

清流水人民政府办公室文件

清政办〔2021〕38号

清流水人民政府办公室 关于印发《清流水农房建设管理“房长制” 实施方案（试行）》的通知

各乡（镇）人民政府，县有关单位：

《清流水农房建设管理“房长制”实施方案（试行）》已经县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

清流水人民政府办公室

2021年8月26日

清流县农房建设管理“房长制”实施方案 (试行)

根据《关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理若干意见(试行)》(闽政〔2021〕2号)、《福建省人民政府办公厅转发省住建厅 省自然资源厅 省农业农村厅关于切实改进农房建设管理确保安全质量若干意见的通知》(闽政办〔2019〕6号)、《中共三明市委办公室、三明市人民政府办公室〈关于印发三明市建立健全农村村民住宅规划建设管理工作机制的意见〉的通知》(明委办发〔2020〕8号)、《三明市人民政府办公室关于推行县乡村“房长制”加强农房建设管理确保安全质量若干措施的通知》(明政办〔2021〕36号)等文件要求,切实加强我县农房规划建设安全质量管理,保障农房建设合法、合规、安全、有序,结合我县实际,制定本实施方案。

一、总体要求

以加强农房建设管理、节约使用土地、切实保护耕地、强化“两违”综合治理、落实一户一宅政策为主要任务,按照“县统筹、乡统管,地统筹、事统管”的要求,落实“县级主导、乡镇主责、村级主体”责任,细化农房建设管理举措,建立我县农房建设管理“房长制”。

二、基本原则

(一)坚持政府主导、属地管理,分级负责、部门协作,齐抓共管、社会参与的原则,建立健全我县农房建设管理工作机制。

(二) 坚持规划引领、节集用地，一户一宅、拆旧建新，统一风格、彰显特色的原则，改善农村人居环境，正确引导农村村民建房，科学、节约使用土地，切实保护耕地。

(三) 坚持有规划覆盖、有审批程序、有标准图集、有绿化美化、有检查验收、有奖惩措施的“六有”原则，改善农村人居环境，切实保障农房建设安全和质量。

三、工作目标

2021年8月底前，建立农房建设“房长制”管理组织机构，设立县、乡镇、村三级“房长”；成立县、乡（镇）房长办公室，完成县、乡镇、村三级房长组织体系建设。本方案所称农房包括：所有建制村（含自然村）的村民住宅和非住宅。其中，非住宅包括：村集体办公用房，学校、福利院、老人活动中心、民俗宗教场所、殡葬设施、市场，以及部分一二三产业生产性配套用房等建筑。城乡结合部村改居后仍按农村建房管理的社区，纳入农房建设管理范围。

2021年12月底前，全面部署、组织、协调、指导、督查、考核辖区内农房建设管理工作，形成农房建设管理“三图、两库、一述职”保障机制。各乡（镇）完成农房建设管理巡查网格员配备。实现“房长制”各项工作常态化，形成三级联动、齐抓共管的良好局面，农房建设管理滞后的问题逐步解决，农房建设的安全质量管控水平有效提升，群众规范建房意识全面提高，农村“两违”势头得到有效遏制。

四、组织形式

(一) 设立县、乡镇、村三级“房长”

按照“分级管理、分层处置、分级考核”原则，设立县、乡镇、村三级“房长”。

1. 县房长。总房长由县长担任，负责全县农房规划建设管理工作；常务副房长由县政府分管国土空间规划和城乡建设的副县长担任，协助总房长开展相关工作；副房长由住建局、农业农村局、自然资源局、城建中心主要领导担任，依部门职责抓好相关工作。

2. 乡（镇）房长。乡（镇）房长由乡（镇）党委书记担任，负责乡镇农房规划建设管理工作；常务房长由乡镇长担任，协助第一房长开展相关工作；副房长由乡镇分管领导担任，具体抓镇乡房长办公室工作；片房长由乡镇包片（村）领导担任，负责挂包片（村）的农房建设管理工作。

3. 村房长。村房长由村支部书记担任，负责全村农房建设管理、日常巡查及宣传工作；村副房长由村民建房理事会的理事长担任，协助村房长开展农房建设管理工作。

（二）组织协调机构

设立县房长办公室。办公室主任由县政府分管国土空间规划和城乡建设的副县长担任，办公室副主任由住建局、农业农村局、自然资源局、城建中心等部门主要领导担任；成员由效能、住建、农业农村、自然资源、城建中心、林业、财政、应急、人社、发改、民政、教育、民宗、公安、生态环境、文旅、卫健、工信、市场监管、水利、交通运输、电力等部门相关分管领导组成。同时，抽调县住建局、农业农村局、自然资源局、城建中心等相关

职能部门的人员集中办公，协调各部门执法队伍配合各级房长处置农房建设违法问题。

设立乡（镇）房长办公室。办公室主任由乡（镇）分管规划建设领导担任，成员由乡（镇）农房建设管理工作相关的业务负责人、村房长、乡镇包村干部、农房建设管理巡查网格员、土地协管员组成。

设立村民建房理事会。结合农村实际，引导建立“村民议村民定、村民建村民管”的村民建房自治机制，由村务监督委员会聘请有威望的村民组成村民建房理事会。

（三）配备农房建设管理巡查网格员

各乡镇在适当增加村镇建设专岗人员、增强农房建设管理技术力量前提下，各乡（镇）应通过自行配备巡查网格员，对辖区内所有村庄（含自然村）进行农房建设管理巡查，形成“纵向到底、横向到边”的巡查体系。

各乡（镇）应实行按月考核制度，实施收入与工作成效挂钩，加强履职考核，建立健全科学合理的进退机制。

五、职责分工

（一）县房长及县房长办公室职责

县总房长：为全县农房建设管理的总负责人。主要负责辖区内“房长制”的组织、调度、协调和监督工作，落实农房建设管理的人员和所需资金。

县常务副房长：协助县房长开展相关工作。主要负责督导县副房长开展各项工作；对农房建设管理工作中的重大问题应

急处置；审定乡镇房长考评结果；对考核不合格、整改不力的下级房长依规进行问责；每两个月召开一次房长工作联席会议。

县副房长：依部门职责具体抓各部门农房建设管理相关工作；协助县常务副房长开展县房长办公室日常工作；督导下级房长和各自部门的科室履职。

县房长办公室：负责做好有关综合协调工作。主要职责为：协调县政府决定事项的实施；协调处置有关农房建设突发事件；负责制定房长管理制度和考核办法，负责督促落实县总房长的工作部署和问题处置，以及督导、考核具体工作，强化激励问责；负责协调各部门加强对农房建设安全质量的技术服务和指导；负责指导、推动、督促各乡镇“房长制”工作，加强组织协调、调度督导，不断健全完善“房长制”工作机制；负责建立我县建筑工匠信息名录库和安全质量专家库，加强对农村工匠、村房长、乡镇包村干部、农房建设管理巡查网格员、土地协管员培训工作，培训内容主要为农房建设施工安全质量常见问题、建筑识图、建筑风貌管控、建房法规等知识；组织制定农房建设管理巡查网格员考核管理办法，建立县级年度考核、乡镇季度考核的考评机制，定期公布考核结果。

（二）乡（镇）房长及乡（镇）房长办公室职责

乡（镇）房长：为辖区内农房建设管理第一责任人，负责领导乡镇房长工作。主要负责辖区内村民住宅审批、农村公共建筑审核与违法建设查处工作，实现审核、审批、查处“一支笔”；制定具体的农房建设管理方案并组织实施，每月召开至少1次专题会议安排部署工作；牵头开展农房建设管理“两违”专项整治

工作，对农房建设“两违”行为进行调查处理；对农房建设管理工作中的重大问题进行应急处置。

乡（镇）常务房长：乡镇长担任，协助第一房长开展相关工作。

乡（镇）副房长：具体抓乡（镇）房长办公室开展日常工作。

乡（镇）片房长：协助乡（镇）副房长开展相关工作。主要职责为：督导挂包片区村房长开展各项工作；督导挂包片区内乡镇包村干部、土地协管员履行职责；指导农房建设管理巡查网格员完成挂包片区内村庄农房建设巡查信息填报工作；审定村房长考评结果；对考核不合格、整改不力的下级房长依规进行问责。

乡（镇）房长办公室：负责做好有关综合协调工作。主要职责为：协调处置有关农房建设突发事件；负责制定乡镇农房建设管理制度和考核办法；负责督促落实县房长办公室的工作部署和问题处置，以及督导、考核具体工作，强化激励问责；建立辖区内农房建设信息台账，并将信息台账汇总定期报县房长办公室；负责与县房长办公室衔接，协调县直部门加强对本乡（镇）农房建设安全质量的技术服务、指导及对农村工匠、村房长、乡（镇）包村干部、农房建设管理巡查网格员、土地协管员培训工作；负责督查检查本乡（镇）建筑工匠信息名录和人员管理；负责对农房建设管理巡查网格员进行管理、考核，建立村房长年度考核、农房建设管理巡查网格员考核的考评机制，定期公布考核结果。

（三）村房长及农房建设管理巡查网格员职责

村房长：为辖区内村民农房建设管理的第一责任人。主要职责为：负责组织辖区内村民农房建设管理、应急处置、农房建设

“两违”整治的协调；开展对辖区内村民农房建设的日常巡查工作；协助上级房长开展辖区内村民农房建设管理、应急处置、农房建设“两违”整治工作；将辖区内村民农房建设情况向农房建设管理巡查网格员汇报。

农房建设管理巡查网格员：负责收集村民建房相关信息情况，汇总巡查结果，通知包村干部及时对收集的村民建房相关信息情况和巡查结果进行复核，将复核后的巡查结果及村民农房建设“两违”情况及时向村房长反馈，并向乡（镇）房长办公室汇报。

六、实施步骤

（一）启动实施阶段（2021年8月底前）

制定出台《清流县农房建设管理“房长制”实施方案》，设立县房长办公室；出台乡镇“房长制”实施方案，设立乡镇房长办公室；完成县、乡镇、村三级房长组织体系建设。

（二）全面实施阶段（2021年8月底前—2021年12月底）

完成农房建设管理巡查网格员配备、培训，并全面到位上岗；进一步完善制度建设、优化工作体系、巩固工作成果，建立工作长效机制，实现巡查、管理、技术服务和“两违”综合整治等工作常态化。

七、保障措施

（一）强化审批管理，严把项目关口

1. 设立农房建设服务窗口。在乡（镇）便民服务中心设置农村建房服务窗口，配备专职人员，负责农村建房政策咨询、受理及办证等工作。服务窗口应一次性告知农村建房办事流程、政策要

求等内容，并做好农村建房质量安全、风貌管控等相关政策的宣传。

2. 建立在建农房项目库。各乡(镇)建立在建农房项目库，并逐一明确项目的“片房长”、“村房长”，在乡(镇)、村公告栏张贴公示，项目库实行动态更新管理。

3. 推行住宅建设联审联批制度。各乡(镇)全面落实各相关部门对三层以下(含三层)且300平方米以下(含300平方米)的村民自建住宅联审联批责任。

对辖区内三层以上(不含三层)或300平方米以上(不含300平方米)，统规统建的村民自建住宅和非住宅，各乡(镇)应督促业主单位根据建筑规模及项目属性办理相关基本建设手续。开工前建设单位应将项目报批手续等情况报“片房长”、“村房长”审核，对不符合审批要求的，整改到位并验收合格后方可动工。

4. 加强屋面安全管理。村民住宅屋面改造应在满足《清流县总体建筑风貌控制导则》要求的前提下，按照《福建省农房屋顶平改坡设计建造一体化导则》或委托设计单位出具设计方案后，方可办理相关手续。

(二) 实施专家“督导制”，加强安全监管

1. 加强技术力量培训。将农房建设安全质量知识纳入乡镇、村干部培训内容，提高乡(镇)“房长”农房建设管理水平。县房长办公室建立并公布我县农房建设安全质量专家库；负责对各级房长、乡镇、村干部、农房建设管理巡查网格员、土地协管员、农村建筑工匠的培训，提升管理和从业人员的专业技术水平。

2. 落实“三带图”“四到场”机制。乡（镇）党委政府要落实农房建设项目“三带图”制度，即：带图审批、带图施工、带图验收，以及“四到场”机制，即：建筑放样、基槽验线、施工关键节点（含安拆模板、搭建脚手架、浇筑楼板等）、竣工验收。

对确实需要农房建设安全质量专家“到场”进行安全质量施工关键节点技术指导的情况，项目单位或业主须提前两天上报乡（镇）房长办公室，由乡（镇）房长办公室在县“农房建设安全质量专家库”中抽取安全质量专家，会同“片房长”“村房长”到项目现场进行安全质量技术服务指导。

3. 实行“专家指导、乡（镇）督导”制度。农房建设安全质量专家负责建房现场安全质量隐患排查技术指导、下发安全质量隐患问题清单，“片房长”“村房长”负责督促建房现场安全质量隐患整改。农房建设安全质量专家到场技术指导费用由乡（镇）承担。

（三）完善巡查“网格制”，织密监管网络

1. 巡查内容。乡（镇）党委政府要实行网格化巡查管理，强化“片房长”“村房长”辖区内巡查，结合自然资源、林业部门卫片执法检查、土地督查等疑似违法图斑核查、群众举报、无人机巡查等手段，加强辖区内“两违”巡查工作。对农村住宅屋面已经增设光伏发电设备的，督促业主进行房屋结构安全鉴定，经鉴定不满足房屋结构使用安全的，列入“两违”整治项目；对超层、超面积、风貌严重走样等未按审批的建房方案建设的应及时告知建房农户，做到早发现、早制止、早纠正。

2. 巡查要求。“片房长”、“村房长”对责任区每周巡查不得少于一次，在违法行为易发时期（农闲期、节假日等）应加大巡查密度。巡查单位、责任人要建立巡查台帐，详细记录巡查时间、路线、巡查人员、巡查情况以及“两违”制止和处理情况。

3. 巡查处置。对发现的“两违”行为及时依法制止、处置，做到查到一宗、上传一宗、移送一宗、处置一宗，对违建房屋进行跟踪监督，实行销号管理；有需要的，及时启动“乡呼县应”的执法协同机制，联合县直部门执法队伍共同处置。对应急项目，由所在地乡（镇）党委政府审核报县政府同意后，可以先行开工、先行安全质量监管，确保安全质量。

（四）建立房长工作联席会议制度，增强共管合力

县房长办公室建立房长工作联席会议制度，由县常务副房长每两个月召开一次，各乡（镇）房长对辖区内房长工作进行述职，并通报“房长制”落实情况，分析研判农房建设存在问题，逐步提升农房建设管理水平。联席会议成员单位包括效能、农业农村、自然资源、城建中心、住建、林业、财政、应急、人社、发改、民政、教育、民宗、公安、生态环境、文旅、卫健、工信、市场监管、水利、交通运输、电力等部门。各单位、部门职责分工如下：

1. 县农业农村局：负责农村宅基地改革和管理有关工作，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合理利用；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县自然资源局；参与编制国土空间规划和村庄规划。

2. 县自然资源局：负责国土空间规划、土地利用计划、指导乡镇编制国土空间规划、村庄规划和建设用地规划许可和不动产登记等工作，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建设用地规划许可等相关手续。

3. 县城建中心：完成县“两违办”交办的任务，配合县农业农村局、自然资源局、龙津镇做好龙津镇开发边界范围内农房建设违法行为的查处。

4. 县住建局：负责指导农村建房安全质量、建筑风貌管控、建立农村建筑工匠名录，进行农村建筑工匠培训等工作。

其余成员单位、部门根据各自职责做好农房建设管理相关工作，按照“谁拥有谁负责”、“谁使用谁负责”、“谁审批谁负责”、“谁监管谁负责”的原则，履行行业主管部门职责和审批监管职责，及时将审批、立项情况抄告属地乡镇政府。

探索引入社会力量参与农房建设安全质量监管。以乡镇为单位试行农房建设安全质量技术服务外包机制，通过制定辖区内建筑企业激励政策或购买服务，引入第三方开展农房建设安全质量巡查和技术服务，加强农村建房安全质量监管。

建立“两违”举报奖励制度，设立农房建设“两违”举报热线电话，健全农村建筑工匠不良行为通报机制，形成全社会监管合力。

（五）健全奖惩“考核制”，严肃责任追究

县房长办公室制定房长年度考核考评和奖惩办法，考核结果与生态补偿、以奖代补等挂钩，并纳入各级“房长”二级绩效考评和年终绩效考评的内容。

县直相关部门要依法履职，强化监管。发现未批先建、少批多建、未按风貌建设等问题线索，认真组织甄别，属于职责范围内的，立即督促整改；涉及领导干部失职失责等违纪或职务违法、职务犯罪的，及时移交纪检监察机关调查处理。

县房长办公室要坚持问题导向，定期对“乡（镇）房长”责任落实情况进行督察，及时发现总结好经验、好做法，对工作进展成效明显、难题破解有力的乡（镇）和单位给予通报表扬；把各级干部在推进农房建设管理工作的表现纳入一线考核内容，对表现突出的干部给予正向激励，对不担当、不负责、不作为、乱作为等行为并因此造成安全质量生产事故、乱占耕地和生态环境破坏等现象，依据有关规定进行严肃问责。

（六）落实资金保障。

县房长办公室运行经费由县住建局在现有预算经费内调剂解决，乡（镇）房长办公室运行经费由乡镇自筹解决。

清涧县人民政府办公室

2021年8月26日印发
