

蕉岭县农房管控和乡村风貌提升 奖补工作方案

(征求意见稿)

为深入实施乡村振兴战略，加快实施乡村建设行动，推进农房外立面升级改造和乡村风貌整体提升，根据《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》(粤府〔2020〕43号)和《梅州市人民政府关于印发〈全面推进农房管控和乡村风貌提升实施方案〉的通知》(梅市府〔2020〕24号)文件精神，结合我县实际，制定本方案。

一、目标任务

开展全域农村建房风貌管控和农房外立面提升改造，重点在长深高速公路和205国道沿线、石窟河沿线、省际边界线、美丽乡村精品线路、美丽乡村示范村等范围内进行农房外立面统一改造，率先打造一批风貌突出的样板示范村庄和美丽乡村示范带，引领带动全县农房外立面改造和乡村风貌提升。其他村庄要因地制宜开展农房风貌提升改造工作。

2021年底前，全面摸清需改造农房情况，率先在长深高速公路和205国道沿线打造总长42公里的省际廊道美丽乡村风貌示范带，乡村风貌提升初见成效。

2022年底前，长深高速公路和205国道沿线、石窟河沿线、

省际边界线、美丽乡村精品线路、美丽乡村示范村等范围内存量农房率先完成微改造，基本完成风貌提升工作，全县乡村风貌提升整体效果显现。

2023 年底前，全县存量农房基本完成微改造，基本实现农村住房外观整洁、建设有序、管理规范，充分呈现独具蕉岭特色的新时代乡村风貌，全县乡村风貌提升取得显著成效。

二、工作原则

坚持政府统筹与尊重民意相结合。政府主导，群众主体，激发内生动力，鼓励引导广大群众积极参与实施农房外立面改造，同心合力建设美丽乡村。对干部群众积极性高、基础工作扎实、谋划合理到位的优先安排奖补资金。

坚持示范创建与分类指导相结合。试点先行，典型引领，以点带面。因地制宜精心打造，彰显特色，防止千篇一律、千村一面。

坚持传承历史文化与塑造现代风貌相结合。不搞大拆大建，既要注重客家传统文化、农村古建筑、古文物、红色文物等物质文化遗产保护，传承发扬非物质文化遗产，保留传统古村落的历史风貌；又要合理运用现代技术和生态环保材料，体现时代特色。

坚持财政投入与多方筹资相结合。在加强财政投入保障的基础上，拓宽资金来源，动员村民和社会力量多渠道筹集资金（含村民申请银行贷款等）。

三、奖补时间和范围

本方案奖补时间为方案印发之日至2023年12月31日，以自然村、片区或村民小组为单位，对连片70%以上户数的农房外立面改造进行奖补。方案印发前已进行农房外立面升级改造的农户和印发后新建成的农房不列入此次奖补范围；2013年以来违规占用河道和水田建房的不列入奖补范围；县城和圩镇范围的民居外立面改造暂不列入奖补范围；危旧弃房、残垣断壁、露天厕所茅房、破旧泥砖房、违章建筑等应拆未拆的建筑不列入奖补范围；祠堂修缮改造不列入奖补范围。

四、资金来源

奖补资金由县级财政统筹安排。鼓励各镇、村充分发挥社会力量，通过“万企兴万村”“6·30”扶贫济困日捐款等方式筹集资金，用于农房外立面风貌提升工作。

五、奖补方式

（一）改造标准。各镇要严格按照《梅州市乡村风貌导则》有关要求，指导农户做好农房外立面改造工作。

1.屋顶标檐。屋瓦为琉璃瓦或西瓦；屋栋砗捣制、白色水泥刷面或白色瓦；屋檐（瓦檐）外飘墙体不得超过1.2米。楼房有晒台的，晒台边沿须进行装饰（如坡面小披檐，材料颜色与屋顶要求一致）。根据村庄位置及农户的实际情况，少部分屋顶改造需要采用砖混贴小青瓦或建骑头墙的民居，届时现场根据实际情况由各镇自行确定。

2.墙体。老屋民居应采用原工艺进行修补，做到修旧如旧；

新建楼房墙体支撑屋顶、外墙（材料为粉灰或瓷块，平房 0.8 米以下要有客家特色的勒脚装饰）颜色淡雅，主色以白色、灰色和淡黄色为主。外墙批荡刷白后要画上腰线（分层线）和窗户框线。一层砖瓦屋在墙脚划线，线宽不少于 30 厘米。腰线、窗户框线及墙脚线采用黛青、黛蓝或靛蓝色调。现已贴有瓷砖（片）的外墙及新刷且亮丽的外墙不再改造。

3.围墙。对重点线路两边第一重视线范围内的现有赤膊围墙，刷白或作党建、乡村振兴宣传标语、宣传画。

4.改造项目。一栋建筑可作全面改造，只改造一项的，另一项须符合以上标准。已完成外墙改造而没有完成坡屋面改造的，只做坡屋面改造；已完成坡屋面改造而没有完成外墙改造的，只做外立面改造。无论做哪一方面内容的改造，都要在保留现有建筑基本结构，确保房屋结构安全的前提下实施，可结合村庄实际，有针对性选择某几项进行综合改造，不搞“一刀切”，不搞全覆盖。每栋民居的外立面、坡屋面颜色整体上要接近、协调。根据农户意愿，房屋楼顶楼梯间或阁楼可以实行全坡屋面进行改造。

5.规划要求。未按照《梅州市乡村风貌导则》改造的不纳入奖补范围。改造房屋未作瓦栋、无墙体（或以钢、铝等柱材代替墙体）、未覆盖墙体的坡型屋顶视作不合格，应整改合格后方可验收。实施墙体改造的，须同意安装桥架，对外墙水电、空调、广告、“四线”等进行综合治理，并不得私自改动。

6.文物保护单位建筑和传统古村落建筑。文物保护单位建筑

和传统古村落建筑严格按照《文物保护法》和古村落规划保护有关要求要求进行维修。

（二）奖补标准。

1.省际廊道美丽乡村风貌示范带沿线可视范围内的行政村（见附件1）的农房，由政府主导实施，采取专项资金和奖补相结合方式，按规划设计要求进行统一改造。

（1）屋顶标檐。屋顶标檐面积按投影面积的1.2倍计算，统一采用西瓦进行改造。屋顶已有铁皮瓦的，群众每平方米自筹50元；屋顶无瓦的，群众每平方米自筹100元，其余改造费用由政府财政资金统筹解决。

（2）墙体。墙体（含门窗）由政府统一实施。

（3）为统一农房外立面和乡村风貌整体协调，对部分采用加装光伏发电设备、部分采用西瓦进行改造的屋顶，不再进行奖补。

2.石窟河沿线、省际边界线、美丽乡村精品线路、美丽乡村示范村等范围内行政村（见附件2）的农房，由镇、村组织农户按标准进行改造。

（1）屋顶标檐。屋顶标檐面积按投影面积的1.2倍计算，统一采用琉璃瓦或西瓦进行改造，每平方米奖补100元。

（2）为统一农房外立面和乡村风貌整体协调，对已有铁皮瓦的屋顶按照标准进行改造的，每平方米再加奖补30元；对部分采用加装光伏发电设备、部分采用琉璃瓦或西瓦进行改造的屋顶，不再进行奖补。

(3)墙体。按外围可视墙体面积计算，墙体采用抹灰刷白的，每平方米奖补30元；采用外墙漆的，每平方米奖补50元；采用石漆的，每平方米奖补80元。每栋房屋外墙总面积计算标准为统一不除门窗。

各镇可以根据时限要求，在奖补标准范围内自行确定奖补比例，越迟改造，奖补比例越低。按上述标准计算后实行总额限高奖补，每户房屋（面积80—150平方米）奖补不超过3万元（含）。

（三）申报程序。

1.提出申请。对拟改造农房外立面的，由农户向村民委员会提出申请，并附改造方案，然后以村为单位统一上报镇政府。

2.实地核查。由镇村工作人员负责现场拍照留证，丈量面积，确认四至界线和权属。

3.项目审批。各镇将拟改造项目以村为单位汇总，在自然村、片区或村民小组进行公示5天，公示结束后上报县委农村工作领导小组审核。县领导小组审核通过后，镇、村根据美丽乡村建设资金使用和项目管理要求，按程序组织实施项目建设。

4.镇村初验。各镇要加强对改造方案的把关，确保改造后符合农房改造有关要求。改造完成后由镇、村联合进行初验，初验后应建立台账，并在村民小组范围内进行公示，公示时间不少于7天。台账资料含申请表、申请人户口簿或身份证复印件、改造前后农房外立面照片、农户银行账户复印件和镇级验收表。

5.验收拨款。

(1)县级审核。经镇初验合格后，统一上报县农业农村局（县乡村振兴局）审核，并抽取部分行政村进行现场核查，原则上在10个工作日内完成。

(2)资金拨付。验收资料经县级审核通过后，由镇统一申报资金，由县农业农村局（县乡村振兴局）审核后再报县财政局，县财政局将奖补资金划拨镇财政所，由镇财政所直接发放。

七、保障措施

(一)健全工作机制。建立县级统筹、部门指导、镇村实施的工作机制。将农房外立面改造、乡村风貌提升纳入乡村振兴战略实绩考核，压实各镇各单位责任。县农业农村局（县乡村振兴局）负责加强检查指导和工作调度，及时总结推广具有地域特色的典型经验。各镇要落实实施主体责任，健全工作机构，细化目标任务，加强辖区农房外立面改造、乡村风貌提升工作的组织领导；要探索建立乡村建设协管员机制和乡村建设项目长效管护机制。县住房城乡建设局要认真制定完善乡村风貌提升指引、负面清单和农房外立面改造标准图例，做好相关指导和技术支撑。

(二)强化资金保障。县财政局要统筹整合涉农资金，加强投入保障，重点投向农房外立面改造和乡村风貌提升，指导镇、村合法合规用好项目资金。采取竞争性分配等方式，将财政资金优先投向群众积极性高、项目储备好、工作推进快的村庄，提高财政资金使用效率。鼓励各镇因地制宜选择项目建设模式，优化项目建设审批流程，通过“以奖代补”“先建后补”等方式，对依

照统一风貌指引积极申报新建、改造农房的行政村给予资金奖补。

（三）营造良好氛围。充分发挥村级各类组织的作用，完善村规民约，发动村民投工投劳、积极参与。注重加强对农房外立面改造、乡村风貌提升工作的宣传引导，广泛动员社会各界积极支持并踊跃参与，大力营造良好社会氛围。

（四）加强督促检查。加强对各镇农房外立面改造全过程的监督检查，定期通报工作进展情况，对重视不够、落实不力、进度缓慢的，及时督促整改；对弄虚作假、失职渎职的，严肃追责问责。

- 附件：1. 蕉岭县省际廊道美丽乡村风貌示范带可视范围内行政村名单
2. 蕉岭县石窟河沿线、省际边界线、美丽乡村精品线路、美丽乡村示范村行政村名单
3. 蕉岭县农房外立面风貌提升申请表
4. 蕉岭县农房外立面风貌提升验收表
5. 蕉岭县农房外立面风貌提升镇级验收汇总表
6. 蕉岭县农房外立面风貌提升承诺书
7. 蕉岭县农房外立面风貌提升奖补工作指引

附件 1

蕉岭县省际廊道美丽乡村风貌示范带 可视范围内行政村名单

(共 24 个)

一、蕉城镇 (7 个):

龙安村、叟乐村、横岗村、高畲村、东山村、湖谷村
樟坑村

二、新铺镇 (2 个):

油坑村、潘田村

三、三圳镇 (4 个):

福北村、老场 (蕉华)、莲塘 (蕉华)、北坑 (蕉华)

四、文福镇 (6 个):

乌土村、红星村、鹤湖村、白湖村、长隆村、坑头村

五、广福镇 (5 个):

大坝村、广育村、豪岭村、叶田村、乐干村

附件 2

蕉岭县石窟河沿线、省际边界线、美丽乡村精品线路、美丽乡村示范村行政村名单

(共 38 个)

一、长潭镇 (7 个):

上村村、神岗村、蜇垣村、新泉村、白马村、麻坑村
百美村

二、三圳镇 (6 个):

招福村、芳心村、九岭村、河西村、顺岭村、东岭村

三、新铺镇 (4 个):

尖坑村、长江村、象岭村、南山村

四、文福镇 (1 个):

逢甲村

五、广福镇 (3 个):

石峰村、铁坑村、洪才村

六、蓝坊镇 (5 个):

峰口村、石湖村、蓝坊村、石中村、龙潭村

七、南礫镇 (12 个):

甲华村、白水村、皇佑村、石寨村、富足村、步上村
南礫村、三泰村、金山村、洋山村、多宝村、岭背村

附件 3

蕉岭县农房外立面风貌提升申请表

_____镇_____村 时间：_____年 ____月 ____日

户主姓名		身份证号码	
联系电话		改造地址	
改造面积	屋顶标檐：_____ m ² ，墙面：_____ m ²		
改造前 房屋照片			
农户签名（盖指模）			
村民委员会审核意见： （盖章） 年 月 日		镇人民政府审核意见： （盖章） 年 月 日	

注：此表原件作财政报账，县、镇、农户各留存 1 份复印件。

附件 4

蕉岭县农房外立面风貌提升验收表

_____镇_____村

户主姓名		身份证号码	
联系电话		改造地址	
申请验收 面积和奖 补金额	无瓦屋顶标檐面积: _____ m ² , 申请奖补 _____ 元		
	对已有铁皮瓦的屋顶改造面积: _____ m ² , 申请奖补 _____ 元		
	墙体面积: _____ m ² , 申请奖补 _____ 元		
申请奖补总金额 (元)			
改造前后 房屋照片	(改造前)		
	(改造后)		

验收申请	<p>我户已按照《蕉岭县农房外立面风貌提升奖补工作方案》要求完成房屋外立面风貌提升改造，现申请县、镇、村验收。</p> <p>农户签名（盖指模）： _____ 年 月 日</p>
村民委员会验收意见	<p>验收人员签名： _____ （盖章）</p> <p>_____ 年 月 日</p>
镇人民政府验收意见	<p>验收人员签名： _____ （盖章）</p> <p>_____ 年 月 日</p>
县级审核意见	<p>_____ （盖章）</p> <p>_____ 年 月 日</p>

注：此表原件作财政报账，县、镇、农户各留存 1 份复印件。

附件 5

蕉岭县农房外立面风貌提升镇级验收汇总表

乡镇 (盖章):

年 月 日

序号	行政村	户主姓名	屋顶标檐面积 (m ²)	外墙面积 (m ²)	奖补金额 (元)
合计					

附件 6

蕉岭县农房外立面风貌提升承诺书

XX 镇人民政府：

为了配合蕉岭县委、县政府搞好农房外立面风貌提升工作，共同建设生态宜居美丽乡村，根据《蕉岭县农房外立面风貌提升奖补工作方案》的有关规定，本人就房屋外立面改造补偿等相关事宜自愿承诺如下：

一、本人在房屋外立面改造过程中严格遵守《蕉岭县农房外立面风貌提升奖补工作方案》的各项要求和奖补标准。

二、本人愿意自筹部分改造资金，自行组织施工，施工安全和质量由本人负责。

三、本人在实施房屋外立面改造期间，积极配合镇政府推进农村人居环境整治工作。若本人拒绝拆除列入应拆未拆范围的危旧弃房、残垣断壁、露天厕所茅房、违章建筑、破旧泥砖房等，你方有权暂停拨付本人的房屋外立面奖补款，直到本人落实拆除工作为止。

承诺人：_____村_____村民小组_____农户（签名）

年 月 日

附件 7

蕉岭县农房外立面风貌提升奖补工作指引

序号	名称	工作内容	备注
1	农房摸排	各镇以行政村为单位，全面摸清需改造的农房数量、具体位置、改造面积和农户意愿，明确目标任务。	
2	项目申请	1.对拟改造农房外立面的，由农户向村民委员会提出申请，并附改造方案，然后以行政村为单位统一上报镇政府。 2.镇政府实地核查，由镇村工作人员负责现场拍照留证，丈量面积，确认四至界线和权属，填好申请表（附件3）。 3.农户签订承诺书（附件6）。	
3	项目审批	各镇将拟改造项目以村为单位汇总，在自然村、片区或村民小组进行公示5天，公示结束后上报县委农村工作领导小组审核。县领导小组审核通过后，镇、村根据本方案有关要求，按程序组织实施。	
4	镇村初验	1.各镇加强对改造方案的把关，确保改造后符合农房改造有关要求。 2.改造完成后由镇、村联合进行初验，初验后建立台账，并在村民小组范围内进行公示，公示时间不少于7天。台账资料含申请表、申请人户口簿或身份证复印件、改造前后农房外立面照片、农户银行账户复印件等。 3.镇、村验收人员核实改造面积和奖补金额，填好验收表（附件4）。村级验收人员包括村主任、包片村干部、监委会主任等，镇级验收人员包括挂点领导、下乡组长、包片镇干部等。	
5	验收拨款	1.县级审核。经镇村初验合格后，各镇填好镇级验收汇总表（附件5），统一上报县农业农村局（县乡村振兴局）审核，并抽取部分行政村进行现场核查，原则上在10个工作日内完成。 2.资金拨付。验收资料经县级审核通过后，由镇统一申报资金，由县农业农村局（县乡村振兴局）审核后再报县财政局，县财政局将奖补资金划拨镇财政所，由镇财政所直接发放。	
6	完善台账	改造完成后，各镇建立台账，一户一档，对改造前、中、后的所有资料进行归档，形成完善的专项台账存档。	