

漳平市住房和城乡建设局文件

漳住建〔2019〕204号

漳平市住房和城乡建设局 关于开展农房整治工作的实施意见

各乡（镇）人民政府、街道办事处：

为贯彻落实《龙岩市农村人居环境整治三年行动实施方案》（岩委办〔2018〕19号）文件精神，推进农村农房整治行动，现结合我市实际制定农房整治工作实施意见。

一、工作目标

从2019年起，利用三年时间，按照“拆、建、改、保”并重的思路，与拆除空心房、规范建设新房、引导裸房改造、保护有价值古民居等有机结合，对全市农房进行集中专项整治，实现建房大集中、面貌大提升、乡村大振兴。

二、基本原则

1. 群众自愿，政府引导。以村民自治为主，结合乡村振兴、退宅还耕、美丽乡村建设，整村稳步推进整治。

2. 分类指导，因地制宜。严格“一户一宅、拆旧建新”制度，从农村实际出发，充分利用旧宅基地、空闲地和其它未利用地，

引导农民建设经济实用、安全环保、美观大方的住房。

3. 保护文脉，综合利用。对具有保护价值的古民居进行修缮保护、合理利用；对空心房进行拆除，拆除后用地可作为公共设施用地（绿化、停车场等），也可通过土地复垦等方式进行开发利用。

三、整治任务

（一）名词解释

1. 空心房：指长期闲置、废弃、残垣断壁、破烂不堪、以及建新未拆旧或不符合“一户一宅”政策的老旧房、旱厕及附属房等的统称。

2. 危房：根据《城市风险房屋处理规则》规定，结构已严重损坏或承重构件已属风险构件，随时有可能损失结构安稳和承载水平，不能保证寓居和使用安全的房子。

3. 裸房：房屋外观主体等已经完成、屋面已封顶，外观未能见到斜屋面，能见到红砖（砌体结构），未经水泥砂浆抹面、涂料粉刷、瓷砖贴面或部分外墙已水泥砂浆抹面的房屋。

4. 有价值古民居：尚未列为文物、历史建筑的房屋，主要概括为两类：一是传统厅、房、院等完备，细部构件基本存留，配件、绘饰、题画等丰富精美，具有研究、传承历史文化的民居；二是建筑特有，独具风格，又包含地方特色、文化的堡、楼、馆、院等房屋。

5. “一户一宅”：是指农村村民（指具有本村常住户口且享受集体资产分配的集体经济组织成员家庭）一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过《龙岩市农村村民住宅建设用地管理规定》规定的标准，即3人以下每户80平方米，4-5人每户100平方米，6人以上每户120平方米。

（二）任务分解

2019年，龙岩市下达我市农村空心房裸房整治任务20万平方米，任务按各乡镇人口比例进行分解（详见附件）。今年整治试点村为南洋镇利田村、永福镇龙车村、桂林瑞都村、和平东坑村、芦芝圆潭村、西园基泰村、拱桥上界村、赤水石寮村、双洋大窑村、新桥云墩村、溪南金菊村、象湖宽田村、吾祠北坑村、灵地西坑村、官田梅营村。试点村已经完成整治的，本着群众自愿、村民自治、整村推进的原则，可以选择其它村庄实施。各乡镇可结合乡村振兴试点村、土地整治、美丽乡村建设，以确保安全为前提，可以统一组织，也可以村民自己实施，整村推进农房整治工作。

四、整治内容

1. 把关键建好新房。原则上不鼓励村民零散建设新房，引导统一规划建设新村。确实需要利用旧宅地“独立插花”建设农房的，必须是斜屋面，并且与周边建筑的高度、色调等外观协调。

2. 引导装修裸房。确保房屋安全、构件完整、居住功能，体现地域特色，给裸房外观装饰、平改坡进行“穿衣戴帽”。

外观装饰。对房屋外观裸墙先进行水泥砂浆打底再涂刷饰面，老旧、不协调墙面直接进行刷新，色调要协调统一不宜太突兀，建议采用传统白色、门窗适当加设传统线性勾勒。

平改坡。层数未建完成的鼓励建设完成，原则上控制在三层以内，屋顶建造为斜屋面；不再加层的平顶增设斜屋面。屋架可采用木、铁、钢等为骨架，禁止借架设屋架来增加层数；坡度按传统1/4~1/3举折起坡，檐口按传统出挑；屋面材料可以选用陶瓦、塑脂瓦等类似传统瓦片的面料，不采用与传统瓦片不协调的面料，色调应统一协调。

3. 保护有价值古民居。对老房子进行分类甄别，不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑，有特色、有文化和旅游价值的民居，进行保护修缮、合理利用。

4. 强力拆除空心房。对没有保留价值，长期闲置无人居住空心房、年久失修的破损房屋、老旧土坯房或老旧厕所、杂物间、搭盖和畜禽养殖污染防治规划乱搭乱建的鸡鸭棚、猪圈等违法建筑，强力引导进行拆除退宅还耕，或者旧村复垦。

5. 坚决拆除危房。对既没有保留价值又无人居住，存在安全隐患危及人民群众生命财产安全的危房，要采取有效措施坚决拆除。

6. 整治房前屋后环境。拆除各类杂乱无序的牌、杆、围挡和广告，房前屋后扫清楚、摆清楚，庭院内和房前屋后种菜种果种树，发展庭院经济，形成建筑风貌简洁有序的村庄。拆除危房、空心房、乱搭乱盖后的场地进行清理、平整，可作为菜地、绿化、停车场等，或规划建设新村。

五、工作要求

（一）制定好目标。各乡镇（街道）、各村居（社区）结合实际，摸清底数、认真分析、深入研究、策划好项目，制定切合自身的工作措施、工作目标，结合近期、中期、远期工作目标，合理分解任务，落实工作责任，以确保 12 月底完成任务为前提，一件一件落实，一年一年推进。

（二）筹措好资金。一是积极引导农民严格执行“拆旧建新”的政策规定，自觉自愿做好拆除工作。二是建立“空心房”拆除和裸房整治奖补机制，做好土地文章，扎实推进旧村复垦、土地整理等项目，充分用好土地收益资金，结合实际，自行出台奖补政策，调动群众参与整治积极性和主动性。三是积极争取中央、省、

市和金融部门的政策和资金支持，发挥社会力量积极参与，因地制宜统筹安排使用。

（三）调动好干群。充分调动镇、村干部积极性、主动性、创造性，充分发挥党员干部带头作用。建立由镇村干部、乡贤、村民代表组成的理事会，利用宣传栏、村村响广播、微信、横幅标语等平台，统筹协调、策划项目、监督推进整治工作，宣传、挂钩、指导农户开展整治，与群众互动交流、充分沟通、取得支持，变“要我做”为“我要做”，变“政府的事”为“我自己的事”，促进整治工作和谐推进。

（四）引导好风格。坚持“先设计、后施工”，推进村庄规划评估修编，加强建筑风貌管控，推荐使用、参照《福建省村镇住宅通用图设计方案集》、《龙岩市美丽乡村住宅建设标准图集》、《漳平市新农村住宅建筑设计方案》开展建筑风貌设计整治。

（五）建立好档案。按“一户一档”建立农村农房整治档案，包括农户意愿调查摸底、整改协议，“整治前、整治中、整治后”全貌文字说明照片等资料归入档案。

请各乡镇（街道）指定专人负责，每周一将工作进度电子文档报送我局村镇站汇总。

附件：漳平市 2019 年农房整治工作任务分解表

漳平市住房和城乡建设局

2019 年 7 月 19 日

抄送：市政府办、乡村振兴办，市政府张如春副市长。

附件

漳平市 2019 年农房整治工作任务分解表

序号	乡镇 (街道)	整治任务 (万平方米)			备注
		空心房	裸房	合计	
1	南洋	0.54	0.26	0.80	
2	永福	3.02	1.46	4.48	
3	桂林	0.17	0.08	0.25	
4	和平	0.69	0.33	1.02	
5	芦芝	0.69	0.33	1.02	
6	西园	0.93	0.45	1.38	
7	拱桥	0.57	0.27	0.84	
8	双洋	0.65	0.31	0.96	
9	赤水	0.50	0.24	0.74	
10	新桥	2.02	0.97	2.99	
11	溪南	1.28	0.62	1.90	
12	象湖	0.77	0.37	1.14	
13	吾祠	0.49	0.24	0.73	
14	灵地	0.58	0.28	0.86	
15	官田	0.60	0.29	0.89	
合 计		13.50	6.50	20.00	