

广西壮族自治区住房和城乡建设厅
广西壮族自治区自然资源厅文件
广西壮族自治区农业农村厅

桂建发〔2020〕3号

自治区住房和城乡建设厅 自治区自然资源厅
自治区农业农村厅关于印发加强我区
农房管控的实施意见的通知

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：

经自治区人民政府同意，现将《关于加强我区农房管控的实施意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。



2020年5月7日

(公开方式：主动公开)

关于加强我区农房管控的实施意见

为贯彻落实习近平总书记关于农村乱占耕地建房问题的重要批示指示精神，进一步规范我区农房管控，持续提升乡村风貌，从根本上扭转“有新房没新村，有新村没新貌”的状况，根据《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》、《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》等有关规定，结合我区实际，提出以下实施意见。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央关于实施乡村振兴战略的总体部署，以及自治区党委、自治区人民政府关于实施广西乡村风貌提升三年行动的工作要求，坚持规划引领，强化乡村建设规划许可制度，创新农村宅基地管理模式，加大农房违法建设查处力度，不断夯实全区各级各有关部门工作职责，加快建立完善符合我区实际、体现广西乡土特点的农房建设长效管控体系，逐步实现我区农房功能现代、特色鲜明、经济适用、结构安全、绿色环保的总体目标。

二、工作职责

（一）自治区相关部门工作职责。自治区住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅牵头指导和推动全区农房管控工作。自治区住房城乡建设厅负责牵头指导和推动农房设计图集编制、农房质量安全管控、建筑风貌管控、农村工匠培训等工作；自治区

自然资源厅负责牵头指导和推动“多规合一”的实用性村庄规划编制、乡村建设规划许可、不动产登记和村庄规划管理范畴内未取得规划许可或者未按照规划许可的规定进行建设的违法行为查处等工作；自治区农业农村厅指导各地依法开展宅基地改革和管理、违法占用宅基地查处、闲置宅基地和闲置农房利用等工作。

（二）市、县（市、区）人民政府工作职责。各市、县（市、区）人民政府是本级村庄规划管理、农房管控工作的责任主体，加强“多规合一”的实用性村庄规划编制与实施和农房管控的组织领导，建立县级党委、政府主要负责同志负责的乡村规划编制委员会，将村庄规划编制与实施、乡村建设管理等经费纳入本级财政预算。设区市人民政府要充分发挥主导作用，制定符合本地实际的村庄规划技术管理规定和农房管控要求，指导所辖县（市、区）开展“乡村规划师”挂点服务试点工作，细化工作目标与措施，加强督促检查，组织开展工作考评。各市、县（市、区）人民政府应当参照自治区相关部门工作职责分工，进一步细化明确本级各有关部门的工作职责。各县（市、区）人民政府应当制定本级“多规合一”的实用性村庄规划编制与实施、农房管控工作方案和年度计划，明确本级各有关部门工作任务、职责，统筹推动农房管控各项措施落地见效，及时协调解决村庄规划编制与实施和农房管控工作中出现的问题。

（三）乡（镇）人民政府工作职责。乡（镇）人民政府是农房管控的直接责任主体，负责组织本行政区域内乡村规划的编制

与实施以及农房管控工作，建立领导班子成员分片包干、挂点联系村屯指导规划建设管理的工作机制，指导和督促村民委员会加强农房管控工作，落实村级监管员责任，推动村民理事会发挥作用，强化村规民约的约束效应。乡（镇）“四所合一”机构办理具体工作，负责乡、村庄规划区内村民建房的申请受理、审核上报，以及乡村房屋、公共设施、乡容村貌管控工作，查处违反乡村规划建设管理规定的行为。

（四）村民委员会工作职责。村民委员会应当在村党支部的领导下，按照“四议两公开”、“一组两会”等村民自治程序加强农房管控的引导和督促，结合农村人居环境整治、乡村风貌提升、城乡建设用地增减挂钩等工作共同推进。加强对农村党员群众的宣传教育，引导成立村民规划建设理事会，优选村级监管员。在县级自然资源、建设主管部门和乡（镇）人民政府指导下，组织村民共同协商，将农房管控工作纳入村规民约予以规范约束；指导村民办理或者为村民代办农房建设审批手续，指导村民依法依规开展农房建设活动；协助开展农村建筑工匠培训，鼓励村民选用有培训合格证的建筑工匠开展农房建设。发现本村有违法建设行为的应予以劝阻，并及时向县级自然资源、建设主管部门或乡（镇）人民政府报告。

三、工作任务

（一）加快村庄规划编制。2020年6月1日前，县级人民政府要确定并上报有条件、有编制村庄规划需求的行政村名单，并

制定村庄规划编制实施计划，积极有序推进村庄规划编制。2020年12月31日前，优先实现高铁沿线、高速公路沿线、江河海沿线、风景区、自然保护区、高铁站等重点地区的村庄规划管控。2021年12月31日前，基本实现农房建设的规划全域管控。（责任单位：各市、县〔市、区〕人民政府，自治区自然资源厅）

（二）严格实施乡村建设规划许可制度。从2020年6月1日起，严格执行乡村建设规划许可制度。由县级自然资源主管部门或其委托的乡（镇）人民政府负责核发乡村建设规划许可证，实现新建农房办证应办尽办，具体工作由乡（镇）“四所合一”机构办理。乡（镇）“四所合一”机构按照一次性告知、先收件后补充、“最多跑一次”等要求简化审批流程，将办证时间压缩至20个工作日内（若有上会审议制度的，上会审议时间除外）。（责任单位：各市、县〔市、区〕人民政府，自治区自然资源厅）

（三）加强农村宅基地管控。按照村庄规划确定的宅基地面积标准进行管控，并确保符合平原地区和城市郊区每户不得超过100平方米，丘陵地区、山区每户不得超过150平方米的上限要求。严格执行“一户一宅”管理规定，经批准易地建造住宅的，必须严格执行“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。村民出卖、出租、赠与住宅后再申请宅基地的，不予批准。逐步开展农房不动产登记颁证。（责任单位：各市、县〔市、区〕人民政府，自治区农业农村厅、自然资源厅）

（四）建立完善宅基地使用管理工作机制。2020年研究出台

关于进一步加强农村宅基地使用管理的政策文件，逐步建立科学有效的农村宅基地使用管理制度框架和政策体系。（责任单位：自治区农业农村厅，各市、县〔市、区〕人民政府）

（五）加强农房建设管控。新建农房要按照村庄规划确定的农房建筑面积和建筑层数进行管控，并确保符合农房建筑面积不得超过450平方米且农房建筑层数应控制在4层以内的控制要求。2020年6月1日前，县（市、区）人民政府应制定公布本地农村住房建筑面积和层数标准。从2020年6月1日起，乡（镇）人民政府对辖区内农房建设项目全面落实现场踏勘、批后放线、基槽验收、竣工验收“四到场”和审批程序、申请条件、建房名单、审批结果“四公开”制度。县（市、区）建设主管部门每年应完成辖区内不少于20%的新建农房质量安全实地抽查工作。（责任单位：各市、县〔市、区〕人民政府，自治区住房城乡建设厅、自然资源厅）

（六）建立农房违法建设查处机制。2020年6月1日前，县（市、区）人民政府应制定本地农房违法建设查处工作方案，落实农房违法建设及时发现、快速查处的工作责任。2020年12月31日前，各县（市、区）应推进本地1-3个乡（镇）农房违法建设查处试点工作，并开展占用耕地、永久基本农田建房等违法建设行为的调查统计工作，制定详细处置方案，分类、分阶段、分步骤依法依规予以处置。从2021年1月1日起，各地应当严格实施农房违法建设查处制度，农房违法建设行为一经发现的，由乡

(镇)人民政府责令停止建设、限期改正,逾期不改正的,依法予以拆除。(责任单位:各市、县〔市、区〕人民政府,自治区自然资源厅、农业农村厅、住房城乡建设厅)

(七)加强农房风貌管控。2020年6月1日前,各市、县(市、区)人民政府建设主管部门应完成本地农房建设图集编制工作(市辖区可由设区市统一编制)。从2020年6月1日起,新建农房在办理乡村建设规划许可证时,应提供所采用的房屋建筑通用图集或计划使用的房屋设计方案,严格实施“带图报建”制度。乡(镇)“四所合一”机构在开展农房竣工验收时,应严格按照乡村建设规划许可证所确定的图集或房屋设计方案要求进行验收,未达到要求的,不予通过验收;低收入家庭新建农房,在满足农户基本需求的前提下应与村庄整体环境协调一致。(责任单位:各市、县〔市、区〕人民政府,自治区住房城乡建设厅、自然资源厅)

(八)有序推动存量农房风貌提升。各市、县(市、区)应结合乡村风貌提升“三清三拆”环境整治、城乡建设用地增减挂钩等政策,整合项目收益、财政奖补等资金,有序推动存量农房风貌提升。优先支持有产业发展基础、基层党组织引领和群众主体作用发挥较好的村庄开展存量农房风貌提升工作。未完成“三清三拆”环境整治的村庄,不予安排存量农房风貌提升资金和政策支持。(责任单位:各市、县〔市、区〕人民政府,自治区住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅)

四、保障措施

(一) 加强组织领导。在自治区乡村振兴(“美丽广西”乡村建设)领导小组的统一领导下,设立农房管控工作小组,由自治区住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅等部门牵头,会同相关部门共同推进。自治区住房城乡建设厅牵头制定年度工作计划,加大统筹力度;其他相关部门应根据职责分工,指导和督促各地抓好相应工作。

(二) 强化督促检查。将农房管控作为自治区乡村振兴专项考评的重要内容,由自治区党委农办组织自治区住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅制定考核指标,组织开展年度考评。适时建议自治区人大常委会组织开展《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》执法检查,督促各地各有关部门进一步落实农房管控责任。

(三) 加强指导服务。各地应建立完善农房建设技术服务体系,组织高校、科研机构、行业协会、学会等专业机构加大支持力度,有序推进“乡村规划师”挂点服务工作,组建并培训一批规划、建设行业精干队伍,引导新乡贤积极参与,实行规划全程挂钩乡(镇)服务。自治区住房城乡建设厅要结合乡村风貌提升三年行动,组织开展基层技术骨干培训,培养一支有热情、有能力、有责任感的技术队伍;创新农村建筑工匠培训和管理,不断提升农房建设管理水平。

(四) 完善工作机制。县(市、区)人民政府要建立联合惩

戒机制，加大对实施农房违法建设单位和个人的处罚力度，将农房违法建设人员纳入失信人员名单；公安、供水、电力等部门不得为违法建设的农房发放门牌号、通水接电。要逐步建立完善激励机制，落实村级监管员工作报酬和工作成效激励经费，持续畅通农房违法建设举报渠道，依法兑现举报奖励。

（五）营造良好氛围。全区各地各有关部门应充分利用广播、电视、报刊、网络等媒体，以及宣传栏、宣传标语、墙画、山歌等群众喜闻乐见的形式，广泛宣传农房管控的有关政策法规、技术要求、典型案例等，充分发动村民及村民自治组织参与村庄规划、农房设计、违法建设查处等工作，营造良好的氛围。

抄送：自治区党委、自治区人民政府。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2020年5月8日印发