

# 楚雄州农村危房改造和抗震安居工程建设领导小组办公室文件

楚农危改办〔2020〕2号

## 楚雄州农村危房改造和抗震安居工程建设领导小组办公室关于印发《楚雄州农房建设试点方案》的通知

各县市人民政府，州级有关单位：

根据《住房和城乡建设部办公厅关于开展农村住房建设试点工作的通知》（建村〔2019〕11号）《楚雄州住房和城乡建设局楚雄州财政局关于印发楚雄州2020年农房抗震改造实施方案的通知》（楚住建村〔2020〕5号）要求，现将《楚雄州农房建设试点方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

楚雄州农村危房改造和抗震安居工程  
建设领导小组办公室

2020年5月13日

（此件主动公开）

# 楚雄州农房建设试点方案

为深入推进农房建设试点工作，进一步实施乡村振兴战略，提升乡村规划建设水平，改善农村人居环境，提高农房抗震能力和居住品质，大力推广装配式农房建设。根据《住房和城乡建设部办公厅关于开展农村住房建设试点工作的通知》（建村〔2019〕11号）《楚雄州住房和城乡建设局楚雄州财政局关于印发楚雄州2020年农房抗震改造实施方案的通知》（楚住建村〔2020〕5号）精神，结合我州实际，制定本方案。

## 一、总体要求

### （一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻中央经济工作会议精神，全面落实全国住房和城乡建设工作会议部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持共建共治共享的理念和方法，坚持政府引导、村民主体的基本原则，在尊重农民安居需求和农房建设实际的基础上，以实施乡村振兴战略为统领，以农村人居环境整治行动为契机，以中国彝乡民居设计大赛为途径，以启动农房抗震改造为抓手，组织开展农房建设试点工作，提升农房建设设计和服务管理水平，建设一批功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居型示范农房，集中培育一批地域文化鲜明、建筑风格多样、田园风光优美的州级农房建设试点，着力彰显“中国彝乡民居”新范式，改善农民居住条件和居住环境，提升乡村风貌。

## （二）基本原则

—坚持以人为本，尊重民意。发挥农民主体作用，除法定要求外，农民建房“自己说了算”，让群众最大限度参与规划建设验收等各个环节，严禁包办代替、强迫命令，严防脱离农村实际、违背农民意愿、侵害农民合法权益的现象发生，实现农房建设试点共谋、共建、共治、共享。

—坚持规划先行，彰显特色。按照先规划、先设计、后许可、再建设的要求，突出地域特色、民族特色、文化特色、时代特色，将农房建设与自然地理环境、人文历史、现代化生活元素有机融合，留住农村民居的“根”和“魂”，防止“千村一面、万居一貌”。

—坚持保护传承，适度开发。注重保护古村落、古民居、古建筑、古树名木和村落布局、景观，继承发扬民间传统建造技艺，“慎砍树、不填塘、少拆房”，防止照抄照搬、贪大求洋、大拆大建等破坏乡村自然风貌的城市化倾向。

—坚持质量至上，美丽宜居。落实基本建设程序，严把农房建设质量关，确保建筑坚固耐用。在满足基本功能的同时，设计要适度超前，努力建设造型优美、尺度宜人、与自然和谐共生的宜居农房。

—坚持因地制宜，示范引领。从村庄实际出发，精准施策、分类推进，合理确定建设目标和时序。选择群众积极性高、工作基础好、规划有亮点、方案切实可行的村庄，开展州级试点，以点带面，逐县推开，确保试点工作成效。

—坚持多元投入，整合资源。加大资金整合力度，集中力量办大事，充分发挥财政资金“四两拨千斤”作用，鼓励农民和社会各界投入农房建设试点建设，形成多元化投入格局。

### （三）工作目标

到 2020 年底，打造 5 个州级农房建设试点，建设一批功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居型抗震示范农房，初步形成立足乡土社会、体现现代文明、彰显民族风情、宜居宜业宜游的“中国彝乡民居”建筑群落。建成一批地域文化鲜明、建筑风格多样、田园风光优美的农房建设试点，初步建立农房设计服务、工匠培训管理等农房建设管理体系，形成可复制可推广的农房设计和建设管理经验。

## 二、提高村庄规划水平

（一）编制试点村庄建设规划。按照不同地域特色、自然条件和历史文化保护要求等，高起点、高标准编制试点村庄建设规划。村庄建设规划要立足乡村发展水平，明确村庄定位、主导产业、人口规模与风貌特色，注重村庄建设规划的实用性，符合农村实际、满足农民需要、体现乡村特色，提出近远期发展目标和风貌管控要求，对民居、道路、供电、亮化、景观、绿化、给排水、垃圾收集、污水处理和公共活动场所等作出具体安排。村庄建设规划编制工作由乡镇人民政府组织，具体由村民委员会和规划编制单位负责，2020 年 6 月底前，试点村庄建设规划全部完成。

(二)强化试点村庄设计指引。农房建设试点要开展村庄设计，统筹考虑基础设施布局、公共空间节点、建筑布点、环境整治和景观风貌，优化村庄院落、民居组团等布局，明确建筑体量、高度、造型、色彩等控制性内容，塑造富有地域特色的村庄风貌。村庄设计由乡镇政府组织开展，征求州县住房城乡建设部门意见。坚持传承地域文化特色，按照乡村风貌规划和“坚固、实用、绿色、美观”的要求，合理配置建筑的卧室、厨房、卫生间、客厅和储物等功能空间，完善供水、供电设计，预留光纤宽带等终端接口。结合“中国彝乡·民居设计大赛作品集”成果，编制试点村农村民居设计通用图，原则上通用图设计为双层住宅、三层住宅2种方案，每种方案提供不少于3种特色风貌建筑样板供群众选择。

(三)做好规划建设审批管理。强化乡村建设规划许可管理，推行农房建设试点项目“带图审批”制度，建设单位或个人在申领乡村建设规划许可证时，应当提交设计方案或选用的农村民居设计样板。乡镇国土和村镇规划建设服务中心要按照风貌带规划要求，对建筑面积、层数（不超过三层）、高度等进行把关，同时保障农民建房自主性，最大限度彰显地方特色。乡镇人民政府要指导辖区内村庄，通过制定完善“村规民约”，推动村庄设计和建筑设计图集实施推广。落实“一次办好”改革要求，建立健全农村民居建筑审批联合会审制度，提高审批效率。

### 三、规范村庄建设管理

(一) 科学确定建设模式。各县市要统筹考虑村庄现状、气候条件、发展水平和生活习惯，充分照顾不同收入水平农户承受能力，因地制宜推进农房建设试点建设。迁建村庄要传承原有历史脉络、风俗习惯、文化底蕴，精心设计空间环境和特色建筑，高标准配套基础设施与公共服务设施，打造精品农村民居，实现“一村一品、一居一韵”。以整治改造为主的村庄要开展既有建筑排查，对有保护价值的老建筑进行修缮加固，改造成乡土客栈、乡村记忆展览馆、传统手工作坊等；对闲置农房根据市场需求和现实状况适度开发、合理利用，插花式新建公共用房、农家乐、民宿等；对一般农房可运用乡土建材和传统工艺，对屋顶、立面及院落进行整治改造。传统村落、历史文化名村等老建筑较多的村庄要以保护为主，按照修旧如旧的原则对老建筑进行整治修缮加固，保护原有街巷格局和建筑风格，严禁随意拆除和破坏性整治。

(二) 提高农房建设品质。各县市要根据村庄基础条件和发展定位，深入挖掘、整合、提升特色要素，积极采用新技术、新材料、新工艺，提高建设品质，打造精品工程。结合乡村振兴战略和美丽乡村建设，积极推广钢结构装配式农房等新型建造方式，建成一批宜居型示范农房。在农房建设试点、危房改造、抗震改造试点中大力推广装配式轻钢结构农房，引导广大农村居民自建住房采用轻型钢框架结构、低层冷弯薄壁型钢结构等结构形式建设。新建农房应当按照不低于地震烈度 7 度进行抗震设防，

提高抗震减灾能力。传承创新建筑传统工艺，尽量采用乡土材料、乡土技术，实现传统自然材料与现代建造工艺相结合，营造浓郁的乡土气息。

（三）组织农房设计力量下乡服务。试点县市要组织调研农房建设现状，了解农民安居需求，依据当地气候变化、地域风貌、民俗风情、文化传承、功能需求，研究提炼地域传统建筑文化元素和空间结构，提出农房建设基本标准和技术导则，组织建筑师、规划师等专家以及从农村走出去的懂建设、爱农村的技术人员和专家开展农房设计下乡服务。

（四）建立农村建筑工匠培养和管理制度。联合大专院校、学术团体，加强农村建筑工匠队伍建设，积极组织开展相关培训，并建立符合农村实际的农村建筑工匠培训制度和管理制度，提高农村工程施工人员能力素质。建立村级农房建设协管员机制，吸收下乡服务的专家和大学生村官兼职村级农房建设协管员，纳入到楚雄州党建引领一部手机治理通网格员目录。

（五）严格建设过程管控。农房建设试点建设项目开工前，建设单位或个人要与村民委员会签订工程服务协议，明确双方的权利和义务。试点村建设项目应委托具有相应资质的施工企业或具备相应技能的农村建筑工匠施工，并签订施工合同。施工方须遵守有关法律法规、施工操作规范和技术标准，确保工程质量安全。乡镇人民政府要严格落实农民建房“四到场”制度，做到建筑放样到场、基槽验收到场、施工过程中到场、竣工验收到场，定期

组织开展农村建设试点建设巡查，发现问题要监督整改到位。项目竣工后，建设单位或个人要组织参建各方进行现场验收，并将竣工验收资料报乡镇人民政府存档。

（六）提升农村人居环境质量。扎实开展农村人居环境整治行动，以农村垃圾、污水治理和村容村貌提升为主攻方向，提升村居环境质量和宜居水平。加强农村改厕与生活污水处理有效衔接，鼓励改水改厕同步推进，采用单户、多户、整村处理方式，建设分散式小型污水处理设施，将厕所、厨房、洗浴等生活污水全部收集处理并达标排放。健全生活垃圾收运处置体系，有条件的村庄推行垃圾分类和资源化利用。实施农村道路“户户通”工程，2020年底实现全覆盖。推进村庄绿化，以栽植乡土乔木为主，做好村旁、路旁、水旁、宅旁绿化和庭院绿化。实施村庄亮化，推广使用LED节能灯及太阳能路灯。实施农村人居环境美化，开展“美丽庭院”创建，鼓励利用砖瓦、竹木、卵石等乡土材料和旧磨盘、老门窗、废瓦罐等乡土物件，建设街头小品、文化墙和庭院微景观。5个州级农房建设试点，按照规划高标准配套公共基础设施与公共服务设施。坚持“先地下后地上”原则，配套供水、排水、强弱电公共管网；加强村内道路、环卫设施、公厕、道路照明、村庄绿化等基础设施建设，突出抓好停车场、小广场公共活动场所等公共服务设施建设。

#### **四、组织开展建设试点**

（一）明确试点范围。靠近县城或者集镇建成区范围内；村



庄人口不得少于 15 户；要满足地质条件好、用地有保障、生态环境优美、人口聚集效应好，有良好的通达条件等因素；同时要有搬迁村、旅游村、民族团结示范村、传统村落、美丽乡村、乡村振兴试点示范村等有扶持资金的项目建设支持的村庄。

（二）科学有序实施。2020 年 5 月公布州级农房建设试点名单，6 月底前完成试点村庄规划编制、农房设计等工作，探索建立农房建设试点工作机制、技术标准和政策支持。7 月启动农房建设试点建设，11 月底完成试点建设项目并开展乡镇验收工作，12 月底在乡镇完成初验的基础上，州县住建部门组织开展验收。各县市要结合实际开展县级试点，放大试点示范效应，推广试点经验，形成多片“中国彝乡民居”建筑群落。

（三）创新推进模式。坚持“政府主导、村民主体、市场参与”的原则，采用“综合营建”模式联动推进。各级政府要加强引导和服务，在政策支持、规划编制、设施配套、要素保障、产业培育、环境保护等方面更好地发挥作用。大力引入市场机制，充分发挥实力强、信誉好的企业在资源、资金、技术等方面的优势，通过整村改建、片区提升等方式，积极参与农房建设试点工作。在农房建设试点组织开展装配式农房建设。住房城乡建设部门要适时总结推广钢结构装配式等新型农房建设试点经验，广泛开展装配式新型农房宣传，不断扩大装配式钢结构农房建设试点范围。

## 五、加大要素保障力度

（一）拓宽资金投入渠道。县级财政要统筹整合涉农资金，积极支持农房建设试点建设，争取省级专项规划奖补资金和农房抗震改造资金。充分发挥财政资金杠杆作用，鼓励依法依规利用政府和社会资本合作（PPP）、众筹、“互联网+”等模式，吸引更多金融资本、社会资金参与农房建设试点建设。积极引导金融机构加大信贷支持力度，创新融资方式，探索产业基金、股权众筹等融资路径。各县市要拓宽乡村集体增收渠道，建立多元投入机制，为农房建设试点建设提供资金保障，严禁新增政府债务。

（二）强化建设用地保障。城乡建设用地增减挂钩节余指标要优先保障农房建设试点建设、村庄公益事业建设和二三产业用地需要。对因解决保护性建筑外迁住户安置、地质灾害搬迁、异地集中迁建等确需新增建设用地的，采取灵活多样的供地方式，按照“一户一宅”的要求积极支持农房建设试点建设。各县市在分配新增建设用地指标时，优先安排供地。结合违法建设和空心村治理，拆除违法建筑，整理利用废弃宅基地，为农村民居建设腾出空间。鼓励具备条件的农村集体经济组织依法使用存量建设用地自办或通过入股、联营等方式兴办符合农房建设试点建设发展需要的企业，提高集体经济收入，实现农村产业融合发展与农房建设试点建设互促互进。

（三）加强人才技术支撑。通过“引进来”和“走下去”，引导规划、建筑、园林、景观、艺术设计、文化策划等方面的设计大师、优秀团队下乡，培育一批有乡村情怀、专业素养的优秀技术

人员，为打造“中国彝乡民居”提供智力支持。在农房建设试点全面推行驻场设计师制度，发布中国彝乡民居设计师名录，优先从名录中选聘设计师，全程参与试点农房设计建设。鼓励支持高等学校和科研机构开展农村民居规划设计、建筑材料及施工技术研发。联合各级建筑学会、规划学会等相关学协会，成立建筑工匠协会，加强农村建筑工匠管理培训，建立优秀建筑工匠名录，发挥好乡村能工巧匠的作用。

## 六、加强组织领导

（一）健全工作机制。建立工作办公室、工作专项组、工作专班“三个一”推进机制。州农村危房改造和抗震安居工程建设领导小组办公室，负责工作总体设计、统筹协调、整体推进和督导落实；成立州农房建设试点工作专项组，负责工作整体推动，及时协调解决推进中遇到的困难问题；专项组下设工作专班，负责具体推进工作。试点县市要建立相应工作机制，制定配套政策，强化工作指导。各县市作为责任主体，乡镇人民政府作为实施主体，要切实负起责任，抓好组织实施，确保取得实效。

（二）严格检查督导。建立州县两级督导机制，总结推广好的经验做法，对农房建设负面案例进行剖析纠偏。将农房建设试点工作纳入农村危房改造目标责任考核范围，以县市为单位进行检查验收，对工作开展好的县市给予通报表扬，对工作滞后、推进不力的给予通报批评。建立激励机制，州危改办对试点工作开展情况进行考核评估，并将结果与支持政策和奖补资金挂钩。

（三）广泛宣传发动。各地要通过电视、广播、报刊、互联网等渠道，广泛开展农房设计和宜居示范型农房等宣传，推进示范引导，普及农房设计和建设相关知识，充分激发广大农民群众的积极性、主动性和创造性。将农房设计通用图集和宜居抗震示范农房在各县市的设计服务平台中公布，供农户查阅咨询和下载使用。村民委员会应在公共场所公布村庄规划和村庄设计、民居推荐设计图集，保障村民知情权、参与权和监督权。各试点县市要适时组织开展现场会推广试点经验，组织农户就近参观学习宜居型抗震示范农房。

---

抄送：各县市住房城乡建设局

---

楚雄州农村危房改造和抗震安居工程建设领导小组办公室

2020年5月13日印发