

贵州省人民政府文件

黔府发〔2017〕24号

省人民政府关于做好村庄规划加强农民 建房和宅基地管理促进新农村建设的意见

各市、自治州人民政府，贵安新区管委会，各县（市、区、特区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

近年来，随着经济社会发展，全省农村面貌发生巨大变化，农村住房条件得到较大改善。但是，不少地方特别是城乡结合部、交通沿线、坝区周边等重点区域农民建房缺乏规划、农民违反规划建房、违法占地建房等现象比较普遍，部分基层政府及相关部门对农村建房和宅基地管理不同程度存在缺位、错位、越位。为切实解决宅基地管理粗放、农民建房无序等问题，管住当前、消化过去、规范未来，促进新农村建设，奋力开创百姓富、

生态美的多彩贵州新未来，特提出如下意见。

一、全面加强规划管理

（一）加强村庄规划编制，优化空间布局。各县（市、区、特区）要按照“好编、好懂、好用”的原则，充分利用已有规划成果和村庄建设基础，在2018年底前编制完成以行政村为单位的村庄规划，覆盖到30户以上农村居民点。村庄规划要对村域范围内生产、生活、生态空间进行科学合理安排，统筹道路等各类设施布局，实现山水、田园、林地和村庄有机融合；明确村庄布局布点及各村庄建设用地边界、农房布置、风貌指引、设施建设等要求，以规划引领新农村建设。

（二）推进村级土地利用规划编制，实现“两规合一”。组织开展村级土地利用规划编制，在2018年底前编制完成五千亩以上坝区、国家级风景名胜区、自然保护区、城乡结合部等重点区域村土地利用规划和其他区域村土地利用允许建设区划定，统筹考虑地质灾害避让，妥善处理自然保护区等生态保护红线区域与土地利用的关系。大力推进村庄规划与村土地利用规划“两规合一”，引导农村建房、居住向村庄集中，提高土地节约集约利用水平。

（三）加强村庄及农房设计，体现地方特色。村庄设计要融于自然环境，传承历史文化，优化村落空间，彰显特色风貌。要按照“绿色、经济、适用、美观”的原则抓好农房设计，实现布局合理、功能完善、设施配套、质量安全、风貌协调。新建农房要符合宅基地用地限额和建筑面积的规定，原则上不超过三层。

探索形成具有地域特点、民族特色、文化特征的贵州民居新样板，建设一批望得见山、看得见水、记得住乡愁的美丽乡村。

二、进一步规范乡村建设规划许可和宅基地审批管理

（四）严格审批管理，规范建房行为。农民建房要严格按程序申办乡村建设规划许可和宅基地用地手续，未取得建房手续的，不得开工建设。县级政府及规划建设、国土资源部门要严格乡村建设规划许可和宅基地审批管理，切实做到“五个一律”，即不符合村庄规划和村土地利用规划的，一律不得批准；未经村民会议讨论同意的，一律不得批准；不符合“一户一宅”或用地限额规定的，一律不得批准；将原有住房出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的，一律不得批准；申请另址新建住房不签订旧宅基地退出协议的，一律不得批准。

（五）规范审批流程，实现便民高效。农民建房应向村委会提交申请，经村民会议讨论同意并公示无异议后，报乡（镇）政府、街道办事处；乡（镇）政府、街道办事处要组织规划建设、国土资源相关机构联合审核，并将审核合规的申请材料报送县级政府政务服务中心，由县级政府组织规划建设、国土资源部门联合审批，符合规定的及时核发乡村建设规划许可证和宅基地批复文件。乡（镇）政府、街道办事处要严格落实“四公开”制度，做到审批程序公开、申请人名单公开、申请条件公开、审批结果公开，并提供审批代办“一站式”服务。

三、切实加强农房建设管理

（六）加强施工管理，确保质量安全。农房建设应委托具有

相应资质的建筑施工企业（队）或具备相应建设施工技能的建筑工匠（以下统称为承建人）施工。鼓励村委会或建筑工匠组建建筑劳务企业承接农房建设项目。农房建设单位或个人（以下统称为建房人）应与承建人签订农房施工合同或协议书，明确质量安全责任、质量保证期限等。农房施工必须遵守施工操作规范和施工技术要求，使用合格建筑材料，鼓励使用绿色建筑材料。

（七）加强过程管理，落实管控要求。县级政府要组织规划建设、国土资源等相关部门和乡（镇）政府、街道办事处建立农房建设巡查制度，对未按乡村建设规划许可证和宅基地批复文件进行建设的，要及时制止、依法处理。严格执行“五主体四到场”制度，乡（镇）政府、街道办事处规划建设机构、国土资源机构、村委会、承建人、建房人五方主体在农房建设过程中，要做到建筑放样到场、基槽验收到场、主体封顶到场、竣工验收到场。

（八）加强指导监督，做好竣工验收。农房竣工后，建房人要及时申请竣工验收，县级规划建设、国土资源部门和乡（镇）政府、街道办事处应当加强指导和监督。竣工验收要对乡村建设规划许可、宅基地审批、农房质量安全等进行查验。竣工验收后，建房人可依法向县级不动产登记机构申请办理不动产登记。

四、大力整治违法占地和违法建房

（九）分类施策，消化“两违”存量。县级政府要对违法占地、违法建房存量进行摸底核实，逐乡逐村逐户建立台账，制定“两违”整治方案，区分“两违”的类别、年限等因素，分别采

取拆除、没收、完善手续、暂缓拆除等方式，逐步消化“两违”存量，争取在2019年底前全部完成。

（十）多管齐下，遏制“两违”增量。县级政府要建立多部门共同参与的“两违”整治联动机制，乡（镇）政府、街道办事处要完善网格化、片区化、责任化无缝对接的“两违”巡查机制，村级要建立分片包干、责任到人的巡查、制止、报告制度，全面开展“两违”动态巡查、联合执法，对新增“两违”实行零容忍，及时发现，及时依法处理，做到占地就退、出土就拆。积极运用大数据手段，对易违区域、易违时间点、易违人群实行重点监测，加快建立“两违”综合监管平台和县、乡、村三级监管网络。重点加强五千亩以上坝区、国家级风景名胜区、自然保护区、城乡结合部、交通沿线等重点区域管控。

（十一）综合发力，引导农民集中建房。各县（市、区、特区）要着眼未来，根据山地特色新型城镇化和新农村建设要求、推进时序，对规划的、保留的村庄，引导农民有序进入集中建房；对需要移民搬迁的村庄，严控新建农房；对需要整合的村庄，统筹划定集中建房点；对已完成村庄布局规划的区域，不再批准分散、单独选址建房。要通过优先实施“四在农家·美丽乡村”基础设施建设六项小康行动计划项目，完善规划村庄的基础设施和公共服务功能，用足用好用活耕地占补平衡、土地整治、农村宅基地有偿使用和退出激励等政策，引导农民向30户以上农村居民点集聚。对城镇规划区内农民合理的住房需求和保障，要纳入城镇建设统一规划，结合城中村改造和城镇低效土地再开

发利用，通过集中安置或货币化安置，及时解决农民住房刚性需求。

五、强化保障措施

（十二）强化顶层设计，完善相关政策。2017 年底前，制定出台全省村庄规划区内使用原有宅基地建房的规划管理办法、乡村建设规划许可实施办法和宅基地管理实施办法，进一步规范农民建房和宅基地管理行为。各地各有关部门和单位要结合实际，加快制定规范农民建房和宅基地管理的实施细则和配套措施。

（十三）强化培训服务，提升工作水平。分级、分类对相关领导干部、管理人员加强政策法规培训，提高依法行政意识和履职尽责能力；对基层技术人员、建筑工匠加强专业技能培训，提高遵纪守法意识和业务技术水平。省国土资源管理部门要统筹力量、加强培训，组织开展重点区域村级土地利用规划编制大会战。省住房城乡建设部门要组织全省规划设计单位开展村庄规划和农房设计大会战，县级以上规划建设部门要切实做好农房设计通用图册宣传推广工作，向乡村和建房人免费提供。鼓励高校、科研机构、行业协会、学会、注册人员等专业力量进村入户，免费提供技术服务。

（十四）强化属地管理，充实基层力量。市（州）政府承担本地农民建房和宅基地管理的监管责任，县（市、区、特区）政府承担主体责任，乡（镇）政府、街道办事处承担直接责任。对农村违法占地、违法建房整治不力的，实行责任倒查、严肃追责。县级政府应将村庄规划、村土地利用规划的编制和管理经费

纳入财政预算。加强乡（镇）政府、街道办事处规划建设和国土资源机构、队伍建设，探索建立乡村规划师制度，探索采取大学生村官、驻村干部、西部计划志愿者兼任等方式，设立村级农民建房和宅基地管理协管员，充实基层管理力量。各乡（镇）政府和街道办事处要制作并公布办事指南，指导建房人按规定申报办理乡村建设规划许可和宅基地用地审批手续。

（十五）强化宣传引导，营造良好环境。充分利用广播、电视、报刊、网络等媒体，以院坝会、宣传栏、标语口号等群众喜闻乐见的方式，广泛宣传村庄规划、村土地利用规划、农民建房和宅基地管理的政策法规、技术文件、经验做法、典型案例等，引导建立健全农村土地民主管理制度、农民建房村级协商议事机制和村规民约，增强村民及村民自治组织参与村庄规划和村土地利用规划编制、农民建房和宅基地管理的主体意识和责任意识，营造良好法治环境和舆论氛围。



（此件公开发布）

抄送：省纪委，省委办公厅、省委组织部、省委宣传部、省委统战部，省军区，省武警总队。
省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省检察院。
各民主党派省委。

贵州省人民政府办公厅

2017 年 8 月 31 日印发

共印 1490 份，其中电子公文 1190 份

