

Contents | 目录 |

- 01 为什么要实施农村住房条件改善专项行动? / 01
- 02 农房改善工作的目标是什么? / 01
- 03 实施农村住房条件改善专项行动时应聚焦哪些农房? / 02
- 04 农房改善工作的总体思路是什么? / 02
- 05 农房改善工作中强调的“一个重点”是什么? / 02
- 06 农房改善工作中提出的“两个改善”是什么? / 03
- 07 农房改善工作中明确的“三个定位”是什么? / 03
- 08 “农民主体、自我更新”的工作原则应如何贯彻落实? / 03
- 09 “政府支持、分类施策”的工作原则应如何贯彻落实? / 04
- 10 “规范操作、严守红线”的工作原则应如何贯彻落实? / 04
- 11 农房改善工作主要涉及到哪些内容? / 04
- 12 为什么要推进农村危房整治? / 05
- 13 农村危房应该如何判断? / 05
- 14 应该如何推进农村危房整治工作? / 06
- 15 评估鉴定为 D 级的农村危房应如何消险解危? / 07
- 16 为什么要开展农村困难群体危房改造工作? / 07
- 17 农房改善工作中的困难群体主要指哪些人? / 08
- 18 农村困难群体危房改造的主要流程是什么? / 08
- 19 实施农村困难群体危房改造主要有哪几种方式? / 09
- 20 实施农村困难群体危房改造的资金来源主要有哪些? / 09
- 21 农房改善工作中的“老旧农房”指哪些? / 10
- 22 推动老旧农房改善要做好哪些前期工作? / 10
- 23 农民可以通过哪些方式实现农房改善? / 10
- 24 该如何保障通过进城入镇购房实现改善的农户的合法权益? / 11
- 25 该如何保障通过新建农房实现改善的农户的合法权益? / 11
- 26 该如何保障通过翻建农房实现改善的农户的合法权益? / 12
- 27 该如何保障通过加固改造实现改善的农户的合法权益? / 12

- 28 为何要整治老旧“空关房”? / 12
- 29 如何推进老旧“空关房”整治? / 13
- 30 农房改善期间如需临时安置农民应避免什么问题? / 13
- 31 农民建房能否获取免费的设计图纸? / 13
- 32 农民自建房如何选择设计方? / 14
- 33 农民自建房的建设流程一般有哪些? / 14
- 34 农民自建房审批有哪些要求? / 15
- 35 农民自建房如何选择施工方? / 15
- 36 农民自建房如何组织验收? / 15
- 37 统一代建农房的建设流程主要哪些? / 16
- 38 统一代建农房如何加强过程管理? / 16
- 39 统一代建农房的竣工验收该如何组织? / 17
- 40 统一代建农房各参建方的责任分别是什么? / 17
- 41 农民如何申请办理农房不动产权证? / 18
- 42 农房改善的工作组织领导体系应如何建立? / 18
- 43 农房改善工作中设区市的主要工作职责有哪些? / 18
- 44 农房改善工作中县(市、区)的主要工作职责有哪些? / 19
- 45 农房改善工作中乡镇的主要工作职责有哪些? / 19
- 46 如何科学制定农房改善五年行动方案? / 19
- 47 农房改善的省级专项资金补助标准是多少? / 20
- 48 农房改善的省级专项资金用途有哪些? / 21
- 49 农房改善的省级专项资金应如何管理? / 21
- 50 农房改善可以从哪些渠道统筹整合资金? / 21
- 51 市县相关主管部门如何提供农房建设指导? / 22
- 52 市县相关主管部门如何做好农房建设与安全的宣传培训工作? / 22
- 53 如何引导专业技术人员下乡**服务**农房建设? / 23
- 54 如何做好农房改善过程管理? / 23
- 55 农房改善档案管理工作包括哪些? / 24

- 56 设区市应如何做好农房改善档案管理? / 24
- 57 县(市、区)应如何做好农房改善档案管理? / 24
- 58 农房档案的保存期限是多久? / 25
- 59 改善农户“一户一档”资料主要包括哪些? / 25
- 60 改善农户“一户一档”资料如何管理? / 26
- 61 统一代建农房“一案一档”资料主要包括哪些? / 26
- 62 统一代建农房改善项目“一案一档”资料如何管理? / 27
- 63 农房改善中农民意愿相关的负面清单有哪些? / 27
- 64 农房改善中建设管理相关的负面清单有哪些? / 28
- 65 农房改善中资金政策相关的负面清单有哪些? / 28
- 66 农村宅基地面积标准有哪些? / 29
- 67 农房建设的一般原则有哪些? / 29
- 68 农房建筑面积一般多大比较合适? / 29
- 69 农房如何通过合理布局加强自然通风与采光? / 30
- 70 农房的院落围合有哪些布置方式? / 30
- 71 农房的内部功能如何设置? / 31
- 72 农房的适老化设施如何设置? / 31
- 73 农房建设如何利用现代技术彰显地方特色? / 32
- 74 常见的农房结构类型有哪几种? / 33
- 75 农房的屋顶一般采用哪种形式? / 34
- 76 哪些地区的农房建议设置外墙保温和屋面保温? / 35
- 77 如何保持太阳能设施与农房整体协调统一? / 35
- 78 农房门窗一般如何选择? / 36
- 79 农房抗震措施有哪些? / 37
- 80 农房墙体砌筑时如何保证工程质量? / 39
- 81 屋面防水施工如何避免渗漏? / 39
- 82 混凝土浇筑时如何避免出现问题? / 40
- 83 施工时如何保证人员安全? / 40

- 84 如何处理好新建、翻建农房与村庄的关系? / 41
- 85 集聚提升型村庄布局应注意什么? / 42
- 86 特色保护型村庄布局应注意什么? / 42
- 87 规划新建型村庄布局应注意什么? / 43
- 88 村庄中应配置哪些基础设施? / 43
- 89 村庄公共服务设施如何配置? / 44
- 90 村庄道路应如何建设? / 45
- 91 如何**做好**村庄绿化? / 47
- 92 村庄水系驳岸如何处理? / 49
- 93 村庄的公共停车场如何设置? / 50
- 94 村庄公厕如何配置? / 51
- 95 农村生活垃圾如何收集处置? / 52
- 96 农村生活垃圾应如何分类? / 53
- 97 农村生活污水如何处理? / 54
- 98 数字乡村的应用领域和基础设施支撑有哪些? / 55
- 99 小城镇的空间及建筑特色如何塑造? / 57
- 100 小城镇公共服务设施如何配置? / 57

01 为什么要实施农村住房条件改善专项行动?

农村住房安全和住房条件直接关系到人民群众的生命财产安全和切身利益，改善农村住房条件，对消除农房安全隐患、提升农民居住品质、促进乡村全面发展有着重要意义。党中央、国务院对此高度重视，近年来先后部署推动了脱贫攻坚农村危房改造、行政村集体土地上的农村房屋安全隐患排查整治等工作，2022年印发了《乡村建设行动实施方案》，提出实施农房质量安全提升工程。目前，全省仍有一些危房和建于1980年及以前的老旧农房亟待改善，农民群众对改善住房条件的需求和期盼十分强烈。省第十四次党代会、省委经济工作会议都对农村住房条件改善工作作出了部署，2022年省政府工作报告也提出了明确要求。为此，省委办公厅、省政府办公厅印发《农村住房条件改善专项行动方案》，正式启动全省农村住房条件改善工作。

02 农房改善工作的目标是什么?

2022—2026年改善全省50万户以上农村住房；力争2023年6月底前基本完成行政村集体土地上的危房消险解危；2026年底前基本完成1980年及以前建的且农户有意愿的农房改造改善。



03 实施农村住房条件改善专项行动时应聚焦哪些农房？

应重点推进 1980 年及以前建的农房改造改善，支持鼓励 1981 年至 2000 年所建农房的改善，对有安全隐患的优先及时改造。

04 农房改善工作的总体思路是什么？



05 农房改善工作中强调的“一个重点”是什么？

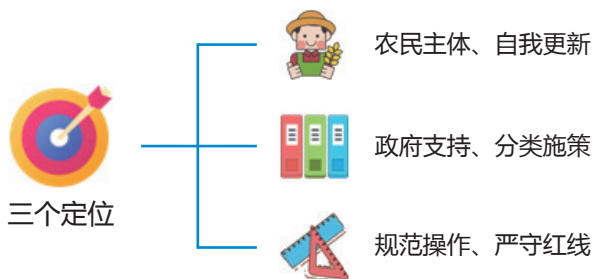


农房安全和品质提升。

06 农房改善工作中提出的“两个改善”是什么？



07 农房改善工作中明确的“三个定位”是什么？



08 “农民主体、自我更新”的工作原则应如何贯彻落实？

农房的所有权人是农房安全的责任人。推进农房改善工作时，要充分尊重农民意愿，有效调动农民自我更新住房、参与改善农村人居环境的积极性、主动性、创造性。要落实农民知情权、参与权、决策权和监督权，不大包大揽、不代农民决策，是否参与改善、何时改善、以何种方式改善均由农民自主选择。

09 “政府支持、分类施策”的工作原则应如何贯彻落实？

各级政府应根据农房和村庄现状、经济社会发展水平等实际，突出农村危房、老旧农房两个重点领域，分类指导、精准施策，通过完善农村基础设施、提升农村公共服务水平，畅通进城、入镇、留乡多元改善渠道，为农房改善创造条件。

10 “规范操作、严守红线”的工作原则应如何贯彻落实？

严格遵守法律法规和纪律规定，严守各项工作底线，严格负面清单管理，坚决守住底线、不越红线、不碰高压线。积极稳妥推进农房改善，切实把握好时度效。强化全过程档案管理，确保工作有据可循、有迹可查。

11 农房改善工作主要涉及到哪些内容？



建立专项工作机制，明确牵头部门；



开展农民改善意愿调查和村庄现状调查；



制定农房改善工作规划；



测算资金投入，明确资金来源；



制定农房改善五年行动方案；



按照省级下达的年度指导性计划实施；



加强农房改善全过程技术指导和规范管理。

12 为什么要推进农村危房整治？

农村危房危及农民生命财产安全，如不及时整治，可能会造成人员伤亡和财产损失。2020年10月，国务院建立了农村房屋安全隐患排查整治工作部际协调机制，启动农村房屋安全隐患排查整治工作，明确要求力争用3年左右时间基本完成存在安全隐患的农村房屋整治。推进农村危房整治是本次农村住房条件改善专项行动的一项重点任务。

13 农村危房应该如何判断？

排查人员现场查看房屋结构安全、使用安全、地质和周边环境安全等，并对各类房屋安全隐患作出初步判断；对初步判断存在安全隐患的农房，要及时组织进行房屋安全鉴定；鉴定为C、D级的即为危房。

14 应该如何推进农村危房整治工作？

制定详细的整治计划，明确整治时间表和路线图。

一方面，要督促农户落实主体责任，依据鉴定意见制定整治方案，加快推进隐患整治。

另一方面，要严格落实属地管理责任和行业监管责任，建立县、乡镇、村三级台账，整治完成一户，销号一户。



15 评估鉴定为 D 级的农村危房应如何消险解危？

对评估鉴定为 D 级的农村危房要第一时间清人，设立警示标识、安全围挡，同时督促农户结合实际，通过加固改造、原址翻建、选址新建、拆除等措施彻底消除安全隐患。



设立警示标识



设立安全围挡

16 为什么要开展农村困难群众危房改造工作？

目前，农村中还有一部分困难群众，他们因为各种原因，经济条件比较差，可能无力改造自己的危房。为进一步巩固拓展脱贫攻坚成果，接续推动乡村全面振兴，按照党中央、国务院关于建立健全巩固拓展脱贫攻坚成果长效机制的决策部署，落实省委、省政府关于开展富民强村帮促行动接续推进乡村全面振兴的实施意见，要逐步建立健全农村困难群众住房安全保障长效机制，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，各地人民政府有义务对农村困难群众的住房安全工作给予兜底保障，对危房改造给予支持和帮助。

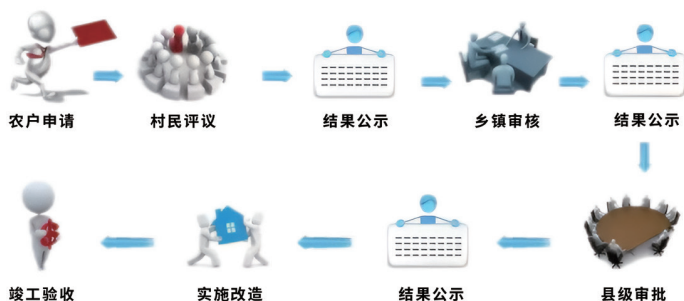
17 农房改善工作中的困难群体主要指哪些人？

民政等部门认定的农村低保户、农村分散供养特困人员、农村低保边缘家庭以及支出型困难家庭等。



18 农村困难群体危房改造的主要流程是什么？

具体流程如下图：



19 实施农村困难群体危房改造主要有哪几种方式？

农村困难群体危房改造以农户自建为主，根据房屋危险程度和农户改造意愿选择加固改造、拆除重建或选址新建等方式解决住房安全问题。对自建确有困难且有统建意愿的农户可采用统建方式。

住房和城乡建设部门与民政部门加强协调联动和数据互通共享，健全完善农村困难群体等重点对象住房安全动态监测机制，坚持因地制宜、应改尽改、动态清零。

20 实施农村困难群体危房改造的资金来源主要有哪些？

资金主要由农民自筹、政府给予补助。建立农户主体、政府补助、社会帮扶等多元化资金筹措机制，省级统筹中央财政补助资金，通过现有资金渠道支持地方做好农村困难群体等重点对象住房安全保障工作，市县财政落实好配套资金，保证补给困难群体的资金不低于以往标准，对特别困难的群众落实好兜底保障。

21 农房改善工作中的“老旧农房”指哪些？

主要是指建于 1980 年及以前的农房。

各地可根据 2020 年 10 月以来行政村集体土地的农村房屋排查时填报的“建设年代”信息，有针对性地确定老旧农房。

22 推动老旧农房改善要做好哪些前期工作？

对 1980 年及以前建的农房进行系统梳理，深入了解农民改善住房的意愿及计划改善的方式、时间和资金投入等。

23 农民可以通过哪些方式实现农房改善？

具体改善方式有以下几种：



进城购房



入镇购房



加固改造



原址翻建



选址新建



24 该如何保障通过进城入镇购房实现改善的农户的合法权益？

随着新型城镇化进程的加快，农民有进城入镇的现实需求。应该大力支持有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城入镇落户，与城镇居民享有同等权利、履行同等义务。

对农民自愿选择、自主决定进城入镇落户的，可采取货币化补偿、实物置换等方式，支持其按照“依法、自愿、有偿”的原则退出宅基地，并充分保障其合法权益。

25 该如何保障通过新建农房实现改善的农户的合法权益？

对于选择留乡新建农房改善住房条件的，尊重农户选择新建的方式，农户可选择原址新建或选址新建。要明确新建农房有关要求，对原址新建的，要指导农户科学确定新建农房规模和建设时序，同步配套好农村基础设施和公共服务设施；对搬迁撤并类村庄、其他一般类村庄内农户选址新建的，可引导农户向基础设施和公共服务设施配套较为完善的规划发展村庄集聚。在建设时，农户可选择由乡镇政府（平台公司、代建单位）、村委会统一组织农房建设，也可选择按照乡镇政府统一规划联合建设，或者自行建设。

26 该如何保障通过翻建农房实现改善的农户的合法权益?

对于选择留乡翻建农房改善住房条件的，要指导农户科学确定翻建农房规模和建设时序，明确农房翻建有关要求，同步做好农村基础设施和公共服务设施配套；农户可以选择按照乡镇政府统一规划联合建设，也可选择自行建设。

27 该如何保障通过加固改造实现改善的农户的合法权益?

对于选择留乡加固改造农房改善住房条件的，要畅通农房加固改造申请渠道，指导农户科学制定加固改造方案，明确农房加固改造有关要求，同步做好农村基础设施和公共服务设施配套。

28 为何要整治老旧“空关房”?

老旧“空关房”长期无人居住、无人打理，房屋容易老化、损坏，进而产生安全隐患，不仅影响村庄环境，还会影响农民群众生命安全。同时，老旧“空关房”长期占用农村土地资源，制约了乡村建设发展，因此需要整治老旧“空关房”。

29 如何推进老旧“空关房”整治？

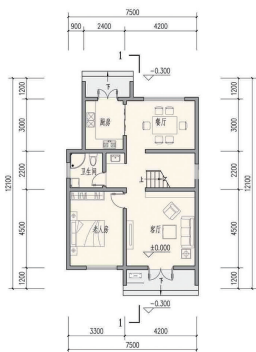
要探索制定切实可行的政策举措，鼓励通过签订协议并给予补偿的方式，积极引导农户自行拆除、依法自愿有偿退出宅基地，或由农村集体经济组织统一盘活利用，稳妥有序解决相关问题。

30 农房改善期间如需临时安置农民应避免什么问题？

统筹安排好推进次序，确定好农房改善期间农民过渡安置的区域、安置费用和安置时限，绝不能出现农民居住在条件恶劣的简易房屋中或过渡时间过长等问题。

31 农民建房能否获取免费的设计图纸？

能。可以通过市县两级获取。市县两级要在省级提供的图集、指南等技术文件基础上，结合本地区自然条件、农民生产生活习惯等，制定形成指导本地区农房建设的图集、指引等，并向农民免费发放。



32 农民自建房如何选择设计方?

农户可委托有相应资质的设计单位或有执业资格的个人进行设计。



有相应资质
的设计单位



有执业资格
的个人

33 农民自建房的建设流程一般有哪些?

书面申请

农户向所在村委会提出书面申请，村委会审查通过后报送乡镇（街道）；



**手续办理
提供图纸**

农户严格按照当地程序申请办理宅基地用地手续和乡村建设规划许可证，并提供必要的设计图纸或拟选用的农房设计方案图集；



委托施工

农户可委托有资质的施工企业或具有相应技能的乡村建设工匠（简称承建人）施工，并与其签订施工合同；



竣工验收

竣工后，由农户组织承建人等到场验收。

34 农民自建房审批有哪些要求？

按照相关法律法规规定和村庄规划，严格规范宅基地审批管理和用地手续，落实“一户一宅、建新拆旧”的要求；合理确定农房建设的占地面积、建筑面积，从严控制农房建筑体量，建筑层数原则上不得超过3层；严格宅基地用地和乡村建设规划许可审批，未经许可农民自建房不得开工建设。

各地一般应依照法律法规的规定，梳理农民建房必须具备的基本条件和要求以及不予批准建房的情形，并予以公布。

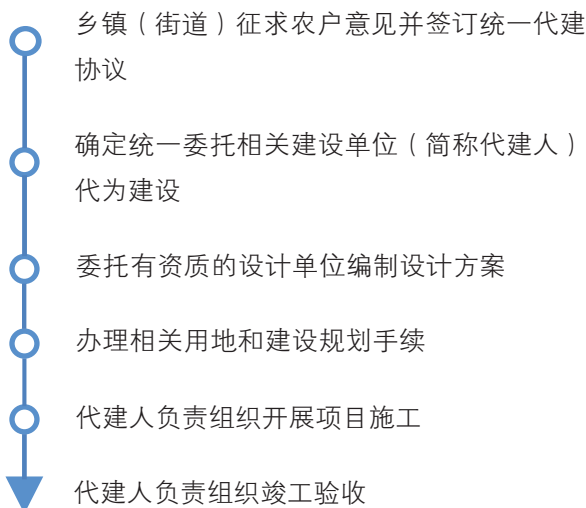
35 农民自建房如何选择施工方？

农户可委托有资质的施工企业或具有相应技能的乡村建设工匠施工，与其签订施工合同，并在合同中明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。县级建设主管部门以及乡镇（街道）应当加强对农民自建房的建设质量安全技术指导。

36 农民自建房如何组织验收？

农房建设竣工后，农户应及时组织施工单位（或乡村建设工匠）、设计单位（个人）到场验收；有施工监理的，监理人员也应到场。乡镇（街道）应当加强对自建农房竣工验收的服务和指导。

37 统一代建农房的建设流程主要哪些？

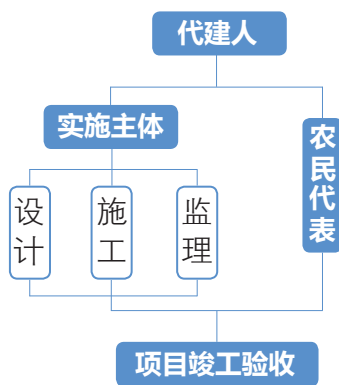


38 统一代建农房如何加强过程管理？

统一代建农房应按照基本建设程序管理，要强化对设计施工各环节全过程监督检查，可以邀请村民代表参与施工过程中工程质量监督，保证工程建设质量。

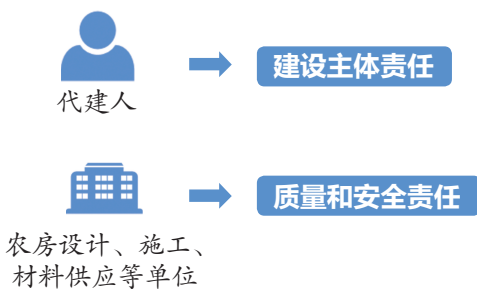
39 统一代建农房的竣工验收该如何组织？

由代建人组织设计、施工、监理等实施主体以及农民代表进行项目竣工验收，并出具验收书面意见。



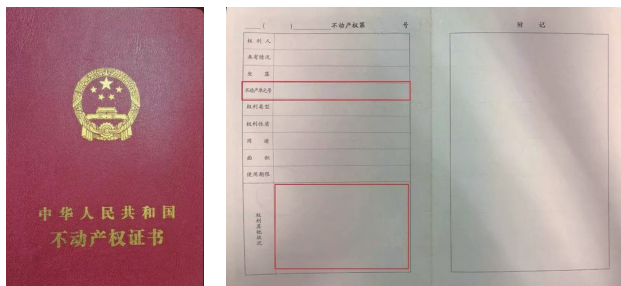
40 统一代建农房各参建方的责任分别是什么？

代建人对农房质量安全负总责，承担建设主体责任。农房设计、施工、材料供应等单位承担相应的质量和安全责任。



41 农民如何申请办理农房不动产权证？

农房竣工验收后，农户可持相关审批、验收等资料，向县级不动产登记机构申请办理不动产登记。



42 农房改善的工作组织领导体系应如何建立？

农房改善工作主要靠市、县推动，乡镇落实。因此，要坚持省政策指导、设区市负责、县（市、区）落实主体责任、乡镇具体实施的原则，建立省、市、县、镇、村五级联动推进农村住房条件改善的工作机制，共同推动农房改善。

43 农房改善工作中设区市的主要工作职责有哪些？

设区市负责加强督促检查、协调和指导，推动县（市、区）抓好重点任务落实，提升农房、村庄建设品质和工作规范性。

44 农房改善工作中县（市、区）的主要工作职责有哪些？

县（市、区）落实主体责任、强化组织推动，完善配套政策，聚焦重点、分类施策，通过提高农村基础设施和公共服务配套水平引导农民自我更新。

特别是县（市、区）农房改善专班的负责同志要提请本级党委、政府主要领导专题研究农房改善配套政策和年度实施重点项目，确定后报设区市备案。

45 农房改善工作中乡镇的主要工作职责有哪些？

乡镇按照设区市、县（市、区）制定的具体实施方案抓落实，确保农村住房条件改善取得实效。

46 如何科学制定农房改善五年行动方案？



认真开展农民意愿和乡村现状摸底调查，详细了解农民改善意愿及需求、村庄人口、基础设施和公共服务设施、农房现状等情况；



根据调查结果，通过深入分析和综合评价，明晰不同类型村庄的发展目标、路径，制定农房改善工作规划；



详细测算资金投入、明确资金来源渠道，形成农房改善五年行动方案。

47 农房改善的省级专项资金补助标准是多少？



1. 财政综合保障能力分类分档：

第一和第二档：每改善一户以 2 万元 / 户标准计算奖补；

第三和第四档：每改善一户以 2.4 万元 / 户标准计算奖补；

第五和第六档：每改善一户以 2.8 万元 / 户标准计算奖补。



2. 中央产粮大县：

每改善一户提高 1 万元计算奖补；



3. 农村**困难**群体危房改造和其他群体 D 级危房消险解危：

在上述奖补标准基础上，每改善一户再提高 1.5 万元。农村**困难**群体等重点对象住房改善与 D 级危房改造存在交叉的，不重复计算奖补。

各地农村**困难**群体危房改造的补助标准不得低于此前的省补标准。

48 农房改善的省级专项资金用途有哪些？

资金可统筹用于规划发展村庄内基础设施建设和公共服务设施配套。

49 农房改善的省级专项资金应如何管理？

奖补资金必须专账核算、专款专用，严格执行政府采购、国库集中支付和绩效管理等制度。

奖补项目和奖补资金使用等情况，乡镇和村（社区）要进行公示。

县（市、区）应当统一建立奖补资金和实物工作量两套台账，真实记录和反映奖补资金使用绩效。

50 农房改善可以从哪些渠道统筹整合资金？

一是加大新增安排市县财政预算来统筹整合资金，二是市县两级**调整土地出让收入适用范围**优先支持农房改善，三是充分发挥市场作用，建立农房改善资金投入可持续保障机制。

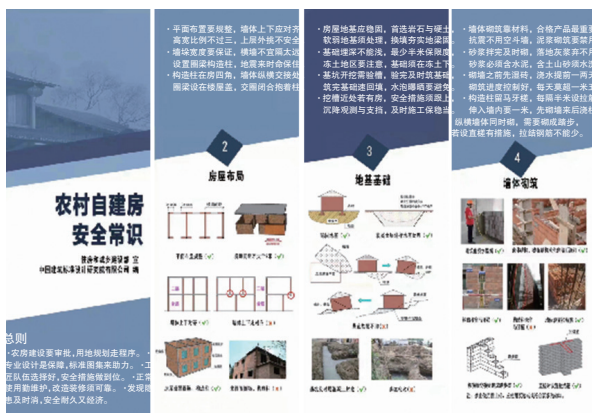
51 市县相关主管部门如何提供农房建设指导？

市县两级可参照省级提供的技术文件，结合本地区自然条件、农民生产生活习惯等，制定形成指导本地区农房建设的图集、指引等，并向农民免费发放。同时，建立农房设计和风貌管控机制，引导农民按照政府提供的方案图集建设农房，并建立健全乡村建设评价机制。

52 市县相关主管部门如何做好农房建设与安全的宣传培训工作？

定期组织开展乡村建设工匠培训，及时公布经过培训的乡村建设工匠名单，制定乡村建设工匠管理制度。

开展多种形式的技术培训和交流，加强农房建设和使用安全宣传教育，向农民群众、相关技术人员和镇村干部普及相关知识。





53 如何引导专业技术人员下乡服务农房建设？

积极组织设计师、工程师等专业技术人员下乡，提供互动式设计、跟踪式服务，推动引导专业技术人员根据村庄实际优化完善设计方案。要在农房改善过程中，通过加强技术指导 and 陪伴式的服务，留住乡愁记忆，体现乡村特色。

54 如何做好农房改善过程管理？

建立健全农房改善工作管理制度，常态化开展督促检查，抓好动态督导纠偏，高度重视农房改善过程中的档案资料收集、立卷、归档和管理，确保农房改善工作走稳走准走实。

55 农房改善档案管理工作包括哪些？

农房改善档案管理工作包括农房改善工作档案、项目档案、改善农户“一户一档”和省级奖补项目建设档案的收集、整理、保管、利用等工作。

56 设区市应如何做好农房改善档案管理？

坚持统一领导、分级实施、分类管理的原则，将农房改善工作资料的收集、整理、归档纳入总体工作计划，统筹全市农房改善档案管理工作，制定具体的农房改善档案管理办法，对农房改善工作资料的形成、积累、归档和移交等工作进行业务培训和监督指导，并将档案管理工作纳入考核内容。

57 县（市、区）应如何做好农房改善档案管理？

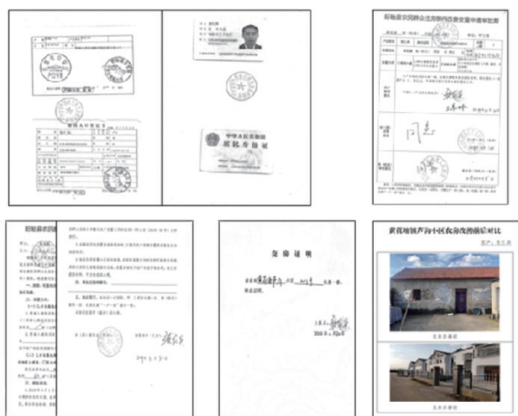
县（市、区）要根据省、市要求，制定统一、具体的操作流程，健全规章制度、配备必要的设施设备，切实做好农房改善档案管理工作，确保档案资料真实、完整、准确、安全。

58 农房档案的保存期限是多久？

农房改善档案保管期限分为永久和定期。具有重要凭证、依据和查考利用价值的，应当永久保存；具有一般利用保存价值的，应当定期保存，期限为10年或者30年。同一归档材料，原则上不重复归档。因工作特殊需要的，可以建立副本，副本应以县为单位建立管理台帐，并参照档案管理制度进行管理。

59 改善农户“一户一档”资料主要包括哪些？

“一户一档”要真实全面反映农房改善前情况、改善过程和改善后状况，主要包括农户选择改善方式、户型选择、竣工验收、分配到户等资料，形式上包括文字、图表、声像、数据等。



改善农户“一户一档”部分资料

60 改善农户“一户一档”资料如何管理？

由乡镇收集、整理，经县（市、区）审核后，移交改善农户所在乡镇的村镇建设档案室。市、县城建档案管理机构负责本行政区域内农房改善项目建设档案业务指导工作；未建立村镇档案室的，由乡镇政府指定专门机构设置专门的存储房间临时收储，并安排专人管理，待村镇建设档案室建立后及时移交。

改善农户“一户一档”应在省级考核验收后3个月内完成归档和移交。声像资料和电子数据文件应同步移交并保证载体的安全可靠。各地应积极推进农房改善档案的数字化和信息化建设，提升农房改善档案信息资源共享水平。

61 统一代建农房“一案一档”资料主要包括哪些？

“一案一档”要涵盖项目建设全过程的所有档案资料，要能够具体体现出如何委托代建、如何规划设计、如何建设实施、村民如何参与监督等。形式上包括文字、图表、声像、数据等。

62 统一代建农房改善项目“一案一档”资料如何管理？

统一代建项目全部建设档案由县（市、区）农房办督促建设单位按照工程建设档案管理有关要求整理后，移交本级城建档案管理机构。项目建设档案应在项目通过综合验收或竣工验收后的3个月内完成归档和提交。

63 农房改善中农民意愿相关的负面清单有哪些？



不得违背农民意愿、强制农民搬迁、赶农民上楼；



不得损害农民合法权益；



不得出现安置政策落实不到位、农户过渡时间过长等情况。

64 农房改善中建设管理相关的负面清单有哪些？



坚守农村集体所有制，严禁资本下乡利用宅基地建设别墅大院和私人会馆。



严禁占用永久基本农田、逾越生态保护红线等违法用地建设的行为。



不得运动式推进、搞大规模撤村并居，不超越发展阶段搞大融资、大开发、大建设，避免无效投入造成浪费。



不得大拆大建、破坏历史文化名村和传统村落。



坚决杜绝“豆腐渣”工程。不得违规建设。坚持阳光操作，全程接受农民和社会监督，不得违反廉洁纪律。

65 农房改善中资金政策相关的负面清单有哪些？



不得违法违规变相举债，不得增加乡镇、村级债务负担。

66 农村宅基地面积标准有哪些？

根据 2021 年修订的《江苏省土地管理条例》，人均耕地不足 1 亩的县（市、区），每户宅基地不超过 135 m²，人均耕地大于 1 亩的县（市、区），每户宅基地面积不超过 200 m²，具体按县（市、区）人民政府规定的标准执行。

67 农房建设的一般原则有哪些？

农房建设应遵循安全、适用、经济、绿色、美观的原则。



安全



适用



经济



绿色



美观

68 农房建筑面积一般多大比较合适？

农房的建筑面积可参考以下建议：2 人户及以下的，一般不超过 80 m²；3—4 人户的，125—150 m² 左右；5 人户及以上的，180—200 m² 左右。建筑面积小于等于 80 m² 的户型一般单层布置。具体可按县（市、区）人民政府规定的标准执行。

69 农房如何通过合理布局加强自然通风与采光?

南北向平行布置的农房在满足日照要求的前提下，最小间距一般不小于 12 m。农房设计中可利用住宅户型、院落大小、建筑组合的变化，打破空间单一的行列式布局，形成街坊、街巷、院落等层次分明的组团空间。

70 农房的院落围合有哪些布置方式?

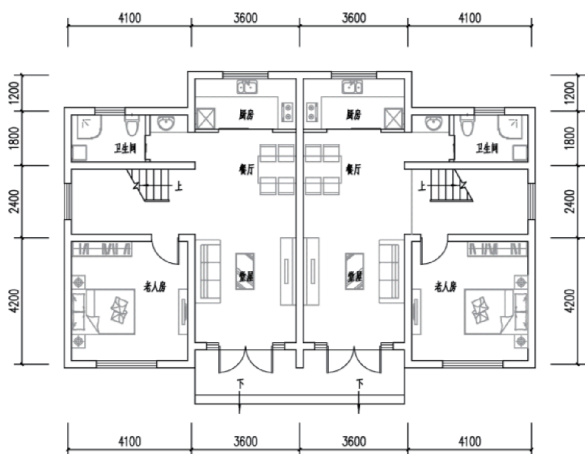
在院落设计中应灵活选择院落形式，丰富围合方式，创造自然、适宜的院落空间，并与主房、辅房整体协调。可利用纵横方向多进的方式和道路转折点、交叉口等条件组织院落空间，形成空间特色。



“主房—辅房—院落”的布局关系

71 农房的内部功能如何设置？

主房一般包含堂屋、卧室，也可结合主房布置厨房、卫生间。辅房一般包含辅助生产用房、储藏间，也可结合辅房布置厨房、卫生间。堂屋、老人房、餐厅、厨房建议布置于首层。



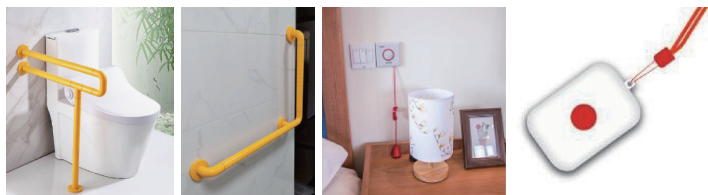
首层平面图

72 农房的适老化设施如何设置？

老人卧室建议设置于首层，供老年人使用的卫生间宜靠近老年人卧室布置。室内踏步高度一般为 160~170 mm，宽度建议大于 240 mm。

结合老年人日常使用习惯，设置扶手等行动辅助设施。

供老年人使用的主要区域，建议设置紧急呼叫按钮，并与亲友、社区或者有关部门系统联动。



无障碍辅助扶手示意图 拉绳式紧急呼救按钮 无线呼救器

73 农房建设如何利用现代技术彰显地方特色？

加强现代生产制造方式与地方传统文化的创新融合，比如利用现代的装配式方式，生产一批有地方特色的门头、山墙、屋檐、起翘、院落等预制构件，供农民在建房时选择使用。



使用预制构件装饰农房外墙

7.4 常见的农房结构类型有哪几种？

农房通常采用砌体结构或钢筋混凝土框架结构。其中，砌体结构以砖砌或砌块砌筑墙体和现浇钢筋混凝土梁、板做承重结构，采用墙下条形基础；钢筋混凝土框架结构以现浇钢筋混凝土柱、梁和板做承重结构，采用柱下独立基础。



砌体结构



钢筋混凝土框架结构

75 农房的屋顶一般采用哪种形式？

屋顶建议选用瓦屋面，以双坡屋顶为主，平坡结合，兼顾区域特色和传统文化的要求，通过不同形式的屋顶穿插组合，形成高低错落的屋面形式。

坡度建议遵从当地传统民居的坡度，一般为 $20^{\circ} \sim 25^{\circ}$ ，一般不超过 45° ，满足排水、遮阳、防积雪等要求。



屋顶示意图

76 哪些地区的农房建议设置外墙保温和屋面保温？

徐州、连云港等寒冷地区建议采用外墙外保温技术，保温材料可采用挤塑聚苯板（XPS 板）、加气混凝土板、膨胀珍珠岩板、发泡水泥板、岩棉板等。

其他地区可采用外保温或者墙体保温与结构一体化技术，如夹芯复合自保温砌块、装配式自保温墙板等。

77 如何保持太阳能设施与农房整体协调统一？

太阳能光伏、光热设施最好安装在屋顶，可以最大限度地吸收太阳能，提高太阳能设备的利用效率。安装时应选择合适的倾角，做到太阳能与建筑一体化设计，提高建筑的美观性。

在坡屋面上鼓励采用与传统屋面瓦形态结合的太阳能光伏瓦，光伏瓦的形态和色彩应与建筑整体风格保持一致。



太阳能光伏板



太阳能光伏瓦

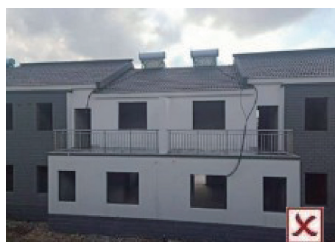
农房建设时应预留太阳能热水器的基座、孔洞、管井、预埋件和热水管套管，避免支架过高、热水管布置杂乱等现象。



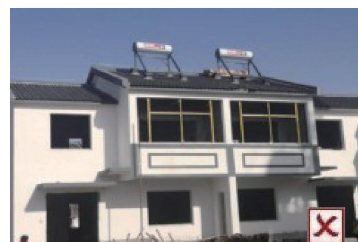
真空管型太阳能热水器



平板型太阳能热水器



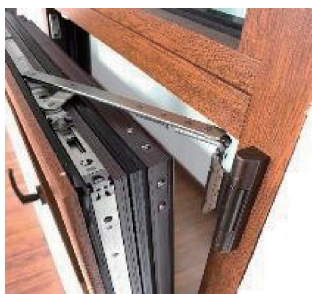
屋面未预留水管套管



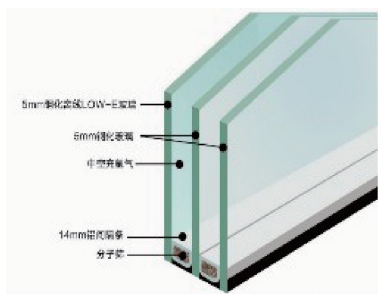
支架过高

78 农房门窗一般如何选择？

建议选用铝合金断热型材、铝木复合型材、钢塑整体挤出型材或 UPVC 塑料型材窗框。可优先选用中空玻璃、镀膜玻璃、LOW-E 玻璃等高性能玻璃窗。



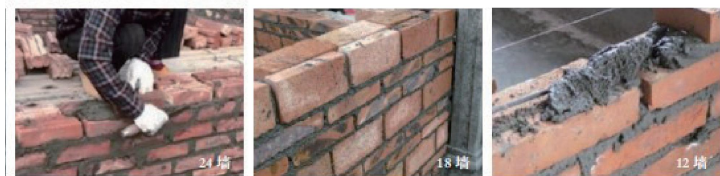
铝木复合型材窗框



中空 LOW-E 玻璃

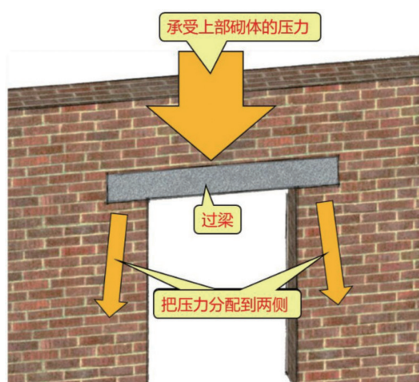
79 农房抗震措施有哪些？

(1) 墙体厚度：承重墙应采用 24 墙砌筑，12 墙及 18 墙抗震不利，建造过程中不应作为承重墙使用。



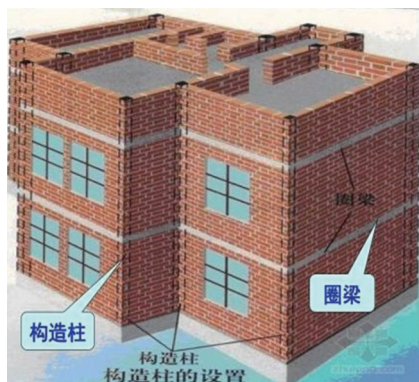
墙体不同厚度砌筑方法

(2) 过梁：门窗洞口应设置过梁，且过梁应有足够的支撑长度。



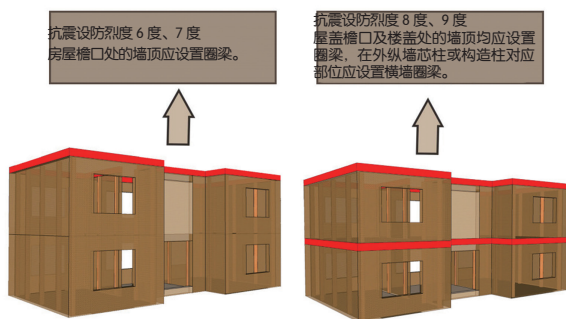
过梁

(3) 构造柱：① 砌体结构房屋应在房屋四角、楼梯间四角位置自底到顶设置现浇钢筋混凝土构造柱。② 构造柱应设置马牙槎，箍筋上下要加密，还应设置拉结筋。③ 无构造柱位置的纵横墙交接部位应设置拉结筋或钢筋网片。



圈梁和构造柱示意图

(4) 圈梁：在基础顶面、楼层处和屋顶处应设置连续封闭钢筋混凝土圈梁。



(5) 悬挑构件：房屋中悬挑构件（雨篷、阳台、挑檐等）应与主体结构可靠拉结，悬挑构件应与圈梁、大梁、构造柱连成整体或与墙体中的钢筋拉结，悬挑构件的悬挑长度不应大于 1200 mm。

(6) 二层外延墙体：二层外墙延伸的结构属于抗震不利结构，但在农房中较为常见，应特别采取相关加强措施。

80 农房墙体砌筑时如何保证工程质量?

墙体砌筑时避免外墙墙体闪缝透光，砂浆灰缝应均匀，墙体与梁柱交接面，应清理干净垃圾余浆，砖砌体应湿润。砌筑墙体不可一次到顶，应分二至三次砌完，以防砂浆收缩，使外墙墙体充分沉实。注意墙体平整度检测，以防下道工序批灰过厚或过薄。

81 屋面防水施工如何避免渗漏?

屋面铺贴卷材前，基层表面应均匀涂刷基层处理剂，干燥后及时铺贴卷材。铺贴卷材时，上下层及相邻两幅卷材的搭接缝应错开。平行于屋脊的搭接缝应顺水流方向，垂直于屋脊的搭接缝应顺年最大频率风向搭接。



屋面防水卷材铺贴

82 混凝土浇筑时如何避免出现问题？

混凝土浇筑前模板应浇水湿润，模板缝隙要堵严。钢筋垫块按规定垫好，钢筋绑扎位置要保证不产生位移。浇筑过程中应进行充分振捣，并防止漏振或过振。浇筑后应及时浇水或覆盖塑料布养护，防止混凝土失水干缩。



混凝土浇筑

83 施工时如何保证人员安全？

进入施工现场人员，必须正确佩戴安全帽。

在2m及以上高处作业人员，宜系好安全带。使用时应高挂低用，不准将绳打结使用。

安全网的规格、材质必须符合国家标准，对使用中的安全网，当受到较大冲击时，应及时更换。



安全帽



安全带



安全网

施工人员安全控制措施

在建工程（含脚手架）的周边与外电架空线路的边线之间的最小安全距离应符合规范要求，当安全距离达不到规范要求时应采取绝缘隔离防护措施。

施工现场使用的电缆线应绝缘良好，配电箱内的电器必须可靠完好。

84 如何处理好新建、翻建农房与村庄的关系？

充分尊重村庄的乡土风貌和地域特色，处理好新建、翻建农房与山水林田湖草的关系，保护好乡村的自然禀赋、历史要素、传统文化，以及老房、大树、院墙等历史记忆，营造留住乡愁的环境。用朴实自然的手法设计乡村、建设乡村，对体现乡村风貌的关键载体精心设计。



85 集聚提升型村庄布局应注意什么？



根据实际建设需求，因地制宜地有序推进改造提升；



轻介入、微改善，重点关注村庄内部空间整理、基础设施和公共服务设施提升等；



激发产业、优化环境、提振人气、增添活力，保持乡村风貌，建设宜居宜业的和美乡村。

86 特色保护型村庄布局应注意什么？



着重保护自然景观环境、传统空间格局、文物古迹、历史建筑、传统建筑、历史环境要素以及非物质文化遗产，活化利用物质文化遗存，活态传承非物质文化遗产。



着力塑造特色空间、特色风貌，彰显特色文化，培育特色产业，形成特色资源保护、传承与村庄发展的良性互动。

87 规划新建型村庄布局应注意什么？



规划新建型村庄规模以 300 ~ 500 户为宜，要顺应山水格局。



应妥善保护村庄周边及内部的水体、山体，维护自然格局和大地景观的连续性和完整性。



融合田园景观，充分利用现状林地、农田等自然资源要素，营造“村庄、林地、农田”和谐共生的空间环境。



布局疏密有致，村庄总体布局应疏密有致，合理组织农房、公共场地、街巷等各项建设，形成有序的空间脉络。

88 村庄中应配置哪些基础设施？

基础设施建设应遵循“先地下、后地上”原则，并按需配置供排水、道路、粪污处理、垃圾收运、供气、供电、照明、通信、广播电视、绿化等基础设施建设。

89 村庄公共服务设施如何配置？

行政村提供相对齐全的日常生活服务设施，充分考虑农村居民出行能力、出行方式，合理确定服务半径。自然村公共服务设施主要服务所在居民点，提供基本的日常生活服务配套。

村庄公共服务设施配置引导一览表

设施类型	配置内容	村委会所在村庄		非村委会所在村庄		配置要求
		配置弹性	配置标准	配置弹性	配置标准	
政务服务	党群服务中心、村委会、村新时代文明实践站	★	建筑面积不少于400平	—	—	每个行政村配置1处，含党组织办公室、村委会办公室、村新时代文明实践站、信息（档案）、教育培训（科技服务）、就业创业和社会保障服务等
公共教育	幼儿园（托儿所）	☆	用地面积 $\geq 18m^2/$ 生，建筑面积 $\geq 9m^2/$ 生，户外活动面积 $\geq 6m^2/$ 生	—	—	每1万人设置1所，可多村共建。在人口较为分散的乡村地区，根据需要增设托儿所
医疗卫生	卫生室	★	建筑面积不宜小于180m ² ；示范卫生可适当提高标准	☆	建筑面积 $\geq 120m^2$	每个行政村设置1处，超过3000人的行政村可在非村委会所在村庄选择配置。应设医疗诊室、治疗室、换药室、观察室、药房等
文化体育	文化活动中心（文化礼堂）	★	建筑面积250-400m ²	☆	建筑面积 $\geq 80m^2$	每个行政村配置1处，其他居民点按需配置；包括图书阅览室（农家书屋）、文化娱乐、村民大会、节庆典礼、习俗筵席、电影放映、教育培训、青少年活动、老年人活动等
	健身活动场地	★	用地面积 $\geq 500m^2$	★	建筑面积 $\geq 150m^2$	每个居民点配置1处。配置必要的锻炼器械，提供面积适宜的集中活动场地
社会服务	居家养老服务中心	★	建筑面积120-250m ²	☆	建筑面积 $\geq 30m^2$	每个行政村配置1处，其他居民点按需配置。包括餐饮室、文娱室、康体室等
公共安全	综治中心	★	建筑面积15-25m ²	—	—	每个行政村配置1处，结合党群服务中心建设
	警务室	★	建筑面积15-25m ²	—	—	
	防灾避难场所	★	—	—	—	
生活服务	快递点（村邮展）	☆	建筑面积20-40m ²	☆	建筑面积20-40m ²	为村民提供网上代购商品、代收代发快递服务，帮助村民代售农（副、特）产品，引导市场自主配置
	菜市场	☆	用地面积100-300m ²	☆	—	包括粮油、蔬菜、肉类、水果、水产品、副食品等商品销售，引导市场自主配置
	生活用品超市	☆	—	☆	—	引导市场自主配置
	农资超市	☆	建筑面积 $\leq 50m^2$	—	—	以农药、化肥、种子、农膜、农具、兽药、饲料等生产必需品为主，引导市场自主配置
	公交站点	☆	—	☆	—	每个行政村设置1处公交站点，其他居民点按照公交线路组织及距离合理配置

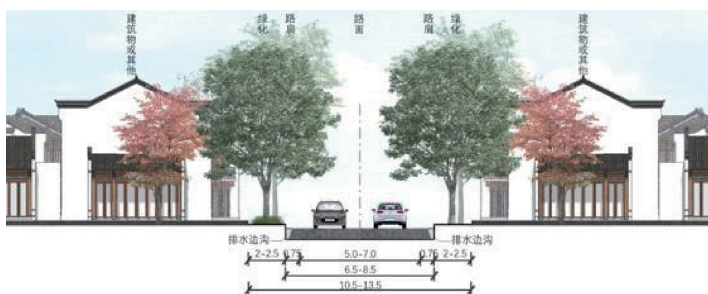
备注：“★”表示宜配置；“☆”表示有条件配置；“—”表示不宜配置。

90 村庄道路应如何建设？

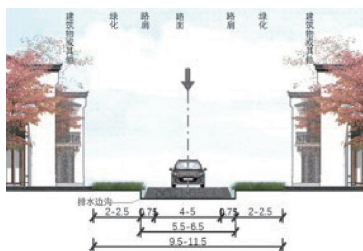
村庄主要道路应以机动车通行功能为主，兼具有非机动车交通、人行功能，一般为单幅双车道形式，宽度宜为5~7米。

村庄次要道路应以非机动车交通、人行功能为主，同时也能满足机动车通行，一般为单幅单车道形式，宽度宜为4~5米。

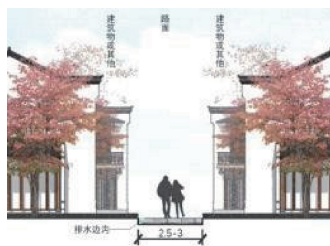
宅间道路应以人行功能为主，宽度宜为2.5~3米。



主要道路断面



次要道路断面

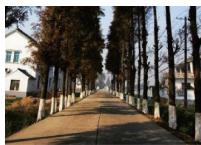


宅间道路断面

村庄交通流量较大的道路宜采用硬质材料路面，一般情况下使用水泥路面，提倡使用沥青、块石等材质路面。次要道路、巷道优先考虑废砖废瓦等废弃材料，同时选用石板、卵石、砂石等天然乡土材料，避免大面积使用混凝土过度硬化。



沥青路面



水泥路面



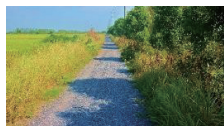
石砌路面



片石路面



石板路面



碎石路面

91 如何做好村庄绿化?

以休憩为主的公共绿地可充分利用村内已有的树林，配备凳椅、棋桌、亭台等设施，靠近村民住宅的绿地应避免对建筑采光造成影响。



大树、花灌木等与休憩空间结合

路旁绿化应朴实、经济、自然，乔木为主、灌木为辅，也可种植果树、蔬菜等，营造多样的道路绿化景观。



利用乡土植物，搭配篱笆、栅栏等，增加路旁绿化特色

宅旁绿化应充分利用空闲地和不宜建设的地段，灵活布置菜地、果树、攀爬作物或植物，做到见缝插绿。



充分利用村庄空闲地，
种植瓜果蔬



充分利用村庄空闲地，
见缝插绿

水旁绿化应自然生态，对现状原生态植被可适当进行清杂除乱，但应注重保护现有乔木，不可乱砍滥伐。绿化品种应亲水适生，在重要滨水段可以适当补种亲水花卉或水生植物，美化滨水景观。



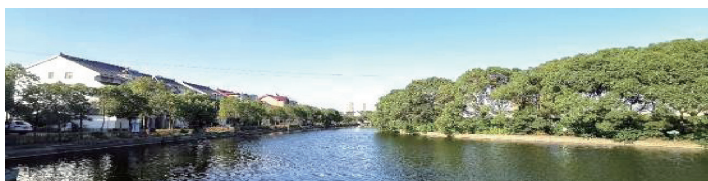
多层次的水岸绿化，
增加滨水空间乡土特色



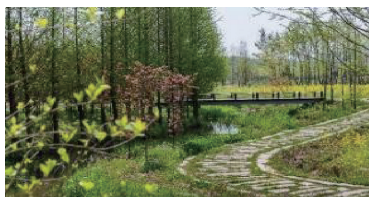
水旁种植芋头，既美化
环境，又有经济价值

92 村庄水系驳岸如何处理？

按照畅通水系、改善环境、修复生态的要求，打造“水清、流畅、岸绿、景美”的村庄水环境；及时清理河道淤积杂物、沟通水系，改善水体生态；尽量保留现状的生态自然驳岸形式，多选用生态材料，保持驳岸自然。



良好的河流环境显著提升村庄品质



生态驳岸使得村庄环境更为宜人



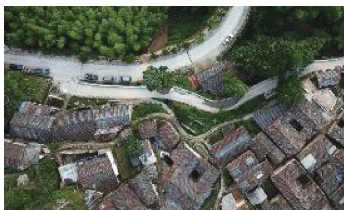
生态自然的水体岸线

93 村庄的公共停车场如何设置？

充分利用村庄闲置空间，采用集中与分散相结合的方式布局停车场地。集中停车场宜采用透水铺装等生态方式进行建设，并预留充电桩。鼓励集中停车场“一场多用”，停车场可兼做农作物晾晒、集市、文体活动场地等。在不影响道路通行的情况下，可通过优化村庄交通标线、划定禁停格，安装禁停标志牌等措施，在主要通车道路单侧划定路边停车位。



沿道路一侧的垂直停车场



设置于传统村落外围的停车场



集中存放的农机集中停放场所



有条件的村庄可适当配备充电桩停车位

94 村庄公厕如何配置?

按服务人口设置，有户厕区域宜为500—1000人/座，无户厕区域宜为50—100人/座；按服务半径设置宜为500—1000人/座。公共厕所建设标准宜不低于二类水冲厕标准。发展旅游的村庄，结合游客服务中心适当增加公厕的配置，考虑特殊人群，宜设置母婴室及第三卫生间。



公厕应避免求大、求洋



既简单大方，又富有特色的公共厕所



村庄风貌相协调的公共厕所



公共厕所配备有第三卫生间，
兼具母婴室功能

95 农村生活垃圾如何收集处置？

农村生活垃圾按“组保洁、村收集、镇转运、县（市）处理”方式组织生活垃圾收运，建立“有制度、有标准、有队伍、有经费、有督查”的村庄环境生长效管护机制；

根据村庄规模和形态，合理配备垃圾收运设施，生活垃圾日产日清，无暴露垃圾和积存垃圾；

发展旅游的村庄可沿主要道路每隔 80 ~ 120 米设置果皮箱，果皮箱应造型美观、风格与周围环境协调。



分散式垃圾分类收集设施

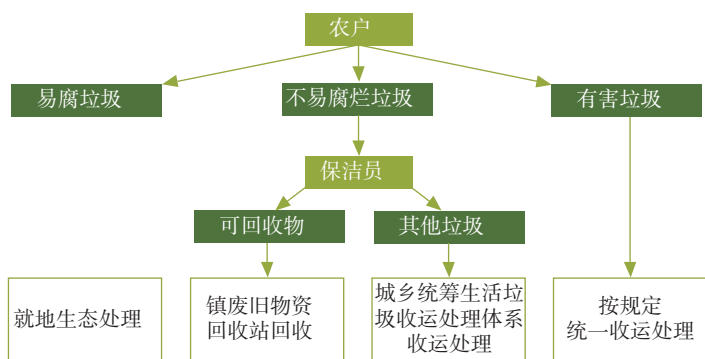


与村庄整体风貌协调的
集中收集设施

96 农村生活垃圾应如何分类?

采用村民弄得懂、易操作、可接受的分类方法,可将生活垃圾分为易腐、有害、可回收物和其他垃圾四类。

易腐垃圾实施就地生态处理,有害垃圾按相关规定统一收运处理,可回收物由废旧物资回收站或资源回收企业回收利用,其他垃圾进入城乡统筹生活垃圾收运处理体系,由城市垃圾终端处理设施进行无害化处理。



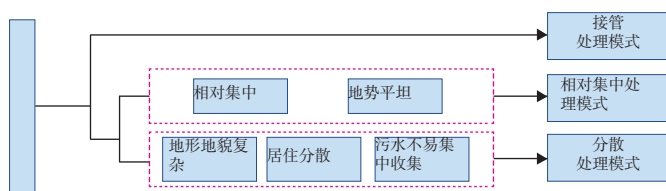
分类垃圾收集点设置示例



可回收垃圾投放点

97 农村生活污水如何处理？

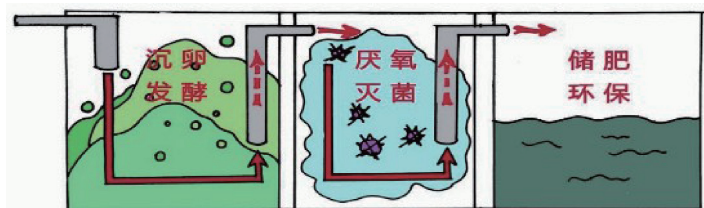
邻近城镇或具备接管条件的村庄，应优先纳入城镇污水系统统一处理。无接管条件的村庄应优先选用相对集中处理模式，设置小型污水处理设施集中或分片对村庄生活污水进行处理。地形地貌复杂、居住分散、污水不易集中收集的村庄，可采用相对分散的处理模式。



村庄污水处理模式指引图



城镇周边和邻近城镇污水管网的村庄，优先选择接入城镇污水收集处理系统统一处置。



居住较分散的自然村庄，采用相对分散的处理方式，如三格化粪池式、双瓮漏斗式和粪尿分集式。

98 数字乡村的应用领域和基础设施支撑有哪些？

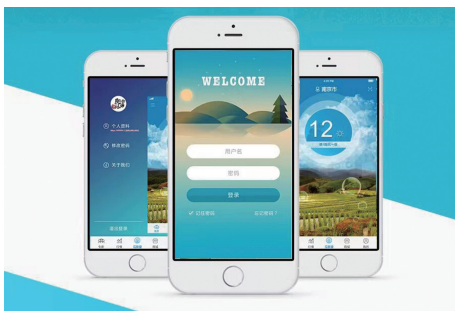
乡村数字经济：智慧农业、农村电子商务、乡村新业态、农业科技创新供给、农村书记普惠金融。

智慧绿色乡村：农业绿色生产、乡村绿色生活、农村生态保护信息化。

乡村网络文化：农村网络文化阵地建设、乡村文化资源数字化、“三农”网络文化创作、乡村网络文化引导。

乡村数字治理：智慧党建、“互联网+政务服务”、网上村务管理、基层综合治理信息化、乡村智慧应急管理。

信息惠民服务：互联网+教育、互联网+医疗健康、智慧养老、乡村数字素养提升。



智慧乡村服务

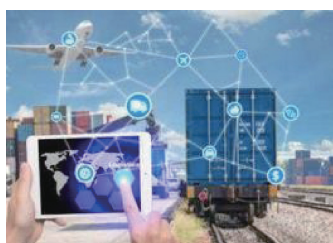


智慧农业

网络基础设施应保障 4G 网络的全覆盖，对于有明确应用场景的农村地区有序推进 5G 和千兆光纤网络建设；

信息服务基础设施主要为向农村居民提供政务、生产、生活等智慧化信息服务的各类村级服务站点和设施；

传统基础设施数字化升级为乡村公路、物流、水利、电网等传统基础设施数字化、智能化改造。



5G 网络建设 智慧物流



数字乡村可视化平台

99 小城镇的空间及建筑特色如何塑造?

聚焦小城镇主要出入口、道路两侧绿化、重点建筑、中心节点、居民公共活动空间等重点区域，利用现有自然资源禀赋，因地制宜，结合当地传统文化和产业特色，延续历史脉络，彰显和体现小城镇空间形象。建筑风貌应传承小城镇的文脉，注重对独特的地域文化加以创新性体现。避免简单照搬照抄外来的建筑形式、符号，避免出现奇奇怪怪、与原有风貌格格不入的建筑物。

100 小城镇公共服务设施如何配置?

镇区人口在3万人以上的小城镇，宜设置镇区、基层社区两级公共服务设施体系。

镇区人口少于3万人的小城镇，应至少有完善的镇区级公共服务设施。

镇区级公共服务设施应适度集聚，基层社区级公共设施应结合居住区布局。