

梅县区“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部办公室

梅县“百千万工程”指挥办〔2023〕7号

梅县区“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部 办公室关于印发《梅州市梅县区农房质量 安全风貌提升建设试点工作方案》的通知

各镇（高管会、办事处），区委各部门，区直和中央、市属驻梅各单位：

为深入贯彻落实省、市、区关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展（以下简称“百千万工程”）决策部署，依据《广东省农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》、《广东省农房风貌美化行动试点实施方案（2023-2024年）》和《梅州市农房质量安全风貌提升和农房建设试点实施方案》要求，强化农房规划建设管控，提升农房质量安全风貌，结合梅县区农房建设工作实际，开展农房质量安全风貌提升和农房建设试点建设工作，制定本工作方案，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。执行过程中遇到的问题，请径向城镇建设专班

牵头单位反映。

梅县区“百县千镇万村高质量发展工程”

指挥部办公室

2023 年 11 月 28 日

梅州市梅县区农房质量安全风貌提升建设试点 工作方案

为深入贯彻落实省、市、区关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展（以下简称“百千万工程”）决策部署，依据《广东省农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》、《广东省农房风貌美化行动试点实施方案（2023-2024年）》和《梅州市农房质量安全风貌提升和农房建设试点实施方案》要求，强化农房规划建设管控，提升农房质量安全风貌，结合梅县区农房建设工作实际，开展农房质量安全风貌提升和农房建设试点建设工作，制定本工作方案。

一、总体要求

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，认真落实省、市、区关于实施“百千万工程”决策部署，完整、准确、全面贯彻新发展理念，以推动高质量发展为主题，坚持改革引领、制度先行，坚持政府统筹、尊重民意，坚持规划先行、节约集约，坚持示范创建、传承创新，全面强化农房规划建设管控，全方位提升农房建设“安全、质量、风貌、绿色、规范”水平，建设“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、与乡村环境相协调”的宜居农房，提升乡村建筑风貌，助

力宜居宜业和美乡村建设。

（二）工作目标

2023 年，各镇全面开展农房质量安全风貌提升行动，农房建设管理体制机制基本建立，农村违法违规建房乱象基本得到遏制，存量整治取得阶段性成效，新建农房管理进入规范化法治化轨道。梅县区作为省级农房建设试点，实现违法建设零新增，新建农房符合风貌管控要求，完成不少于 6000 户存量农房微改造，优先开展“裸房”改造，建设或改造集中连片、具有良好示范效果的建设或改造的绿色农房不少于 500 户。

到 2025 年，农房建设管理体制机制进一步健全，广泛推广梅县试点经验，农村宅基地和农房建设管理规范有序、管控有效，基本完成私搭乱建临时建筑清理和“裸房”外墙装修，规范编列安装门楼牌，存量农房微改造进展明显，新建农房基本符合风貌管控要求，乡村风貌显著提升。梅县农房建设试点取得显著成效，建成不少于 1 个示范片或示范带、2 个示范镇、4 个示范行政村，建设或改造集中连片、具有良好示范效果的绿色农房或装配式农房不少于 1500 户。

到 2027 年，农房建设质量和乡村风貌显著提升，新建农房符合风貌管控要求。按照精准施策、应改尽改的原则，存量农房微改造取得显著成效。绿色农房、装配式农房建设得到广泛推广。

经过 10 年左右接续奋斗，全区农房现代化水平全面提升，农房建设充分体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

二、工作任务

（一）强化既有农房安全整治

1.深入推进农房安全隐患排查整治。各镇及相关成员单位要聚焦用作经营、三层以上、人员密集和擅自改扩建的重点房屋，逐一建立工作台账，持续跟踪，有效管控，将农村经营性自建房安全专项整治工作纳入年度安全生产工作考核。结合旧村整治、乱占耕地建房整治、农村地质灾害隐患整治等工作，细化农房安全分类整治措施，引导产权人（使用人）在有效管控安全风险基础上，通过维修加固、拆除重建等工程措施，系统实施整治，彻底消除安全隐患。（农村房屋安全隐患排查整治区级协调机制成员单位，各镇人民政府负责落实，以下任务均由各镇人民政府落实，不再一一列出）

2.持续推进农村危房改造和抗震改造。各镇及相关成员单位要加强部门联动和数据共享，精准识别农村易返贫致贫户、低保户、分散供养特困人员、突发严重困难户、低保边缘家庭以及其他脱贫户等 6 类重点对象，建立农村低收入群体住房安全动态监测机制和住房安全保障长效机制，及时支持符合条件的对象实施改造。持续推进农村低收入群体等重点对象危房改造和 7 度及以上设防地区农房抗震、防雷击改造，鼓励同步实施农房节能改造和品质提升。〔区住房和城乡建设局、区财政局、区民政和人力资源社会保障局、区农业农村局（区乡村振兴局）〕

（二）加强新建农房质量管控

1.规范农村建房用地审批和规划许可。各镇应坚持先规划后建设，全面优化提升村庄规划，保障村民建房合理用地需求，科学划定宅基地范围，引导村民集中建房，形成相对集中、集约高效的村庄用地建设布局。农房建设严禁违规占用耕地，严格控制削坡建房，避让地质灾害隐患点、风险点等危险地段。严格执行农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定，规范农村宅基地用地审批和建房规划许可，实行凡建必报、不批不建。全面落实“三到场”（申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核査到场）要求。优化审批流程，建立“一个窗口”受理，用地、规划、建设多部门全流程联审联办制度，同步审核农房施工图设计文件，办理报建备案手续。（区农业农村局、市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局）

2.提高农房设计水平。农房建设要先科学设计，后按图建造。要统筹主房、辅房、厕所、院落等功能，适应村民现代生活需要，实现寝居分离、食寝分离和净污分离，满足质量安全及抗震、抗风、防雷击等防灾的要求。要充分考虑本地建筑文化特色，因地制宜编制农房设计通用图集，包括建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等。图集建筑方案应多样化，以适应不同层次的需求，免费提供并指导建房村民使用。定期统计通用图集选用情况，对图集进行动态优化更新。（区住房和城乡建设局、市自然资源局梅县分局、区农业农村局）

3.强化农房建设质量安全监管。乡镇人民政府（高管会、办

事处)要切实履行主体责任,强化事中事后监管,对村民建房的结构质量和施工安全组织实施监督检查和巡查,对村民组织竣工验收予以指导,及时办理竣工验收备案和组织村民申请“房地一体”农村不动产登记。因地制宜推行农房建设合同范本,规范建房行为。向建房村民免费发放《“农村自建房质量安全常识”一张图》,提高村民的质量安全意识。(区住房和城乡建设局、市自然资源局梅县分局、区农业农村局)

(三) 塑造农房特色风貌

1.加强新建农房风貌塑造。构建统一协调的农房建筑风貌,依据村庄总体风貌定位,明确农房的基底面积、色彩、高度、体量、朝向、立面、材质、门窗、庭院等风貌管控要素要求。村民申请建房要带图审批,乡村建设规划许可应“既批土地规划、又批设计风貌”。设计图纸需符合村庄规划有关建筑风貌管控要求,严格落实按图施工、对图验收制度,确保建成一户、塑造一户。对整村连片集中式建设的农村居民点,应严格执行农房风貌管控要素要求,强化设计方案把关,提倡统一设计、统一施工、统一监管、统一验收的统建模式,同步完善基础设施和公共服务配套。(市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局、区农业农村局)

2.全面推进存量农房微改造。各镇要结合圩镇人居环境品质提升、美丽宜居乡村创建示范、乡村振兴示范带建设等工作,按照“保持现状一批、清拆整治一批、局部改造一批、加固修缮一批”的方式方法,因户施策,继续推进农村危险破旧泥砖房以及

“两违”建筑整治清拆。鼓励有条件的地区整村推进农房外立面改造，但不得过度装饰和大拆大建。〔区农业农村局（区乡村振兴局）、区住房和城乡建设局、市自然资源局梅县分局〕

3.加强传统村落保护利用。加强传统村落调查，完成中国传统村落的挂牌保护和发展规划编制工作，大力推进传统村落保护利用示范县建设工作。对村落内具有保护价值、存在严重安全隐患的历史建筑进行抢救性修复、保护性修缮。注重发挥传统村落和传统民居的历史文化价值，鼓励结合发展民宿、旅游、文化等产业，进一步加强保护与活化利用。（区住房和城乡建设局、区文化广电旅游体育局）

（四）建设绿色农房

1.推进绿色农房建设。鼓励农房建设参照绿色建筑标准，统筹考虑庭院绿化和配建供水、污水处理设施。引导新建农房执行《农村居住建筑节能设计标准》等相关标准，完善农房节能措施，结合国家整县（市、区）屋顶分布式光伏开发试点建设，因地制宜推广建设集中连片的建筑光伏一体化农房。农村建筑楼顶不得新搭建铁皮瓦（树脂瓦）等构筑物，如需搭建，应履行审批手续，经当地镇政府审批同意后方可搭建。积极开展农村既有建筑节能改造，推广适用、经济的节能改造技术。加强《广东省农房建设绿色技术导则》和案例图集的推广应用，推动建成一批绿色农房。（区住房和城乡建设局、区发展和改革局）

2.探索新型农房建造方式。按照省构建装配式混凝土结构农

房、装配式钢结构农房技术体系的要求，因地制宜推行装配式农房建筑、结构、设备和装修集成设计，推广通用化、模数化、标准化设计方式。鼓励在农村危房改造、农房抗震改造、水库移民安置、美丽乡村建设等工程中率先推广采用装配式混凝土结构、装配式钢结构和模块化建筑，高标准建设示范样板项目。支持通过土地增减挂、宅基地整備等方式盘整土地，推进装配式农房连片建设。鼓励依托装配式建筑生产企业、试点示范工程项目，建立装配式农房建设培训基地，开展相关培训。〔区住房和城乡建设局、区农业农村局（区乡村振兴局）、市自然资源局梅县分局、区水务局〕

3.加快绿色建材下乡推广应用。各镇要加快节能低碳、安全性好、性价比高的绿色建材下乡推广应用，重点推广品牌、优质特色绿色建材产品，有效提升农房建设中绿色建材应用比例。鼓励因地制宜生产和使用绿色建材，重点推广应用节能门窗、轻型保温砌块、预制部品部件等绿色建材产品。鼓励有条件的地区开展绿色建材下乡试点，遴选一批绿色建材下乡活动产品清单及企业名录。（区住房和城乡建设局、区科工商务局）

（五）规范农房建设管理

1.完善农房建设管理法规制度。建立健全从用地、规划、建设到使用全过程农村工程建设项目管理制度。加强农村经营性自建房管理，确保房屋产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前依法依规取得房屋安全鉴定合格证明材料。加强农房

改扩建和变更用途管理，督促产权人（使用人）依法办理规划建设等审批手续。鼓励探索建立农房安全体检和安全保险等制度。（农村房屋安全隐患排查整治区级协调机制成员单位）

2.建立农房建设管理长效机制。完善农房建设管理机制，按照“谁审批、谁监管”的要求，乡镇（街道）要压实主体责任，建立批前审查、现场检查、竣工验收相结合的监督机制，全面落实“五公开”（村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式公开）“三到场”要求，实现审批与监管有效衔接。建立常态化农房安全巡查机制，乡镇（街道）要压实综合执法队伍监管职责，统筹开展对非法占用土地建住宅、违规使用宅基地、违反规划建房的各类违法违规行为的巡查管控，设置乡村建设协管员，将村民自查、村居排查、乡镇（街道）执法巡查、区级抽查检查和群众监督相结合，及时发现和消除安全隐患。依法有序整治农村乱占耕地建房问题，坚决遏制增量，分类处置存量。严管新建房屋，“零容忍”处置违法建设行为。（市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局、区农业农村局）

3.加强乡村建设工匠培训和管理。完善乡村建设工匠培训和评价办法，制定年度培训计划，鼓励工匠参与培训，原则上乡村建设工匠培训不少于2次，200人次/区。建立乡村建设工匠名册管理制度，开展乡村建设工匠信用评价，推动建立农房建设质量安全“工匠责任制”。探索“乡村建设工匠带头人”组建小型化施工班组、合作社或合伙制企业，承揽相应的农村工程建设项目，引

导和支持不同工种的乡村建设工匠联合开展农房建设施工。鼓励出台支持乡村建设工匠承接乡村小微建设项目的相关激励政策。（区住房和城乡建设局、区民政和人力资源社会保障局）

4.推进农房建设管理信息化建设。依托省数字政府公共支撑能力，加快农村宅基地和农房建设管理信息化建设，将用地规划审批和农房建设管理等纳入广东省农村宅基地管理信息系统统筹建设，规范农房身份标识体系，全链条打通农房建房审批、设计施工、验收发证、使用安全、经营流转、拆除灭火等环节，推动实现全市农房建设全流程“一网统管”和“一网通办”，实现“在线申请、在线审批、竣工验收备案”等功能。鼓励探索建立在线农房建设服务平台，提供在线购买建材装修材料、工匠服务和金融保险等服务，最大限度为村民建房提供便捷优质服务。推广使用梅县区农房数字化管理系统，提高农村建房管理水平。（区农业农村局、市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局、区政务服务数据管理局）

（六）加快推进农房风貌美化行动

1.总体要求。各镇人民政府（高管会、办事处）开展农房风貌美化行动，美化对象为农房建筑外立面未做或只做了部分粉刷、贴面等装饰性处理，或未完成施工工艺流程的农村房屋（不含泥砖房、辅助用房）。采用多种工艺工法对农房风貌外立面、屋顶进行美化，分阶段逐步推进，提升农房风貌水平，助力宜居宜业和美乡村建设。

2023年,全面启动农房风貌美化行动工作。完成丙村-雁洋1个示范带、2个示范镇、4个示范行政村的农房风貌美化。

2024年,全面推进农房风貌美化行动。完成城区周边、圩镇周边、G205、G206、S223等重要交通沿线、与福建毗邻的省际边界沿线、雁南飞、雁山湖、灵光寺等重要景区沿线的农房风貌美化。

2.工作任务。一是强化新建管控，杜绝新增。建立健全新建农房风貌管控机制，优化农房建设审批流程，制定农房风貌指引。加快编制农房设计通用图集(包括建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等)。各镇要落实带图审批、按图施工、对图验收制度，落实属地责任，全面落实“五公开”“三到场”要求。二是开展统计调查，摸清存量底数。实事求是、全面准确地逐村、逐栋统计各村符合美化行动条件的农房数量情况，形成调查基础台账和美化任务清单。三是多种方式改造，提升风貌。全区结合《广东省乡村风貌修复提升指引(试行)》及《广东省存量农房外立面改造技术指引》，开展农房风貌美化行动工作。结合村庄传统建筑风貌特征，融入客家文化元素，按照“三统一”要求进行美化。鼓励有条件的镇村采用光伏建筑一体化(BIPV)坡屋面应用于农房屋顶绿色改造。四是调动各方力量，全面推进。专班要积极发动建筑业企业投身“百千万工程”、深度参与农房风貌美化行动，积极对接工程勘察设计大师及技术团队深度参与农房风貌美化行动，为各镇提供规划设计等技

术指导与咨询服务。各镇各村要鼓励村民以多种形式充分参与农房风貌美化行动。**五是**严把施工质量，提升品质。强化农房风貌美化项目管理，加强对农村老旧房屋施工前后的安全性评估，加快施工进度同时严把施工质量关。**六是**明确负面清单，科学美化。农房风貌美化要注重整体风貌水平的提升，避免“千村一面”，不应违背村庄规划、设计指引和村规民约的要求，不应简单照搬外地建筑风格。

三、保障措施

（一）加强组织领导。区住房和城乡建设局会同区农业农村局（区乡村振兴局）、市自然资源局梅县分局牵头抓好农房质量安全风貌提升工作，建立高效协同的工作机制。加快形成部门协同工作机制，成立梅县区农房风貌美化行动领导小组，抓紧制定实施方案，有序推进落实。

（二）强化政策保障。统筹省级涉农资金、驻镇帮镇扶村资金和本级财力等相关资金，做好投入保障，研究制定财政奖补政策，对存量农房微改造、绿色农房、装配式农房的建设予以奖补倾斜。鼓励各类市场主体、社会组织参与连线连片农房外立面改造，按规定落实小微企业税收减免、小规模纳税人免征增值税等政策，对符合条件的公益性捐赠支出实行税前扣除。支持银行保险机构因地制宜推广农村住房贷款、美丽乡村风貌贷、民宿贷等金融产品和服务。支持建材企业发放消费券、惠民券、优惠券等，促进绿色建材产品下乡消费。

（三）加强管理队伍建设。建立乡镇（街道）农房建设管理机构，充实管理力量，落实工作经费，并授予必要的管理权限，实施农房建设使用全过程一体化统筹管理。农房建设管理机构按照有关规定负责实施规划许可、技术指导、监督检查等农房建设使用管理工作，应配备 1 名以上具有专业知识的专职管理员。

（四）加强技术服务。实施“三师下乡”等设计下乡专业技术服务。加强乡村建设工匠、扶贫干部、镇村干部和建设管理人员培训。鼓励与省建筑业 300 强企业建立结对机制，积极采用装配式混凝土结构、轻钢结构等新型结构体系和绿色环保的建造方式推进宜居农房建设。

（五）加强督导评价。将农房质量安全风貌提升行动、农房试点建设、农房风貌美化行动工作纳入“百县千镇万村高质量发展工程”考核体系，定期开展工作调度，及时通报工作进展，压实各级工作责任。按照省级制定农房质量安全风貌提升行动评价验收办法，实施年度考核评价。建立工作机制，常态化开展工作检查，广泛开展竞争、评比，确保农房质量安全风貌提升行动各项任务高质量完成。

（六）加强宣传发动。利用电视、广播、新媒体等加大农房质量安全风貌提升相关知识的宣传力度，形成全社会共同参与支持的良好氛围。践行共同缔造，不断强化村民主体地位，充分调动群众的积极性和主动性，引导村民全过程参与。及时总结试点经验，推出一批可学、可看、可推广复制的实践样本，通过专题

现场会、案例发布、专题研讨班等形式在全市范围内广泛推广。

附件：农房质量安全风貌提升和农房建设试点要求

附件

农房质量安全风貌提升建设试点要求

建设指标		农房建设试点示范建设要求	职责分工
强 化 既 有 农 房 安 全 整 治	农 房 安 全 隐 患 排 查 整 治	2023 年 9 月，全面完成农村房屋安全隐患整治任务，基本消除存量农房安全隐患。	农村房屋安全隐患排查整治区级协调机制成员单位，各镇人民政府负责落实，以下任务均由各镇人民政府落实，不再一一列出。
	农村危房改造和抗震改造	2023 年，农村低收入群体等重点对象住房安全应保尽保，保持动态清零。	区住房和城乡建设局、区财政局、区民政和人力资源社会保障局、区农业农村局（区乡村振兴局）。
加 强 新 建 农 房 质 量 管 控	规范农村建房用地审批和规划许可	2023 年，非法占用土地新建住宅、削坡建房零新增。建立“一个窗口”受理，多部门全流程联审联办制度。	区农业农村局、市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局。
	提高农房设计水平	2023 年，完成农房设计通用图集编制。到 2025 年，新建农房选用图集的比例达到 30%以上。	区住房和城乡建设局、市自然资源局梅县分局、区农业农村局。
	强化农房建设	2023 年，对村民建房的结构质量和施工	区住房和城乡建设局、市自然资源局梅

	质量安全监管	安全组织实施监督检查和巡查，对村民组织竣工验收予以指导，及时办理竣工验收备案。 2024 年，因地制宜推行农房建设合同范本。	县分局、区农业农村局。
塑 造 农 房 特 色 风 貌	加强新建农房风貌塑造	2023 年，制定农房风貌指引，落实带图审批、按图施工、对图验收制度，新建农房符合风貌管控要求。	市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局、区农业农村局。
	推进存量农房微改造	2023 年，完成存量农房微改造不少于 6000 户，或应改尽改。 到 2025 年，按照精准施策、应改尽改的原则，存量农房微改造取得显著成效。	区农业农村局（区乡村振兴局）、区住房和城乡建设局、市自然资源局梅县分局。
	加强传统村落保护利用	2023 年，完成村落摸底调查，形成名单；完成中国传统村落的挂牌和保护发展规划编制工作；中国传统村落数量超过 5 个的县（市、区），编制传统村落集中连片保护利用工作方案；对传统村落内的建筑进行普查，对村落内具有保护价值、存在严重安全隐患的建筑进行抢救性保护。探索传统村落活化利用模式。	区住房和城乡建设局、区文化广电旅游体育局。

建设绿色农房	推进绿色农房建设	2023 年，累计建设或改造具有良好示范效果的绿色农房不少于 500 户，其中建筑光伏一体化农房示范村庄不少于 1 个，装配式农房示范村原则上不少于 1 个。 到 2024 年，累计建设或改造具有良好示范效果的绿色农房不少于 1000 户，其中建筑光伏一体化农房示范村庄不少于 2 个，装配式农房示范村原则上不少于 2 个。	区住房和城乡建设局、区发展和改革局。
	探索新型农房建造方式	到 2025 年，累计建设或改造具有良好示范效果的绿色农房不少于 1500 户，其中建筑光伏一体化农房示范村庄不少于 4 个，装配式农房示范村原则上不少于 3 个。	区住房和城乡建设局、区农业农村局（区乡村振兴局）、市自然资源局梅县分局、区水务局。
	加快绿色建材下乡推广应用	2023 年，鼓励开展绿色建材下乡试点。 到 2025 年，农房建设中绿色建材应用比例提升 30%。	区住房和城乡建设局、区科工商务局。
规范农房建设管理	完善农房建设管理法规制度	2023 年，建立从用地、规划、建设到使用全过程管理制度以及农村经营性自建房管理机制。 到 2025 年，探索建立农房安全定期体检和安全保险等制度。	农村房屋安全隐患排查整治区级协调机制成员单位。
	建立农房建设管理长效机制	2023 年，建立批前审查、现场检查、竣工验收相结合的监督机制。建立常态化的农房安全巡查工作机制。 到 2024 年，规范有序、管控有效的农房建设管理新秩序全面建立。	市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局、区农业农村局。

	乡村建设工匠培训和管理	2023 年，完善乡村建设工匠培训和评价办法。建立乡村建设工匠名册管理制度。每年培训工匠次数不少于 2 次，培训工匠规模原则上不少于 200 人次。 到 2024 年，建立乡村建设工匠信用评价制度，建立农房建设质量安全“工匠责任制”。	区住房和城乡建设局、区民政和人力资源社会保障局。
	农房建设管理信息化建设	到 2025 年，基本实现农房建设全流程“一网统管”和“一网通办”，探索建立在线农房建设服务平台。	区农业农村局、市自然资源局梅县分局、区住房和城乡建设局、区政务服务数据管理局。