

企石镇关于农民安居房建设管理工作的方案

（征求意见稿）

为进一步规范农民安居房（以下简称“农房”）建设管理工作，根据《东莞市农民安居房管理办法》（东府〔2020〕28号）、《企石镇关于进一步规范农房质量安全监管工作的方案》（企党政综办〔2021〕81号）等文件要求，采取联合审批、联合监管和联合验收的方式，切实加强我镇农房建设全过程管理，保障农房建设合法、合规、安全和有序进行。结合我镇农房实际情况，制定本方案。

一、目标任务

按照“先规划、后许可、再建设”的要求，坚持政府主导、属地管理、部门协作、齐抓共管的原则，以坚持风貌管控、落实主体责任、强化违建治理为主要任务，梳堵结合，分类处置我镇存量农房用地手续问题，根据《东莞市补办宅基地用地审批暂行办法》（东农〔2022〕65号），引导群众抓住政策利好，补办用地审批手续（详见附件1），并出具宅基地用地批准文件，有效化解我镇刚需建房群众的住房问题，完善农房建设管理工作机制，确保农房申报建设全过程闭环管理。

二、联合审批

农房报建实行“一个窗口对外、全流程网上办理、五个部门联合审批”的运行机制，规范审批程序，压实审批部门责任，网上平台留痕管理，严格把好审批关。通过开展业务培训，加强对联审部门和村（社区）工作人员的业务指导，加大政策宣传，自制报建流程图（详见附件2），让群众清晰了解报建程序，进一步提高农房审批通过率。

农林水务局审核申请人是否符合“一户一宅”，宅基地是否具备用地手续，是否属于河道管理范围，公示情况是否符合要求。

自然资源分局审核报建地块是否符合土地利用总体规划的要求、是否存在占用耕地、林地等情况，宅基地位置坐标是否正确。

规划所审核报建地块是否符合城市（镇）总体规划要求、是否符合三区规划及风貌管控要求，协调不动产登记中心提供申请人的宅基地、农房等不动产登记信息及相关调查数据给农林水务局；

住建局审核设计方案、图纸是否符合建设要求，建筑面积、层数、高度是否符合建设标准；

城管分局审核申请人是否存在新增在建违建行为未处理。

经核查符合条件的，由联审小组加具审批意见，镇政府核发《农房建设批准书》，审批结果以短信形式通知村及申请人，并

在政务网公布。对经核查不符合条件的，一次性告知存在问题。

三、联合监管

根据《东莞市农民安居房管理办法》要求，构建全镇农房建设“一盘棋”管理格局，强化部门监管责任，落实村（社区）属地责任，健全农房建设联合监管制度。五个联审部门各司其职、齐抓共管，实现农房现场定点放线、挂牌监督、建设施工全过程联合监管。

（一）建房验线

申请人凭农房建设批准文件、完整的施工图纸以及施工合同等办理建设工程质量安全监管手续后，向镇住建局申请建房验线。镇住建局收到申请后，组织规划、自然资源、农林水务、城管等部门和村（社区）按批准用地进行现场验线，自然资源分局按土地证的宗地图监督村民放线，核查“土规”，是否存在违法用地情况；规划所核查“城规”，是否符合三区规划等情况；农林水务局核查宅基地权属有无争议、是否占用农林用地；城管分局核查有无违建行为。确保无误后，再核发“农房建设施工牌”；未经验线或验线不合格，不得开工。

（二）挂牌监督

经镇住建局核发“农房建设施工牌”，公布建房层数、面积、施工单位及人员等信息，自觉接受政府和村民监督。采取镇、村

两级监管模式，镇住建局提供技术培训和指导，村（社区）落实属地负责制，成立农房建设工作领导小组，由村（社区）党工委书记担任组长，副书记担任副组长，村城乡建设管理专职干部及各村小组负责人为小组成员，并定期或不定期开展巡查，对农房施工质量安全实施监管，且将监督情况每月报送镇住建局备案，作为村级工作量化考评的依据之一。

（三）建设施工

自挂牌开工起，镇五个联审部门对农房建设行为实行全过程监督管理，严控验线范围内建设，联审部门根据各自职能进行“点线面”闭环管理，重“点”核查是否占用农保地、林地、耕地等不符合“两规”的情况，以“线”划定经批准建房范围作监督基准，全“面”防止发生超面积建设行为产生的一系列违建问题，一经发现超出经验线范围的，现场停工并抄送两违办处理。

镇住建局将农房建设纳入质量安全监管范围，加强技术培训和指导，压实主体责任，对在建农房的质量安全实施严格管理：现场应配备具备相应管理经验的技术人员负责质量安全管理；并严密做好“三宝”“四口”“五临边”现场施工安全防护；现场危险性较大的分部分项工程如脚手架、模板工程等应按编制的专项方案施工；现场针对性地做好各类安全警示标志，悬挂夜间警示灯；主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体）应采用正规厂家合格

产品。对检查中发现未落实安全制度的，进行停工整改或扣分处罚，经复查符合要求后方可复工。

四、联合验收

农房竣工后，业主应按要求组织参建各方进行工程质量竣工验收，并形成工程竣工验收报告，向镇住建局受理窗口提交工程验收报告，申请验收备案。

五个联审及属地村（社区）对已建成农房进行现场核查，建设情况与审批内容相符的，向申请人出具《农房验收意见表》，更换新的不动产权证；对存在超审批建设情况的农房，按“两违”方案有关规定，由镇政府组织自然资源、住建、自然资源、农林水务、规划、公安、供水、供电等部门开展联合执法，实施停水、停电等措施，并对违建部分及时组织拆除。

五、相关要求

（一）符合三区规划管理规定

为规范我镇村民住宅建设和加强规划管理，保障城市规划的实施，引导土地资源节约集约利用，改善农村人居环境。申请改建、重建或新建的农房，应符合镇划定的禁建区、限建区、适建区规定。

（二）符合“一户一宅”原则

建房户需符合《东莞市农民安居房管理办法》“一户一宅”

的原则，方可申请农房报建。审核“一户一宅”时，审批部门需结合市不动产登记系统、全市农房台账系统等数据，对申请人所属家庭宅基地使用和农房建设的情况进行核查。

（三）严格农房风貌管控

建房申请人可以免费选用我镇农房设计通用图集，或者委托具有相应资质的设计单位进行设计，严控农房建筑风格以及屋面造型的审批与管理，遵守村规民约，与村级建筑风貌基本保持一致。

（四）实施全过程管理

对我镇农房建设项目全面落实现场交底、定点放线、重点督查、竣工验收“四到场”和“全过程监管”制度，并建立巡查台账，对房屋基础、主体结构等重要部位，安拆模板、搭拆脚手架、安全用火用电设施布置等重要环节，提供技术指导，并进行监督检查，形成质量安全检查记录。

六、违建处置

建立多部门联合巡查制止和快速处置机制，采取日常巡查与定期摸查相结合的方式，由城管分局为巡查督导组和违建处置组牵头部门，负责镇农房建设的巡查督导工作，各村民房建设领导小组负责日常巡查，发现农房违建行为第一时间制止，采取措施责令停止建设，限期改正，逾期不改正的，移交镇“两违”办，

依法从严从快处理。同时，加大对违法建设行为的巡查整治力度，对超面积建设农房进行跟踪监督，进一步完善和健全联合巡查的常态化机制，以抓铁有痕、踏石有印的耐力和韧劲，以刮骨疗毒、壮士断腕的勇气和魄力，严厉打击和整治农房违法建设行为。

附件：1. 企石镇补办宅基地用地审批流程图

2. 企石镇农民安居房审批系统流程图

2022年9月7日