

# 昆山农房规划建设管理工作简报

2020 年第 1 期（总第 4 期）

昆山市农村房屋规划建设管理办公室 编

2020 年 1 月 13 日

---

## 【工作动态】

- 苏州市委副书记朱民、市政府副市长吴晓东调研我市农房建设管理工作
- 市农房办召开全市农村规划建设管理工作会议
- 市农房办组织开展“元旦”“春节”期间农民自建房施工安全生产检查工作
- 市农房办组织开展第三轮农房翻建工作督查

## 【工作总结】

- 突出“四化”管理，农房翻建助力乡村振兴

## 【工作简讯】

- 工作简讯 5 则

## 【工作动态】

### 苏州市委副书记朱民、市政府副市长吴晓东 调研我市农房建设管理工作

12月20日上午，苏州市委副书记朱民、苏州市政府副市长吴晓东带队，苏州市资源规划局、市住建局、市农业农村局一行，来我市调研农房建设管理工作。昆山市政府党组成员周继春，市农房办主任、市住建局局长王卫东陪同调研。



调研组一行先后实地查看了淀山湖镇度城村东村、永新村六如墩等村庄，详细了解农房翻建、基础配套设施建设、农村人居环境整治等情况。在随后召开的座谈会上，市政府党组成员周继春就我市农房翻建基本情况及建设管理中的相关做法进行了汇报，有关镇及部门围绕自身工作进行了交流，并提出了现状工作中存在的问题和相关意见建议。朱民副书记充分肯定了我市近年来在加强农房规划、建设和管理方面的做法举措和取得成效，并指出，昆山市将农房规划建设管理工作作为落实乡村振兴战略的重要内容和有效途径，不断完善规划、设计、施工、验收全过程监管机制，稳步有序推进农房规划建设管理工作。



朱民强调，农房建设管理工作不仅是一项民生工程，也是一项文化工程，乡村文化最终要依托乡村的风貌、建筑等载体来体现和传承。做好农房建设管理工作是我们推进城乡融合发展和率先基本实现农业农村现代化进程中躲不过、绕不开的“硬骨头”，全市各地、各部门要认真落实蓝绍敏书记的相关批示要求，真正形成思想共识、切实拿出有效办法，把这项工作做好做优。同时，朱民就下阶段工作提了意见建议。一是**建立完善领导管理机制**。进一步建立健全管理体系，在基层实施操作层面要注重发挥好第三方专业机构的作用，合理解决基层管理力量薄弱的问题。二是**提升规划建设监管水平**。要在“多规合一”的基础上，结合 2035 国土空间规划编制工作，进一步优化村庄规划布局。加强村庄设计，注重对村庄整体风貌的设计管控，充分借鉴城市规划设计和建设管理模式，有效补缺补短。三是**把好农房翻建准入关口**。加强对集体经济组织成员等资格认定办法的研究，同时积极探索宅基地有偿退出机制。昆山要以国家级农村闲置宅基地盘活利用改革试点为契机，先试先行，作出有益探索。四是**提高服务质量和水平**。加强农房建设的政策完善、事项审批、安全生产、竣工验收等全链条服务，大力推进信息化管理。要积极推广各地成熟的做法举措，充分借鉴浙江等地区的先进经验，切实推动全市农房建设管理工作再上新台阶。

（市农房办）

## 市农房办召开全市农村规划建设管理工作会议

2019 年 12 月 12 日下午，市农房办副主任、市住建局副局长黄毅恒在市住建局 11 楼会议室组织召开全市农村房屋规划建设管理工作会议。会议通报了第三轮农房翻建督查情况，听取了各区镇、各部门关于农房翻建工作开展情况的汇报，同时围绕现阶段存在的问题进行了讨论，并明确了 2020 年工作重点。



会议要求：**一**是要进一步摸清底数现状，全面收集整理农房翻建档案资料，确保底数清、现状明。开展农房建设管理平台信息补录工作。要研究探索竣工验收“空白期”问题，明确农房竣工验收时间节点，督促农户在农房建设完成后及时提出竣工验收申请，保障村民合法权益。**二**是进一步健全完善镇级农房建设管理组织领导架构，全面推行巴城镇、淀山湖镇的“镇党委副书记+镇政府分管领导”协同管理模式。做好统筹协调工作，将建管部门纳入农房建设管理工作体系，全面参与农房翻建各项工作。**三**是加大房型推广力度，全面推行“两坡一屋顶”农房建筑。加快推进 10 个特色田园乡村建设试点村农房翻建试点工作。各地要选择 1~2 个特色强、风貌有、底蕴好的村庄纳入试点范畴，着力打造农房翻建样板区，到 2020 年底取得实际成效。**四**是进一步完善农房翻建质量和安全生产监督机制，全面实行“一村一监理”制度。加强施工企业管理力度，建议在年度市建筑企业预选承包商名录中选取优质施工企业。在翻建前出具施工图，严格按图施工。施工围挡建议由各区镇统一采购，减轻农户负担。**五**是要按照管理办法已明确的资格认定条件进行建房资格审核。坚持“一户一宅、建新拆旧”原则，开工前拆除原有应拆建筑物、构筑物。对房前屋后的违章搭建依法整治、拆除，确保美丽宜居乡村建设成效。各区镇要针对农房翻建督查检查发现的问题加快落实整改，制定整改计划，明确时间节点。**六**是各成员单位要坚持问题导向，进一步落实落细责任，市资源规划局、市城管局、市农业农村局要加强对风貌管控、产证发放、宅基地管理、建筑垃圾处置等工作的研究，制定办法，提出意见，确保全市农房翻建工作平

稳有序。

(市农房办)

## 市农房办组织开展“元旦”“春节”期间 农民自建房施工安全生产检查工作

近期,市农房办组织市住建局安监等部门开展“元旦”“春节”期间农民自建房施工安全生产检查工作,检查组根据《昆山市农民自建房屋施工质量安全指导意见(试行)》,随机抽查巴城镇、张浦镇、千灯镇、淀山湖镇,共27个在建村庄,重点突出施工用电、脚手架、模板支架、落地卸料平台、施工机械和机具以及高处作业等6个方面,对检查发现的问题及安全隐患要求及时整改,并就“两节”期间农民自建房安全生产工作提出了要求:**一是加强农房建设施工组织领导。**高度重视“两节”期间农民自建房安全生产工作,加强组织领导,提高工作站位,增强责任意识,采取有效措施,及时消除各类安全隐患,切实加大监督处置力度,全面落实监管责任,确保我市农民自建房施工安全生产形势平稳可控。**二是认真落实施工安全管理措施。**要突出施工用电、脚手架、模板支架、施工机械、高处作业等工作重点,加大隐患排查治理力度。相关施工企业要根据冬季雨雪冰冻、强降温天气等易发生事故的特点,落实冬季安全施工各项工作措施。**三是严格执行节后复(开)工检查。**认真执行节后复(开)工程序,严格把握复(开)工条件。在复(开)工前,必须对所有施工从业人员开展针对性的安全生产教育,重点加强对新进工作的教育培训,未经安全教育的人员一律不得上岗。在建工程节后复工前,各地要组织施工企业和监理单位对施工现场进行全面的安全检查。**四是强化安全生产宣传教育力度。**要充分发挥广播、电视、报刊、网络等媒体的宣传引导作用,采取多种形式广泛宣传,对典型的事故案例、经常性的经验教训、常识性的安全知识进行精细化、全覆盖宣传教育,切实引导建房户、施工人员增强安全意识,形成全社会关注安全重视安全的浓厚氛围。

(市农房办)

## 市农房办组织开展在建村庄农房翻建工作督查

2019年10月23日~11月24日,市农村房屋规划建设管理领导小组办公室邀请省规院、市监理协会等第三方机构组成多个联合专项督查组,先后赴7个镇78个行政村,现场查看2873户农房翻建情况,重点突出房型设计、农房建设审批管理、质量安

全管理、建筑风貌管控等内容，通过现场查看和台账检查相结合的方式，对全市在建村庄的农房翻建情况开展了督查工作，实现了督查“全覆盖”。从督查情况来看，各镇按照《昆山市农村房屋规划建设管理办法（试行）》《昆山市村房屋风貌管控管理规定（试行）》等文件要求及相关会议精神，强化风貌管控，抓好农房施工质量安全，规范执行农房翻建标准，稳步推进农房翻建各项工作，取得了初步成效，但在督查过程中也发现了各地存在的一些突出问题，建筑风貌管控有待细化，农房施工管理还需加强，镇级农房办资源配置还不充分，村庄整体环境有待提升等。

督查小组结合现状情况，对各地下一步工作提出了意见建议。**一是提高站位，把握工作内涵。**要进一步提高思想认识，强化责任意识，要把农房规划建设管理作为贯彻乡村振兴战略的重要实施内容，作为保障和改善民生的重要实项目。镇村干部要认真履职，明确自身职责，充分发挥“一线”作用，以“钉钉子”精神，切实妥善解决农民诉求，化解农房翻建过程中的纠纷矛盾。**二是优化设计，加强风貌管控。**进一步细化风貌管控，规定窗框颜色、外栏杆颜色、样式，确保农房风貌样式统一，彰显粉墙黛瓦江南水乡风貌。要明确辅房建设问题，需建设辅房的，必须在房型图中一并设计，并由属地政府审批备案，房型设计中没有辅房的，一律不得建设。**三是多方参与，狠抓质量安全。**加强对施工作业人员安全培训教育工作，定期组织对施工作业人员的安全教育培训工作，提高作业人员的施工安全意识。在乡镇聘请第三方监理和安全顾问的基础上，进一步加大与监理协会的合作，通过多方参与，进一步规范并完善监管措施。**四是科学管理，完善人员配置。**要科学优化，健全完善镇级农房办机构设置，学习借鉴巴城镇、淀山湖镇等地的成熟管理模式，加大部门协调和联动力度，进一步完善专业技术人员配备，确保农房翻建工作稳步有序推进。

（市农房办）

## 【工作总结】

### 突出“四化”管理 农房翻建助力乡村振兴

2019年，按照市委市政府统一部署，市农房办坚持问题导向，强化规划引领，按照“因村施策、一户一案”总体要求，初步完善规划、设计、施工、验收全过程监管的推进机制，全面推进农房规划建设管理工作。**一是突出制度化建设，健全完善推进机制。**今年以来，市农房办组织召开专题会议12次，部署实施各项工作。认真落实《昆山市农村房屋规划建设管理办法（试行）》，加强资格认定，严控建筑面积，规范审批

建设流程。高质量编制 369 个可翻建村庄规划，目前已全部编制完成，实现了村庄规划“全覆盖”。各区镇制定出台了农房翻建实施细则，进一步明确了房屋建筑高度，目前，我市各区镇房屋总高度控制在 10 米左右，阁楼高度不超过 2.1 米。**二是突出多元化引导，加强农房风貌管控。**2019 年，我市印发出台《昆山市农村房屋风貌管控管理规定（试行）》，明确农村房屋建筑风貌的具体要求，并对符合风貌管控要求的村，市财政给予每户 1 万元的补助。按照“两坡一屋顶”的建筑风貌要求，开展农房建筑设计，审核确认各镇新房型 58 套。为进一步推动风貌管控工作，以“金华白”为参照，开展农房外立面色彩整改工作，目前已整改 9885 户。把全市 10 个特色田园乡村作为农房翻建试点村，以点带面，全面有序提升农房规划建设管理水平。**三是突出闭环化监管，规范审批建设流程。**在农房翻建前，审清审定建房资格，引导农户办理审批手续，做好违章建筑拆除、违法用地清理工作等。抓好“中间验收、平时巡查、问题整改、竣工验收”等节点，加强农房建设管理，确保农房翻建成效。建立“一事一议”会议制度，有效化解翻建中的矛盾纠纷。同时，明确农户、施工单位、各区镇、各管理部门的责任义务，对于农房建设过程中违反规定的行为加强行业处理。建立“一房一档”电子档案，完成农村房屋建设管理平台开发，实现了全过程信息化监管。**四是突出协同化联动，强化质量安全管理。**市住建局制定印发《昆山市农民自建房屋施工质量安全指导意见（试行）》，编制完成《农房建设构造参考图册》，进一步完善技术服务保障。各区镇建立了村级网格员巡查机制，全面引入第三方管理服务团队参与现场管理，实行“一村一监理”制度，切实消除各类安全风险隐患。实行定期和不定期督查，及时发现、着力解决农房规划建设管理工作中存在的问题和难点。邀请监理协会、省规院，对全市在建村庄的农房翻建情况开展了督查工作，实现了督查“全覆盖”。截至目前，开展各类督查检查 18 次。此外，强化绩效考核管理，制定年度考核办法，完成农房翻建年终考核。

（市农房办）

## 【工作简讯】

**市农房办开展 2019 年农房翻建年终考核。**12 月 16 日~17 日，市农房办组织市资源规划局、住建局、农业农村局等部门，赴 7 个镇开展 2019 年农房翻建年终考核。考核小组按照年度农房翻建考核细则，通过检查台账、交流座谈等方式，全面评估了各镇组织保障、村庄规划、审批管理、风貌管控、施工安全、人居环境等方面情况，并进行综合测评打分。

（市农房办）

**淀山湖镇召开农房建设安全生产会议。**12 月 27 日，淀山湖镇组织召开农房建设

安全生产会议，会议要求各施工企业和监理单位要进一步加强安全生产，消除各类安全生产隐患，同时强化民工工资排摸与处理工作。

(淀山湖镇)

**锦溪镇召开农房建设管理工作会议。**12月4日下午，锦溪镇农房办召开农房建设管理工作会议，会议就当前农房翻建管理工作中存在的问题进行研究讨论，并明确了下阶段重点工作。

(锦溪镇)

**张浦镇组织开展农房翻建工作业务培训。**近日，张浦镇组织农房办、建管部门、施工企业等单位开展农房翻建工作业务培训，并邀请苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司高级工程师、国家注册监理工程师仲庆干进行现场授课。

(张浦镇)

**周庄镇召开农房工作联席会议。**11月12日下午，周庄镇召开农房工作联席会议，重点研究讨论了现阶段农房规划建设工作中遇到的突出问题，并对下一步重点工作进行了部署。

(周庄镇)

---

报：市委书记吴新明、市长周旭东、市委副书记张月林、市政府党组成员周继春。  
送：各镇党委和政府，市委办公室、市人大办公室、市政府办公室、市政协办公室，市各有关部门。  
发：各农房建管部门，各建设行业协会。

---