

## 西藏自治区农村住房建设管理办法

## 以高质量组织工作服务保障西藏长治久安和高质量发展

## 第一章 总则

第一条 为了加强自治区农村住房建设管理,规范农村住房建设活动,保障农村住房质量安全,促进宜居宜业和美乡村建设,根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规,结合自治区实际,制定本办法。

第二条 自治区行政区域内农牧民在集体所有土地上从事新建、改建、扩建农村住房及其监督管理,适用本办法。

第三条 农村住房建设应当坚持规划先行、因地制宜、保护耕地、节约用地、安全宜居原则,符合生态环保、绿色低碳、经济适用、抗震防灾要求,满足农牧民生活生产需要,体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。

第四条 县级以上人民政府应当加强对本行政区域内农村住房建设服务管理工作的领导,建立农村住房建设服务管理跨部门综合监管和联席会议工作机制,明确有关部门职责分工,指导乡(镇)人民政府开展农村住房建设服务管理工作,适时开展联合检查,并将农村住房建设服务管理相关经费纳入本级财政预算。

第五条 乡(镇)人民政府负责本行政区域内农村住房建设服务管理工作,建立健全农村住房建设质量安全监督制度和巡查制度,根据法律法规授权或者县级以上人民政府有关部门的委托,实施农村宅基地审批和建房规划许可,以及住房建设质量安全监督管理等相关综合执法工作。

第六条 村民委员会在乡(镇)人民政府指导下拟定有关农村住房建设自治管理的村规民约,经农牧民集体讨论通过后实施,并纳入村务公开的内容。

村民委员会指导农牧民办理或者为农牧民代办农村住房建设审批相关手续,引导农牧民依法开展农村住房建设活动。

第七条 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门应当组织编制户型多样、符合房屋质量安全、抗震设防等要求,具有地域特色、体现地域建筑风貌要素的农村住房通用图集,并推广使用、适时更新。

县级以上人民政府住房城乡建设主管部门应当加强对乡(镇)人民政府开展农村住房建设质量安全管理的技术指导,组织乡村建筑工匠培训以及乡村风貌指引,建立健全乡村建筑工匠和施工单位从事农村住房建设的评价考核体系等服务管理工作。

县级以上人民政府农业农村主管部门负责农村住房建设宅基地分配、使用、流转、违法用地查处,完善宅基地用地标准,指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用,组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查,及时将农牧民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门等服务管理工作。

县级以上人民政府自然资源主管部门负责村庄规划编制、安排农村宅基地用地规模和布局、房屋建设规划许可、农用地

地转用、房屋权属登记等服务管理工作。

县级以上人民政府财政、生态环境、交通运输、水利、应急管理、市场监管、林草等部门按照各自职责,负责农村住房建设相关服务管理工作。

第八条 自治区人民政府住房城乡建设主管部门应当会同有关部门建立农村房屋综合管理信息平台,与农业农村、自然资源等部门实现农村住房空间地理信息、房屋属性、安全状况、行政审批等信息共享。

第九条 县级以上人民政府及其有关部门可以通过政府购买服务等方式,支持乡(镇)人民政府开展农村住房服务管理相关工作。

第十条 各级人民政府及其有关部门、村民委员会,应当加强农村住房建设法律法规政策宣传,向农牧民普及农村住房建设知识和安全常识。

## 第二章 选址和审批

第十一条 建设农村住房,农牧民一户只能拥有一处宅基地。

农村住房建设应当符合国土空间规划、村庄规划要求,科学选址,优先利用原有宅基地、空闲地和未利用地,禁止占用永久基本农田、生态保护红线等法律法规规定的禁止建设区域。合理避让地质灾害易发区、河道行洪区等危险区域。

第十二条 农牧民建房应当先向村集体经济组织或者村民委员会提出申请,并按规定提供申请材料。

村集体经济组织或者村民委员会在收到申请材料之日起5个工作日内完成审查,经村民会议或者村民代表大会讨论通过并在本村村务公开栏公示,公示期不少于7日,公示无异议或者异议不成立,报送乡(镇)人民政府审核。建房农牧民对村民会议或者村民代表大会讨论有异议的,可以向乡(镇)人民政府申诉,由乡(镇)人民政府派员到现场核实处理。

第十三条 乡(镇)人民政府应当自收到农牧民建房申请材料之日起15个工作日内进行审查。审查通过的,乡(镇)人民政府依法批准建房申请,并按照规定办理乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书。核发的乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书,应当符合经依法批准的国土空间规划管控规则、村庄控制性详细规划以及用途管制要求。涉及占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续。

## 第三章 设计和施工

第十四条 农牧民建设两层及以上住房的,可选用免费提供的农村住房标准设计通用图集,也可以委托具备相应资质的设计单位或者具备注册职业资格的设计人员设计,设计应当符合国家、自治区有关标准规范、技术导则要求。

农牧民对选用的农村住房设计通用图集进行修改的,应当符合国家和自治区有关标准规范、技术导则要求,确保房屋结构质量安全,符合建筑风貌要求。

鼓励有条件的地方,开展定制化农牧民住房设计和修改服务,满足农牧民个性化需求。

第十五条 建设农村住房,应当根据施工技术要求选择具备相应能力的乡村建筑工匠或者具有相应资质的施工单位承担。

乡村建筑工匠或者施工单位在开工建设前对地基地质进行必要的勘察验证,依照技术规范要求选择房屋地基基础形式和埋置深度。

改建、扩建农村住房的,乡村建筑工匠或者施工单位不得危害原房屋建筑结构安全。

第十六条 自治区人民政府住房城乡建设主管部门会同市场监管等部门制定自治区农村住房建设施工合同范本并推广使用。

建房农牧民应当与乡村建筑工匠或者施工单位签订施工合同,明确双方权利、义务,约定施工工期、施工安全责任、保修期限和保修责任等内容。法律法规对农村住房保修期限和保修责任另有规定的,从其规定。

第十七条 农牧民建房前,应当向乡(镇)人民政府、村民委员会指导、监督建房农牧民与乡村建筑工匠或者施工单位签订施工合同。

第十八条 农牧民应当按照批准的宅基地用地面积、建设层数建造住房,使用符合国家和自治区标准的建筑材料、建筑构(配)件和设备,禁止使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备。乡村建筑工匠或者施工单位应当协助建房农牧民选用合格的建筑材料、建筑构(配)件和设备。

第十九条 乡(镇)人民政府应当组织开展农牧民建房施工现场日常检查,核查是否按照批准面积、规划许可等要求进行施工,是否采取安全防护措施,及时发现、制止和查处违法违规行为,相关行为人和单位应当支持配合。村民委员会可以组织开展农牧民建房施工现场检查,发现违法违规行为的,予以劝阻;劝阻无效的,应当及时报告乡(镇)人民政府。

第二十条 农牧民住房竣工后,建房农牧民应当向乡(镇)人民政府提出竣工验收申请。由乡(镇)人民政府对宅基地管理、规划验收、质量安全等方面统一组织竣工验收,不符合要求的,由负责施工的乡村建筑工匠或者施工单位进行整改;符合要求的,出具核实证明。

建房农牧民收到核实证明后,负责组织乡村建筑工匠或者施工单位对农村住房进行竣工验收。委托设计的,设计单位或者设计人员应当参加竣工验收。

县级以上人民政府及其有关部门应当依据职责,为农牧民建房验收免费提供技术服务,或者指导乡(镇)人民政府免费提供技术服务。

第二十一条 建房农牧民应当将竣工验收资料和核实证明报村民委员会,由村民委员会统一报乡(镇)人民政府存档。建房农牧民可以按照规定申请办理不动产登记。

## 第四章 使用和维护

第二十二条 各级人民政府及其有关部门应当建立常态化农牧民住房安全排查工作机制,经排查发现存在安全隐患的,乡(镇)人民政府按照属地管理原则及时督促开展安全鉴定,县级以上人民政府住房城乡建设主管部门应当提供相应技术支持。

第二十三条 农村住房所有权人和使用人应当承担以下责任:

(一)定期检查,维护房屋安全;

(二)配合安全巡查和应急处置等工作;

(三)出现房屋安全隐患或者鉴定为危险房屋的,应当采取维修加固、停止使用、临时封闭、拆除重建等措施,及时消除安全隐患。

第二十四条 农村住房所有权人和使用人不得有以下行为:

(一)未经许可,擅自实施改扩建;

(二)装修过程中擅自变动建筑承重结构;

(三)超过原设计标准增加房屋使用荷载;

(四)安装危及房屋结构安全的设施设备;

(五)其他危害房屋使用安全的行为。

第二十五条 农村住房用于生产经营的,依据有关法律法规规定执行。

用作生产经营的农村住房经鉴定为危险房屋的,有关部门应当依法要求经营主体进行整改。

第二十六条 各级人民政府及其有关部门、村民委员会负责统一规划建设的农村住房,依据有关法律法规规定执行。

## 第五章 法律责任

第二十七条 违反本规定,施工单位在施工中偷工减料的,使用不符合的建筑材料、建筑构(配)件和设备的,或者不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工的其他行为的,责令整改,处工程合同价款2%以上4%以下的罚款;造成建设工程质量不符合规定的质量标准的,负责返工、修理,并赔偿因此造成的损失;情节严重的责令停业整顿,降低资质等级或者吊销资质证书。

第二十八条 国家机关及其工作人员在农村住房建设服务管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法予以处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十九条 违反本办法规定的行为,法律法规已有处罚规定的,从其规定。

## 第六章 附则

第三十条 本办法自2024年3月1日起施行。

(紧接第一版) 中央政治局常委、中央主题教育领导小组组长蔡奇同志对西藏主题教育给予充分肯定,相关工作在中央主题教育整改整治工作推进会上作交流发言,中央第十二督导组评价抓得实、有特色、效果好,央视新闻联播和人民日报、新华社等主流媒体播发西藏经验做法450篇(次)。

紧扣区情丰富教育内容和形式。坚持武装党员和教育群众相结合,加强习近平总书记关于西藏工作的重要指示和新时代党的治藏方略教育培训,深化铸牢中华民族共同体意识、“国家意识、公民意识、法治意识”、马克思主义“五观”“两论”、反分裂斗争、新旧西藏对比、老西藏精神和“两路”精神教育等,牢牢治藏稳藏兴藏的思想基础,汇聚听党话感党恩跟党走的强大力量。

## 选干部、配班子、建队伍——打造忠诚干净担当的高素质治边稳藏骨干力量

用一贤人则群贤毕至,见贤思齐就蔚然成风。一年来,全区各级组织部门认真落实新时代好干部标准和民族地区干部“四个特别”要求,坚持凭能力用干部、以实绩论英雄,为治藏稳藏兴藏事业提供了有力干部支撑。

切实提高选人用人质量和效果。坚持凭能力用干部、以实绩论英雄,提拔使用、晋升级别的区管干部各方面认可度高、反响良好。2022年度“一报告两评议”,自治区党委选人用人总体评价“好”较上年度提高4.8个百分点。深化干部政治素质考察,被确定为省市区党政领导班子和领导干部政治素质考察试点省份之一。出台《干部履职能力提升办法》,推动干部教育培训更好满足事业需求、岗位需求、干部需求。制定《选拔使用优秀年轻干部的具体措施》,大力提拔使用45岁左右地厅级干部、“90后”县处级干部。

多措并举激励干部担当作为。充分发挥考核“指挥棒”“风向标”作用,聚焦“四件大事”聚力“四个创建”,完善地、市、区、县、国企、高校综合考核结果运用,形成了干得好、考得好、用得好的导向。制定推动领导干部“能上能下”实施细则,调整“下”的干部200多人。建立高海拔地区人群生命健康联席会议制度,提升高海拔折算工龄补贴标准,提高驻村驻寺干部身故理赔金额,完善干部职工休假政策,开展机关事业单位受表彰奖励人员疗养工作,推进高海拔地方供暖、集中供氧工程建设,建成区直单位援藏干部周转房并投入使用,在严管与厚爱的结合中提振干部干事创业的精气神。

创新开展“双招双引”(招商引资、招才引智)工作。组织援藏干部发挥独特优势,聚焦西藏所需、群众所盼、未来所向,大范围、宽领域招商引资,招引项目到位资金225.48亿元,为全区招商引资项目到位资金突破500亿元作出重要贡献。实施“育、引、留”四大工程,落实人才工作“十九条”措施,积极推进“珠峰英才”计划,出台11个专项实施细则,在北京、上海、深圳、成都、重庆举办5场“英才汇聚、志向高原”政策推介活动,全年引进高层次人才146名、急需紧缺人才112名,引才数量为历年之最。充分发挥现有人才作用,尼玛扎西教授成为时隔22年西藏产生的第二位院士,西藏大学青藏高原地质资源工程团队被授予“国家卓越工程师团队”称号。

巩固深化“组团式”援藏工作。推广智慧医疗、智慧教育,实施医务人员“市管县用”试点、医护人员执业资格攻坚、优质课“扎高原、润心田”等“八项行动”,推动医疗、教育人才“组团式”援藏扩容升级。高标准推动胸痛、卒中、创伤、危重孕产妇救治、危重儿童和新生儿救治“五个中心”建设,目前503种“大病”不出自治区、2200多种“中病”不出地市、常见病不出县就能治疗。建成19个远程教育和资源共享平台,21所援藏学校办学理念、师资水平、育人效果显著提升,让西藏各族群众在“家门口”就能接受公平而有质量的教育。

新时代赋予新使命,新征程呼唤新作为。新的一年,全区各级党组织部门将更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围,在以王君正书记为核心的党中央周围,在以王君正书记为班长的自治区党委坚强领导下,团结奋斗、锐意进取,砥砺前行,为谱写中国式现代化西藏篇章作出新的更大贡献!

深入推进抓党建促乡村振兴。优化驻村工作力量和布局,开展百

日走村入户大调研、驻村安全责任大落实活动,更好发挥2万余名驻村

干部在乡村振兴中的作用。提高村

干部薪酬待遇,实行业绩考核奖励

机制,激励村干部担当作为,7名村(居)委会主任获全国点名表彰。持续实施村主干国家通用语言

文字三年巩固提升工作,全区会

使用国家通用语言的村主干中

2021年换届时的51.9%提高至

92.5%。实施“组织振兴示范”行

动,推广“金穗惠民通”,以“联村

党委”方式破解集体经济小散弱问

题。

持续深化“五共五固”结对共

建。结合军地双方所需、所能,实

施政治铸魂、强筋壮骨、兴边富民、凝

心聚力、守土固边“五大工程”。

推动优秀驻地官兵兼任村党建指导

员,村党组织书记兼任部队边境工

作顾问,421名优秀退役军人进村

“两委”班子。军地联合创建边境

党建文化长廊200余个,举行联谊活

动1.1万场次。全国党建研究会专程

赴藏调研“五共五固”经验做法。

统筹抓好各领域基层党组织建

设。制定《进一步贯彻落实习近平

总书记基层党组织建设“五项要求”

的具体举措》,细化10项工作措

施。坚持抓两头带中间,命名授牌

350个基层党建示范点,排查整顿

240个软弱涣散基层党组织。加大

“三新”领域党建工作力度,非公

企业党组织覆盖率达到全国平均

水平,社会组织党组织覆盖率进

入全国第一方阵。新发展党员

1.49万名,探索建立流动党员双

向共管机制,党员教育管理监督

更加有力有效。

筑良巢、搭舞台、引金凤——

加快推进高原特色人才基地建设

步伐

功以才成,业由才广。一年

来,全区各级组织部门牢固树立

“人才是第一资源”的理念,大力

实施人才强区战略,推进“育、引、

用、留”四大工程,多渠道、宽

领域集聚各方面优秀人才。

创新开展“双招双引”(招商引

资、招才引智)工作。组织援藏

干部发挥独特优势,聚焦西藏所

需、群众所盼、未来所向,大范

围、宽领域招商引资,招引项目

到位资金225.48亿元,为全区招

商引资项目到位资金突破500

亿元作出重要贡献。实施“育、

引、留、留”四大工程,落实人

才工作“十九条”措施,积极推

进“珠峰英才”计划,出台11

个专项实施细则,在北京、上海、

深圳、成都、重庆举办5场“英

才汇聚、志向高原”政策推介

活动,全年引进高层次人才146

名、急需紧缺人才112名,引才

数量为历年之最。充分发挥现有

人才作用,尼玛扎西教授成为

时隔22年西藏产生的第二位院

士,西藏大学青藏高原地质资源

工程团队被授予“国家卓越工程

师团队”称号。

巩固深化“组团式”援藏工

作。推广智慧医疗、智慧教育,

实施医务人员“市管县用”试

点、医护人员执业资格攻坚、优

质课“扎高原、润心田”等“八

项行动”,推动医疗、教育人才

“组团式”援藏扩容升级。高标

准推动胸痛、卒中、创伤、危

重孕产妇救治、危重儿童和新

生儿救治“五个中心”建设,目

前503种“大病”不出自治区、

2200多种“中病”不出地市、

常见病不出县就能治疗。建成

19个远程教育和资源共享平台,

21所援藏学校办学理念、师资

水平、育人效果显著提升,让西

藏各族群众在“家门口”就能

接受公平而有质量的教育。

新时代赋予新使命,新征程呼

唤新作为。新的一年,全区各

级党组织部门将更加紧密地团

结在以习近平同志为核心的党中央

周围,在以王君正书记为核心的

党中央周围,在以王君正书记为

班长的自治区党委坚强领导下,

团结奋斗、锐意进取,砥砺前行,

为谱写中国式现代化西藏篇章

作出新的更大贡献!

深入推进抓党建促乡村振兴。

优化驻村工作力量和布局,开展

百

日走村入户大调研、驻村安全

责任大落实活动,更好发挥2万

余名驻村

干部在乡村振兴中的作用。提高

村

干部薪酬待遇,实行业绩考核

奖励

机制,激励村干部担当作为,7

名村(居)委会主任获全国点名

表彰。持续实施村主干国家通用

语言

文字三年巩固提升工作,全区

会

使用国家通用语言的村主干中

2021

年换届时的51.9%提高至

92.5%。实施“组织振兴示范”

行

动,推广“金穗惠民通”,以“

联村

党委”方式破解集体经济小散弱

问

题。

持续深化“五共五固”结对共

建。

结合军地双方所需、所能,实

施

政治铸魂、强筋壮骨、兴边富

民、凝

心聚力、守土固边“五大工程”。

推动

优秀驻地官兵兼任村党建指导

员,

村党组织书记兼任部队边境工

作

顾

问,421名优秀退役军人进村

“

两

委”班子。军地联合创建边境

建

党

建文化长廊200余个,举行联

谊

活

动1.1万场次。全国党建研究

会

专

程

赴

藏

调

研

“

五

共

五

固

”

经

验

做

法。

统

筹

抓

好

各

领

域

基

层

党

组

织

建

设。

制</