

柳州市住房和城乡建设局
柳州市自然资源和规划局
柳州市农业农村局

柳建规字〔2020〕1号

关于印发柳州市加强农房管控的
实施方案的通知

各有关单位：

经市人民政府同意，现将《柳州市加强农房管控的实施方案》
印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

柳州市住房和城乡建设局

柳州市自然资源和规划局

柳州市农业农村局

2020年8月5日

柳州市加强农房管控的实施方案

为深入贯彻《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》，持续开展乡村风貌三年行动，加强我市农村农房管控，从根本上扭转我市“有新房没新村，有新村没新貌”的状况，根据自治区住房城乡建设厅、自然资源厅、农业农村厅印发关于加强我区农房管控的实施意见的精神，结合我市实际情况，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实中央和自治区关于实施乡村振兴战略的总体部署，以及自治区党委、政府，市委、市政府关于实施乡村风貌提升三年行动的工作要求，坚持规划先行，建管并重。强化乡村建设规划许可，创新农村宅基地管理模式，加大农房违法建设查处力度，夯实各级各部门工作职责，建立完善我市农房管控体系。

二、工作目标

——至 2020 年 6 月 1 日前，县(区)人民政府制定公布本行政区域农村住房建设层数和面积的标准。

——至 2020 年 6 月 1 日起，严格执行乡村建设规划许可制度，实现新建农房办证应办尽办。

——至 2021 年 1 月 1 日起，严格执行农房违法建设查处制度，实现农村违法建设“零容忍”，依法予以处置。

——至 2021 年 12 月 31 日前，全市基本实现对农房建设规划的全域管控。

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、有需求编制村庄规划的行政村名单，并制定村庄规划编制实施计划，积极有序加快村庄规划编制。2020年12月31日前，优先实现高铁沿线、轨道交通沿线、高速公路沿线、江河沿线、机场周边、风景区、自然保护区、高铁站等重点地区的村庄规划管控。乡村建设规划不得占用现有公路用地，不得违反公路建筑控制区的规定，要与已生效的公路建设规划保持一致。2021年12月31日前，基本实现对农房建设规划的全域管控。（牵头单位：市自然资源和规划局；责任单位：各县（区）人民政府，柳东新区、北部生态新区管委会）

（二）严格乡村建设规划许可制度。自2020年6月1日起，严格执行乡村建设规划许可制度。由县级人民政府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，明确提交资料的清单和要求，实现新建农房办证应办尽办。简化审批流程，按照一次性告知、先收件后补充、“最多跑一次”等要求给予办理。缩短审批周期，将办证时间压缩到20个工作日内（会议审议时间除外）。（牵头单位：市自然资源和规划局；责任单位：各县（区）人民政府，柳东新区、北部生态新区管委会）

（三）建立并完善宅基地使用管理工作机制。2020年研究出台进一步加强农村宅基地管理的政策文件，逐步建立科学有效的农村宅基地管理制度框架和政策体系。（牵头单位：市农业农村局；责任单位：各县（区）人民政府，柳东新区、北部生态新

区管委会)

(四)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、丘陵地区和山区每户不得超过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”规定,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工作。(牵头单位:市农业农村局、自然资源和规划局、城管执法局,排在首位的为主要牵头单位,下同;责任单位:各县(区)人民政府,柳东新区、北部生态新区管委会)

(五)加强新建农房建设管控。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,按照自治区住房城乡建设厅、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(桂建发〔2020〕3号)执行。2020年6月1日前,县(区)人民政府应制定公布县(区)农村住房建设层数和面积标准。每个乡(镇)落实2-3名农房管控专业技术人员。2020年6月1日起,乡(镇)人民政府对本行政区域内农房建设项目要全面落实现场踏勘、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。县级建设主管部门每年应对本行政区域内不少于20%的新建农房质量安全实地抽查。(牵头单位:市住房城乡建设局、自然资源和规划局、农业农村局;责任单位:各县(区)人民政府,柳东新区、北部生态新区管委会)

(六) 加强新建农房风貌管控。2020 年 6 月 1 日前，完成融水苗族自治县、三江侗族自治县农房建设图集编制。其他县可根据实际情况编制本县农房建设图集。2020 年 6 月 1 日起，新建农房在办理乡村建设规划许可证时，应根据本区域经济、环境、人文、风俗等特点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）人民政府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确保与村庄整体环境协调一致。推广使用新型墙体材料、新型防水密封材料、新型保温隔热材料和装饰装修材料等新型建筑材料，降低建筑成本，加快施工速度，达到节能环保的效果。（牵头单位：市住房城乡建设局、自然资源和规划局；责任单位：各县（区）人民政府，柳东新区、北部生态新区管委会）

(七) 有序推动存量农房风貌提升。各县（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。应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；对未完成“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支持。（牵头单位：市住房城乡建设局、自然资源和规划局、农业农村局、城管执法局；责任单位：各县（区）人民政府，柳东新区、北部生态新区管委会）

(八) 建立农房违法建设查处机制。2020 年 6 月 1 日前，县(区)人民政府应制定本行政区域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(区)应推进本行政区域内 1-3 个乡(镇)违法建设查处试点工作，并开展占用耕地、永久基本农田、占用公路及路肩、水沟等附属设施建房的违法建设行为开展调查统计工作，制定详细处置方案，分类、分阶段、分步骤依法依规予以处置。2021 年 1 月 1 日起，各县(区)应严格实施违法建设查处制度，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，予以依法拆除。(牵头单位：农业农村局、自然资源和规划局、市城管执法局；责任单位：各县(区)人民政府，柳东新区、北部生态新区管委会)

四、工作职责

各级各有关部门农房管控职责如下：

(一) 市直相关部门工作职责。市住房城乡建设局、自然资源和规划局、农业农村局、城管执法局牵头指导和推动全市农房管控工作。市住房城乡建设局负责牵头指导和推动做好农房设计图集制作、农房质量安全管控、建筑风貌管控、农村工匠培训等工作；市自然资源和规划局负责牵头指导和推动做好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查处等工作，牵头制定符合市行政区实际的村庄规划技术管理规定；市农业农村局负责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；市城管执法局会同市自然资源和规划局和农业农村局负责查处农村违法建设等工作；其他部门按照职责做好相关工作。

（二）县（区）人民政府工作职责。各县（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，要加强“多规合一”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、政府主要领导负责的乡村规划编制委员会，制定符合本行政区域实际的村庄规划技术管理规定和农房风貌管控要求，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。要按照乡镇“四所合一”机构基本设备配置标准要求，落实和完善基本设备配置，并将设备维护经费纳入经常性经费予以保障，明确本级各部门职责，统筹推动农房管控各项措施落地见效，及时协调解决在落实村庄规划编制与实施和农房管控工作中出现的问题，推进“乡村规划师”挂点服务工作。

（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，负责乡村规划区内村民建房的申请受理和审核上报，以及乡村房屋、公共设施、乡容村貌的管控，查处违反乡村规划建设管理规定的行为等工作。乡（镇）人民政府应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，发挥村民理事会作用，强化村规民约的约束效应。

（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，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。村民委员会应在县级主管部门和乡（镇）人民政府指导下，组织村民共同协商，将农房管控纳入村规民约，经村民会议讨论通过后实施；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；鼓励村民选用有资质有证件的村一级建筑施工队开展农房建设；发现本村内违法建设行为的应予以劝阻，并及时向乡（镇）人民政府或上级主管部门报告。

五、保障措施

（一）加强组织领导。在市乡村振兴领导小组的统一领导下，设立农房管控工作小组，由市住房城乡建设、自然资源和规划、农业农村、城管执法等部门共同推进。制定年度工作计划，加大统筹力度，指导和督促各县区抓好相应工作，不断完善相关工作制度，推动农房建设管控政策落地见效。各县（区）人民政府要高度重视农房建设管理工作，认真履行管理职责，配齐配强乡镇政府农房建设管理工作力量。

（二）健全奖惩机制。县级人民政府应建立联合惩戒机制，加大对实施违法建设行为单位和个人的处罚力度，将违法建设人员纳入失信人员名单，对违规建房、不按图集建房、一户多宅等情况实施失信惩戒。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。各县（区）人民政府应逐步建立激励机制，对依法依规办理建房审批手续的群众进行奖补的保障措

施，落实村级监管员工作报酬和工作成效激励经费，持续畅通农村违法建设举报渠道，依法兑现举报奖励。

（三）强化指导服务。各县（区）建立完善农房建设技术服务体系，聘请建筑设计院、科研机构、行业协会等专业机构人员，加大农房建设技术支持力度。贯彻落实自治区“乡村规划师”挂点服务办法，实现全程挂钩乡镇服务。结合乡村风貌提升三年行动，组织开展农村建筑工匠培训，培养一批有热情、有能力、有责任感的基层技术骨干，不断提升农房建设管理水平。

（四）加强宣传引导。各级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、微信等群众喜闻乐见的形式，广泛宣传农房管控的有关政策、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，营造良好的农房管控氛围。

（五）强化督促检查。要将农房建设管控作为贯彻落实《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》的重要抓手，作为乡村振兴专项考评的重要内容。市委农办组织住房城乡建设、自然资源和规划、农业农村等部门制定考核办法，加强督促检查，组织开展年度考评。要将农房建设管控成效与乡村风貌提升、土地增减挂钩等重大政策衔接，对管控有力的县（区）在项目上倾斜安排、在资金上优先支持、对先进与负面典型要定期通报。

公开方式：主动公开

主送：各县区人民政府，柳东新区管委会、北部生态新区管委会、
市人民政府各有关部门、直属机构。

柳州市住房和城乡建设局办公室

2020年8月5日印发
