住房和城乡建设部等5部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见

建村规〔2024〕4号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进乡村全面振兴，提升乡村建设水平，着力加强农村房屋（以下简称农房）质量安全管理，切实保障农民群众生命财产安全，推进建立农房建设管理长效机制，经国务院同意，现提出如下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，统筹发展和安全，强化系统观念和底线思维，建立健全农房建设管理制度体系，保障农房质量安全，提升农民群众居住品质，建设宜居宜业和美乡村，不断满足农民群众对美好生活的需要。

——坚守底线，安全第一。坚持人民至上、生命至上，有力保障农房选址安全、设计安全、建造安全和使用安全，将农房质量安全监管贯穿农房建设管理使用各环节，强化风险管控，坚决防范农房安全事故发生。

——远近结合，标本兼治。常态化开展既有农房安全隐患排查整治，及时消除存量安全隐患；加强新建农房建设管理，严控

增量安全风险。

——强化协同，系统施策。落实属地管理责任，加强部门统筹协调，按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”的原则，将行政审批和安全监管有效衔接，建立农房用地、规划、建设、使用全过程管理制度。

——村民主体，多方参与。强化村民作为农房建设使用责任主体的安全意识，充分发挥村民自治组织作用，将农房建设行为规范纳入村规民约，鼓励引导社会力量参与，形成多元共治合力。

到2025年，基本建立适应农村特点的农房建设管理体制机制，实现农房质量安全的全过程闭环监管，农房建设行为规范有序，农房安全风险得到有效管控，农房质量安全水平普遍提升。到2035年，全面建立农房建设管理制度体系和技术标准体系，农房质量安全得到切实保障，配套设施基本完善，农房建设品质大幅提升。

二、进一步强化既有农房安全管理

（一）常态化开展农村房屋安全隐患排查整治。聚焦用作经营、3层及以上、人员密集和违规改扩建等重点农村房屋，建立健全工作台账，持续跟踪，有效管控。结合旧村整治、新村建设、农村危房改造、洪涝和地质灾害工程治理、避险搬迁等工作，分类施策、系统整治。对经排查存在安全隐患的房屋，各地要督促产权人和使用人抓紧整治到位，及时消除安全隐患。相关部门要

按职责落实行业监管范围内的安全监管责任，依法依规协同做好农房安全管理工作，形成监管合力。

（二）严格用作经营的农房安全管理。农房用作经营活动应当符合相关安全要求，产权人和使用人要严格落实经营性自建房安全管理相关规定，在开展经营活动前确保房屋具备安全使用条件。县级人民政府及其相关部门要加强农房用作经营活动的审批监管。县级有关部门和乡镇人民政府之间应加强信息推送和部门协同，对用作经营的农房开展联合抽查检查，对存在严重安全隐患、危及公共安全的，要立即采取停止使用、临时封闭、人员撤离等管控措施。产权人和使用人采取有效措施彻底消除安全隐患后方可恢复使用。

（三）严格改扩建和变更用途管理。对农房实施改扩建，应当依法办理用地、规划建设等有关审批手续，严格按照相关工程建设标准进行设计和施工。严禁违规变动房屋主体和承重结构进行装饰装修。将农村住宅用作经营、公共服务和人员密集场所的，应当依法办理有关审批手续。

（四）加快建立农房安全常态化巡查机制。各地要充分利用农村房屋安全隐患排查整治、自建房安全专项整治和全国自然灾害综合风险普查房屋建筑调查工作成果，建立常态化农房安全隐患巡查机制。将农户自查、镇村排查、县级巡查、执法检查 and 群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除安全隐患。

（五）逐步建立农房安全定期体检制度。按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责”的要求，严格落实产权人和使用人的安全主体责任，地方各级人民政府及其相关部门应进一步健全和完善政策措施，指导产权人和使用人定期开展房屋安全检查，对超过一定使用年限的农房，聘请专业机构进行安全鉴定。

（六）持续推进农村危房改造和抗震改造。做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，建立农村低收入群体住房安全动态监测和保障长效机制。对符合条件的重点对象危房，要及时纳入政策保障范围，做到应保尽保。实施改造的农房要同步达到当地的抗震设防要求。鼓励引导地震易发区农户实施农房抗震改造，县级以上人民政府给予必要的政策支持。

三、加快健全新建农房安全管理长效机制

（七）合理安排农房建设用地。各地要保障村民建房合理用地需求。农房建设应当符合村庄规划，坚持节约集约用地，不占或少占耕地。鼓励在尊重村民意愿的前提下，结合新村建设和旧村整治，因地制宜安全建设农房，严禁违背农民意愿合村并居搞大社区。

（八）切实保障农房选址安全。在编制村庄规划、安排农房建设用地时应尽量避让地震断裂带、地质灾害高易发区和隐患点、地下采空区、洪泛区等危险地段。严格控制切坡建房。确需利用不利地段的，县级有关部门应当指导建设方采取安全有效工

程处置措施。

（九）严格规范农房设计施工。农村低层住宅可以选用标准设计图集，委托乡村建设工匠施工。其他农村住宅、农村公共建筑应当依法委托具有相应资质的单位进行设计或选用标准设计，委托具有相应资质的单位进行施工。农房设计和施工应符合国家现行抗震设防等有关质量安全标准的要求。

（十）统筹实施行政审批。乡镇人民政府要统筹建立联审联办制度，依法依规开展农房用地、规划、建设行政审批。优化审批流程，实行“一个窗口”对外，为农民群众提供便捷高效的服务。县级有关部门要切实履行好审批职责，并加强对乡镇开展审批中技术审查的指导。

（十一）切实落实监管责任。县级有关部门和乡镇人民政府要强化审批事项的事中事后监管，建立批前审查、现场检查、竣工验收相结合的监督机制。有条件的地区可以通过政府购买确有资质的第三方服务等方式，加强对农房建设的管理和服

（十二）充实基层力量。县级人民政府要组织相关部门和乡镇人民政府，统筹资源力量，加强农房质量安全监管，做好农房建设技术指导和服务，实现农房用地、规划、建设和使用全过程管理，推动执法力量下沉，统筹开展对违法占地、违法建设、违规使用等行为的监督查处。

（十三）强化资金支持。各地应结合实际需要将农房建设管

理相关经费纳入本级政府预算，用好现有财政资金和政策渠道，按规定支持农房质量安全和品质提升，采取以奖代补、先改后补等方式支持农房安全隐患整治、抗震加固、节能改造和配套设施建设。

四、加强技术引导和制度创新

（十四）提高农房设计水平。各地要以县域为单元，因地制宜推广各类新型建造方式，编制具有地域特色、乡土特点的农房标准设计图集，免费供村民选用并提供技术咨询服务。标准设计图集应当包括建筑方案设计、施工图设计和重要节点大样图等。有条件的地区可以通过政府购买服务等方式，鼓励引导建筑设计单位和专业人员提供农房设计服务，满足村民个性化建房需求。

（十五）提升农房建设品质。各地要健全完善农房建设地方标准和技术导则，积极推进“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调”的现代宜居农房建设，因地制宜促进新结构、新材料、新工艺和绿色低碳技术的广泛应用，加快农村改厕及水电气路信等配套设施建设，不断完善农房使用功能，满足村民现代生产生活需要。

（十六）培育乡村建设工匠队伍。各地要加强乡村建设工匠培训，提升乡村建设工匠职业技能和综合素质，建立乡村建设工匠名录，落实乡村建设工匠施工质量安全责任。以乡村建设工匠为主体，培育小型化、专业化、规范化的乡村建设服务团队，承

接农房和小型工程项目建设。

（十七）提高农房建设管理信息化水平。各级住房城乡建设主管部门要会同有关部门统筹建立农房综合管理信息平台，建设包含空间地理信息、行政审批、设计建造和房屋安全状况等信息在内的农房全生命周期数据库，强化各层级系统的上下联动和部门间的信息共享，打通数据壁垒，着力提升农房质量安全监管的数字化、智慧化水平，推动实现农房建设管理“一网通办”。

（十八）探索建立农房保险制度。鼓励地方政府和金融机构积极开展农房保险试点，重点在地震易发区、地质灾害高易发区、洪涝灾害易发重发区推广农房巨灾保险制度，鼓励用作经营的农房产权人投保公众责任保险等险种，鼓励村民投保房屋财产保险。

五、强化工作保障

各地要加快建立完善省负总责、市县和乡镇抓落实的工作机制，因地制宜推动农房建设管理地方性法规、地方政府规章和规范性文件的制定，广泛宣传农房建设管理相关法律法规、政策举措，不断增强产权人和使用人等相关主体的法律意识、责任意识和安全意识。地方各级人民政府要加强统筹协调，强化部门协同配合，因地制宜建立健全农房建设管理长效机制，将农房质量安全提升作为乡村建设评价的重要指标，完善问题发现、反馈整改和跟踪督办机制。国务院住房城乡建设、应急管理、自然资源、

农业农村、市场监管等部门要依据职责分工建立农房质量安全综合监管机制，加强对各地农房建设管理工作的监督指导，重大事项及时报告。

住房和城乡建设部

应急管理部

自然资源部

农业农村部

市场监管总局

2024年4月12日

（此件公开发布）