

福建省住房和城乡建设厅 福建省农业农村厅文件 福建省自然资源厅

闽建〔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

各市、县（区）建设局、农业农村局、自然资源局，平潭综合实验区交通与建设局、农业农村局、自然资源与生态环境局：

现将《福建省农村村民建房质量安全和建筑风貌管理规定》

印发给你们，请认真贯彻落实。



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
2023年2月7日

(此件主动公开)

福建省农村村民建房质量安全和建筑风貌管理规定

第一章 总则

第一条 为规范和加强农村村民新建、改建、扩建住房（以下统称“农村村民建房”）管理，严格落实质量安全和建筑风貌管控，保障人民群众生命和财产安全，提升乡村建筑风貌，根据有关法律法规和本省相关规定，制定本规定。

第二条 本省行政区域内镇乡、村庄（不含城市、县级人民政府所在地镇、开发区规划建设用地范围内的镇乡、村庄）规划区内，农村集体土地上农村村民建房及其监督管理，适用本规定。

城市、县级人民政府所在地镇、开发区规划建设用地范围内的镇乡、村庄居民建房按照城市、县级人民政府所在地镇、开发区的规划和有关规定进行建设和管理。

第三条 农村村民建房应当坚持安全、适用、经济、绿色、美观的原则，应符合规划、节约用地、注重防灾、安全施工、保护环境，体现地域特色，并妥善处理通风采光等相邻关系。

第四条 农村村民建房包括村民自建和集中建房两种方式。

村民自建是指村民自行建造自住住宅（含独栋式、并联式或联排式房屋）的活动，包括在原宅基地上改建或扩建、异地新建；集中建房是指镇乡人民政府或村民委员会组织村民集中建设自住

住宅的活动，包括统规统建、统规自建、统一旧村改造等方式。

农村建房村民或者组织村民集中建房的单位统称为建房人。

第五条 县级以上住房城乡建设部门负责提供质量安全和建筑风貌管控技术指导和服务。承担限额（建筑面积 500 平方米且工程投资额 100 万元，下同）以上的集中统建住宅、多户联建三层以上住宅的施工许可和质量安全监督。

县级以上农业农村部门负责指导宅基地审批、分配、使用、流转管理，对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行执法监督。

县级以上自然资源部门负责国土空间规划、土地利用计划等工作，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，依法办理农用地转用审查审批相关手续，指导规划许可。

乡镇人民政府（含涉农的街道办事处，下同）负责农村村民建房宅基地审批、规划许可、质量安全和建筑风貌管控。

第二章 建房选址和审批

第六条 农村村民建房选址应避免地质复杂、地基承载力差、地势低洼不易排涝以及易受风口、滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷、雷电和洪水侵袭等自然灾害影响的地段。鼓励有条件的县（市、区）聘请有地质灾害危险性评估资质单位提供以村为单

元的地质灾害简易评价服务，指导村民科学选址。

第七条 农村单户村民独栋式、并联式或联排式的自建房不得超过三层。

农村村民建房鼓励采用乡土材料和传统工艺，推广应用新型墙体材料、节能门窗、环保装修材料、节水器具和太阳能热水系统、光伏发电系统等材料和技术。鼓励选用装配式钢结构、木结构等建造方式，有条件的地区建设绿色农房和零碳农房。

第八条 集中建设的住宅小区应配建村民休闲交流、民俗文化活动空间，完善无障碍设施，鼓励有条件的配建长者食堂、大众茶馆、公益图书馆等“一老一小”日常照料空间。公共空间的建设与村民自建房建设分别办理审批手续，建设用地指标以市县为单位统筹使用。

第九条 农村村民自建三层及以下的住宅可选用村镇住宅建设通用图，也可以委托有资质的设计单位或具备注册执业资格的设计人员设计，设计应符合国家和本省有关标准规范、技术导则和通用图的要求，建筑立面设计还应符合当地村镇住宅建筑立面图集管控要求。鼓励有条件的地区通过政府购买服务等方式，开展定制化村民住宅设计和修改服务，满足农户个性化需求。

县级住房城乡建设部门应当组织编制并定期更新包含“屋顶、山墙、墙体、门窗、勒脚、色彩、材质”等七要素管控要求、具有地域特色的村镇住宅建筑立面图集，由县级人民政府审查发布，作为建筑风貌管控依据。鼓励探索适合不同经济条件的村民

可选择的建筑立面图集，体现地域建筑风貌要素，确保风格、色彩和材质总体协调。

县级住房城乡建设部门应当编制发布户型多样的村镇住宅建设通用图集，引导村民建房合理安排室内空间和功能布局，户型设计要做到各区域全面采光、各层卫生间上下对位、布局合理、功能完善、尺寸比例无明显失当，通用图集应当包括建筑、结构以及设备管线施工图等，免费提供村民选用。

第十条 农村村民自建三层及以下的住宅可自行选择乡村建设工匠或有资质的施工单位承接施工。委托工匠的，应指定一名带头工匠，由其负责项目管理和施工质量安全，并进行书面承诺；委托施工单位的，应明确施工项目负责人和安全员。

乡村建设工匠指在乡村建设中，持有培训合格证书，使用小型工具、机具及设备，进行农村村民自建房、公共基础设施、人居环境整治等小型工程修建、改造的人员。带头工匠指工匠中能组织不同工种的工匠承揽农村村民自建房等小型工程项目，具有丰富实操经验、较高技术水平和管理能力、责任心强、行为规范、社会评价良好、无不良从业记录的业务骨干。

鼓励以乡镇为单元成立由本乡镇工匠组成的公司、合作社，统一承接农村村民建房及无施工资质要求的乡村小型工程建设业务。

建房人应与带头工匠或施工单位（以下统称“施工方”）签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方义务等。鼓

励施工方为施工作业人员投保施工意外伤害保险或建设工程安全生产责任险。

第十一条 农村既有自建房改扩建（含加层、改变主要使用功能、影响主体结构安全的装修改造工程，下同），经结构安全性鉴定后，应委托有资质的单位进行设计和施工，否则不得开工建设。

多户联建三层以上公寓式住宅、集中建房的，应委托有资质的单位进行设计和施工，否则不得开工建设。

第十二条 农村村民建房应依法办理宅基地批准和规划许可手续，涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

集中建设的住宅小区可以按幢分别办理宅基地批准和规划许可手续。

限额以上的集中统建住宅、多户联建三层以上住宅，应按有关规定向县级住房城乡建设部门申请办理施工许可，纳入工程质量安全监督体系。

第十三条 乡镇人民政府要完善农村村民建房联审联办制度，实行一个窗口对外受理，宅基地审批、规划许可、质量安全和建筑风貌管控等联动运行的联审联批机制。联审联批时，质量安全和建筑风貌管控应审查以下内容：

（一）是否有具备相应资质的设计单位或注册执业资格的设计人员绘制的设计图纸，或者选用的标准通用图。由设计单位或设计人员绘制的设计图，是否包括正、背、左、右四面立面图（以下统称“建筑立面图”）、剖面图、分层（含屋顶）平面图；

(二)委托工匠的,是否有施工合同、带头工匠的培训合格证书,以及建房人和带头工匠的质量安全承诺书;

(三)委托有资质单位设计和有资质单位施工的,是否有设计、施工合同,以及设计、施工单位的资质证书。

第十四条 乡镇人民政府在核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》时,村民选用的标准通用图、建筑立面图管控要求作为规划许可证的附件,作为批后监管和竣工验收的依据。

质量安全和建筑风貌审查材料应纳入建房审批档案。

第十五条 乡镇人民政府在核发审批文件时,应建立质量安全常识提醒制度,向建房人、带头工匠或施工项目负责人发放、宣讲《农村自建房质量安全常识一张图》(以下简称“一张图”),宣讲情况要经宣讲人、建房人、带头工匠或施工项目负责人签字,存入建房审批档案。

第十六条 建房人应当在施工现场悬挂施工公示牌,公开审批文件、宅基地面积和四至、建房层数、建房人、带头工匠(或施工单位及项目负责人)、监督投诉电话等信息,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。

第三章 建设过程巡查指导

第十七条 农村村民自建房经批准后,乡镇人民政府应组织

乡镇专职管理人员、工程施工专业管理人员、属地村委会工作人员在内的监管责任人（以下统称“监管责任人”），严格落实施工关键节点和竣工验收到场巡查指导制度，实施农房质量安全和建筑风貌管控。

第十八条 县级人民政府应当为乡镇配备施工现场管理经验丰富的工程施工专业管理人员，无法配备或配备无法满足需要的，应通过政府购买服务，委托有资质的施工或监理单位派出现场经验丰富的专业技术人员提供技术服务；专业技术人员作为乡镇工程施工专业管理人员，由乡镇统一调度，每一幢农村村民自建房的施工关键节点和竣工验收环节，均应到场并按要求开展巡查指导服务。

县级住房城乡建设部门应每年组织监管责任人业务轮训，提升监管能力和水平。

第十九条 施工方应当按照工程设计图纸施工，任何单位和个人不得擅自修改工程设计图纸，施工时不得偷工减料，不得使用不符合建设工程质量要求的建筑材料和建筑构件。

第二十条 建房人应保存主要建筑材料（钢筋、水泥、砌体）出厂合格证或购买凭证，有条件的乡镇可将主要建筑材料送具有相应资质的质量检测单位进行检测。

第二十一条 监管责任人应在施工关键节点到场，重点对地基基础、墙体砌筑、楼屋盖施工、模板安拆、脚手架安拆、起重设备等进行巡查指导，形成巡查记录并现场拍照佐证，确保以下

关键工序符合要求：

- （一）地基基础结构及梁板柱几何尺寸应符合设计要求；
- （二）钢筋材质、型号及规格应符合设计要求；
- （三）应按设计强度确定相应配比拌制混凝土或砂浆；
- （四）搭设脚手架应设置连墙件，梁板支模架应设置扫地杆、水平杆及剪刀撑，立杆基础上应设置木垫板；

（五）三层以上的禁止使用竹脚手架和木支撑。三层及以下的鼓励推行钢管脚手架和钢管模板支撑。脚手架及支模架应采用合格钢管和扣件搭设，不得使用严重锈蚀、变形或裂纹的钢管。

第二十二条 多户联建的三层以上公寓式住宅和改扩建的，还须重点巡查以下内容：

- （一）建房人是否与有资质的施工单位签订施工合同；
- （二）施工单位是否按合同约定派出项目负责人、安全员等关键岗位人员到场履职；
- （三）是否存在工程转包、挂靠、违法分包行为；
- （四）施工现场模板、脚手架等危大工程安全措施是否按专项方案落实。

第二十三条 监管责任人现场发现问题应立即制止，提出规范指导建议，并向建房人、施工方下达责令限期整改要求；建房人、施工方应立即停工整改，未完成整改的，不得进入下一道工序施工；完成整改的，监管责任人应组织现场复查，形成复查记录表并拍照佐证，确保问题整改到位。

对建房现场施工质量安全问题较多或较严重的，应加密检查频次。

第二十四条 农村村民自建房达到竣工验收条件后，建房人应向乡镇提出竣工验收申请，由乡镇从宅基地管理、规划验收、质量安全和建筑风貌管控等方面统一组织竣工验收。

违反宅基地管理或乡村建设规划许可规定进行建设、不符合质量安全或建筑风貌管控要求的，应依法进行处置，并按照规定程序督促整改到位。

第二十五条 统一竣工验收合格后，乡镇人民政府应出具《农村宅基地用地和建房验收意见》。

施工方应向建房人出具《质量保证书》，《质量保证书》应明确自建房的保修范围、保修期限和保修责任；自建房在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工方应当履行保修义务，并对造成的损失承担责任。

农村村民自建房未经竣工验收合格的不得交付使用。

第二十六条 供电、供水部门在农村村民自建房开工前凭批准文件安装临时水电设施，在完工后凭《农村宅基地用地和建房验收意见》安装正式水电设施。

第二十七条 乡镇人民政府应参照城市建设档案管理规定，按照“一户一档”要求，将农村村民自建房审批、建设管理等资料整理归档。

乡镇人民政府、村民委员会应当引导建房人申请办理宅基地

使用权及房屋所有权不动产登记；不动产登记机构根据不动产登记申请表、建房批准文件和竣工验收意见办理不动产权证；对于集中统建的，可以行政村为单位，统一申请登记，批量受理、集中办证。

第四章 工匠培训和管理

第二十八条 各级住房城乡建设部门要会同有关部门加强乡村建设工匠培训和职业教育，提升工匠技能水平和职业素养。

省级住房城乡建设部门负责对乡村建设工匠和带头工匠培训考核工作实施行业指导，牵头编制培训大纲、培训教材，统一制作《福建省乡村建设工匠培训合格证书》样式。

市县住房城乡建设部门要会同人社、财政等部门将乡村建设工匠和带头工匠培训纳入年度职业技能培训计划，落实相关经费保障，组织实施培训考核工作。

第二十九条 工匠承揽农村村民自建房等小型工程项目，应当经培训并持有培训合格证书。

任何单位不得向乡村建设工匠收取培训费用。

第三十条 工匠培训含首次培训、继续教育和年度轮训。具体培训要求详见附件。

第三十一条 市县住房城乡建设部门应当建立乡村建设工匠社会评价制度，组织乡镇人民政府、建房人对工匠培训情况、

就业情况、工程业绩、现场巡查发现问题和整改情况等评价打分，并根据评价结果对工匠名录实施动态管理。

县级住房城乡建设部门应当组织成立工匠协会。工匠协会应加强工匠队伍自律管理。

第三十二条 以下情形属乡村建设工匠不良从业行为：

（一）承接三层以上或改扩建的农村村民建房施工，或者承接未经审批的农村村民自建房建设；

（二）伪造、涂改、出租、出借、转让本人乡村建设工匠培训合格证的；

（三）年度常态化轮训无故缺席、旷课的；

（四）违反质量安全管理规定和施工作业规范进行施工，未按照要求立即停止施工并限期改正，达2次以上的；

（五）违反质量安全管理规定和施工作业规范进行施工，导致发生房屋倒塌事故或造成人员伤亡事件的。

乡村建设工匠存在以上不良从业行为的，由乡镇人民政府查实认定，并提请县级住房城乡建设部门记录工匠名录库。

第三十三条 市县住房城乡建设部门应在住建部农村危房改造信息系统的乡村建设工匠平台中录入乡村建设工匠和带头工匠基本信息、培训记录、社会评价结果、工程业绩等，建立工匠名录信息库，并同步在本地区相关官网公布工匠名录。

第五章 监督管理

第三十四条 乡镇人民政府应当加强对农村村民建房质量安全和建筑风貌的监督管理。

建房人、乡村建设工匠及其他参建各方应当接受乡镇人民政府依法实施的监督检查,如实提供情况和必要的资料,不得隐瞒、妨碍和阻扰依法实施的监督检查活动。

第三十五条 各级住房城乡建设部门应当建立农村村民建房质量安全管理、建筑风貌管控制度机制落实情况的层级督导机制。

设区市住房城乡建设部门每半年开展不少于一次对县级督导,县级住房城乡建设部门每季度开展不少于一次对乡镇督导,省级住房城乡建设部门每年通过组织或委托第三方对市级开展数据采集等现场督导。

第六章 附则

第三十六条 福建省住房和城乡建设厅、福建省农业农村厅、福建省自然资源厅按照职责分工对本规定的相关问题进行解释。

第三十七条 本规定自 2023 年 3 月 1 日起施行，有效期三年。原有关规定与本规定不符的，以本规定为准。各地可结合本地实际制定具体实施办法。

附件

乡村建设工匠培训要求

第一条 乡村建设工匠培训含首次培训、继续教育和年度轮训。

工匠首次培训合格后，每三年至少参加一次继续教育。首次培训、继续教育由县级住房城乡建设部门组织实施，培训采取理论教学与实训教学相结合，课时应符合规定要求。培训内容应当涵盖建筑识读、建筑结构、建筑材料、工程测量、施工技术、安全检测和维修加固等。培训内容应定期更新，不断适应乡村建设新要求。

乡镇人民政府应采取实训教学、现场观摩和警示教育等方式，组织开展工匠年度常态化轮训，县级住房城乡建设部门负责统筹、推动落实，并提供技术指导和服务。

第二条 参加培训工匠应满足以下条件：

（一）年龄为 18-65 周岁，身体健康者，具备履行相关法律、法规规定的经济责任和民事责任的能力；

（二）具有两年及以上农村自建房建造或建筑施工现场从业经历，自身没有发生过质量安全责任事故；

取得建筑业土建类相关职业工种中级工及以上技能等级的建筑工人优先。

第三条 市县住房城乡建设部门可依托本级培训单位组织工匠培训，也可采取购买服务方式，委托符合住房城乡建设领域施工现场专业人员培训要求的行业协会、高等院校、职业技术学

校、技工院校、社会化培训机构等开展工匠培训。培训可采取线上线下相结合方式，支持有条件的地区委托“福建省建设从业人员网络教育培训平台”开展培训。

鼓励从行业一线遴选经验丰富的培训教师，充实乡村建设工匠的师资力量。

第四条 首次培训结束后，由培训单位根据实际情况，灵活实行网上考试或纸质考试。考试合格的，由培训单位按照省级统一格式制作发放《福建省乡村建设工匠培训合格证书》，并设置查询二维码、查询网址。证书信息修改、勘误、注销等由培训单位负责。

第五条 取得《福建省乡村建设工匠培训合格证书》的乡村建设工匠，应当按照规定参加继续教育。完成继续教育规定课时的，证书加盖培训单位继续教育专用章后继续有效；未按规定参加继续教育或未完成规定课时的，《福建省乡村建设工匠培训合格证书》自动失效。

第六条 市县住房城乡建设部门可委托培训单位每年组织一批带头工匠培训。带头工匠培训应包括基础课、技能课与实训课等必要环节，符合规定的课时要求。培训内容应在乡村建设工匠首次培训课程基础上，强化工程项目管理、施工组织和施工安全、相关法律法规等内容培训。培训结束时，培训单位应组织网上考试或纸质考试，对考试合格带头工匠核发《福建省乡村建设工匠培训合格证书》，并在证书载明经带头工匠培训合格等内容。

福建省住房和城乡建设厅办公室

2023年2月7日印发
