

厦门市翔安区人民政府办公室文件

厦翔政办〔2023〕18号

厦门市翔安区人民政府办公室 关于印发翔安区全面推进农村风貌 管控实施意见的通知

各镇（街），各有关单位：

《翔安区全面推进农村风貌管控实施意见》已经区五届政府第33次常务会研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

厦门市翔安区人民政府办公室

2023年6月9日

（此件主动公开）

翔安区全面推进农村风貌管控实施意见

为进一步规范和加强农村宅基地审批和建房管理，提升乡村风貌，有效遏制农房建设秩序混乱、有新房无新貌等问题，根据《福建省农业农村厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅关于印发进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理九条措施的通知》(闽农规〔2023〕2号)、福建省住房和城乡建设厅福建省农业农村厅 福建省自然资源厅联合下发《关于印发〈福建省农村村民建房质量安全和建筑风貌管理规定〉的通知》(闽建〔2023〕2号)、《厦门市人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理实施意见的通知》(厦府规〔2021〕6号)、《厦门经济特区建筑外立面管理若干规定》《厦门市翔安区人民政府关于印发关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的实施办法的通知》(厦翔政规〔2022〕4号)等文件精神，结合我区实际，制定本实施意见。

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，将推进农房管控和建筑风貌提升作为实施乡村振兴战略的重要抓手，顺应农民群众对美好生活的向往，强化规划引领，动员各方基础力量，加强农村基础设施和公共服务体系建设，改善农村人居环境促进农村优化发展，不断增强农民群众的幸福感、获得感、安全感。

(二) 工作原则

因地制宜，尊重规律。顺应乡村发展规律，结合农民群众实际需要，突出闽南地域特色、文化和风土人情，保留具有本土特色和乡土气息的乡村风貌，充分利用基层现有基础力量，把保障和改善民生建立在财力可持续和农民可承受的基础之上，稳扎稳打。

（三）工作目标

着力构建规范有序、管控有效的农村宅基地和农房建设管理新秩序，逐步建立完善农村建房风貌管控长效机制。到 2024 年底，农村人居环境显著改善，生态宜居美丽乡村建设取得新进步。建设一批自然环境相协调，具有地方特色的乡村绿化和景观小品，全面实现有新房、有新村、有新貌的“三有”示范村建设。

二、主要措施

（一）坚持规划引领

1. 优化调整村庄空间管控，统筹推进村庄规划编制

根据《厦门市村庄空间管控规划（2021-2035 年）》要求，加强村庄规划编制和实施工作，优化管控规则和管控政策，定期评估规划实施成效，对禁建、限建分类进行滚动更新，对村庄整体风貌提出更精准、具体的管控要求。

2. 统筹农村住房布局

科学安排农村宅基地布局，指导镇（街）根据村庄规划和农村村民住宅建设用地需求，合理安排农村村民住宅建设用地，引导优先利用存量建设用地；加快办理农用地转用手续，确保农村村民住宅建设新增用地需求。

责任单位：资规局翔安分局、各镇（街）

（二）明确工作职责

区农业农村局负责农村宅基地改革和管理工作，配合指导宅基地合理布局等工作。

资规局翔安分局负责加强村庄建筑风貌管控和建设规划引导；作为主管建筑外立面设计的部门，开展村庄规划编制工作，对村庄规划编制中的农村建筑风貌管控要求进行技术把关和提出指导意见，并组织技术审查工作。

区建设与交通局负责组织编制、推广村镇住宅建设通用图则和农房建筑立面图集用于指导住宅建设单体设计，建立设计单位名录库供村民自行委托设计时选择，并对设计单位进行风貌管控要求培训，开展村镇建设业务骨干和农村建筑工匠培训；负责本辖区内建筑外立面装饰装修、改造、维护的监督管理工作，指导各街道办事处（镇人民政府）开展相关工作。

镇（街）农村宅基地和村民住宅建设管理工作协调机制办公室（以下简称协调机制办公室），负责农村宅基地和村民住宅建设管理工作。

区城市管理局负责行使城乡规划管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及土地管理方面法律、法规、规章规定的对在非法占用的土地上新建建筑物、构筑物、设施的行政处罚权；配合相关部门开展裸房整治行动。

区市政园林局负责监督指导镇（街）依据《厦门市排水管理办法》和其他相关法律法规开展辖区内排水设施建设管理及运营

管养工作。

责任单位：区农业农村局、资规局翔安分局、区建设与交通局、各镇（街）、区城市管理局、区市政园林局

（三）优化监管模式

1. 根据中央“放管服”改革的规定，除重要节点风貌管控需要外，翔安区村民建房不再强制要求坡屋顶、燕尾脊建设，减轻农民负担。

2. 村民自建房建设产生的建筑垃圾由村民自行进行垃圾清理并运送到镇（街）指定地点统一堆放、处理；村民统一自行进行做好房前屋后洁净工作。

3. 镇（街）协调机制〔镇（街）建设办、镇（街）综合服务中心、镇（街）行政执法中队以及自然资源所〕要加强“四到场”监管，对村民建房进行全链条、全程监管。“四到场”监管模式，即农村宅基地申请审查到场、批准后丈量批放到场、施工关键节点巡查到场、村民住宅竣工验收到场，将落实生活污水雨污分流配套建设纳入“四到场”监管。

村民建房完工后，应在一个月内向所在村（居）委会申请初审初验，合格后由村（居）委会上报镇政府（街道办）申请竣工验收。协调机制办公室应在 10 个工作日内组织镇（街）建设办、镇（街）综合服务中心、镇（街）行政执法中队、自然资源所、测绘公司、村（居）土地协管员、建房人一同到实地进行核验，检查工程竣工后四至、用地面积、建筑面积、建筑层数和层高、建筑风貌和工程质量、雨污水分流、建筑垃圾处置等是否符合要

求，核实应当拆除的原有住房是否已经拆除，经现场核验合格的，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。在“四到场”监管过程中，发现村民建房不符合要求的，由镇（街）政府书面（短信）要求村民整改；村民整改后，由镇（街）政府再次组织核验，经现场核验合格的，出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。不符合建筑风貌管控或质量安全不符合要求的村民建房不予以验收。

各镇（街）针对在建农房要逐村逐栋建档留照，确保建筑风貌管控抓到实处。

4. 落实公示举报制度。农村建房户按规定要求在建设现场醒目位置悬挂施工公示牌，公示建房人姓名、审批文件编号、宅基地面积和四至、建房层数、举报电话等信息，并张贴“一张图”、建筑立面图、剖面图、分层平面图等，自觉接受政府和村民监督。鼓励有条件地区设置建房信息查询二维码。

5. 落实动态巡查机制。当前全市“两违”管控高压态势，各镇（街）要加强日常监管和批后监管，依法组织力量开展农村用地建房动态巡查，本着经济、实用的原则实施管控原则，对违反农村宅基地管理相关规定、乱占耕地建房、违反村民住宅建设相关规划许可、擅自改变用途或擅自加盖搭建用于生产经营等违法违规行为，坚持早发现、早制止、严查处，防止出现变相新增“两违”，严厉打击超占超建行为，减少因超占超建行为影响整体建筑风貌。

责任单位：各镇（街）、区建设与交通局、区城市管理局、

（四）逐步提升风貌

1. 注重实效引导。为确保村庄建筑风貌得到有效管控，制定不同分区、不同类型农村住宅户型的适应性风貌，从屋顶、山墙、门窗、勒脚、阳台栏杆、空调机位、色彩、材质等方面对村庄风貌进行全要素指导，作为农村住宅通用图集的配套指引，为农村建房提供更全面的风貌指导，确保村庄住宅形成成片、成组、成团的风格特征，有效提升村庄规划建设水平。组织对《翔安区农房建筑立面图集》进行研究，并采取相应的措施，既体现地域建筑风貌要素，又能确保风格、色彩和材质总体协调。

2. 打造示范样板。结合乡村振兴人居环境整治，率先打造一批风貌突出的各类样板示范村庄，形成可推广可复制的经验，带动全域风貌整治提升。持续推动示范房设计建设，从建筑风格、室内功能布局、建筑材料应用、雨污处理、造价可控、施工质量、环境最小干预等 7 个方面进行示范，以实体建房展示推广图集建房，强化农村建房风貌管控。

3. 推行设计下乡。引导和支持有资质设计单位及执业人员为农房建设提供设计服务，建房户个性化需求可委托设计单位或设计执业人员在通用图集基础上进行修改、完善；制定出台按图建房的巡查标准和巡查规范、验收指导意见，确保镇（街）“四到场”有据可依。

责任单位：资规局翔安分局、区建设与交通局、各镇（街）

三、工作保障

(一) 落实工作机制。区农业农村局负责牵头，各职能部门按照职责分工主动入位，靠前指导，各镇（街）履行属地主体责任，具体落实农房建设管控风貌提升职责，层层压实责任，统筹各类资源，扎实推进全区农房建设管控和建筑风貌提升工作。

(二) 营造良好氛围。加强农房质量安全管控和乡村风貌提升工作宣传引导，充分发挥村级基层组织作用，制定完善村规民约，调动广大农民群众积极性、主动性、创造性，动员广大农民群众投工投劳参与村镇建设各项工作，鼓励社会各界力量积极支持并踊跃参与。积极调动镇村社农房质量安全协管员和懂建筑施工技术的人员参与乡村建设项目的建设监管和后期管护。

(三) 严格督查考核。建立督查通报、信息反馈、经验交流制度和动态监测机制，各相关部门要及时掌握农房建设管控和乡村风貌提升工作进展情况，定期通报反馈存在的问题，督促落实各项工作任务。区委、区政府将把农房建设管控和建筑风貌（含裸房整治）提升工作纳入各镇（街）绩效考核内容，对措施乏力，落实不力，导致工作滞后的，严肃追究相关单位和责任人的责任。

有关单位：资规局翔安分局，区建设与交通局，区农业农村局，区市政园林局，区城市管理局。
