关设施设备和清洁人员，完善农村生活垃圾收集、转运和处置体系，建立农村生活垃圾治理常态化管理机制。

12.完善农村住宅配套设施。开展农村生活污水治理，因地制宜、合理确定农村生活污水处理模式，优先选用技术成熟、简便易行、成本低廉的符合农村特点的污水处理设施。结合水土保持等工程，加强环境建设，实施村庄绿化，加大农田林网绿化力度，修复田园景观。完善村庄道路、供水、供电、卫生厕所、清洁能源、通信、广播电视、网络等配套设施。

13.持续推进庭院整治。做到人畜分区，畜禽粪污集中堆放并定期处理；拆除农村危旧房屋、清理残垣断壁，保持庭院整洁干净。鼓励农民发展多元化庭院经济，因地制宜、因户施策，充分利用庭院闲置土地开展以林果（花卉）等为主的农村庭院绿化，美化净化家园，促进农民增收。

四、切实加强农房建设管理

（六）加大农村建房质量安全管理力度

14.强化设计管控。农房设计应当满足国家及自治区发布的农村居住建筑设计技术规范和标准，达到当地抗震设防要求。县级住房城乡建设主管部门应当组织编制符合当地实际的农房建设图集，免费供建房农户选用。建设2层及以上、自然地面

至平屋面房屋女儿墙檐口 6.6 米以上（或坡屋面屋脊最高处 7.5 米以上）、跨度在 7.2 米以上的农房，必须由取得相应的设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。着力引导建房农户使用农村住房建设通用设计图集施工图，建房农户对拟采用的通用设计图集施工图需要深化设计或者修改的，由乡镇人民政府帮助农户委托专业技术人员进行，建房农户直接委托有资质的建筑设计单位或者具有建筑、结构工程师等专业技术资格或者职称的人员进行设计并出具施工图的，县级住房城乡建设主管部门要加强宣传引导，帮助服务指导并审核，切实保障建房农户合法权益。

15. 规范开工审批。建房农户向村民委员会提出建房申请，经村民委员会审核同意并公示无异议，直接向乡镇人民政府申请，或者由村民委员会代为向乡镇人民政府申请宅基地审批及用地规划许可。建房农户取得宅基地用地批准文件和有关规划许可证以及农房设计图纸后，由乡镇人民政府按照批准文件确定的宅基地位置和允许建设的范围进行查验，实地丈量批放宅基地。各地要按照“最多跑一次”改革要求，建立健全农房审批联合会审制度，通过联合审批、集中审批等方式，提高审批效率。

16. 加强施工管理。农房建设应委托具有相应资质的建筑施工企业、具备施工资格且在县级住房城乡建设主管部门登记在册的建房合作组织，或经过建筑技能培训、满足技能要求的农村建筑工匠施工。各地要按照建设工程质量安全管理相关要求，

对承建方进行监管，对不符合规定要求或存在明显问题的列入负面清单管理，确保农房质量安全。乡镇人民政府要积极引导建房农户与建筑施工企业、农房建设专业合作组织或者农村建筑工匠签订施工合同，并在施工合同中明确双方的权利、义务，约定农房保修期限和保修责任，同步做好服务指导和前期监管工作。建筑施工企业、建筑工匠、建房农户对农房建设的施工质量和安全负责，应当按照设计图纸、施工技术标准和操作规程施工，使用符合标准的建筑材料，采取安全施工措施，及时发现和消除施工、消防等安全隐患。

17. 强化质量安全监督检查。县级住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府要加强对农房建设施工现场的监督检查，选择有利于保护建房农户合法权益的监管措施，并提供咨询服务和技术指导。特别是基槽验收、竣工验收时，乡镇人民政府应当派员到场监督并形成记录。县级住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府可以通过政府购买服务的方式委托专业机构承担有关农房建设施工质量和安全监督辅助工作。

18. 规范竣工验收程序。县级住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府应当加强农房竣工验收监管，服务指导建房农户组织施工方、设计人员开展竣工验收，有施工监理的，监理人员也应到场。验收要形成建房质量情况的书面意见，与建房资料一并报乡镇人民政府存档。农房竣工验收合格后，本着服务和方便农户办事的工作原则，由建房农户持相关审批、施工、验收等核心要件，依法申请办理不动产登记。

(七) 加强农房日常管理

19.开展住房安全隐患排查。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责、谁审批谁负责”的原则，坚持边排查、边整治，远近结合、标本兼治，对全区所有农房依法依规有序开展安全隐患排查整治工作，落实住房产权人、使用人、村民委员会与乡镇人民政府、行业主管部门协调联动的安全监督管理职责，切实做好农房安全隐患日常检查，重点对年久失修、主体结构或承重结构损坏、损伤等老旧农房进行安全隐患排查。

20.及时进行住房安全整治。对排查发现的安全隐患问题应当逐一系列清单，建立台账，有针对性地制定整改措施；明确整改责任人、整改措施和整改时限。进一步健全完善农村低收入人群住房安全有保障长效机制，对符合农村危房改造条件的，应当纳入农村危房改造计划启动实施；对不符合农村危房改造条件的，且确有安全隐患的农房，各地要及时下发告知单，组织安全性评估或鉴定，服务指导产权所有人或使用人尽快采取有效措施，排除安全隐患，有条件的地方可以给予适当的资金支持。

21.加强农房转为经营性用房监管。农房转做用于经营的房屋应当符合国家有关房屋质量安全的标准和要求，符合当地抗震设防、消防安全和节能要求。改建用作乡村民宿的房屋建筑风貌还应与当地的村庄风貌、村庄环境景观相协调，并充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，既突出地域特色，又要与自然和谐统一。

22.建立农房建设信息档案数据库。县级住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府应参照农村安居工程档案管理规定，到2022年前完善农房建设“一户一档”管理制度，及时收集、整理农房建设各环节的文件资料，建立信息数据平台，形成电子档案数据库，切实做到建造一户、登记一户，逐步建立科学规范的农房建设档案管理体系和长效工作机制。

五、严格落实农房建设管理责任

（一）落实属地管理责任

县级人民政府是农房建设管理的责任主体，要加强对农房建设管理的领导，建立健全工作机制，研究制定符合本地实际的农房建设管理制度，督促指导乡镇人民政府抓好具体工作的实施，授予乡镇必要的管理权限，落实工作经费，切实履行属地管理职责。

乡镇人民政府是农房建设管理的实施主体，要加强对农房建设的规划审批、施工建设、质量安全等监管，推动农房建设管理各项规定的落实。切实发挥乡镇相关职能部门作用，抓好农房选址、房屋设计、技术指导、日常检查、监督管理、竣工验收等工作。同时，充分利用农村安居工程建设管理人员队伍，进一步充实机构人员力量，配备1名以上具有专业知识的专职管理员，有条件的地方还可以设置村庄建设协管员，协助乡镇人民政府进一步规范农房建设管理，依法依规开展农房建设审批，加强农房建设管理全过程监督，提高农房建设质量，切实改善农村人居环境。

村民委员会要充分发挥自治组织作用，明确具体人员负责农民建房日常监督管理工作。通过制定村规民约等有效措施，进一步规范农民建房行为。依托村务监督委员会，组织群众参与管理，对农民建房申请提出意见，及时掌握农民建房动向，发现违法建设行为及时劝阻，并上报乡镇人民政府作出处理。

（二）落实部门管理责任

县级以上住房和城乡建设主管部门负责农房建设的设计、施工等监督管理服务工作；自然资源主管部门负责村庄规划、农用地转用、住房权属登记等监督管理服务工作；农业农村、自然资源主管部门负责农房建设的宅基地监督管理服务工作；财政主管部门保障农房建设管理经费；交通运输、水利、生态环境、林草、扶贫、应急、地震等主管部门，按照各自职能职责，负责农房建设的相关管理服务工作。

（三）落实建设主体责任

统建、联建的农房，建设实施主体对农房建设负总责。农房的勘察、设计、施工、工程监理单位，对其勘察、设计、施工、工程监理的质量安全承担相应责任。

农户自建的农房，建房农户对农房建设负总责。农房设计、施工、材料供应等单位或个人分别承担相应的质量和安全责任。

六、保障措施

（一）加强组织协调。自治区住房和城乡建设厅要切实发挥牵头作用，统筹做好全区农房建设的监督管理和协调指导工作。自治区自然资源厅、农业农村厅、财政厅、交通运输厅、水利

厅、生态环境厅、林业和草原局、扶贫办等部门要各司其职、密切配合、形成合力，加大配套政策支持力度，共同做好全区农房建设的监督指导工作。地方各级人民政府（行政公署）要切实加强组织领导，把农房建设管理工作摆在保安全、惠民生的突出位置，严格落实属地管理责任，协调解决重点难点问题，加强督查检查，推动工作落实。

（二）严禁乱占耕地建房。严格按照《自然资源部 农业农村部关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号）有关要求，对占用永久基本农田建房，强占多占耕地建房，买卖、流转耕地违法建房，在承包耕地上违法建房，巧立名目违法占用耕地建房，违反“一户一宅”规定占用耕地建房，非法出售占用耕地建房，违法审批占用耕地建房等8种类型，以“零容忍”态度，依法依规从严查处，该拆除的坚决拆除、该没收的坚决没收、该复耕的限期恢复、该问责的严肃问责，采取“长牙齿”的硬措施，落实最严格的耕地保护制度，坚决防范农村乱占耕地建房问题发生。

（三）加强技术服务。各地要组织力量，建立完善农房建设技术标准规范体系，编制农房设计通用图集、质量安全技术手册、建筑工匠教材等并组织培训实施；要开展农房建设技术服务工作，探索成立农房建设技术服务组织和建立乡村规划师制度等方式，对农房规划建设提供专门的技术服务；加强乡村建设人才队伍建设，加大农村建设工匠、农房建设协管员等培养和管理力度，稳步推进乡村本土建设人才培育工作，提升农房

建设管护水平。鼓励支持技术单位、高校、科研机构、行业协会、学会等专业力量深入乡村，参与村庄规划设计、农房建设服务指导，提高设计建设水平。

（四）加强法制保障。各地要深入贯彻落实并广泛宣传农房建设相关法律法规，积极营造良好的法治环境；要因地制宜研究制定农房建设全过程管理办法，推动本地农房建设管理的法治化、规范化；要加强对农民建房活动的监督管理，依法及时查处各类违法违规建房行为并切实整治到位，确保农房建设规范有序。

附件：1.农村住房建设管理审批情况表

2.农民建房“一件事”流程示意图

附件 1

农村住房建设管理审批情况表

申请人信息	姓名		性别		年龄	
	身份证号				联系电话	
	家庭住址				家庭人口	
现有住房情况	建筑面积		住房面积		人均住房面积	
建房类型	() 原址重建 () 改扩建 () 异地新建					
拟建住房情况	拟建住房四至					
	建筑面积			结构		
	设计图纸(附后)		() 选用图集 () 另行设计			
宅基地审批及规划许可情况	《农村宅基地审批书》、《乡村建设规划许可》					

施工单 位（工 匠）	施工合同或协议
工程质 量安全 监督 情况	参照《自治区农村安居工程质量控制和认定实施意见》（详见农村安居工程施工阶段质 量认定备案书（一））
竣工验 收情况	参照《自治区农村安居工程质量控制和认定实施意见》（详见农村安居工程竣工阶段质 量认定备案书（二））

附件 2

农民建房“一件事”流程示意图



