

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建村镇〔2023〕432号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《关于开展本市农村住房建筑活动 管理试点工作的指导意见》的通知

各涉农区建设管理部门：

现将《关于开展本市农村住房建筑活动管理试点工作的指导意见》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2023年8月17日

（此件公开发布）

关于开展本市农村住房建筑活动管理 试点工作的指导意见

为贯彻党中央、国务院决策部署，推进乡村振兴、城乡融合发展，落实《上海市农村村民住房建设管理办法》（沪府令 16 号）精神，着力加强宅基地上村民自建的农村住房建筑活动全过程管理，现就开展本市农村住房建筑活动管理试点工作提出指导意见如下：

一、指导思想

坚持人民至上，生命至上，强化新建（含翻建）、改扩建农村住房的建设活动管理，通过农村住房建筑活动管理试点工作，形成农房建设管理可复制可推广的经验，加快推动建立农村住房建设全过程的建筑活动管理长效机制，不断提升农村住房建设质量安全和风貌水平。

二、基本原则

（一）依法依规、分级分类。严格对照国家和本市相关要求，按房屋用途、危险等级等，分类分级规范农房新建、存量房屋改扩建用于经营等建筑活动的管理，压实各级各方管理责任。

（二）突出重点、因地制宜。聚焦问题堵点，突出管理重点，结合农村特点，探索建立差异化、简便化的管理模式。

充分尊重村民意愿，强化村民主体责任，发挥好村级组织自治作用。

（三）试点先行、有序推进。有针对性推动涉农区、乡镇开展试点，用一年左右时间积累总结经验，有序建立健全新建和改扩建房屋建筑活动管理的长效机制。

三、试点范围

经充分征询各涉农区意见，选定松江区所有涉农乡镇、浦东新区航头镇、嘉定区徐行镇、奉贤区庄行镇、青浦区金泽镇先行开展试点。鼓励其他涉农区相关乡镇参照试点要求自主探索，进一步加强农村住房建筑活动管理。

四、明确各级各方责任

市住房城乡建设管理委是本市村民建房的建筑活动主管部门，并负责农村建筑风貌的引导。区建管部门负责辖区村民建房的建筑活动监督管理。乡镇政府受区建管部门委托，进行农户建房质量安全的现场指导和监督检查。村级组织在乡镇政府指导下落实自治协管。建房村民或集体经济组织对其建房活动承担主体责任。设计、施工等单位或个人依法依规依约承担相应责任。

已明确纳入基本建设管理程序的农村住房，按照国家和本市规定的职责分工执行，压实各方责任。

五、加强新建村民住房的建设管理

落实分类管理，属于集体建房（集体经济组织统一规划、统一设计、集中建造）的，适用国家和本市有关建设工程质量和安全管理的规定，应在取得乡村规划建设许可证后，向区建设行政管理部门办理建筑工程施工许可、竣工验收备案手续。属于农户个人建房的，重点强化以下各方面的管理：

（一）明晰管理关键环节。乡镇政府应在现行开工查验、竣工验收两道环节加强落实住建部门管理要求。开工前乡镇应落实质量安全专管人员，由其在开工前查验施工图纸、建房协议、安全生产书面承诺等建房要件，将以上资料规范存档，并报送区建管部门。施工过程中，由乡镇质量安全专管人员落实施工监管，区建管部门开展抽查和考核，建立区和乡镇两级的监管台账。竣工后，乡镇组织竣工验收时，应通知乡镇质量安全专管人员参加，并将竣工验收结果备案到区建管部门。

（二）严格施工图纸管理。施工图纸应包含建筑、结构等专业，并符合相应技术规范、设计标准以及属地风貌要求。施工图纸可由建房村民自行委托具备资质的设计单位设计，或由乡镇政府统一购买设计服务，选用乡村建筑师等专业设计人员设计或对通用施工图集深化设计。设计方对施工图纸质量负责。

（三）严格施工队伍管理。村民建房应当选择具有相应

专业能力的施工队伍，可选择具备相应资质的施工单位或者由乡村建设工匠组成的施工队伍承担，并签订建房协议。压实施工方责任，建房协议要明确质量员、安全员，明确质量安全责任和质量保修期等。施工队伍应按照施工图纸、建房协议以及相关施工技术标准、规程等开展施工，对施工过程中的质量和安全负责。

（四）严格施工铭牌管理。乡镇政府要落实村民建房施工铭牌公示制度，施工铭牌是部门监管、村民监督的重要参考依据。施工队伍负责制作施工铭牌，在开工前将其设立在工地醒目位置。施工铭牌应如实公示房屋立面效果图、总平面图，建筑面积、层数、高度，设计、施工单位的名称，设计、施工负责人以及施工质量员、安全员的姓名和联系方式，监督举报电话等信息。

六、加强既有村民住房改扩建用于经营的建设管理

严禁既有农村住房违规加层加盖、擅自变动建筑主体和承重结构等行为。经批准允许改扩建用于经营的农村住房，在依法依规取得相关批准文件后，参照限额以下小型项目管理对其建筑活动实施监管，开工前加强属地备案和信息报送，并应选择有相应资质要求的设计、施工单位开展设计和施工。农村住宅转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当委托市房管局公示名单内的检

测鉴定单位开展房屋安全鉴定，依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。

七、加强工作保障

（一）加强组织领导。市住房城乡建设管理委加强农村住房建筑活动全过程管理试点的统筹指导，加强与相关部门联动，形成合力。区级建管部门协同相关区级管理部门，制订辖区内农村住房建设全过程监管试点工作方案，细化建房监管的内容和要求，组织培训指导，开展政策宣传，严格抽查考核。乡镇政府严格落实具体监管试点的属地责任，及时总结试点工作做法，形成可复制可推广的经验。

（二）充实监管力量。乡镇政府应当落实农村房屋质量安全专管人员对农户建房全过程实施质量和安全监督，也可以委托符合条件的第三方质量安全管理机构实施质量和安全监督。加大人员、资金和技术等保障力度，落实人员编制和经费预算。充分发挥村级组织自治、村民监督作用，发掘吸纳有一定施工技术常识的村民、乡村建设工匠等作为补充力量开展日常巡查等工作。

（三）强化建房队伍。用好乡村建筑师，持续推动乡村建筑师下乡开展陪伴式驻村指导，推动乡镇落实财政预算，统一购买乡村建筑师服务，为村民建房提供设计、咨询、管理等服务。健全乡村建设工匠管理机制，加强工匠技能培训

和考核，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，推动乡村建设工匠持证上岗全覆盖。

（四）加强信息化建设。探索建立农房建设管理信息系统，强化农村住房建筑活动信息掌握，推动与规划资源、农业农村等部门间信息互通共享，实现信息报送备案、过程监管、督办整改等在线办理，乡村建筑师、乡村建设工匠在线公布、选用、评价，房屋质量安全和风貌管理要求在线公布、宣传等功能，不断提升农村住宅建筑活动数字化监管和服务水平。

