

农村住房建设管理的问题及其完善措施探讨

匡真真 王云

龙口市城乡建设事务服务中心

摘要：农村住房是农民生产生活的场所，也是美丽乡村建设的重要组成部分。要真正以进一步提升农民居住舒适度为基本目标，以时刻牢记农民乡愁为导向，借助持续改进和持续改进，进一步提升农民住房质量，改善农村人居环境。新时期我国农村住房建设管理和适用技术还存在不少问题。要坚持规划先行，坚持低碳、绿色、环保理念，坚持严把质量关，做好农村房屋管理和新技术应用工作。基于此，本文就农村住房建设管理问题进行分析探究，并提出有关的解决对策。

关键词：农村住房；建设管理；问题及完善策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.21.001

在我国经济发展持续、快速、稳定发展的背景下，建筑业如火如荼。从近年来我国建筑业各项重大工程项目的建设实践调查分析来看，房屋工程建设仍属于建筑业中不可或缺的一个重要内容，解决居民住房问题，是反映全体人民切身利益的又一重大民生社会保障。现有住房人口的大幅提高，推动了城镇住房建设总体规模的进一步发展和扩大。与预想不同的是，在解决住房建设遗留问题的实际过程中，还存在其他一些现实问题，阻碍着房地产行业的进一步发展。在当下快节奏、紧张的物质生活水平下，这些问题大多数情况需要借助采取措施尽快得到有效解决。

一、农村住房应该坚持的原则

1、坚持结合实际，规划先行的原则

要结合加速村庄规划建设的实际要求，涉及的问题较多，需要结合《进一步增强自然保护、改善人居环境功能的村庄环境整治指导方案》，注重总结，推广施工工作经验。科学、有效、可行、规范的村庄整合、村庄升级改造，或农村社区新建、改建前的村庄引导规划，组织指导实施村屋周边环境规范有序整治建设有序推进^[1]。



图一 农村住房建设规范化

2、坚持图片下乡，有效引导

全方位研究改善村民基本生活生产条件的要求和发

展农业、乡村旅游项目等农村产业项目的需要，因地制宜，设计出一批得以体现传统乡村园林建筑特色、田园风光、生态魅力、高标准新建和农房方案建设以及不同功能需求的旧城改造方案，筛选并归纳为体现华北民居特色的建筑元素，免费提供给每位农户业主选择使用。大力扶持和培训新村、新镇住房建设专业工匠，切实组织和引导农民因地制宜建造更加经济适用、安全合理、卫生、美观整洁的住房。

3、坚持绿色环保和品质提升的原则

可以看出，针对近年来市政府在推进绿色农家乐建设发展中仍存在的两个共性问题，结合当地独有的人文、自然、地理、气候综合特征，郊区县、中心村镇和县域经济社会结合发展实际，积极组织探索推广，不断总结和综合运用科学成熟、经济有效、可行的新型绿色建材模式进行绿色住宅建设，农村冬季供暖、垃圾和生活污水处理改造等。借助技术体系和地方基层经验，有效组织推广引导农民因地制宜建房示范应用，同时深入挖掘，整合改进特色建筑要素，使新农村住房建筑设计要注重节能、绿色、生态、环保，还要突出传统建筑的文化特色^[2]。

4、坚持严格把关，质量第一的原则

农村住房建设和改造项目一定要坚持严格执行国务院“一户一房、新建拆旧”的土地利用政策，促进达成科学集约用地。在确定建房方式时，要充分尊重每一位农民的意愿，鼓励广大群众自主、合理选择各种建筑设计方式，对建设单位进行设计布置。建设项目施工过程中，质量、生产、安全生产监督检查部门要依托岗前培训和指导，对其施工组织方案、技术、材料、设备、人员等进行全方位检查和监督。确保农民安居工程建设质量。



图二 钢结构住房图

二、农村住房建设中存在的问题

1、建筑所用材料不合理

建筑材料也是整个建筑质量的关键，其质量高低直接影响到工程的整体质量水平。就目前的施工情况来看，建筑材料本身确实存在很多不成熟的设计，主要体现在以下三个方面：（1）建筑材料本身是工程造价中很重要的一部分，其成本直接决定了工程的整体建设成本，但目前，鉴于大部分农户普遍不具备建筑相关知识和市场意识，建材产品购买者的经济歧视和消费能力较低，部分农民受消费观念逐步形成的心理因素和经济约束花钱乱花钱做事，有时在评价产品建材时直接选用质量普遍较差的劣质原材料^[3]。例如，其选用的钢材不予以产品合格证或出厂质量证明，或原材料表面存在裂纹、弯曲、脆性裂纹等异常现象。（2）材料样品的运输、储存条件和方法不规范。结合其种类、结构合理化性质的显著地区差异，需要采取相对不同规格的堆放方式，妥善存放材料，因地制宜集中存放各种建筑材料，进一步确保安全建筑材料的使用和质量。与预想不同的是，在开展农村住房开发建设项目时，存放的各种物资大多露天堆放，比较松散、杂乱。（3）对建筑材料的储存和选用过程的规定不严。鉴于农民素质、管理服务意识、经验和诚信观念相对缺乏，在大规模农村房屋改造建设活动正式开展之前，大多数情况不能及时满足这些项目的所有需求和使用和建设活动。对施工材料逐一进行质量检验试验和现场抽样试验，从而致使整个项目的整体施工服务质量大多数情况得不到最有效及时的保障。

2、居住建设规划及设计不合理

在大多数条件下，农村住房规划建设具备较大的建设随意性。在规划正式投入建设运行之前，大多数情况没有提前进行项目勘察作业，仍然普遍存在一边规划一边勘察施工作业的现象，没有拿出具体规范的基础工程或施工勘察图纸。这种规划施工操作大多数情况极易造成建筑基础结构选择不成熟，造成地基问题，承载力明显不足现象的频繁发生，最终容易造成不均匀的房屋地基沉降，出现裂缝。同时，在规划少量住宅房屋建设项目总体建设标准的过程中，为保证同时更好地满足用户的个人爱好和家庭选用等功能需求，他们忽视住宅整体建造标准，一味追求一些大开孔、高层数的房屋结构，打破了传统砖混结构中的一些其他结构，极易造成性能差等问题，导致一些房屋的稳定性较低，如门窗洞口、钢筋混凝土过梁、黏土砖墙超高梁、明显大跨度的过梁等结构不规则设置。此外，农村住宅的开发建设

规划几乎不单独考虑结构抗震和结构。房屋整体设计不宜设置圈梁、结构柱的现象仍然普遍存在，一些新建建筑甚至局部存在设计不合理设置或结构设置不当的情况^[4]。

3、建设安全缺乏保障

在进一步推进农村住房建设管理的全过程中，鉴于地方很多建设主体单位人员不具备主体建设人员日常管理岗位职业健康安全技术等相关方面技术，缺少一定的防护意识，在实施过程中，开展管理的项目实际工作和具体的施工阶段准备工作，大多数情况没有完全或真正落实和落实。相关劳动岗位自我预防保护技术工作措施，如脚手架等，均不能真正依据响应国家标准的相关安全技术规范进行临时建筑脚手架的搭设。在建筑业的人员作业中，鉴于施工现场的人员防护大多不选用脚手架板或直接放在瓦柱板上，采用临时施工或架设脚手架等，施工现场的作业防护现场人员及其他相关人员的身体防护也鉴于没有全程携带和选用安全带，上下楼梯的个人防护和安全风险规避措施还比较薄弱，容易引发事故。

三、农村住房管控方法和适用技术

1、提升村镇规划编制水平

一是各级规划部门应全方位掌握并制定总体规划或对总体规划实施的情况，构建规划审修动态管理机制，确保规划编制进度跟上经济社会发展需要。二是不断增强村镇体系规划的引领作用。结合镇村体系规划，合理确定村庄规划范围和成果要求，精简基层村庄规划体系，强化中心村规划内容。三是认真贯彻落实规划《城乡规划法》有关编制“各级人民政府应当将城乡规划编制和管理资金纳入财政预算”的具体要求，在原则上，省级和地方财政部门每年对计划进行审核。安排至少一部分资金列为当年预算，同时要求市、县人民政府（区）财政部门也安排至少一部分专项储备市级专项编制配套资金支持高层次村镇系统规划研究规划编制“以奖代补”工作，鼓励积极参加，积极支持参加项目编制高水平的村镇规划体系。四是尽快进一步提升规划设计成果质量。各级规划部门不断增强对设计单位的监督管理和规划成果的技术审查，重点加大对乡镇总体规划单位的资质审查，依托规划行业协会、院校技术力量，科研院所构建规划成果评审专家库和规划分级评审制度，严格执行规划审批制度^[5]。

2、结合土地综合整治，建设新型宜居村庄

进一步提高现有土地的集约化生产效率，促进达成产业集约化生产经营规模化为主导，农民投资资源选用

为主导,进一步提升低收入农民生活水平为目标。借助集中开展各类农村土地承包综合整治,统筹借助闲置存量土地、腾出农民宅基地、改造现有农民房屋和设施等,建设和逐步形成体现新型绿色产业发展模式理念、彰显本土民居特色文化的新农村社区。有条件的区县可以选择产业基础一定、规模适中、村民总体有转型意愿的村进行试点。

3、大力实施村庄既有房屋成片整治

城镇现有农家小户型居多,基础设施配套不完善,功能配置不完善,节能保温稍差,建筑风格陈旧单调,传统的乡村建筑文化气息浓厚,但存在元素仍然不完整的问题。为逐步完善村屋居住环境的功能分区和合理布局,方便村民生活,借鉴中心城区新老楼区综合改造升级的建设工作和思路,在至少选择2个新建村,实施全镇全村和现有村屋综合整治,推动以农村节能、减排、保温、改善为重点的农村新村综合整治突出特色,集中整治农村庭院环境。建设升级改造,让农村乡镇有示范村。

4、推广示范绿色农房建设

农村农民的温室大棚建设理念在国内长期处于落后水平。至今,大部分仍沿用传统炮砌、黏土砖为基础的传统木结构房屋建造方法。结构层面的要求,还需要消耗当地大量宝贵的土地资源。省委、国务院领导在谈话中多次强调,要因地制宜积极组织推进新型绿色农舍制度建设,改善我国农村人居环境,进一步提升农村居民的生活水平。此前,部分市和地方乡镇政府出台农民绿色建筑示范行动试点方案,明确提出“绿色农家乐,即不选用黏土砖作为墙体材料,墙体采取节能保温措施”。屋顶、门窗等一些适用的节能环保技术的集成,将改变农民建房的传统观念和习俗,建设安全、实用、节能的新型农村住宅。遵循“节能减废、经济美观、健康舒适”标准。要尽快全力推广,在省内具备建设规划条件的农村推进绿色农家乐示范建设试点,让村屋背后有典型,为广大农户家庭建设新型绿色生态住宅示范予以具体政策指导。

5、加强有关农村房屋标准化建设技术普及,提高农村规范化意识

要想真正找到构建新型农房建设规范意识的途径,首先要借助农民教育和宣传的方式来实现。这就需要政府有关部门及时对工作进行必需的规范检查和指导,各地也应充分结合本地区的实际和地理条件以及自身经济条件的理论差异和具体差异,结合自身实际施工需求

水平,编制成套房屋规范化、通用化施工示范图,详细讲授基层农户施工及相关管理知识,进一步提升农民建房和施工队伍建设和规范化意识。同时,要及时组织培养一批具备一定高水平的农村科技建设服务专业队伍,展示建设技术人才的技能,助力做到建设和科技扶贫目标。同时,要特别强调积极引导发展更多层次的建筑配套服务,为全国广大建筑农户家庭予以专业的技术相关业务咨询服务,具备一定的针对性。更好地切实帮助农民切实解决城市建设过程中的住房实际问题和居住问题、生活安全和质量问题。此外,还要不断完善和增强行业管理和建设力度,及时全方位掌握和教育各类建筑市场信息,关注城市建设主体规模和结构分布的细微差异,进行合理有序的业务指导、培养训练和自我培训。日常管理,构建行业检查考核制度,完善各类建设用地资质中报审批制度,规范违法建设活动和建设用地质量监督管理全过程。对农村住房管理在城市建设发展过程中经常出现的各类安全生产质量问题,要及时检查纠正,避免建设监理中各类安全工程质量事故的再次发生^[6]。

结束语

综上所述,农村居民享有良好的基本住房条件,将是衡量当前农民生活水平和社会文明进步的指标。借助土地统筹管理和有计划的城市建设来引导农村住房资源的开发建设,能够更直接、更有效、更合理地优化和管理农村。借助这种模式,也能更大程度促进城乡人居环境的整体优化。在一定时期内,从而促进全面推进我国城市住房城乡协调发展,缩小城乡差距和同步差距的战略目标能够在完成的最后阶段做到胜利。

参考文献

- [1]卢小其.农村住房规划建设管理问题分析及策略研究[J].江西建材,2022,(08):337-338+343.
- [2]陈证.新型农村社区住房建设项目风险管理研究[D].青岛理工大学,2022.
- [3]李涛,吕强.农村住房建设用地管理剖析——以山东省临沂市为例[J].中国土地,2013,(05):38-39.
- [4]王文.当前农村住房建设质量管理中存在的问题及对策[J].工程质量,2021,39(01):11-14.
- [5]湖南省农村住房建设管理办法[J].湖南省人民政府公报,2019,(24):2-6.
- [6]蒋兴家.浅析农村居民住房规划建设的制约及措施[J].居业,2019,(09):74+77.