## 海南省村镇规划建设管理条例

（2013年11月29日海南省第五届人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2013年11月29日海南省人民代表大会常务委员会公告第18号公布 自2014年2月1日起施行）

目 录

第一章 总则

第二章 村镇规划管理

第三章 村镇建设管理

第四章 村镇房屋管理

第五章 监督检查

第六章 法律责任

第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强村镇规划建设管理，改善村镇人居环境，促进农村经济社会全面协调可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本省行政区域内的村镇规划建设管理活动，应当遵守本条例。

本条例所称村镇，包括镇、乡、村，不含市、县、自治县人民政府所在地镇。

城市规划区内村镇规划的制定和实施，《中华人民共和国城乡规划法》和《海南省城乡规划条例》另有规定的，依照其规定。

第三条 村镇规划建设管理，应当坚持以人为本，保障民生，科学规划，合理布局，节约用地，保护耕地，因地制宜，量力而行和先规划后建设的原则，实现社会效益、环境效益和经济效益的统一。

第四条 县级以上人民政府应当综合考虑交通区位、产业基础、历史文化、自然条件、经济社会发展水平等因素，推进特色风情小镇、村镇新型社区、文明生态村镇和特色旅游村镇建设。

第五条 地处洪涝、地震、台风、风暴潮、滑坡、泥石流等自然灾害易发地区的村镇，应当按照国家和省批准的防灾减灾规划以及有关规定，在村镇规划建设中采取必要的防灾减灾措施。

第六条 省人民政府城乡规划建设主管部门负责全省的村镇规划建设管理工作。

县级人民政府城乡规划建设主管部门负责本行政区域内的村镇规划建设管理工作。

乡镇人民政府负责本行政区域内的村镇规划建设管理工作，确定专门的规划建设管理机构实施具体工作。

村民委员会在乡镇人民政府的指导下，协助做好村庄规划实施和村民住宅建设管理工作。

县级以上人民政府发展改革、财政、土地、农业、民政、交通、消防、旅游、水务、卫生、文化、教育等有关部门以及电力、电信、邮政等相关单位，应当按照各自职责，做好村镇规划建设管理相关工作。

第七条 县级以上人民政府应当将村镇规划编制和建设管理经费纳入本级财政预算。

第八条 县级以上人民政府应当多渠道筹集资金加强教育、卫生、福利、文化、体育、广电、通讯、交通等基础设施、公共设施和公益事业建设，提升村镇公共服务水平。

村庄的基础设施、公共设施和公益事业建设由农村集体经济组织筹集资金建设的，县级以上人民政府应当在政策和资金等方面给予扶持。

县级以上人民政府鼓励单位和个人投资村镇的基础设施、公共设施和公益事业建设。

第二章 村镇规划管理

第九条 村镇规划包括镇规划、乡规划和村庄规划。

镇规划、乡规划分为总体规划和详细规划。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

第十条 村镇规划的编制应当以上层次城乡规划、国民经济和社会发展规划为依据，与土地利用总体规划及农业、环境保护、公路建设、旅游等专项规划相衔接，符合法律、法规和国家、省编制村镇规划的技术规范和标准。

第十一条 镇、乡总体规划的强制性内容应当包括：规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及综合防灾减灾设施用地等。

镇、乡控制性详细规划的强制性内容应当包括：规划地段内建筑开发总量，各地块的土地使用性质、容积率、建筑密度、允许建设高度、绿地率、停车设施、公共服务设施和基础设施建设的具体配置要求，历史文化保护区以及涉及文物保护单位附近的建筑物、构筑物控制指标等。

镇、乡总体规划的规划期限一般为20年。

第十二条 村庄规划的内容应当包括：规划区范围，住宅、道路、供水、排水、供电、垃圾收集、畜禽养殖场所等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求，以及对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等的具体安排。

村庄规划的规划期限一般为10至20年。

第十三条 镇、乡总体规划由乡镇人民政府组织编制，经乡镇人民代表大会审议后，报上一级人民政府审批。

规划的组织编制机关应当将本级人民代表大会代表的审议意见和根据审议意见修改规划的情况一并报送审批机关。

第十四条 镇、乡控制性详细规划由乡镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

控制性详细规划应当覆盖镇、乡总体规划确定的建设用地范围。

第十五条 村庄规划由乡镇人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

村庄规划编制过程中应当邀请村民参与，充分听取村民意见，尊重村民意愿，符合农村实际，方便生产生活。

村庄规划在报送审批前应当先经村民会议或者村民代表会议讨论，并经到会村民或者村民代表过半数通过。

第十六条 村镇规划报送审批前，组织编制机关应当依法将规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。公告的时间不得少于30日。

组织编制机关应当充分考虑专家和公众的意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第十七条 经依法批准的村镇规划应当由规划组织编制机关及时公布，法律、行政法规规定不得公开的内容除外。

经依法批准的村镇规划由乡镇人民政府组织实施，未经法定程序不得修改；确需修改的，应当依照原审批程序报批和重新公布。

第十八条 编制村镇规划应当委托具有相应资质等级的规划编制单位承担。

第三章 村镇建设管理

第十九条 村镇规划区内进行各项建设活动，必须符合村镇规划，服从规划管理。

村民自建低层住宅以外的其他村镇建筑工程的勘察、设计、施工等建筑活动的监督管理，按照《中华人民共和国建筑法》等相关法律、法规的规定执行。

第二十条 在镇规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施的，建设单位或者个人应当向县级人民政府城乡规划建设主管部门或者省人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

第二十一条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业以及村民集中住宅楼建设的，建设单位或者个人应当向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府进行初审，符合规划要求的，报县级人民政府城乡规划建设主管部门核发乡村建设规划许可证。

第二十二条 在乡、村庄规划区内使用原有宅基地和村庄规划预留宅基地建设村民住宅的，村民应当持户籍证明、宅基地使用证明、村民委员会签署的书面意见等有效文件，向乡镇人民政府提出申请，由乡镇人民政府依据乡、村庄规划审查，符合规划要求的，核发乡村建设规划许可证，报县级人民政府城乡规划建设主管部门备案。

第二十三条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及村民住宅建设的，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续后，由县级人民政府城乡规划建设主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第二十四条 县级以上人民政府城乡规划建设主管部门应当加强对村庄规划区内村民自建低层住宅设计、建设的指导，根据辖区内不同地域民居和民族特点，无偿向村民推荐安全、经济、适用、美观的建筑工程设计图集，并引导村民自主选用。

村庄规划区内村民自建低层住宅的具体标准由省人民政府确定。

第二十五条 承包村民自建低层住宅建设的单位或者个人与村民签订合同的，应当明确工程质量保修范围和保证期等内容，按照合同约定承担建筑工程任务。

县级以上人民政府城乡规划建设主管部门应当为村民自建低层住宅提供合同示范文本，供其选择使用。

县级以上人民政府城乡规划建设主管部门、人力资源和社会保障部门应当定期组织农村建筑工匠的职业技能培训，提高农村建筑工匠技术水平。

第二十六条 取得乡村建设规划许可证的村民自建低层住宅开工前，村民应当向乡镇人民政府提出现场核验的书面申请。乡镇人民政府或者其委托的村民委员会应当自接到书面申请之日起5个工作日内派人对放线情况现场核验，未经核验不得开工。核发机关逾期不派人到现场核验，该工程可以按批准的规划面积、位置开工。

第二十七条 村民自建低层住宅的施工单位或者个人应当按照有关的技术规定施工，不得使用不符合质量要求的建筑材料和建筑构件。

村民自建低层住宅的安全和施工质量由建房村民和参与建设各方共同负责。

乡镇人民政府应当对村民自建低层住宅的施工质量进行监督指导。

第二十八条 村民自建低层住宅竣工后，村民应当向乡村建设规划许可证核发机关申请办理规划核实手续；经核实符合乡村建设规划许可证要求的，核发机关应当出具规划核实证明。

未经核实或者经核实不符合乡村建设规划许可证要求的，村民不得组织竣工验收。

第二十九条 村民自建低层住宅，由村民自行组织竣工验收，乡镇人民政府可以派人提供帮助和指导。

第三十条 各级人民政府应当采取措施，保证村镇生活用水安全。有条件的地区，应当实行集中供水，确保饮用水水质达到国家规定的卫生标准。

各级人民政府应当采取奖励、补助等措施，统筹规划村镇规划区内的集中式污水处理、垃圾处理等环境卫生设施建设，明确环境卫生责任区和责任人。

各级人民政府应当推广沼气池、三级化粪池建设，改造农村厕所；应当鼓励、引导村镇规划区内农业、养殖业等产业的生产者综合利用生产、生活废弃物，发展循环经济。

第三十一条 县级以上人民政府城乡规划建设主管部门应当鼓励在村镇建设中结合当地特点，采用新工艺、新技术、新材料，推广适合村镇的建筑节能技术。

第三十二条 县级人民政府城乡规划建设主管部门和乡镇人民政府应当建立、健全村镇建设档案管理制度，对村镇规划建设中形成的文件、图纸、视频等具有保存价值的资料，及时整理归档。

第四章 村镇房屋管理

第三十三条 农村村民一户只能拥有一处划拨宅基地，其宅基地的面积不得超过175平方米，具体标准由市、县、自治县人民政府规定，报省人民政府批准后执行。

第三十四条 市、县、自治县人民政府房地产主管部门应当加强村镇房屋产权产籍管理，依法保护房屋所有人的房屋所有权。

市、县、自治县人民政府房地产主管部门或者负责房屋登记工作的机构负责房屋登记，建立本行政区域内统一的房屋登记簿，依照有关规定及时办理村镇房屋登记，并在规定的时间内向权利人发放房屋权属证书。

第三十五条 申请房屋登记，申请人应当向市、县、自治县人民政府房地产主管部门或者负责房屋登记工作的机构提出申请，并提交申请登记材料。

第三十六条 村镇集体土地上的房屋所有人或者使用人应当遵守村镇房屋管理的有关规定，保证房屋的使用安全。

第五章 监督检查

第三十七条 省人民政府应当建立对市、县、自治县人民政府及其主要负责人和分管负责人村镇规划建设管理的监督考核机制。

县级人民政府应当建立对本级人民政府城乡规划建设主管部门、相关主管部门和乡镇人民政府及其主要负责人以及分管负责人村镇规划建设管理的监督考核机制。

第三十八条 市、县（区）、自治县人民政府城乡规划建设主管部门和乡镇人民政府应当加强对村镇规划建设情况的监督检查，建立执法巡查制度，实行网格化监控管理，依法及时查处违反村镇规划建设管理法律法规的行为。

监督检查情况和处理结果应当依法公开，供公众查阅和监督。

第三十九条 任何单位和个人都有权向县级人民政府城乡规划建设主管部门或者乡镇人民政府举报违反村镇规划建设管理法律法规的行为。

城乡规划建设主管部门或者负有查处职责的机关对举报应当及时受理、调查处理，在受理举报后30个工作日内将处理情况反馈举报人，并在处理结束后7个工作日内将处理结果书面告知举报人。城乡规划建设主管部门或者负有查处职责的机关应当为举报人保密。

县级人民政府城乡规划建设主管部门和乡镇人民政府应当建立和完善违反村镇规划建设管理法律法规行为的举报制度，并向社会公布电子邮箱和统一的举报电话。举报经查证属实的，对举报人给予表彰、奖励。

第六章 法律责任

第四十条 县级人民政府或者乡镇人民政府有下列行为之一的，由其上一级行政机关责令限期改正，通报批评；对其主要负责人和其他直接责任人员给予处分，并依照有关规定予以问责：

（一）依照本条例应当组织编制村镇规划而未组织编制的；

（二）未按法定程序组织编制、审批、修改村镇规划的；

（三）委托不具有相应资质等级的单位编制村镇规划的。

第四十一条 县级人民政府城乡规划建设主管部门或者乡镇人民政府有下列行为之一的，由省人民政府城乡规划建设主管部门、监察机关或者县级人民政府依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他责任人员依法给予处分：

（一）村镇规划批准后未依法公布和组织实施的；

（二）对不符合法定条件的申请人核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（四）发现违法建设的行为未依法查处或者接到举报后不依法处理的。

第四十二条 未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上人民政府城乡规划建设主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价5%以上10%以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价10%以下的罚款。

在乡、村庄规划区内，未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

在村镇规划区外违法建设的，依照土地管理法等法律法规的规定处理。

第四十三条 违反本条例规定的行为，本条例未设定处罚的，依照有关法律法规的规定处罚。

第四十四条 村镇规划建设管理人员违反本条例规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十五条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第七章 附则

第四十六条 本省国有农（林）场的规划建设管理按照《海南省城乡规划条例》的有关规定执行。

第四十七条 本条例的具体应用问题由省人民政府负责解释。

第四十八条 本条例自2014年2月1日起施行。