

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	

桂林市人民政府文件

市政规〔2021〕21号

桂林市人民政府关于印发桂林市 郊区村庄规划与农房管控实施办法的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、临桂新区、漓江风景名胜区、经济技术开发区、高铁（桂林）广西园管委会，市直各委、办、局，中央、自治区驻桂林各单位，各企事业单位：

现将《桂林市郊区村庄规划与农房管控实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

桂林市人民政府

2021年12月8日

桂林市郊区村庄规划与农房管控实施办法

为落实“放管服”精神，深化审批制度改革，简化村庄用地规划许可程序，进一步规范桂林市郊区村庄规划管理和宅基地管理，优化空间布局，改善农村人居环境，促进生态文明建设，推进城乡融合及乡村振兴战略，根据有关法律法规，结合我市实际，特制定本办法。

第一章 总则

第一条 桂林市郊区村庄是指桂林市辖区行政管辖范围内且位于城镇集中建设区以外的村庄。本范围内且位于城镇开发边界范围外的村庄、村民集中居住点，开展村庄规划、建设、管理活动，应当遵守本办法；位于城镇开发边界范围内的，参照本办法执行。

城镇、产业园区开发边界内的村庄、村民集中居住点，实施控制性详细规划管理。桂林市行政区域范围内的其余村庄开展村庄规划、建设、管理工作，可以参照本办法执行。

桂林市辖区行政管辖范围根据《桂林市城市总体规划（2010—2020）》纲要确定为：桂林市区所辖的象山区、叠彩区、秀峰区、七星区、雁山区，以及临桂区的临桂镇和四塘镇。

第二条 村庄规划是国土空间规划体系中城镇开发边界外的乡村地区的详细规划，是以上位国土空间规划为依据编制的“多

规合一”的实用性规划，是村域开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

任何单位和个人在村庄范围内开展各类开发、保护、建设活动应当遵守经依法批准并公布的村庄规划，服从规划管理。

第三条 城区人民政府应当统筹本行政区域范围内村庄规划的制定实施。乡镇人民政府负责本行政区域范围内村庄规划的组织编制、实施工作。村民委员会和村民小组协同乡镇人民政府做好村庄规划管理工作，并将村庄规划成果纳入村规民约。

市自然资源局负责指导村庄规划、土地利用计划、规划许可等工作，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，依法办理农用地转用审批和规划许可等相关手续，依法及时确权登记发证。

农业农村部门负责指导依法开展农村宅基地改革和管理工作，建立健全宅基地分配、使用、流转、纠纷仲裁管理、违法用地查处等管理制度，完善宅基地用地标准，指导宅基地合理布局、闲置宅基地和闲置农房利用；组织开展农村宅基地现状和需求情况统计调查，及时将农民建房新增建设用地需求通报同级自然资源部门；参与编制村庄规划。

住房城乡建设部门负责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。

发展改革、财政、民政、生态环境、水利、文化广电和旅游

等有关部门依据各自职责，负责村庄规划管理相关工作。

第四条 自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门要建立部门协调机制，做好信息共享互通，共同做好村庄规划、农村宅基地审批和建房规划许可等管理工作。

乡镇人民政府要充实力量，设立“乡（镇）乡村建设综合服务中心”，履行村庄规划管理相关职责。村民小组和村民委员会应当健全规划许可申请的审核制度，确保公开、公平、公正。

第五条 城区和乡镇人民政府应当将村庄规划编制和管理经费纳入本级财政预算，保障村庄规划编制和管理工作开展。鼓励社会资金投入村庄基础设施、公共服务设施和公益事业的建设、运营和维护。

第二章 村庄规划的制定

第六条 村庄规划编制应当以桂林市国土空间总体规划为依据，严守生态保护红线、永久基本农田控制线，符合国家、自治区关于乡村振兴的政策规定，符合国民经济和社会发展规划，并与各类专项规划衔接。

第七条 以单个或者多个行政村为单元编制“多规合一”的实用性村庄规划。规划范围应当与村庄行政边界一致。

在本办法实施前，已经编制的村庄规划、村土地利用规划等规划，经乡镇人民政府组织评估符合本办法要求的，经城区人民政府审查后报市人民政府同意，可以继续执行。

第八条 村庄规划编制和审批应当遵循下列程序：

（一）乡镇人民政府根据桂林市国土空间总体规划确定的村庄类型、村庄定位、国土空间开发保护等实际需要，制定村庄规划编制的计划，报城区人民政府批准；

（二）乡镇人民政府根据计划组织编制村庄规划，经城区自然资源主管部门程序性审查后组织专家论证；

（三）村庄规划在报送审批前，乡镇人民政府应当在村内公示规划草案，并可以采取其他方式公开征求意见，公示的时间不得少于 30 日；

（四）报送审批的材料中应当附征求意见采纳情况、村民委员会审议意见和村民会议或者村民代表会议同意的决定，城区人民政府审查并报市人民政府批准；

（五）村庄规划批准之日起 20 个工作日内，乡镇人民政府应当通过“上墙、上网”等多种方式公开规划成果。村民委员会应当全套留存规划成果供村民查阅。

（六）村庄规划依法批准30个工作日内，城区自然资源主管部门将规划成果逐级汇交至自治区自然资源厅。

第九条 经依法批准的村庄规划未经法定程序不得修改。但有下列情形之一的，可以提出修改村庄规划：

（一）因城市国土空间总体规划发生变化，对村庄规划区域的功能与布局产生重大影响的；

（二）村庄规划经依法评估，确需修改的；

(三) 因村民、村民小组、村民委员会提出村庄规划修改建议，乡镇人民政府认为确有必要修改的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

村庄规划修改涉及市、乡镇国土空间总体规划强制性指标的，应当先修改市、乡镇国土空间总体规划。

第十条 对确需修改的村庄规划，应当遵循下列程序：

(一) 经村民会议或者村民代表会议讨论同意；

(二) 由乡镇人民政府提出书面修改申请，报城区人民政府审查，报送审查材料中应当附村民会议或者村民代表会议同意的决定；

(三) 城区人民政府审查后报市人民政府批准；

(四) 市人民政府批准后，编制修改方案并依照原审批程序报批和重新公布。

第三章 村庄规划实施及农房管控

第十一条 在村庄范围内进行乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设以及村民住宅建设等各类开发、保护、建设活动应当符合村庄规划，并应当取得乡村建设规划许可证，建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证的内容进行建设。法律、法规另有规定的除外。

乡镇人民政府应当建立村庄规划实施管理制度，严格组织实施村庄规划。

第十二条 集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用前，市自然资源局应当依据村庄规划确定地块规划条件，作为集体经营性建设用地出让、出租等合同的组成部分。未确定规划条件的地块，土地所有权人不得提供集体经营性建设用地。

第十三条 我市郊区村民利用宅基地建设住宅的应当符合村庄规划，并取得乡村建设规划许可证。村民可以向市自然资源局城区分局或者经授权的乡镇人民政府同时申请办理宅基地用地手续和乡村建设规划许可证。

（一）郊区村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过 100 平方米，建房层数不得超过 4 层，总建筑面积不得超过 450 平方米。

（二）村民住宅宅基地规划许可实行联合审核制度，由乡镇人民政府牵头，组织城区农业农村局、市自然资源局城区分局、城区住房城乡建设局等相关部门联合审核。根据各部门联合审核结果，对符合已批复的村庄规划、村民集中居住点规划要求的，由乡镇人民政府对农民宅基地申请进行审批，出具《农村宅基地批准书》。

第十四条 农民建房应当优先选择原址重建，或者利用村内存量建设用地和闲置用地。各乡镇在保护古村落、古民居的同时，应当采取有效措施，多渠道推进“空心村”治理和废弃宅基地复垦。

第十五条 利用宅基地建设住宅的，村民应当持村民委员会签署的书面同意意见、宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明、建房申请审批表、拟采用的房屋建筑通用图集或者住宅设计方案、身份证明等材料，向市自然资源局城区分局或者经授权的乡镇人民政府申请核发乡村建设规划许可证。市自然资源局城区分局或者经授权的乡镇人民政府应当自收到申请材料之日起 20 个工作日内作出是否许可的决定，并告知申请人。

第十六条 在村庄规划确定的建设用地范围内使用集体所有土地进行工业、商业等经营性用途的，以及乡村公共设施、公益事业、农村居民集中住宅楼建设的，应当符合村庄规划，并按照以下程序办理乡村建设规划许可证。符合国家、自治区免于办理的情形除外。

（一）建设单位或者个人持申请书、村民委员会意见、土地证明文件、建设工程设计方案、其他法律法规规定需要的材料向乡镇人民政府提出申请；

（二）乡镇人民政府自受理之日起 5 个工作日内将初审意见报城区人民政府审查同意后，由城区人民政府报市自然资源局；

（三）市自然资源局审查同意的，在 7 个工作日内核定规划设计要求并以书面、电话通知等有效方式告知乡镇人民政府；乡镇人民政府在 2 个工作日内以发邮件、电话通知等有效方式告知申请人；

（四）申请人持具有相应资质的设计单位出具的设计方案等报市自然资源局审查。市自然资源局审查同意的，应当在10个工作日内核发规划许可证及附件、附图；不同意的，应当书面说明理由。

第十七条 个人或者建设单位应当按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，不得随意变更。确需变更相关规划条件的，应当满足以下条件并按原许可程序重新申报，经审批同意后，依法办理变更手续。

（一）农村村民取得住宅乡村建设规划许可证后，确需变更规划许可内容的，应当持原乡村建设规划许可证等资料，经村民委员会同意后，向乡镇人民政府申请变更乡村建设规划许可证。

（二）工业、商业等经营性用途的集体经营性建设用地取得乡村建设规划许可证后，确需变更容积率等规划条件的，经市自然资源局依法确定规划条件后，建设单位和个人应当与土地所有权人重新签订集体土地使用权合同后，按十六条规定变更乡村建设规划许可证。

第十八条 宅基地使用权人建设住宅前，应当持乡村建设规划许可证和宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明等，向市自然资源局城区分局或者经授权的乡镇人民政府申请定位放线。

市自然资源局城区分局或者经授权的乡镇人民政府应当自收到申请之日起10个工作日内，按照乡村建设规划许可证、宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明，对确定的宅基地位置和允许

建设范围免费进行定位放线。

依据本办法第十六条规定核发乡村建设规划许可证的建设项目，定位放线按照我市相关规定执行。

第十九条 建设工程竣工6个月内，建设单位或者个人应当向乡镇人民政府申请规划核实。乡镇人民政府应当自收到申请之日起7个工作日内组织城区农业农村、自然资源、城管、住房城乡建设等相关部门联合进行现场核实；对符合规划条件要求的，乡镇人民政府应当自现场核实之日起5个工作日内核发《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》。

未取得《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》的，相关部门不得办理房屋不动产权属登记。

依据本办法第十六条规定核发乡村建设规划许可证的建设项目，规划核实按照我市相关规定执行。

第二十条 依法取得集体建设用地使用权的，可以申请办理集体建设用地使用权登记，或者在建设项目竣工后申请办理土地使用权与建筑物、构筑物权利一体的不动产登记。具体不动产登记依据法律法规有关规定办理。

第二十一条 农村住房设计应当遵循安全、经济、实用、美观的要求，坚持传承创新和彰显特色的设计理念，科学配置功能空间。

市、城区两级住房城乡建设部门应当根据桂林地方特征、时代特色等，组织编制本地区农房建筑通用图集，向村民无偿提供。

第四章 监督检查

第二十二条 乡镇人民政府应当建立村庄规划管理日常巡查制度，制定月工作计划并实施。乡镇人民政府将巡查工作情况每月向城区人民政府及其自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门报告，对巡查人员日常巡查 ([工作情况进行监督、检查和考核。城区人民政府应当加强对所辖乡镇日常巡查工作落实情况的监督、检查和考核。

第二十三条 市、城区两级人民政府及其自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门应当按照各自职责加强对村庄规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

监督检查情况和处理结果应当依法及时公开，供公众查阅和监督。

第二十四条 城区、乡镇人民政府违反本办法作出行政许可的，市自然资源主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，违法作出行政许可的机关应当依法给予赔偿。

第二十五条 市自然资源、农业农村、住房城乡建设等部门以及乡镇人民政府应当建立村庄规划违法行为举报投诉受理制度，在办公场所以及相关网站公布举报电话号码、通信地址或者电子邮箱，及时受理公民、法人和其他组织对违法行为的举报和投诉，并由有关部门依法查处。

第五章 附 则

第二十六条 街道办事处村庄规划与农房管控参照本办法执行。

第二十七条 本办法由市自然资源局会同有关部门解释。

第二十八条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。

（此件主动公开）

抄送：市委各部门，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派桂林市委员会，市工商联。

桂林市人民政府办公室

2021年12月9日印发
