衡东县人民政府机关刊物

本刊是县人民政府规章的标准文本
刊登的公文应视为正式公文依照执行

衡东政报

（月刊）

目　　录

领导言论

在全县各界人士代表迎春座谈会暨湘商回归和返乡创业推进会上的讲话 ……（1）
向全县人民拜年啦！……（7）

政策前沿

衡东县屋顶分布式光伏发电项目管理暂行办法 ··（10）
衡东县农村住房建设审批管理办法（试行）·····（22）

发布政令　公开政务

指导工作　服务社会

承办：

衡东县人民政府研究中心

编 辑 委 员 会

顾　问：蒋崇华

主　任：刘知生

副主任：彭剑飞　周　健

委　员：颜国辉　倪秋华

聂小华　曹设文

颜斌鹏　刘秋艳

刘焱熙　谭湾东

向建平

总编辑：周　健

主　编：陈岳刚

编　辑：侯海伦　黄润卿

刘　敏　谭　恋

刘文慧

在全县各界人士代表迎春座谈会暨湘商回归和返乡创业推进会上的讲话

中共衡东县委副书记、县长　蒋崇华

值此辞旧迎新之际，我们天南地北衡东人带着浓浓的乡情、浓浓的亲情、浓浓的友情、浓浓的发展情，再次欢聚一堂，共贺新春、共享机遇、共谋发展。首先，我谨代表县人民政府向大家拜个早年，祝大家新年龙腾虎跃、生龙活虎、龙行龘龘(dá)、前程朤朤(lǎng)！下面，我向大家通报一下2023年衡东经济社会发展情况和2024年工作思路。

一、回望2023，我们收获满满

过去一年，对于衡东来说，**既是迎接挑战、克难奋进的一年，也是加快发展、实现突破的一年，更是夯实基础、积蓄力量的一年。**一年来，在县委的坚强领导下，在全县各届人士的关心和鼓励下，我们以建设县域经济强县为总揽，以“四子工程、五大行动”为抓手，经济社会高质量发展步伐走得很坚实、很有力量、很见神采、很显底气。呈现出“**五个越来越向好**”的特点。

（一）创先争优“衣领子”越立越挺。一年来，我们瞄定省政府真抓实干激励、省县域经济考核等关键指标，作为统揽全县经济社会发展的“衣领子”工程来抓，又赢得了一批含金量高、含新量足的荣誉荣光。主要经济指标高于全市平均水平，在持续“聚力中心化”争先创优指标考核中连续两年位居全市第一。全年，我们共荣获市级以上荣誉139项，其中荣获全国基层中医药工作示范县、中国厨师之乡

等国家级荣誉10项，荣获省平安建设先进县、省生态文明建设示范区等省级荣誉48项，推动基础教育高质量发展、推进产业发展“万千百”工程获省政府真抓实干督查激励，项目建设“五每”工作法获省政府综合大督查通报表彰。

（二）项目攻坚“牛鼻子”越牵越紧。我们始终坚持“项目为王”，抓大项目、大抓项目，全县实施重点项目84个，总投资343.61亿元。总投资逾180亿元的五大重点产业项目加速推进，绿色盐碱产业基地项目纳入全省十大产业项目，将在全省加快形成“北石化、南盐化”格局，泵业智能制造产业园、印章文化产业园分别吸引13家、11家上下游企业入驻，项目建设“五制一平台”工作排名全市第一。争资跑项力度加大，成功争取到中央预算内投资项目11个，排名全市第二。争取国债水利项目资金7.89亿元，排名全省第一。

（三）财政运行“钱袋子”越拎越清。我们始终念兹在兹，坚持“过紧日子”，全力以赴打好财源建设“攻坚战”，创新提出财政运行“34510”工作体系，开展项目建设资金“大起底”，设立“总会计”制度，完善政府投资建设项目工程变更管理办法，做到了保工资、保基本民生、保基本运转、保债务风险不爆雷，保重点建设项目资金不断链。全年累计完成地方收入11.75亿元，增长11.57%。地方税收占地方收入的比重提升为71.07%，我县财政收入指标在“聚力中心化攻坚年”争先创优考核中，综合得分排名全市第一。

（四）底线底板“夯底子”越扎越实。安全生产方面，我们稳打稳扎，进一步落实落细“点位工作法”，建立“底线工作责任链清单”，守住了未发生较大以上生产安全事故和自然灾害亡人事故的底线，连续两年获评全省安全生产和消防工作先进县。**生态环保方面，**我

们久久为功，73 个“夏季攻势”任务提前完成，排名全市第一。金龙矿区环境综合整改入选 2023 年长江经济带生态环境警示片正面报道，农村千人以上饮用水水源地环境问题整改工作经验在全省推广，历史遗留矿山生态修复入选“夏季攻势”县级二十佳典型案例。**社会稳 定方面，**我们常治长效，常态化开展扫黑除恶、反诈打跨、性侵未成年人、禁毒等四个专项斗争，扎实推进信访问题源头治理，出台加强信访工作 “十条微措施”，越级信访压降 50%以上。综治民调排名全省第 67 位，较 2022 年提升了 25 个名次，为衡东历年来最好成绩。

（五）高质量发展“五大行动”越迈越稳。一年来，我们始终扛牢县域经济高质量发展这一主责主业，保持快节奏、高强度，运用 “短平快、小快灵” 的工作方式，以潜心创潜绩，用实干争实效，聚力实施高质量发展 “五大行动”。**产业体系实现强链补链。**坚持原地倍增、招引新增 “两增并举”，引进 “三类 500 强” 项目 4 个，引进重大项目 17 个，培育过十亿企业 1 家、过亿元企业 10 家，招商引资工作排名全市第一。今年开年，我们又成功签约现代核技术应用产业项目 5 个，总投资达 17.5 亿元，实现了招商 “开门红”。**园区发展实现进位升级。**经开区一年内完成省级化工园区认定、调扩区工作，创造了“衡东速度”。全年完成技工贸总收入 151 亿元，实现税收 7.69 亿元，亩均税收突破 17 万元。被授予了“园创工程中小企业创新企业服务站”，产业发展平台全面夯实。**营商环境实现持续向好。**全面推行行政审批告知承诺、容缺办理、并联审批，积极实施惠企政策“即申即享”“直给直兑”；建立健全重大违法行政处罚提级会商机制，在全市首创“百企评百岗”活动；设立“企业家接待日”，我和书记每月 8 日与企业家面对面交流，“双向

奔赴”推动解决问题，“投资衡东，诸事亨通”营商环境品牌不断擦亮，营商环境考评排名全市第一。**城乡建设实现提质增效。**以全国县级文明城市提名城市创建为引领，以“城市更新”为统揽，政府系统全员上阵、集中攻坚新世纪大市场环境整治，23个城镇老旧小区改造全面动工，省级卫生县城复审顺利通过，县城“颜值”“内涵”实现双提升。成功创建全省“优质粮油工程升级版”示范县。**民生福祉实现加热升温。**民生支出占一般公共预算支出比重达82.8%。14件省级重点民生实事、6项市级重点民生实事100%完成目标任务，连续8年荣获全市重点民生实事先进单位。教育体制改革平稳有序推进，整合撤并中小学校20所，开工建设2个“徐特立项目”。成功创建全国基层中医药工作示范县。

奋斗充满艰辛，成绩来之不易，荣誉属于大家！在此，我向长期支持关心衡东发展的各界人士表示衷心的感谢，并致以崇高的敬意！

二、展望2024，我们信心满满

2024年是中华人民共和国成立75周年，是实施“十四五”规划的关键一年。我们将提高站位、锚定方位、奋力进位，一以贯之落实好省政府“八大行动”，全面开展“建设县域经济强县攻坚年”行动，坚定不移推动“八大攻坚”，全力冲刺中部百强县，当好建设县域经济强县的执行者、行动派、实干家。**一是大力实施现代产业攻坚。**瞄准企业、产业、产业链、产业生态“四个着力点”，充分挖掘“一金一药两材三特”重点产业优势，加快推进新型工业化，实施“原地倍增”行动，全面提升园区承载力，加快构建具有衡东特色的现代化产业体系。**二是大力实施激发内需攻坚。**聚焦全市“文旅兴城”战略，持续激发消费潜能、持续激发土菜效应、持续激发文旅活力。做好土菜与文旅融合文章，加快推进罗帅故居提质改造、印章文化园、湘·江

南温泉、洣水百里画廊等全市重点文旅产业项目。**三是大力实施重点项目攻坚。**稳住项目建设“主战场”，打造对外开放“强磁场”，奋进争资跑项“竞技场”。力争2024年实施重点项目90个以上，年度计划投资90亿元以上。**四是大力实施改革创新攻坚。**稳妥有序推进全县党政机构改革，深化事“一件事一次办”改革，持续擦亮“投资衡东 诸事亨通”营商环境品牌。做实科技创新和智赋万企工作，力争年内新培育规模以上工业企业10家以上。**五是大力实施区域共进攻坚。**继续深入实施“1136”城乡融合战略，持续开展主次干道、背街小巷、城乡结合部等市容市貌整治行动，加快推进农村转移人口市民化，力争城镇化率提升5至10个百分点，达到全市平均水平。**六是大力实施和美乡村攻坚。**坚决扛牢粮安责任，围绕“粮头食尾”“农头工尾”，聚力开发“三樟黄贡椒”地理标志农产品和打造“衡东土菜”区域公共品牌，推动衡东优质农产品“走出去”“涨身价”。**七是大力实施民生福祉攻坚。**坚持尽力而为、量力而行，扎实做好2024年省市民生实事，精心办好S336段衡东路面大修工程、普通高中提质改造、农村人居环境整治、现代化粮仓建设等人大票决民生实事。**八是大力实施安全守底攻坚。**丰富和完善财政运行“34510”工作体系，深入实施“631”化债机制，持续推进“四大专项斗争”，持续激活底线工作“五全一常态”机制，用好用实“点位工作法”，以高水平安全护航高质量发展。

三、“湘商回归”，我们诚意满满

湘商回归、返乡就业，是省委、省政府招商引资的一个重要品牌，也是县委、县政府谋发展、强产业的主抓手和主载体。2024年，在建华书记为班长的县委坚强领导下，我们将聚焦建设县域经济强县、冲刺中部百强县这个“衡东梦”，把招商引资作为“第一菜单”，

围绕“一金一药两材三特”七大重点优势产业链，深化“以情招商”“以商招商”“以链招商”，推进产业集群招商，全力构建大招商格局。可以说，如今的衡东，已经站在新的历史起点，高质量发展氛围正浓、动力正劲；建设县域经济强县，其时已至、其势已成；逐梦中部百强县，大有作为，商机无限！

各位来宾、各位乡友、各位企业家，尽管你们有的是少小离家求学，有的是长期在外经商，有的是扎根本土创业，但你们始终与家乡人民守望相助、并肩同行、同舟共济，以桑梓情怀为家乡添光彩、引资源、投项目、助发展。你们是家乡的骄傲，家乡因你们而自豪！希望本次迎春座谈会将成为我们双方沟通、协调、合作的一个重要平台，成为促进双方携手共进、互利共赢新的起点。希望大家抢抓机遇、抢滩衡东，并发挥人脉、渠道和影响力优势，当好产业发展的“实干家”，引资引智的“强纽带”，推介衡东的“金话筒”。

“他乡纵有当头月，不及家乡一盏灯”。家乡永远是你们的坚强“后盾”和温暖“港湾”。我们将以创新的理念、开阔的胸怀，张开双臂迎接八方归来的湘商和返乡各界人士，与大家想在一起、站在一起、干在一起，推出更多针对性强、含金量高的政策措施，给予最佳礼遇、当好最强后盾、提供最优服务，努力让每一位企业家投资放心、创业省心、生活顺心，在衡东如鸟归林、如鱼得水、如沐春风。

各位来宾、各位乡友、各位企业家，2024 年，我们满怀希望与憧憬，满怀诚意和热情。让我们乘着春风再起航，踔厉奋发、真抓实干，全面聚力“建设县域经济强县攻坚年”行动，全力冲刺中部百强县奋斗目标，为加快建设社会主义现代化新衡东而努力奋斗。

最后，提前祝大家新春快乐、龙腾万里、阖家欢乐、万事如意！谢谢大家！

向全县人民拜年啦！

——2024 年新春贺词

中共衡东县委书记　　谭建华

衡东县委副书记、县长 蒋崇华

全县父老乡亲、同志们、朋友们：

挥别满载收获的兔年，迎来充满希望的龙年。在这普天同庆、万家团圆的美好时刻，我们谨代表县委、县人民政府，向全县父老乡亲，向辛勤奋战在各行各业、各条战线的广大党员干部群众，向长期以来关心支持我县发展的社会各界人士，向在外打拼奋斗的天南地北衡东人，致以最诚挚的问候和最美好的祝愿！给您拜年啦 ！祝您龙行龘龘，前程朤朤！

奔跑的时间很快，奋斗的果实很甜。回望 2023，很不容易，很不平凡，也很提气。我们以建设县域经济强县为总揽，以“四子工程、五大行动”为抓手，激发一座城、一群人、一条心、一起拼、一定赢的凝聚力，全县经济社会高质量发展步伐走得很坚实、很有力量、很见神采、很显底气。

这一年，我们以潜心创潜绩，县域经济强县建设展示更强实力。十大重点产业项目压茬推进，投资过百亿元的绿色盐碱产业基地项目纳入全省十大产业项目，系建县以来投资规模最大项目。泵业智造产业园、印章文化产业园项目即将竣工投产，湘投国际燃气发电项目顺利开工，成功签约现代核技术应用项目 5 个。招商引资、项目建设“五制一平台”、主要经济指标综合考核持续位列全市第一。争取国债水利项目资

金 7.89 亿元，排名全省第一。

这一年，我们以实干争实效，县域经济强县建设彰显更好前景。全年荣获市级以上荣誉 139 项，其中荣获全国基层中医药工作示范县、全省首个中国厨师之乡等国家级荣誉 10 项，荣获省平安建设先进县、省征兵工作先进单位等省级荣誉 48 项。推动基础教育高质量发展、推进产业发展“万千百”工程、项目建设“五每”工作法等工作获省政府真抓实干督查激励和大督查通报表彰。成功举办第六届土菜文化旅游节，衡东土菜火爆“出圈”，衡东美誉度、知名度再次飙升。

这一年，我们以民生聚民心，县域经济强县建设呈现更暖底色。衡东大地上，一笔笔温暖的着墨，绘就着幸福的底色，交出了人民满意的答卷。实施老旧小区改造、城乡生活垃圾收运一体化，让幸福在“家门口”升级。推进标准化寄宿制学校、“村村响”应急广播系统建设，实施困难群体救助标准提升计划，让幸福更具质感、更有温度。推进高标准农田、农村“三路”、农村电网建设，以基础设施的完善接力托举群众“稳稳的幸福”。民生支出占一般公共预算支出比重达 82.8%，连续 8 年荣获全市重点民生实事工作先进单位。成功创建全国基层中医药工作示范县。

这一年，我们以定力化动力，县域经济强县建设打牢更稳根基。安全生产稳打稳扎，落细“点位工作法”，连续两年获评全省安全生产和消防工作先进县。生态环保久久为功，金龙矿区环境综合整改入选 2023 年长江经济带生态环境警示片正面报道，历史遗留矿山生态修复入选“夏季攻势”县级二十佳典型案例。社会稳定常治长效，打击整治突出违法犯罪“四大专项行动”纵深推进，综治民调排名较上年提升 25 个名次，取得近 10 年来最好成绩。

岁月不负耕耘，收获见证努力。一年来，我们一起守护、一起收获、一起感动，我们经受的每一次考验、取得的每一份成绩，都浸润着每个人的汗水，很多瞬间让人久久难忘、太多场景让人充满力量。每个人都很了不起！都值得点赞！

走过千山万水，仍需跋山涉水。2024 年是中华人民共和国成立 75 周年，是实施“十四五”规划的关键一年。让我们以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，手挽手、心连心、肩并肩，想在一起、干在一起，锚定“三高四新”美好蓝图，大力实施“制造立市、文旅兴城”发展战略，聚力“建设县域经济强县攻坚年”行动，大力实施“八大攻坚”，全面建设社会主义现代化新衡东，全力冲刺中部百强县奋斗目标，以优异成绩向祖国 75 周年华诞献礼！

衷心祝愿伟大祖国繁荣富强、国泰民安！

衷心祝愿美丽衡东蒸蒸日上、更加美好！

衷心祝愿全县人民新春快乐、阖家幸福！

衡东县屋顶分布式光伏发电项目管理暂行办法

第一章　总 则

第一条 为进一步规范我县屋顶分布式光伏发电项目管理，促进新能源产业健康有序发展，根据《国务院关于促进光伏产业健康发展的若干意见》《国家能源局关于印发分布式光伏发电项目管理暂行办法的通知》《国家能源局关于进一步落实分布式光伏发电有关政策的通知》《湖南省企业投资项目核准和备案管理办法》《湖南省发展和改革委员会关于全省“十四五”风电、光伏发电项目开发建设有关事项的通知》《关于支持分布式光伏发展规范相关管理事项的通知》《衡阳市发展和改革委员会关于加快推进屋顶分布式光伏项目建设的通知》等文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称“屋顶分布式光伏发电项目”，指在我县辖区内利用公共建筑、工业园区、企业厂房、物流仓储基地、交通设施、停车场和居民自建房等建筑物的屋顶屋面、外立面建设，不占用土地资源，以用户侧自发自用为主、多余电量上网，且在配电网系统平衡调节为特征的分布式光伏发电项目。

第三条 本办法中的屋顶分布式光伏发电项目分类为：工商业屋顶分布式光伏发电项目、户用非自然人屋顶分布式光伏发电项目、户用自然人屋顶分布式光伏发电项目。工商业屋顶分布式

光伏发电项目是指项目单位（企业用户）利用公共建筑、工业园区、企业厂房、物流仓储基地、交通设施、停车场等屋顶屋面、外立面建设的装机容量小于6兆瓦、接入电压等级不超过35千伏的光伏项目。户用非自然人光伏发电项目是指项目单位通过与自建房产权人签订租赁协议，在居民自建房屋顶屋面、外立面建设的光伏项目。户用自然人光伏发电项目是指个人用户利用自有产权建筑物的屋顶屋面、外立面自行投资建设、接入电压等级在380伏及以下的光伏项目。

第四条 屋顶分布式光伏发电项目采用备案制。

第五条 工商业屋顶分布式光伏发电项目需采取“自发自用，余电上网”运营模式。户用自然人、非自然人光伏发电项目可选择“全额上网”、“自发自用，余电上网”两种运营模式。

第六条 各相关部门结合自身工作职能，共同推进我县屋顶分布式光伏发电项目建设有序、管理规范。具体分工如下:

（一）县发改局统筹全县屋顶分布式光伏发电项目工作，负责屋顶分布式光伏项目备案管理、安全生产监管、信息统计等工作，落实上级分布式光伏项目相关政策，将光伏企业或相关个人按相关规定列入诚信管理。

（二）国网衡东供电分公司（以下简称“县供电公司”）负责全县屋顶分布式光伏发电项目可接入容量查询和测算、并网验收服务、电量统计、电费结算等工作。

1.要根据国家相关规定，制定保障电网安全运行的管理流程和标准，优化电网运行调度管理，为屋顶分布式光伏发电项目并网和安全运行提供系统支撑，确保电网和相关项目“安全并网、并

网安全”；

2.分别计量屋顶分布式光伏发电项目的全部发电量、上网电量，免费提供和安装相关电能计量表；

3.与并入电网的屋顶分布式光伏发电项目的单位签订《并网协议》《购售电合同》《运行调度协议》；

4.审查屋顶分布式光伏发电项目并网，要定期开展全县分布式光伏承载力评估和可接入容量测算，并按季度报县发改局后向社会公开；

5.要及时受理分布式电源项目接网，严格执行《电网公平开放监管办法》（国能发监管规〔2021〕49号）等有关规定，不得违规设定并网容量上限、并网条件和技术要求，不得拒绝项目多点接入；

6.按相关标准对分布式光伏电站并网特性进行验收。

（三）县住建局负责指导乡镇对拟建分布式屋顶光伏项目开展房屋质量安全和房屋承载进行审查，指导乡镇督促施工企业落实安全施工相关要求，对违反建筑施工法律法规的责任主体实施行政处罚。

（四）县应急管理局负责全县屋顶分布式光伏发电项目安全生产综合监督管理工作。负责指导协调屋顶分布式光伏发电项目安装和运行过程中发生突发情况的应急救援工作，依法对屋顶分布式光伏发电项目安装和运行过程中发生的安全生产事故开展事故调查，严格追究相关责任。

（五）县城管执法局、县农业农村局、县自然资源局按各自管辖范围，负责对全县涉嫌违建的屋顶分布式光伏发电项目依法查处，对未经审核批准擅自搭建或未按要求违规搭建的光伏项目依法拆除。

（六）县消防救援大队负责全县屋顶分布式光伏发电项目的消防安全监督检查工作。

（七）县市监局负责对分布式屋顶光伏安装企业虚假宣传、无证经营、使用假冒伪劣产品等违法行为进行监管和查处，并实施信用惩戒。

（八）县经开区管委会、各乡镇人民政府按属地管理原则负责实施本办法，履行属地管理责任，按相关规定就项目申报出具初步意见。

第二章　项目申报与备案

第七条 个人用户利用自有住宅建设的户用自然人屋顶光伏发电项目，由个人用户向县供电公司申报登记后取得接入系统方案即可实施，县供电公司每月将户用自然人屋顶光伏发电项目有关信息报发改部门集中代理备案。户用自然人屋顶光伏发电项目的申报资料包括:

（一）《分布式电源接入申请表》

（二）房屋产权合法性证明

（三）个人用户身份证复印件，个人一类银行卡

（四）项目设计施工方案(含设计图纸）

（五）自购光伏设备产品合格证书、发票

（六）建筑物安全鉴定报告及现状照片（含屋顶屋面、房顶内部照片）

（七）《安全生产承诺书》

（八）小区用户需提供物业同意建设分布式电源的证明材料（无物业管理小区由业委会或居委会提供）

（九）其他应当具备的资料

第八条 企业租赁居民自建房建设的户用非自然人屋顶光伏发电项目，由企业向属地供电所查询可开放容量，由乡镇出具审查意见后向县发改局申请备案，

县发改局对相关资料进行审核，按照程序给予备案。备案后由县供电公司出具接入系统方案，户用非自然人屋顶光伏发电项目的申报资料包括:

（一）《屋顶分布式光伏项目备案申请报告》

（二）承载光伏发电设施场地的租赁协议

（三）房屋产权合法性证明

（四）项目业主、代理商的营业执照、法人身份证复印件、企业和法人信用报告

（五）项目实施方案（含项目设计图纸、应急预案）

（六）项目设计单位、承建单位的营业执照、资质证书复印件、承包合同

（七）建筑物安全鉴定报告及现状照片（含屋顶屋面、房顶内部照片）

（八）由他人代办的：项目业主出具的授权委托书、代办人身份证复印件

（九）其他应当具备的资料

第九条 企业利用具备条件的厂房、建筑屋顶或建筑表面，通过自建或合同能源管理模式开发建设的工商业屋顶分布式光伏发电项目，由企业向县发改局申请备案，县发改局审核相关资料以及项目发电可消纳情况后（自发自用比例不低于50%，利用党政机关、学校、医院等公共建筑建设的光伏电站不执行该规定），按照程序给予备案。备案后由县供电公司出具接入系统方案，工商业屋顶分布式光伏发电项目的申报资料包括:

（一）《工商业屋顶分布式光伏项目备案申请报告》

（二）项目所依托建筑（设施）房屋产权证（土地证或规划许可证等）

（三）承载光伏发电设施场地的租赁协议或合同能源管理协议

（如建筑为非项目建设单位所有）

（四）项目业主的营业执照、法人身份证复印件、企业和法人信用报告

（五）项目实施方案（含项目设计图纸、应急预案）

（六）项目设计单位、承建单位的营业执照、资质证书复印件、承包合同

（七）承载力复核计算说明或建筑物安全鉴定报告及现状照片（含屋顶屋面、房顶内部照片）

（八）由他人代办的：项目业主出具的授权委托书、代办人身份证复印件

（九）其他应当具备的资料

第十条 屋顶分布式光伏发电项目应当符合国土空间规划和城市管理相关规定，相关项目业主、项目承建单位应当主动接受有关管理部门的业务指导和监督管理。

第十一条 计划利用风景名胜区、历史文化保护区、传统村落、旅游街区、铁路、高速公路等特定建筑物屋顶建设的、可能影响城市景观和市容市貌的、建设场地位于主干道路两侧房屋的屋顶分布式光伏发电项目，建设前应当取得有关管理部门的同意。相关法律、法规规定应当办理其他审批手续的，依照其规定。屋顶分布式光伏发电项目位于居民小区内的，应当遵守居民小区物业管理的相关规定，并在建设前取得所在居民小区业主的同意。

第三章　项目的建设管理

第十二条 开发企业或自然人在备案时要签订安全生产承诺书，遵守光伏项目管理相关规定，加强安全施工管理，依法依规推进项目开发建设和运营管理。

第十三条 户用自然人光伏项目在取得县供电公司出具的接入系统方案、非自然人和工商业光伏项目在取得备案手续和县供电公司出具的接入系统方案后，

方可开工建设。

第十四条 屋顶分布式光伏发电项目设施一般包括光伏组件、逆变器、电箱、防雷接地棒及钢或其他防锈材质结构支架等，需配备防逆流、防孤岛装置。屋顶分布式光伏发电项目使用的光伏组件、逆变器等设备应通过符合国家规定的认证认可机构的检测认证，符合相关接入电网的技术要求，且质保期不得低于5年。

第十五条 屋顶分布式光伏发电项目的设计和建设应当符合有关管理规定、设备标准、建筑工程规范和安全规范等要求。户用光伏发电项目应当由具有一定优质的光伏系统集成企业设计和建设。工商业屋顶分布式光伏发电项目的投资主体应当具有良好的信誉和社会信用记录，没有被列入严重违法失信企业名单或被纳入失信联合惩戒“黑名单”。承担屋顶分布式光伏发电项目设计、咨询、安装和运营维护的单位，应当具备国家规定的相应资质。

（一）屋顶分布式光伏发电项目的设计单位应当取得电力行业（新能源发电）工程设计相关资质证书

（二）屋顶分布式光伏发电项目的承建单位应当取得《安全生产许可证》和《电力工程施工总承包资质证书》或《机电工程施工总承包资质证书》《承装(修、试）电力设施许可证》等相应资质

（三）屋顶分布式光伏发电项目运营维护单位应当取得《安全生产许可证》《承装（修、试）电力设施许可证》等相应资质

第十六条 屋顶分布式光伏发电项目不得影响承载其设施设备的建筑物的主体结构安全和使用功能。建筑为坡屋面结构的，

光伏组件应顺坡安装，组件方阵表面与安装屋面垂直高度不得超过 40cm,光伏板不得超出屋檐边界。建筑为平屋面结构的，光伏组件最高点距离铺设屋面的高度不得高于 3.5 米，在设有通往屋顶屋面楼梯间的建筑物安装光伏组件的，光伏组件的最高点与楼梯间最高点的高差不得超过 1 米，与安装屋面的高差不得超过 4.5 米，光伏板不得超出屋檐边界 1.2 米，且四面均不得采取任何方式进行合围。

有下列情形之一的建筑物屋顶屋面限制安装光伏组件:

（一）建筑物建成年限超过 30 年，主体为砖混结构的;

（二）建筑物主体为砖木结构的。

有下列情形之一的建筑物屋顶屋面禁止安装光伏组件:（一）建筑物结构安全鉴定为 C 级或 D 级的;

（二)建筑物的屋顶屋面(含瓦片、承重结构、屋面平台等）年久失修的;

（三）建筑物及其安全距离范围内有超量粉尘、易燃和腐蚀性气体的，或建筑物火灾危险性分类为甲类或乙类的;

（四）建筑物的地基下降或承重墙开裂，主体结构存在安全隐患的;

（五）建筑物为土坯房或主体使用土坯砖的;

（六）建筑物为坡面瓦顶，前后没有天沟且建筑高度在两层及两层以上的;

（七）所在区域公用配变容量不足或低压线路承载能力不足，无法满足电网消纳的;

（八）为县城城市规划拆迁区范围内的建筑物的;

（九）国家省市相关规定明令禁止安装的;

（十)为违法违章建筑物的;

（十一）其他不具备安装光伏组件的。

第十七条 在我县开发屋顶分布式光伏发电项目的项目公司及其代理商在本县范围内应有固定办公场所、仓储中心、和售后服务网点，以及明确的项目开发、安装、售后流程和相关资质。

第十八条 屋顶分布式光伏发电项目的开发企业和承建单位应当:

（一）健全安全生产责任制和安全隐患排查治理制度，依法依规推进项目开发建设和运营管理。

（二）配备光伏发电领域的专职技术人员，电焊、电工及高空操作等特种作业人员应持证上岗，具备与服务内容相匹配的技术能力。

（三）严格执行建设工程施工安全规章制度，加强高处作业、动火作业、带电作业、起重吊装等高风险作业管理。

（四）合理安排单一作业面上的作业人数和设备材料堆放数量，防范人员设备局部过度集中造成坍塌事故。

（五）施工期间要加强安全防护，在屋顶周边加装防护网，高空作业人员要佩戴好安全帽、安全绳、防滑鞋，为施工人员购买相关保险。

（六）及时清理施工场地及其周边易燃易爆物品，采取设置隔离区、配备消防器材等措施防范动火作业引发的火灾风险。

（七）严禁在大风、雨雪、雷电等恶劣天气下冒险施工作业。

（八）要按照可开放容量测算结果有序开发项目，减小公共电网运行压力。

（九）不得超建筑屋顶承载能力建设光伏电站，不得违规拆分建设项目，不得假借自然人名

义开发工商业光伏电站。

（十）对所承建项目自项目建成之日起5年内每半年至少开展1次安全运行检查，检查结果要记录在案，并接受相关职能部门的监督和检查。

第十九条 户用自然人屋顶光伏发电项目、户用非自然人屋顶光伏发电项目由县发改局组织相关部门、乡镇和县供电公司验收。工商业屋顶分布式光伏发电项目的验收按如下程序办理：由项目业主组织项目设计、安装、监理等单位根据《分布式光伏工程验收标准》（DBJ 43/T207-2022）开展竣工验收，县供电公司验收合格的，由项目业主向县发改局提交竣工验收报告进行备案。

第四章 并网和电量结算

第二十条 户用自然人屋顶分布式光伏发电项目由县供电公司直接登记，技术和安全审查验收合格后并网。审查验收未通过的，不得接入电网。

第二十一条 非自然人、工商业屋顶分布式光伏发电项目验收通过后，由项目业主向县供电公司出具请求并网的书面申请，县供电公司自收到相关书面申请后，在20个工作日内对其进行技术和安全审查验收并出具是否同意并网的明确意见（集中多点接入的屋顶分布式光伏发电项目的办理时长可延长至30个工作日）。审查验收未通过的，严禁接入电网。

第二十二条 项目单位应按规定纳入电网调度机构统一管理，主动接受电网企业的调度管理。

第二十三条 接入公共电网的屋顶分布式光伏发电项目，接入系统工程以及因相关接入而产生的公共电网的改造由电网企业负责实施。屋顶分布式光伏发电项目用户侧的配套工程由项目业主负责实施。因项目接入电网引

起的公共电网改造部分由电网企业投资建设。

第二十四条 电网企业对屋顶分布式光伏发电项目的并网、安全运行等全部环节所提供的全部服务，不得向项目单位收取、转嫁或摊派费用。

第二十五条 屋顶分布式光伏发电项目发电收益由电网企业按月直接向项目业主结算。享受电量补贴政策的屋顶分布式光伏发电项目，由县供电公司负责向项目单位按月转付国家补贴资金，按月结算余电上网电量电费。屋顶分布式光伏发电项目的上网电量电费结算账户户名应当与项目单位一致。县供电公司不得将上网电量电费及补贴资金划入项目业主以外的第三方账户。

第五章 项目的运行维护和监督管理

第二十六条 屋顶分布式光伏发电项目的安全责任和义务按照“谁投资，谁受益，谁负责”的原则承担。项目并网前，项目承建单位是项目施工安全的责任主体。并网后，项目产权所有人是项目安全运行的责任主体。

第二十七条 项目业主或其委托的第三方运维主体要建立健全运行管理规章制度，按相关技术标准、工程规范和管理办法的要求运行、维护分布式光伏电站，鼓励户用自然人光伏电站委托第三方专业机构统一运维。

第二十八条 县发改局、县住建局、县城管执法局、县应急管理局、县消防救援大队、县市监局、县供电公司等部门在各自职责范围内加强对屋顶分布式光伏发电项目的监管。各乡镇人民政府要落实对屋顶分布式光伏发电项目的属地监管责任，不定期开展安全检查。

第二十九条 屋顶分布式光

伏发电项目的业主、设计单位、承建单位、运行维护单位根据监管部门对项目建设和运行提出的整改意见，在规定期限内实施整改。对拒不整改的，县供电公司不得将相关发电设施并网，对已并网的采取措施暂停并网。

第三十条 屋顶分布式光伏发电项目的业主、设计单位、承建单位、运行维护单位不按照国家有关规定开展设计、施工、运行维护的，或提供虚假资料取得备案、骗取资格认定、涉嫌虚假宣传、恶意竞争扰乱市场环境的，以光伏发电项目名义开展非法集资、损害国家、集体和群众利益的，由有关部门依法依规严肃查处并将其纳入失信联合惩戒“黑名单”。

第六章 附 则

第三十一条 本办法由县发改局负责解释。

第三十二条 本办法自印发之日起施行，施行期间上级部门另有规定的，从其规定，本办法有效期为 2 年。

衡东县农村住房建设审批管理办法（试行）

第一章　总 则

第一条　为加强农村宅基地管理，规范农村住房建设审批程序，保障农村住房建设安全，维护农村村民的基本居住权益，引导农村村民依法依规、合理有序建设住宅，节约集约利用土地，推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《建筑工程施工许可管理办法》《湖南省居民自建房安全管理若干规定》《湖南省农村住房建设管理办法》《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强农村住房质量安全监管的通知》和《衡阳市农村村民住房建设管理条例》等法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于本县辖区国土空间规划城镇规划边界以外区域的农村村民新建、改（扩）建、翻建房屋的审批活动及其监督管理，涵盖“限额”以上和“限额”以下的农村住房建设。

“限额”以上是指楼层在3层及以上、工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的农村住房建设。其他农村住房建设简称为“限额”以下农村

住房建设。

第三条 农村住房建设管理应遵循以下原则:

(一)符合规划原则:农村宅基地建房必须符合国土空间规划、村庄规划以及用途管制,坚持先规划后建设,切实发挥规划的控制和引导作用。

(二)节约集约原则:农村村民住房建设应尽量使用原有宅基地和村内空闲建设用地,控制新增建设用地规模,不得突破县域城乡建设用地规模指标,村庄建设用地指标不得突破村庄规划确定的村庄建设用地规模。

(三)严格审批原则:严格规范审批管理,实行年度总量控制,做到带图审批、按图施工,先批后建,持证动工,未经批准不得擅自动工建设。

(四)分级管理原则:严格按照“村民申请,村委初审,乡镇联审、县级备案”的分级管理模式进行管理。

第二章 申请条件

第四条 严格农村宅基地申请条件。

(一)农村村民符合下列条件之一的,可以申请建房:

1.本集体经济组织成员具备分户条件,确需另立户建设住宅的;

2.无住房或现有住房面积低于当地政策标准的;

3.现有住房属于危旧房需要拆除重建的;

4.原有住房因灾毁需要重建的;

5.因国家、集体建设需要迁建或者按政策实行移民搬迁的;

6.因现有宅基地生活基础设施不齐全,自愿退出原宅基地,搬迁到人口聚居地新建的;

7.法律、法规、规章规定的其他情形。

(二)农村村民有下列情形之一的,不予批准申请建房:

1.不是本集体经济组织成员的(引导跨镇、村集中居住的

除外）；

2. 不符合国土空间规划（土地利用总体规划）、村庄规划的；

3. 不符合“一户一宅”规定或者不具备立户条件的；

4. 原有农村宅基地上的住房出卖、出租、赠与他人或者改作生产经营等其他用途的；

5. 所申请的宅基地存在权属争议的；

6. 已参加集中建设住宅或原有住房被征收已进行征地拆迁安置及预拆迁安置的；

7. 因户籍变动，在原集体经济组织有住房的；夫妻共有一处宅基地，虽已分户再申请农村宅基地的；夫妻双方户口不在同一集体经济组织，其中一方已有农村宅基地的；

8. 法律、法规、规章规定的其他不予批准的情形。

第五条 多子女家庭父母应与其中一个有本集体经济组织成员资格的子女共同拥有一处宅基地，独生子女家庭不得分户另行申请宅基地。

第三章 选址管理

第六条 农村住房建设必须符合国土空间规划（土地利用总体规划、村庄规划），位于自然保护区、文物保护区、历史文化名村等区域的还应符合相关保护规划。按照“农户自愿、方便生产、符合规划、节约土地”的原则，鼓励村民到农村集中居住点建房。住房建设涉及占用农用地、生态公益林等地类的应当先办理相关转用手续。

第七条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，宅基地面积包括住房和附属用房以及庭院等用地。农村村民每户宅基地面积标准涉及占用耕地的，最高不超过一百三十平方米；使用耕地以外其他土地的，最高不超过一百八十平方米；全部使用村内空闲地和原有宅基地的，最高不超过二百一十平方米。使用多种类型土

地的，按以上土地类型的比例进行计算最大用地面积。

第八条 农村村民住房建设选址应当符合村庄规划，避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空等危险区域，严格控制切坡建房。禁止在下列区域建房：

1. 永久基本农田区域；

2. 饮用水水源一级保护区；

3. 河道湖泊管理范围；

4. 在公路沿线住房建设的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为国道不少于 20 米、省道不少于 15 米、县道不少于 10 米、乡道不少于 5 米。在高速公路沿线住房建设的，其房至边缘与高速公路隔离栏的间距不少于 30 米，在铁路线路安全保护区范围、在机场周边住房建房的应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

5. 法律、法规规定的其他禁止建房区域。

第九条 农村住房建设确需切坡临崖的，须在县自然资源部门、乡镇人民政府及村（社区）委员会的监督和指导下，在切坡和临崖位置实施保护治理工程，坚持先治理后建房。县自然资源部门、乡镇人民政府及村（社区）委员会现场验收放线后，方可建设住宅。

第四章 审批管理

第十条 “限额”以下农村住房建设审批管理和“限额”以上农村住房建设审批管理程序如下：

（一）“限额”以下农村住房建设审批管理

1. 提出申请。符合申请条件的村民，以户为单位向所在村（社区）委员会提出书面申请，填写《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》《农村宅基地使用承诺书》《村民住宅建设质量安全责任承诺书》。

2. 村民小组初审。村（社区）委员会收到申请 15 日内安排村

民小组到现场查看，并组织召开村民小组会议讨论申请理由、拟用地位置、拟建住宅层数和面积等情况，经会议同意后，由村民小组组长签署同意意见，并将申请资料、村民小组会议记录等材料交村(社区)委员会审查。

3.村（社区）委员会审查。村民小组将相关材料递交村（社区）委员会审查（村民委员会重点审查提交的材料是否真实有效、建房申请户是否为村集体经济组织成员、拟建房用地是否符合村庄规划、是否符合“一户一宅”、是否征求建房用地相邻权利人意见等）。

村（社区）委员会对提交的申请资料相关情况核实，并在村（社区）委员会公示栏张贴公示（公示内容应当包括建房申请人的家庭成员情况、住房情况、拟建房用地具体位置、面积、地类、层数、平面图、主体及附属建筑情况等信息），公示时间不得少于7天，对公示后收到的意见，应当予以核实处理，公示无异议或异议不成立的，村（社区）委员会签署意见并加盖公章，村代办员在5个工作日内上报属地乡镇人民政府。

未通过审查，或申请的拟建房用地权属存在争议、经村(社区)委员会调查核实不具备申请条件的，村(社区)委员会应将申请材料在审查完成后5日内退回建房申请人并告知原因。建房申请人有异议可在15日内向乡镇人民政府申请核查，乡镇人民政府应当在20日内予以答复。

4.乡镇现场踏勘。乡镇人民政府收到村（社区）委员会上报的村民建房申请资料后，应当于5个工作日内组织乡镇相关部门进行现场踏勘和测绘，踏勘前建房申请人可从乡镇人民政府提供的住宅建筑设计图集中选定图纸、风貌。如不在图集中选定，也可由建房申请人自行选择具备

资质的技术单位绘制图纸，在踏勘时一并提交乡镇人民政府备案。参与现场踏勘人员和相关负责人在《农村宅基地和建房（规划许可）踏勘审批表》中出具明确的意见，对需要其他部门核实情况的，相关部门应当核实并出具明确意见，并将村民建房信息录入《湖南省农村住房规划建设管理信息平台》。

5.乡镇审批。乡镇农业综合服务中心收集申请表、承诺书、户口簿、村民小组会议记录、图纸、施工队伍资质审查表、审批表等相关材料后，形成“一户一册”档案资料，提交乡镇党政联席会议进行审批，并形成会议纪要。

联席会议通过的，乡镇人民政府按程序批准核发《乡村建设规划许可证》和《农村宅基地批准书》。

联席会议不通过的，应当于5个工作日内向建房申请人出具不予批准的正式文书进行告知。

（二）“限额”以上农村住房建设审批管理

“限额”以上农村住房建设除办理本条第一款农村住房建设审批管理手续外，还应按以下程序审批:

1.施工许可。“限额”以上的新建、改（扩）建、重建农村住房建设，须纳入基本建设程序管理，向县自然资源部门申请办理《建设工程规划许可证》。建房申请人或代办工作人员凭《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》和《建设工程规划许可证》等相关资料，向县住建部门申请核发《建筑工程施工许可证》。

2.勘察设计。建房申请人应委托具备相应资质的勘察单位进行地质勘察并出具勘察报告。由县住建部门提供符合方案设计深度要求的设计图集，免费供建房申请人选择。建房申请人也可自行委托有资质的设计单位进行设

计，设计图纸须加盖设计单位出图专用章并经有资质的设计人员签字认可，设计费用自理。

3.施工图审查。建房申请人或代办工作人员向县住建部门提出申请，提供勘察报告、施工图设计文件等资料，县住建部门在受理申请后5个工作日内组织专家对图纸进行评审，及时反馈评审意见，符合评审要求的，出具相关勘察设计审查意见。选用县住建部门提供的设计图集的，对选用图集的施工图部分直接予以认可，仅对地基基础等未选用图集部分进行审查，审查合格后县住建部门予以备案。农村住房建设应当执行现行技术标准和要求，鼓励使用绿色环保节能建筑材料、采用装配式建筑技术，鼓励自主配套建设无害化厕所。

4.申请办理《建筑工程施工许可证》须满足以下条件:

（1）已经办理该建筑用地批准手续;

（2）已经取得《建设工程规划许可证》;

（3）已经确定具备相应资质的施工企业和项目负责人;

（4）施工图设计文件已按规定进行审查。

第五章　建设管理

第十一条　农村住房建设手续完善后，建房申请人应当购买人身意外、安全生产责任等保险。“限额”以上农村住房建设必须委托有资质的建筑施工企业进行施工，有条件的可以委托监理进行工程全过程管理。

（一）定位放线。农村宅基地用地手续完善后，建房申请人应当委托建筑技能培训合格的农村建筑工匠或者有资质的建筑施工企业施工，并将签订的施工合同、农村住宅质量保修书、村民住宅建设质量安全责任承诺书等材料报送至乡镇人民政府负责城建工作的工作人员办理开工信息登记，再提出放线定桩申请。

乡镇人民政府收到申请5个工作日内会同村(社区)委员会和测绘技术单位、施工方到现场进行定桩放线，设立《农村村民新建住宅公示牌》,公示牌设立后方可开工建设。

（二）基槽（桩）验收。建房申请人在基槽(桩)建设完工后向乡镇人民政府申请基槽(桩)验收，乡镇人民政府收到申请后5个工作日内会同村(社区)委员会和测绘技术单位、施工方进行基槽(桩)验收。基础施工到正负零后，乡镇人民政府根据建房申请人的申请，组织测绘技术单位进行正负零复核测量。

（三）建设监管。乡镇人民政府、村（社区）委员会在巡查过程中对建设是否符合建筑设计图、乡村建设规划许可、建设工程规划许可、施工技术标准规范等内容进行监管。县自然资源部门对建设是否符合建设工程规划许可等要求进行巡查监管。

（四）质量安全监管。按照“乡镇负责日常巡查监管、县住建部门负责质量安全抽检”的模式，对建房户、施工单位行为以及工程实体质量、施工安全进行监督。乡镇人民政府要认真落实农村住房建设全过程的巡查监管主体责任，实行选址踏勘到场、定点放线到场、基坑基槽验收到场、工程重要节点到场、主体结构完工到场、竣工验收到场等“六到场”制度以及日常不定期检查登记制度，对每个阶段检查做好台账资料,发现违法建设行为，应立即下达书面停工通知书，并严格依法处置。

1.“限额”以下新建农村住房建设质量安全监管。乡镇人民政府负责质量安全监督管理工作。县住建部门每年对全县新建农村住房随机抽查不少于当年新建总量的20%,集中抽查不少于2次，对发现的问题及时交由属地乡镇人民政府督促整改到位。乡镇工程专业技术人员要采用目

测、检测仪器等方法对工程施工质量和安全进行检查。重点检查是否符合施工图、工程建设强制性标准要求；检查关键工序和重要部位施工作业面施工质量；抽查现场搅拌混凝土、砂浆和预拌混凝土的质量控制情况；抽查施工现场脚手架搭设、临时用电、模板支撑体系、基坑支护、提升设备安装使用情况；施工现场安全帽、安全网、安全带的使用及楼梯口、预留洞口、通道口、阳台与屋面临边的防护情况等。禁止使用无生产厂家、无产品合格证、无商标标识的“三无”产品，禁止使用国家明令禁止使用的垂直运输机具、施工机具和施工工艺。

2.“限额”以上新建农村住房建设质量安全监管。县住建部门根据建房的规模和特点，按照“一房一策”制定质量安全监督方案，联合属地乡镇人民政府，对建房户、施工单位进行监督。每月监督抽查不少于1次；在基础、主体、装饰施工阶段时，每阶段监督抽查次数不少于1次。重点对房屋建设各方责任主体提供的相关文件资料和现场施工情况进行监督检查。监督检查中发现有违法违规行为的，应签发整改通知书，责令改正。对依法应当实施行政处罚的，在调查取证和核实后，依法处理。

3.农村住房改（扩）建、重建质量安全监管。农村住房改（扩）建、重建须按照农村住房建设审批管理的程序办理相关审批手续后，才能施工，鼓励委托专业设计单位进行设计。

对于变动房屋主体承重结构的或者改（扩）建、重建面积在300平方米以上的，须向县住建部门申请办理《建筑工程施工许可证》，由县住建部门纳入工程质量安全监管。其他改（扩）建、重建项目由乡镇人民政府负责工程质量安全监管。

农村住房建设的改（扩）建、

重建禁止下列行为：

（1）未经原设计单位或者具有相应资质的设计单位提供设计方案，变动建筑主体和承重结构；

（2）侵占公共空间或者损害公共部位和设施；

（3）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

乡镇人民政府要落实属地监管责任，至少明确1名工程专业技术人员在农村住房建设过程中对建筑材料及施工过程进行日常质量安全监管，形成巡查工作台账，同时将巡查记录录入《湖南省农村住房规划建设管理信息平台》。村（社区）委员会也要明确1名农村住房建设专干，负责农村住房建设管理工作和日常巡查。

县住建部门要加强对乡镇农村住房建设质量安全监督工作的指导服务，根据乡镇人民政府报送的农村住房建设质量安全监督台账，采取“双随机”抽查方式，对农村村民建房监管情况进行监督抽查，督促纠正监督抽查中发现的违法违规行为。

第六章　验收管理

第十二条　“限额”以下农村住房建设验收管理。

（一）规划和用地核实。农村住房竣工后，建房申请人应及时向乡镇人民政府提交规划和用地核实申请，乡镇人民政府在收到申请后5个工作日内会同村（社区）委员会和施工方进行现场核实。核实通过后，乡镇人民政府在《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》上签署意见。

（二）竣工验收。农村住房竣工验收由建房申请人或委托村代办员邀请乡镇人民政府、设计单位及施工方进行竣工验收，乡镇人民政府、村(社区)委员会负责对验收组织形式、验收程序、执行验收标准以及勘察、设计、施工等环节执行法律、法规、规范、强制性标准等情况进行现场监

督，房屋竣工验收合格后，验收组人员在《衡东县农村住宅建设竣工验收表》上签署验收意见。未组织竣工验收或者竣工验收不合格的，不得投入使用，擅自投入使用的，乡镇人民政府要责令停止使用，并不得办理不动产登记。

现场勘察和分项验收等关键环节，原则上要有乡镇工程专业技术人员参与。

（三）资料归档。农村住房验收合格后15日内，乡镇人民政府要将农村村民建房信息、相关资料、证明资料按“一户一册”要求进行整理归档，于90日内报送一份至县住建部门，并将农村住房建设档案录入《湖南省农村住房规划建设管理信息平台》。改(扩)建、重建的农村住房建设档案应纳入原档案一并管理，无原档案的应当建立新档案。

（四）不动产登记。建房申请人凭相关验收资料和证明材料依法依规向乡镇不动产登记窗口申请办理不动产登记。

第十三条 “限额”以上农村住房建设验收管理。

（一）规划和用地核实。农村住房竣工后，建房申请人应及时向乡镇人民政府提交规划和用地核实申请，乡镇人民政府在收到申请后5个工作日内会同村（社区）委员会和施工方进行现场核实。核实通过后，乡镇人民政府在《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》上签署意见。

（二）竣工验收。乡镇人民政府在规划和用地核实验收后，要在5个工作日内告知县住建部门，提出竣工验收申请。县住建部门在收到申请之日起3个工作日内，组织县自然资源部门（由自然资源部门核发建设工程规划许可证的项目）、乡镇人民政府、村(社区)委员会开展验收工作，设计、施工等单位要一并到场参加。县住建部门对竣工验收的组

织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，核实通过后在《衡东县农村住宅建设竣工验收表》上签署意见。住建部门发现有违反建设工程质量管理规定行为的，应责令改正，并将对竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

（三）验收备案。县住建部门在竣工验收合格之日起5日内向备案机关提交工程质量监督报告。建房申请人在工程竣工验收合格之日起15日内，向县住建部门申请办理工程竣工验收备案手续。对符合要求的项目，备案机关应在2个工作日内完成备案手续。

（四）资料归档。农村住房建设工程验收合格后，乡镇人民政府要将农村村民建房信息、相关资料、证明资料按“一户一册”要求进行整理归档，于90日内报送一份至县住建部门，在7个工作日内填写好《衡东县“限额”以上农村住房建设工程竣工验收资料归档表》，建立“限额”以上农村住房建设工程档案，并将农村住房建设档案录入《湖南省农村住房规划建设管理信息平台》。改（扩）建、重建的农村住房建设档案应纳入原档案一并管理，无原档案的应当建立新档案。

（五）不动产登记。建房申请人凭相关验收资料和证明材料依法依规向乡镇不动产登记窗口申请办理不动产登记。

第十四条 行政许可的有效期限。

《乡村建设规划许可证》有效期一年，到期未取得用地审批手续的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。逾期仍未取得用地审批手续的，乡村建设规划许可证自行失效。

《农村宅基地批准书》有效期二年，期满未开工的，农村宅基地批准书自动失效。

《建设工程规划许可证》有效

期一年，需要办理建筑工程施工许可证而未办理的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。逾期仍未取得施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

《建筑工程施工许可证》有效期三个月。建房申请人因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期，延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

第七章　信息管理

第十五条　乡镇农村住房建设审批资料要及时整理，形成《衡东县农村宅基地和住房建设审批纸质档案资料》，做到“一户一册”，妥善保管存档，乡镇人民政府必须明确专人负责农村宅基地图斑核查、数据填报工作。

（一）乡镇人民政府在《湖南省农村宅基地管理信息系统》中填报月报、半年报、年报数据，做到报送及时、数据准确、逻辑清晰，连续三个月上报数据为“0”的乡镇，要出具书面材料予以解释说明。

（二）乡镇人民政府在审批农村住房建设过程中，要及时在《湖南省农村住房规划建设管理信息平台》填报村民建房信息，实行线上、线下同步审批。

（三）《湖南省农村宅基地监管平台》每月下发的图斑，乡镇人民政府要组织核查人员及时进行图斑核查，并填报相关信息。

第十六条　农村村民住房建设层数原则上不超过 3 层，正负零以上总高度不超过 12 米，其中第一层高度不超过 3.6 米，其他层高不超过 3.3 米。农村村民住房原依法批准层数超过 3 层的，改（扩）建、重建后层数不得超过原依法批准层数。

第十七条　农村住房建设要

委托建筑技能培训合格的乡村建筑工匠施工，设计、施工单位和乡村建筑工匠应当按照法律、法规、规章的规定以及合同的约定进行设计、施工，并在房屋镶嵌永久标志牌，落实房屋质量安全相关主体责任。

第十八条 农村住房建设确需新增占用农用地、生态公益林的，建房申请人应提前向所属乡镇人民政府申请办理相关转用审批手续。乡镇人民政府每月将受理并经初审的转用申请资料报县自然资源、县林业部门，在取得转用审批手续后，再由乡镇人民政府核发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》。耕地占补平衡指标由县人民政府统筹保障。

第十九条 农村住房建设新增建设用地实行台账管理。乡镇人民政府每季度向县农业农村部门、县自然资源部门、县林业部门上报审批新增农村宅基地建设用地台账。每年审批的农村宅基地涉及新增建设用地的总量，不得超过省自然资源厅下达的批复计划指标总量。

第八章 职能职责

第二十条 县人民政府负责对全县农村住房建设管理工作统一领导。县各相关部门要信息共享互通，推进管理重心下移，共同做好农村住房建设审批、规划许可和安全监管工作。

（一）成立县农村住房建设管理工作专班

成立县农村住房建设管理工作专班，由分管农业农村工作的副县长任第一组长，县政府办跟线副主任和县农业农村局局长任组长，县农业农村局、县自然资源局、县住建局、县财政局、县交通运输局、县水利局、市生态环境局衡东分局、县林业局、县文旅广体育局、县洣水国家湿地公园管理处、国网衡东供电公司等单位分管负责人为成员。工作专班办公室设县农业农村局，由

县农业农村局局长任办公室主任，县农业农村局分管副局长任办公室副主任，办公室设联络员，由各成员单位有关股室负责人担任。工作专班研究具体事项时可根据工作需要邀请相关部门参加。工作专班负责研究上级农村住房建设相关政策并抓好贯彻落实；完善县农村住房建设管理制度；研究村庄规划、国土空间用途管控、“非农化”“非粮化”、农村自建房安全整治和农村“空心房”拆除等工作；研究农村住房建设历史遗留问题的处置、对策；研究处理乡镇人民政府上报需县级决策的农村住房建设问题；对农村住房建设审批管理中存在违规违纪行为的追责处理；推进全县闲置宅基地和农房的盘活利用；其他需要联席工作专班采取“一事一议”方式研究解决的问题等。工作专班每两月至少召开一次会商会，每半年要向县长进行一次专题汇报。

（二）建立乡镇农村住房建设联审联批联席会议制度

乡镇农村住房建设联审联批联席会议作为乡镇党政联席会议的一个议题进行召开，每月至少召开一次，组成成员单位为乡镇农业综合服务中心、自然资源与生态环境办公室、社会事业综合服务中心、综合执法大队等相关部门。联席会议负责研究贯彻落实县政府相关政策规定；研究完善村庄规划、国土空间用途管控、“非农化”“非粮化”、农村自建房安全整治和农村“空心房”拆除等工作；及时通报农村宅基地改革和管理工作情况，查找问题、研究对策，安排部署工作；研究处理农村违法违规建房和农村宅基地管理历史遗留问题，推进闲置宅基地和闲置农房盘活利用；农村住房建设的合法合规性讨论、审批；上级交办的其他事项。

第二十一条 部门职能职责

（一）县农业农村局

1.负责农村住房建设管理工作，承担农村宅基地改革和工作专班日常工作。

2.完善农村宅基地分配、使用、流转、违法用地查处等管理制度，开展农村住房建设违法用地查处工作。

3.完善农村宅基地用地标准，指导农村宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用。

4.组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，参与编制国土空间规划和村庄规划，及时将农村住房建设新增建设用地需求通报县自然资源部门。

5.指导村集体经济组织对农村村民住房建设申请资格权进行认定。

6.组织开展乡镇农村住房建设管理工作人员的政策、业务培训；积极开展农村住房建设管理法律法规、政策宣传工作。

7.指导、督查乡镇人民政府《农村宅基地批准书》核发工作，指导、督查乡镇人民政府、村（社区）委员会开展农村村民建房日常巡查，对违反审批要求的违法违规行为移交相关部门查处，对农村住房建设管理工作中失职、渎职行为提交县政府追责问责。

8.对乡镇人民政府行使土地管理相关法律、法规、规章规定的违法占用土地修建建筑物等行政处罚的工作，进行业务指导、法制审核；指导乡镇人民政府制定农村违法建(构)筑物拆除行动方案，配合参与乡镇人民政府牵头组织的拆除行动。

（二）县自然资源局

1.指导、督查乡镇人民政府《乡村建设规划许可证》核发工作。

2.依法办理农用地转用等工作。

3.按照《衡东县自然资源动态巡查及自然资源违法行为查处办法》,组织乡镇人民政府、村(社区）委员会开展动态巡查；配合参与乡镇人民政府牵头组织的拆除行动。

4.指导乡镇人民政府、村(社区）委员会编制国土空间规划、土地利用计划和村庄规划或划定村民建房引导区，在国土空间规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求。

（三）县住建局

1.对“限额”以上的新建、改（扩）建、重建的农村村民建房，符合条件的进行施工图审查，发放《建筑工程施工许可证》。

2.建立健全农村住房建设质量安全监管制度，对“限额”以上的农村村民建房纳入监管范围，对“限额”以下的农村村民建房按不少于当年新建总量20%的比例进行随机抽查，对涉及违反质量安全有关规定的行为进行查处，并出具认定意见。

3.指导、督促乡镇人民政府开展农村住房建设质量安全监管和安全质量的日常动态巡查工作；配合参与乡镇人民政府牵头组织的拆除行动。

4.编制农村住房建设施工合同示范文本，引导农村村民依法签订施工合同；免费为农村村民提供农村住房建筑图集；免费为农村建筑工匠提供专业技能、安全知识等培训并建立管理档案。

（四）县财政局

负责保障各部门、乡镇人民政府、村（社区）委员会农村住房建设监管工作所需经费，对相关资金进行监管。

（五）县交通运输局、县水利局、市生态环境局衡东分局、县林业局、县文旅广体局、县洣水国家湿地公园管理处、国网衡东供电公司等部门按照本部门职能职责，负责农村住房建设的相关工作。

第二十二条 乡镇人民政府、村（社区）委员会职能职责

（一）乡镇人民政府为农村住房建设审批、监管第一责任单位和实施主体，乡镇农村住房建设管理（农村宅基地管理）工作的

分管领导原则上为分管农业农村工作的负责人。

1.组织编制村庄规划。编制村庄规划应当充分考虑农村生产生活的实际需求，广泛征求村民意见，统筹宅基地用地，合理安排农村居民点的分布、范围、规模和配套设施。经批准的村庄规划，应当严格执行，不得擅自修改。确需修改的，经原审批机关批准后，依照法定程序组织修改。

2.根据法律法规授权以及县人民政府有关主管部门的委托，具体负责农村村民住房建设资格审查、用地审批、风貌管控、建设监管、竣工验收、档案管理、日常巡查、图斑核查、“空心房”治理和农村宅基地退出、闲置宅基地和闲置农房利用等工作。

3.完善乡镇农业综合服务中心一个窗口对外受理，多部门内部联动的联审联办机制；核发《乡村建设规划许可证》《农村宅基地批准书》；农村住房建设信息管理、数据上报和新增建设用地需求统计。

4.农村住房建设的行政综合执法，对违反用地、规划、质量安全等违法行为进行查处。

5.指导和督促村(社区)委员会做好农村宅基地初审、公示、巡查控违等工作。

（二）村（社区）委员会

1.村（社区）委员会应当按照有关法律法规和本办法的规定做好农村住房建设的管理和服务工作，制定村规民约，负责审查农村村民住房建设资格，提交的材料是否真实有效，是否征求了用地建房相邻权利人意见等。

2.开展日常动态巡查，建立动态巡查台账，发现违法行为应当劝阻，并及时向乡镇人民政府和有关职能部门报告。

3.实行村级代办制度，村(社区）委员会要明确1名农村住房建设专干，负责规范填写相关材料，依法办理相关手续，指导和

帮助村民依法实施农村住房建设活动。

第二十三条 按照“自愿代办、高效服务、惠民利民、无偿服务、公开公平、依法办事、能减尽减、能免则免”原则，建立农村住房建设审批代办机制。由乡镇人民政府总体负责代办工作，在符合相关要求前提下，由建房户委托农村住房建设专干向相关部门申请办理。

第九章 监督管理

第二十四条 县农业农村、自然资源、住建等部门分别牵头开展资格审查、用地和规划、质量安全、违法建设等监督管理工作，建立全县统一的管理制度和技术规范，指导乡镇人民政府开展好日常监管工作，分头组织对全县农村住房建设的巡查、抽查，对发现的问题及时交办，督促落实。乡镇人民政府建立健全农村住房建设管理违法行为投诉、举报机制，公布投诉、举报渠道，及时处理投诉、举报事项，并对投诉人、举报人的信息保密。

第二十五条 乡镇人民政府、村(社区)委员会应当建立动态巡查、质量安全监督管理等工作制度，从房屋定位放线开始直至竣工验收结束，开展日常巡查、监督、专项检查等工作，对巡查相关信息建立巡查记录台账。村(社区)委员会分网格、分片区开展常规巡查，乡镇联村干部包片负责开展动态巡查、专项检查，做到“早发现、早制止、早处置”。村(社区)委员会对巡查发现的违法建设行为应采取有力措施制止，并及时报告乡镇人民政府。乡镇人民政府对发现的违法违规行为进行调查取证、督促整改、立案查处。

第二十六条 严格执行“一户一宅”制度，房屋竣工后，由乡镇人民政府监督建房户在承诺拆除期限内将原宅基地上的旧宅拆除到位。旧宅未拆除前，不得

办理新房不动产权证。旧宅拆除后，原宅基地由本集体经济组织收回。

非本集体经济组织成员非法购买宅基地或房屋的，不得为其批准宅基地和办理不动产权证。因农转非、接受继承房产或经有权批准机关批准使用集体经济组织内土地的非本集体经济组织成员，只能按原批准宅基地的占地情况使用，且不能对房屋进行改、扩建。房屋所有权灭失，宅基地使用权随之灭失，宅基地由村（社区）委员会依法收回。

第二十七条 县直相关部门、乡镇人民政府和村（社区）委员会要切实履职尽责，建立协调联动责任机制，严肃工作纪律。对出现推诿扯皮和不作为、乱作为现象的部门、乡镇，县委、县政府对主要负责人进行约谈追责；对工作不力、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的违规违纪行为移送县纪委监委严肃追责，涉嫌犯罪的移交司法机关追究法律责任。

第二十八条 对乡镇人民政府、村（社区）委员会出现农村住房建设违法违规建设案件，上报县委、县政府和县直相关部门执法处置的，由县纪委监委对相关人员失职、渎职行为进行追责问责，同时县直相关执法部门对违规建筑依法处置。

第十章 附 则

第二十九条 本办法自发布之日起实施，试行一年。同时废止《衡东县农业农村局、衡东县自然资源局联合印发〈衡东县农村宅基地建房审批管理办法〉》（东农业联〔2020〕11号）和《衡东县人民政府办公室〈关于进一步明确农村村民建房监管职责及优化审批流程的通知〉》（东政办发〔2021〕10号）。

本办法在实施过程中如与上级法律、政策相冲突，以上级法律、政策为准。