德政办〔2022〕36号

德化县人民政府办公室关于进一步强化

农村建房安全管理的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

为进一步加强全县农村建房质量安全管理工作，促进城乡建设健康发展，保障人民群众生命财产安全，根据《福建省人民政府办公厅关于进一步强化农村建房安全管理的通知》（闽政办〔2021〕55号）和《福建省住房和城乡建设厅关于强化农村自建房（三层及以下）施工关键节点和竣工验收到场巡查指导的通知》（闽建村函〔2022〕9号）要求，建立“全覆盖巡查、常态化监管”的农村建房安全管理长效机制，严防发生农村建房安全事故，现将有关事项通知如下：

一、严格执行基建程序

建房人（建设单位）、乡镇政府及县自然资源局、住建局、农业农村局、城管局等各有关部门应按照《农村建房安全管理责任清单》（附件1）、《农村建房监管要点》（附件2），严格执行基建程序，落实各方职责。

（一）三层及以下村民自建住宅

应办理宅基地审批、乡村建设规划许可或工程规划许可。应选用《德化县村民住宅方案图集》或委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员设计；委托农村建筑工匠或有资质的施工单位施工。

（二）三层以上村民建房、集中统建住宅

应办理宅基地审批、乡村建设规划许可或工程规划许可。应委托有资质的设计、施工单位进行设计、施工。

限额以下的工程由乡镇政府负责工程质量安全监管；限额以上的工程还必须办理施工许可证，委托工程监理，纳入法定工程质量安全监督体系。

（三）既有房屋改扩建（加层）、影响主体结构安全的装修工程

应委托有资质单位对结构安全性进行鉴定，办理乡村建设规划许可或工程规划许可。加层及涉及建筑主体、承重结构变动的影响主体结构安全装修工程，应委托有资质设计单位提出设计方案，并委托有资质施工单位施工。

限额以下的工程由乡镇政府负责工程质量安全监管；限额以上的工程还必须办理施工许可证，委托工程监理，纳入法定工程质量安全监督体系。

（四）农村公共建筑，包含校舍、厂房、市场、宗教活动场所、民俗场所、老年人活动场所、殡葬设施等非住宅项目  
 应办理用地审批、乡村建设规划许可或工程规划许可。应委托有资质的设计、施工单位进行设计、施工。  
 限额以下的工程由乡镇政府负责工程质量安全监管；限额以上的工程还必须办理施工许可证，委托工程监理，纳入法定工程质量安全监督体系。

二、强化网格化巡查

按照“一网多用”原则，将“两违”防控、农村建房安全管理纳入全县网格化工作体系，形成“一个中心、三级网格”治理体系。

1.县级设立一个中心：由县政府主要领导担任总网格长、分管领导担任副总网格长，统筹推进全县“两违”、农村建房安全网格化管理工作。

2.乡镇级为一级网格：建立乡镇党政一把手负总责，分管领导统筹协调，其他班子成员各司其职的管理机制，层层明确工作职责。由乡镇各工作片长、挂村（社区）领导、驻村（社区）干部及乡镇综合执法队员组成，负责各工作片、村（社区）的“两违”综合治理和农村建房安全管理工作。乡镇政府主要领导担任一级网格长，每季度对辖区各级网格员责任落实、“两违”和农村建房安全日常管理情况进行督导检查，定期分析辖区“两违”和农村建房安全管理形势。乡镇副科级以上干部担任一级副网格长，每月具体推动落实挂片区域“两违”和农村建房安全网格化管理制度，划细划小网格单元，协调督促落实“两违”和农村建房安全有关问题的发现、报告、处置、销号闭环管理。

3.村级为二级网格：由各村（社区）“两委”及驻村（社区）干部组成，负责全村（社区）各个区域的“两违”综合治理和农村建房安全管理工作。村（社区）书记、主任或驻村（社区）干部担任二级网格长，是“两违”防控和农村建房安全管理工作直接责任人，每周对“两违”行为进行巡查。

4.专职网格员为三级网格：专职综合网格员担任三级网格员，每日对“两违”行为进行巡查，遇到“两违”以及农村建房安全问题必须快速响应，第一时间将情况及时向驻村（社区）领导反馈、报告;驻村（社区）领导在 24小时内向乡镇主要领导报告。

三、落实农房风貌管理

健全落实农房建设“带图审批”制度，强化新建农房风貌管控，坚决遏制新增“裸房”。农房建筑风貌按照我县发布的《德化县村民住宅方案图集》明确的管控要求进行审批、监管和验收。 各乡镇人民政府在审批新建农房时要对照“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”七要素，严格审查设计方案是否符合建筑立面图集要求，不符合要求的不予办理相关规划许可，符合要求的在相关规划许可中予以具体明确，并附图审批归档。

四、规范指导验收管控

1.规范关键节点巡查。乡镇农房建设专职管理人员、施工专业技术人员应会同村级管理人员在农房施工关键节点到场巡查指导，巡查指导节点和内容包括建设行为、地基基础、墙体砌筑、楼屋盖施工、模板安拆、脚手架安拆、起重设备、现场施工安全等8个方面，对建房现场施工质量安全问题较多或较严重的，应加密巡查频次。监管责任人应依据经审批的建筑立面、平面图及有关施工规范，按照施工形象进度全面检查建房户、农村工匠（或施工单位，以下统称“农村工匠”）建设行为、现场施工质量安全行为，填写巡查表并现场拍照佐证。监管责任人对发现问题应立即制止，提出指导规范建议，并向建房户、农村工匠下达责令限期整改要求（参照附件3）；建房户、农村工匠应立即进行停工整改，未完成整改的，不得进入下一道工序施工；完成整改的，乡镇及时组织监管责任人现场复查，填写复查表（参照附件5），确保问题整改到位。

2.实施竣工验收管控。建房户达到竣工验收条件后，监管责任人应会同村级管理人员到场检查，重点验收外立面装修是否全面完成并符合建筑风貌管控要求、施工过程发现的质量安全问题是否已经整改合格等（参照附件4，竣工验收阶段所含宅基地审批和乡村建设规划许可验收管控措施由乡镇按相关主管部门规定办理）。质量安全不符合要求的，按照施工关键节点巡查发现问题，依照上一条程序督促整改到位。对未按要求立面装修影响建筑风貌的行为，应向建房人、农村工匠下达责令整改通知书，并由乡镇人民政府依法查处。

3.建立巡查档案制度。乡镇人民政府要结合农村建房“一乡镇一台账”制度，建立新建农房“一户一档”，将建房审批手续以及施工关键节点和竣工验收到场巡查的资料，根据工作进度及时归档备查。

4.保障技术服务力量。县住建部门应提供技术指导和服务，可采取购买服务方式，委托施工或建立企业选派符合条件的专业技术人员，开展巡查指导服务。

五、加强业务培训管理

各乡镇要继续组织镇村干部、工匠、建房人全覆盖轮训，培训内容应包括农房建设质量安全常识“一张图”、建房质量安全及房屋拆除安全常识（含脚手架、模板支撑规范要求）、施工技术、农村危房改造修缮加固技术、村庄建筑风貌管控要求、行业政策法规和安全警示教育，并同步更新工匠培训台帐信息，完善建筑工匠培训档案，切实抓好工匠队伍管理。同时依托工匠微信群，以工地现场照片评点、视频推送等方式，灵活开展在线培训。

六、严格落实责任追究

各乡镇、各有关部门、建房人（建设单位）和其他参建主体应严格按照上述要求强化责任落实，特别是要对照各自职责、农村建房安全管理责任清单和监管要点，依法依规履行职责，逐项抓好落实。对未履行落实岗位职责、违反农村建房安全管理责任清单和监管要点，引发质量安全事故的，依法依规从严查处，严肃追究责任。

附件：1.农村建房安全管理责任清单

　2.农村建房监管要点

　3.农房建筑风貌和质量安全（施工关键节点）巡查表

　4.农房建筑风貌和质量安全（竣工验收）巡查表

　5.农村建房建筑风貌和质量安全整改复查表

德化县人民政府办公室

　　　　　　　　　　　　2022年5月30日

　　（此件主动公开）

附件1

农村建房安全管理责任清单

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | **工作职责和内容** | |
| 一、参建主体 责任 | | 建设单位  （建房人） | | （1）对农村建房活动负首要责任，严格履行报批程序，承担质量安全责任，不得违法违规发包工程。 （2）对既有房屋进行加层、改造、涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，应办理规划许可等手续，委托有资质鉴定单位对结构安全性进行鉴定，委托有资质设计单位提出设计方案，委托有资质施工单位施工，并办理竣工验收。  （3）既有农村自建房改扩建未通过竣工验收的，不得用于经营活动。 | |
| 其他参建  主体 | | （1）设计、施工单位及其执业人员严禁向未经用地、规划审批的违法建设工程提供设计、施工服务。 （2）预拌混凝土、砂石等企业严禁向违法建筑工程供应预拌混凝土和砂石等建筑材料。 （3）供水、供电、供气单位严禁为违法建设或未经验收合格的农村建筑工程供水、供电、供气。 | |
| 二、属地管理 责任 | | 乡镇 政府 | | （1）负责属地监管职责，落实县级政府制定的“两违”综合治理、农村建房安全管理各项制度机制。 （2）每周召开不少于1次的会议，分析研判农村建房安全问题，提升监管水平。 （3）以村为网格单元全覆盖巡查，网格员发现“两违”、农村建房安全问题，应第一时间制止、报告，并录入平台，乡镇应及时处置；对涉及相关行业主管部门和供水、供电、供气单位职责的，及时进行抄告，各相关部门应立即处置。 （4）核发审批文件时，应向建房人和工匠带头人当面发放并宣讲质量安全常识“一张图”和安全管理要求。负责村民建房质量安全监管，整合力量，批管合一，安排专业人员“四到场”检查，建立签到留档台账。 （5）每年组织镇村干部、工匠、建房人全覆盖轮训，举办现场观摩会和技能竞赛。推动成立工匠协会，公布工匠名录，开展工匠社会评价。 （6）对网格员未及时巡查、发现、报告、处置的，按规定追责问责。  （7）农村宅基地和建房审批涉及占用农用地且符合报批条件的，由乡镇人民政府按规定组织上报县资源局，其中涉及占用耕地的需由所在乡镇人民政府依法落实耕地占补平衡。 | |
| 村民委员会 | | 对三条红线设界桩，按照住房需求的轻重缓急分配宅基地。负责落实巡查、报告、劝阻责任。通过制定村规民约、成立村民建房理事会等方式，强化建房联动监管。 | |
| 三、主管部门责任 | 县住建局 | | 提供农村自建房质量安全技术指导服务，宣传推广标准图集和农村建房质量安全常识，督促指导工匠管理，统筹推动镇村干部和工匠培训。承担限额（建筑面积500平方米或工程投资额100万元）以上的农村公共建筑、集中统建住宅、三层以上村民建房质量安全监督。 | |
| 县自然资源 局 | | 指导村庄规划，受市委托具体办理农转用审批手续，落实耕地占补平衡，落实农民建房用地保障，指导办理乡村建设规划许可。 | |
| 县农业农村 局 | | 监督指导宅基地审批、分配、使用、流转、纠纷仲裁管理，对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行执法监督。 | |
| 县城管局 | | 负责依法查处规划控制区内的违法建设行为。在执法巡查过程中，发现违法建设，应及时制止、查处。发现已办理建设工程规划许可证但未依法办理建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证的，应抄告县住建局。 | |
| 其他 主管部门 | | 教育、民政、民宗、文旅等部门负责督促行业领域内建设工程依法办理用地、规划、施工和质量监督等手续，发现违法建设的，应立即制止，并抄告自然资源、住建、农业农村、城市管理部门和乡镇政府。既有农房改扩建、涉及建筑主体和承重结构变动装修工程未通过竣工验收的，教育、民宗、卫健、文旅、公安、消防等部门不得办理与经营性质相关的许可、证照、登记或备案手续。 | |

附件2

农村建房监管要点

|  |  |
| --- | --- |
| **监管类型** | **工作要求** |
| 一、村民住宅管理 | 三层及以下村民自建住宅：  （1）应办理宅基地审批、乡村建设规划许可或工程规划许可。 （2）应选用标准通用图，或委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员设计；委托农村建筑工匠或有资质的施工单位施工，并签订建房合同（明确质量安全责任、质量保证期限和双方的权利义务）。委托建筑工匠的，应明确一名有施工管理经验、经培训的“工匠带头人”负责施工管理；委托施工单位的，应明确一名施工负责人和安全员负责现场施工管理。 （3）申请乡村建设规划许可时，应提供设计图纸、施工合同，工匠带头人出具从业情况、施工质量安全承诺书和培训证明。 |
| 三层以上村民建房、集中统建住宅：  （1）三层以上村民建房、集中统建住宅应办理宅基地审批、乡村建设规划许可或工程规划许可。限额以下的工程由乡镇政府进行工程质量安全监管；限额以上的工程应按要求委托监理，还应办理施工许可，纳入法定工程质量安全监督体系。 （2）应委托有资质的设计、施工单位进行设计、施工，明确一名施工负责人和安全员到岗履职，并编制施工安全技术措施（含禁止使用竹外脚手架、木支撑模板，以及确保坡屋面模板支撑牢固可靠的技术要求）。 |
| 既有房屋改扩建（加层）、影响主体结构安全的装修工程：  （1）应委托有资质单位对结构安全性进行鉴定，办理乡村建设规划许可或工程规划许可。（2）加层及涉及建筑主体、承重结构变动的，应委托有资质设计单位提出设计方案。（3）应委托有资质施工单位施工，明确一名施工负责人和安全员到岗履职，并编制施工安全技术措施。（4）限额以下的工程由乡镇政府进行工程质量安全监管，并办理竣工验收；限额以上的工程应按要求委托监理，还应办理施工许可，纳入法定工程质量安全监督体系。 |
| 二、农村公共建筑管理 | 农村公共建筑：包含校舍、厂房、市场、宗教活动场所、民俗场所、老年人活动场所、殡葬设施等非住宅项目。 （1）应办理用地审批、乡村建设规划许可或工程规划许可。 （2）应委托有资质的设计、施工单位进行设计、施工。 其中：限额以下的工程由乡镇政府进行工程质量安全监管；限额以上的工程应按要求委托监理，还应办理施工许可，纳入法定工程质量安全监督体系。 |
| 三、施工现场管理 | 施工现场应悬挂施工公示牌，接受监督。其中：村民自建住宅应公示审批文件、建房人姓名、工匠带头人（或施工单位及负责人）姓名、宅基地面积和四至、建房层数、监督电话等信息，并张贴“一张图”、建筑立面图和平面图；农村公共建筑、集中统建住宅应按规定公示审批文件和建设、施工、监理单位及相关负责人、监督电话等信息。 |

附件3

农房建筑风貌和质量安全（施工关键节点）巡查表（编号： ）

时间: 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建房人姓名** | |  | **联系电话** |  | |
| **建房位置** | |  | | | |
| **规划许可证号** | |  | **宅基地批准书号** |  | |
| **批准建筑面积** | |  | **批准层数/层高** | **层/ 米** | |
| **房屋结构** | |  | **施工形象进度** |  | |
| **巡查**  **要**  **点** | **建设**  **行为** | 1.施工现场是否有“工匠带头人”负责施工质量安全管理。□是□否  2.负责施工质量安全管理的施工工匠是否与签订施工合同的“工匠带头人”一致。□是 □否  3.委托施工单位的，是否明确项目负责人和安全员负责施工管理。□是□否  4.现场是否悬挂施工公示牌，公示牌内容是否完整（包含审批文件、建房人姓名、工匠带头人或施工单位及项目负责人姓名、宅基地面积和四至、建房层数、监督电话等信息，并张贴质量安全常识“一张图”、建筑立面图）。□是□否 | | |  |
| **地基**  **基础** | 5.基础底面是否进入老土层不小于200毫米，基础底面距地面是否不小于500毫米。□是□否  6.基槽底是否不低于毗邻建筑原有基础底面。□是□否 7.基坑是否及时用混凝土封底，避免雨水浸泡和曝晒。□是□否 | | |  |
| **墙体**  **砌筑** | 8.墙体平面布置、墙厚是否与设计图一致。□是□否 9.砌体与构造柱的连接处是否砌成马牙槎，并沿墙高每隔50cm设2φ6拉结钢筋。框架结构的围护墙体、隔墙是否沿墙高每隔50cm设2φ6拉结钢筋与框架柱、构造柱连接。□是□否  10.砖混结构楼层处是否设置闭合圈梁，并与构造柱形成框架连成整体。□是□否  11.屋面女儿墙是否设压顶梁，并在转角处且沿墙长每隔3米设置构造柱。□是□否 | | |  |
| **楼**  **（屋）盖** | 12.混凝土强度等级不低于C25，混凝土配合比是否符合要求。禁用海沙，严格控制水灰比（水和水泥的用量比例）。□是□否 13.钢筋是否采用合格钢筋。框架梁柱端部节点箍筋是否加密。□是□否  14.板面负筋禁止踩踏，保护层垫块是否牢固。□是□否  15.混凝土初凝前是否振捣密实；浇水养护是否多于7天。□是□否  16.坡屋面施工是否对称施工，施工顺序为柱构件、斜梁、斜板，支撑是否牢固。  □是□否  17.木屋架是否设置剪刀撑。□是□否 | | |  |
| **模板**  **支撑** | 18.模板支撑体系禁止混用两种材质、单排支撑，是否正确设置立杆、水平杆、扫地杆、剪刀撑形成整体受力，底部设置底座和垫板，木支撑顶部设置支撑头，牢固稳定。□是□否  19.木支撑立杆接长是否采用对接夹板接头。□是□否 20.斜屋面模板支架立杆顶部是否布置一道随屋面坡度的拉杆。□是□否  21.梁板底模拆除前混凝土强度是否达到设计要求，夏季不早于15天，冬季不早于28天。□是□否  22.模板拆除顺序是否从上至下、逐块拆卸，是否先拆非承重模板，是否后支的先拆。  □是□否。 | | |  |
| **脚手架** | 23.禁止使用单排脚手架。□是□否  24.竹脚手架：竹杆不得青嫩、裂纹、白麻、虫蛀。钢管脚手架：钢管不得严重锈蚀、弯曲、压扁或裂纹，扣件不得脆裂、变形、滑丝。□是□否  25.脚手架立杆纵向间距不得大于1.5米，架体宽度（横向间距）不得大于1.2米，水平杆应设四根，步高不大于1.8米。□是□否  26.正确设置立杆、纵横向水平杆、扫地杆、顶撑和剪刀撑，绑扎（安装）牢固。架体基础应平整坚实，立杆底部应设置垫板和扫地杆，地基不得积水，垫板不得松动，立杆不得悬空。竹架立杆接长应采用搭接接长，搭接长度不得小于1.5m，并不少于5道。两端、转角处以及每隔6～7根立杆应设剪刀撑，与地面的夹角不得大于60度，架子高度在7米以上，每二步三跨或三步二跨，脚手架必须同建筑物设连墙件，拉结点应固定在立杆上，做到有拉有顶，拉顶同步。不得将模板支架、其他设备的缆风绳、混凝土泵管等固定在脚手架上。□是□否  27.脚手架拆除顺序是否从上至下逐层拆除，连墙件是否随脚手架逐层拆除。□是□否。 | | |  |
| **起重**  **设备** | 28.钢丝绳是否存在断股、断丝、截面积不足。□是□否  29.起重设备是否存在配重不满足要求、固定不牢。□是□否  30.是否存在起吊物体超重。□是□否 | | |  |
| **现场施工安全** | 31.是否正确佩戴安全帽。□是□否  32.高空作业是否系安全带。□是□否  33.是否有合格的配电箱。□是□否  34.临时用电设备安装是否合格，是否存在擅自接电、私自转供。□是□否  35.用电设备是否接地，线路是否架空保护。□是□否 | | |  |
| **存在问题和整改要求** | | 一、存在问题：  （针对现场巡查发现问题，逐一列明，提出指导规范意见和整改要求，并拍照取证）  二、整改要求：  （一）停工整改，在未整改完毕及验收合格之前不得继续施工。  （二）限在 年 月 日前整改完毕，整改期限结束2日内通知巡查人现场复查。 | | | |
| **到场**  **人员** | 建房户 | 签收日期： | 施工单位或  建筑工匠 | 签收日期： | |
| 工程施工专业管理人员 |  | 乡镇专职监管责任人员、村级管理人员 |  | |

注：本表乡镇政府、监管责任人、签收人各1份。

乡镇人民政府（盖章）

年 月 日

附件4

农房建筑风貌和质量安全（竣工验收）巡查表（编号： ）

时间: 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建房人姓名** | |  | | **联系电话** |  |
| **建房位置** | |  | | | |
| **规划许可证号** | |  | | **宅基地批准书号** |  |
| **开工日期** | |  | | **竣工日期** |  |
| **巡查**  **要点** | 1.农房建筑风貌是否符合管控要求。□是□否  2.施工现场（包括临时用地）是否清理完毕。□是□否  3.施工过程发现的问题是否已经整改合格并经相关人员认可。□是□否  4.竣工验收是否合格。□是□否 | | | | |
| **存在问题和整改要求** | 一、存在问题：  （针对现场巡查发现问题，逐一列明，提出指导规范意见和整改要求，并拍照取证）  二、整改要求：  （一）停工整改，在未整改完毕及验收合格之前不得继续施工。  （二）限在 年 月 日前整改完毕，整改期限结束2日内通知巡查人现场复查。 | | | | |
| **到场**  **人员** | 建房户 | | 签收日期： | 施工单位或  建筑工匠 | 签收日期： |
| 工程施工专业管理人员 | |  | 乡镇专职监管责任人员、村级管理人员 |  |

注：本表乡镇政府、监管责任人、签收人各1份。

乡镇人民政府（盖章）

年 月 日

附件5

农村建房建筑风貌和质量安全整改复查表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建房人  姓名 |  | 联系电话 |  | 巡查表  编号 |  | |
| 复查意见 | （对照整改通知书明确的整改要求，现场核查是否逐一整改到位，并拍照取证） | | | | | |
| 复查人（□工程施工专业管理人员□乡镇专职监管人员□村级管理人员） | |  | | 复查日期 | |  |
| 签收人（□建房户□施工单位□农村工匠）： | | | | | | |
| 签收日期： | | | | | | |

注：本表乡镇政府、复查人、签收人各1份；对应复查人、签收人上“√”并签字。

乡镇人民政府（盖章）

年 月 日

|  |
| --- |
| 县直有关单位：县住建局、自然资源局、农业农村局、城管局。 |
| 德化县人民政府办公室　　　　　　　　　　2022年5月30日印发 |