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

桂建村镇〔2020〕16号

自治区住房城乡建设厅　自然资源厅　农业农村厅关于印发2020年农房管控试点实施方案的通知

南宁、桂林、崇左市住房城乡建设局、自然资源局、农业农村局：

现将《2020年农房管控试点实施方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

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　广西壮族自治区农业农村厅

2020年7月21日

（**公开方式**：主动公开）

2020年农房管控试点实施方案

为贯彻落实自治区党委、政府关于加强农房管控的工作要求，加快推动《关于加强我区农房管控的实施意见》（桂建发〔2020〕3号）落地见效，现就做好2020年农房管控试点有关工作制定方案如下。

一、试点范围

选择南宁市西乡塘区、马山县，桂林市阳朔县、兴安县、永福县、资源县、恭城瑶族自治县，崇左市江州区等8个县（区）17个乡（镇）开展农房管控试点工作（具体名单详见附件）。

二、工作目标

到2020年11月，试点乡（镇）农房办证审批、违法建设查处等农房管控工作体系基本建立，形成可复制可推广的农房建设管理经验，村民按规定建房和办证意识普遍增强，农房管控初见成效。

——坚持“先规划、后建设”，实现所有村庄农房建设行为均有规划或管控要求约束，农村建房规范有序；新建农房办理乡村建设规划许可证应办尽办，农房建设及风貌得到有效管控。

——基本实现“建新拆旧”要求，有序消除“一户多宅”现象，宅基地使用管理工作机制初步建立。

——建立完善违法建设查处工作机制，违法建设和违法用地

现象得到有效控制。

三、试点内容

（一）制定出台农房管控有关工作文件。一是出台农房建设规划管控办法。2020年8月31日前，各试点县（区）依据相关法律法规和政策文件，并结合实际制定本地区农房建设规划管控办法。充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，提出县域层面的农房用地、高度、层数、建筑面积、退让等控制性内容，对农房建筑风格、色彩提出建设指引，以及其他乡村基础设施、公共服务设施、产业设施建设等方面的村庄规划建设管控要求。二是出台宅基地和农房建设规划审批实施细则。2020年8月31日前，各试点县（区）结合机构改革和部门职能调整实际，尽快明确各级各部门工作职责，制定出台农房办证审批实施细则，进一步明确乡村建设规划许可办理流程以及宅基地审批、建设农房验收等有关要求，严格宅基地审批和用地建房全过程管理。三是出台农房建设图集和配套机制。2020年8月31日前，各试点县（区）完成本地农房建设图集成果收集，经本级人民政府审定通过后印发实施；2020年9月30日前，各试点县（区）结合图集成果和地方实际，制定出台按图集建房的配套政策文件，建立完善农民按图集建房激励机制，明确农民按图集建房的奖励条件和标准，有效推动“带图报建”制度落实。四是制定农房违法建设查处工作方案。2020年8月31日前，各试点县（区）人民政府根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，

结合实际制定本地农房违法建设查处工作方案，明确违法建设查处工作内容、处置方式、实施步骤等，进一步压实有关部门工作责任。

（二）严格执行乡村建设规划许可制度。一是落实农房办证审批责任。2020年8月31日前，各试点乡（镇）要落实至少1-2名农房办证审批管理人员，负责审批核发或上报审批乡村建设规划许可证和推进农房申请材料审核、现场查看核验、建设过程监管、竣工验收等工作。二是制作公布农房办证审批流程图表。2020年8月31日前，各试点乡（镇）应明确乡村建设规划许可证申领的条件、申请材料、审查程序、审批时限以及监督管理等内容，并制作成通俗易懂的文字材料和流程图表，在乡（镇）“四所合一”办公场所公布。三是实时公布农房办证审批结果。从2020年9月1日起，符合条件的建房名单、办证审批结果要进行公布；新建农房施工场地要设置办证公示牌。四是及时完成证书台账报备。各试点乡（镇）每核发一本乡村建设规划许可证要及时向当地自然资源主管部门备案，各地自然资源主管部门要在2个工作日内在广西国土资源数据上报系统进行报备，落实日常巡查和台账检查，做好批后监管。

（三）加强农村宅基地使用管理。一是严格按照宅基地标准审批。在办理宅基地审批和乡村建设规划许可证时，要严格按照村庄规划或农房建设规划管控办法对宅地基面积标准进行管控，确保农房建设面积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。二是严格执行“一户一宅”管理规定。要切实加强资格审核管理，对不符合“一户一宅”管理规定的宅基地申请不予批准；对于易地建造的农房申请，要求农户必须签订“建新拆旧”承诺书，承诺将原有老宅拆除。

（四）建立健全违法建设农房查处机制。一是加强日常动态巡查监管。从2020年9月1日起，各试点乡（镇）人民政府每月至少组织1-2次辖区范围内的违法建设巡查；各村级监管员负责日常监管，及时收集掌握农房违法建设情况，对违法违规行为及时劝阻并报告。二是摸清违法建设农房底数。2020年10月31日前，各试点乡（镇）完成占用耕地、永久基本农田建房以及超过规定层数和面积建房等违法建设行为的调查统计工作，对违法建设农房进行分类，根据不同时期、不同类别等违法建设农房分别制定相应的查处措施，分类、分阶段、分步骤依法依规予以处置。三是严格查处新增违法建设农房。从2020年9月1日起，各试点乡（镇）要对新增违法建设农房实行“零容忍”，违法建设农房行为一经发现的，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。

四、实施步骤

（一）试点筹备阶段（2020年7月—8月）。制定出台农房建设图集、农房建设规划管控办法、农房办证审批流程以及违法建设农房查处工作方案等政策文件；组织开展农房管控宣传工作；

召开试点工作部署会。

（二）试点实施阶段（2020年9月—11月）。各试点乡镇严格按照出台的文件组织实施；出台按图集建房激励奖惩机制；加强经验总结和问题协调；实施工作进展旬报制度；及时转发先进经验做法。

（三）总结推广阶段（2020年12月）。总结、推广试点地区实施经验和做法，启动更多地区农房管控工作。

五、保障措施

（一）加强组织领导。各试点县（区）人民政府是农房管控的责任主体，按照《关于加强我区农房管控的实施意见》（桂建发〔2020〕3号）中明确的职责分工，进一步细化明确本级各部门工作职责，指导乡镇制定试点实施方案，明确工作任务，并落实试点乡（镇）村级监管员工作经费；县（区）有关部门应按照职责分工，加强对乡镇的试点工作指导，及时协调解决存在的问题。各试点乡（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农房管控工作，要建立乡（镇）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，指导督促村民委员会加强农房管控工作，落实村级监管员，指导推动村民理事会发挥作用，强化村规民约的约束效应。

（二）强化宣传引导。各乡镇要充分利用广播、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，提高人民群众的知晓

率和参与度。原则上在试点期间要开展“五个一”宣传活动，即：在集镇举办一次以农房管控为主题的宣传活动、在每个自然村张贴一张宣传海报、向每位群众发放一封以农房管控为主要内容的告知书、每个行政村党支部举办一次农房管控主题党日活动、将农房管控列入村规民约。

（三）强化监督考核。自治区住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅定期印发通报，对各地好的经验做法和成效进行宣传，对进展滞后的予以批评。各县（区）要强化监督考核激励，将农房管控作为本地乡村振兴专项考评的重要内容。要建立完善联合惩戒机制，公布违法建设农房行为举报电话，将违法建设单位和人员纳入失信名单，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。要加强激励引导，具备条件的地方要落实村级监管员一定的工作激励经费和依法对举报情况属实的举报单位或人员的奖励经费。

附件：2020年农房管控试点名单

附件

2020年农房管控试点名单

设区市	县（区）名单	乡（镇）名单
南宁市	西乡塘区、马山县	1. 西乡塘区：金陵镇、坛洛镇、双定镇，石埠街道办 2. 马山县：古零镇、白山镇
桂林市	阳朔县、兴安县、永福县、资源县、恭城瑶族自治县	1. 阳朔县：阳朔镇、高田镇 2. 兴安县：严关镇 3. 永福县：永福镇、罗锦镇、苏桥镇 4. 资源县：两水乡 5. 恭城瑶族自治县：恭城镇、平安镇
崇左市	江州区	江州区：江州镇、新和镇

抄送：南宁、桂林、崇左市人民政府，南宁市西乡塘区、马山县，桂林市阳朔县、兴安县、永福县、资源县、恭城瑶族自治县，崇左市江州区人民政府。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室　　2020年7月22日印发