

苏州市乡村建设条例

(2023 年 12 月 25 日苏州市第十七届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2024 年 1 月 12 日江苏省第十四届人民代表大会常务委员会第七次会议批准)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 村庄规划和乡村设计
- 第三章 乡村风貌提升
- 第四章 基础设施和公共服务设施建设
- 第五章 农村住房建设
- 第六章 保障措施
- 第七章 法律责任
- 第八章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强乡村建设管理，改善乡村人居环境，建设宜居宜业和美乡村，全面推进乡村振兴，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》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国乡村振兴促进法》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内城镇开发边界以外的乡村建设活动及其管理，适用本条例。

本条例所称乡村建设活动，包括村庄规划和乡村设计、乡村风貌提升、基础设施和公共服务设施建设、农村宅基地上的住房（以下简称农村住房）建设以及其他相关建设活动。

第三条 乡村建设应当坚持以人民为中心的思想，以村民为主体，遵循规划先行、因地制宜、生态宜居、节约资源、注重特色的原则。

第四条 市、县级市（区）人民政府应当将乡村建设作为实施乡村振兴战略的重要内容，纳入国民经济和社会发展规划以及年度计划，并将乡村建设实施情况作为乡村振兴考核评价、工作年度报告、监督检查的内容。

本市各级人民政府应当高标准统筹推进乡村建设，按照区域协同发展要求，片区化、组团式推进基础设施和公共服务设施共建共享共用。

第五条 住房和城乡建设部门负责指导和协调乡村建设工作，对农村住房建设活动进行监督管理。

农业农村部门负责农村宅基地改革和管理有关工作，指导和协调农村人居环境整治提升和美丽乡村建设工作，对设施农业建

设进行监督管理。

自然资源和规划部门负责乡村建设的土地管理、规划管理及其监督工作。

发展和改革、工业和信息化、民政、财政、人力资源和社会保障、生态环境、绿化管理、城市管理、交通运输、水务、文化广电和旅游、卫生健康、应急管理、行政审批等部门应当按照各自职责，共同做好乡村建设相关工作。

第六条 镇人民政府负责组织实施本辖区的乡村建设工作，履行下列职责：

- （一）编制村庄规划并组织实施；
- （二）宅基地审批和监督管理；
- （三）依法开展农村住房建设质量安全的监督管理；
- （四）乡村风貌动态巡查和管理工作；
- （五）开展农村人居环境整治活动；

（六）按照职责分工负责基础设施和公共服务设施的建设和日常管理，依法对负有基础设施和公共服务设施维护管理责任的单位进行指导、监督；

- （七）法律、法规规定的其他职责。

第七条 村民委员会应当协助做好村庄规划编制、农村住房建设管理、基础设施和公共服务设施建设与维护管理等活动，依法推动将乡村建设的相关内容纳入村规民约，指导村民依法建设住房。

村民应当遵守乡村建设有关法律、法规和村规民约，积极参与乡村建设。

第八条 任何单位和个人都应当爱护乡村基础设施和公共服务设施，维护乡村建设成果，有权对破坏乡村建设的行为进行劝阻和举报。

有关单位应当保护举报人，不得泄露举报人个人信息和举报内容等相关材料。

第九条 对在乡村建设工作中做出突出贡献的单位和个人，按照国家和省有关规定给予表彰、奖励。

第二章 村庄规划和乡村设计

第十条 自然资源和规划部门应当根据国土空间规划组织编制镇村布局规划，报本级人民政府批准。

县级市（区）人民政府应当根据镇村布局规划，优化本行政区域内镇村发展布局，按照尊重村民意愿、方便群众生产生活、保持乡村功能和地域特色、传承历史文化的原则，分类推进乡村建设。

第十一条 镇人民政府应当依法组织编制村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当在村内公示三十日，并经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

编制村庄规划应当符合镇村布局规划要求，尊重具有本土特

色和乡土气息的乡村风貌，与山水环境、田园风光相协调，实现乡村建设与自然生态环境有机融合。

村庄规划一般以行政村为单位编制。建设用地毗邻、基础设施和公共服务设施需要共建共享或者有其他实际需求的若干行政村，可以连片编制村庄规划。

第十二条 村庄规划应当包含下列主要内容：

（一）近、远期村庄发展目标，建设用地规模和各项约束性指标；

（二）村域生态、生产、生活融合的空间发展格局，生态保护、产业发展、村庄建设的主要区域和村庄整体景观风貌特征；

（三）山林水系、耕地和永久基本农田、历史文化遗存、基础设施用地等保护界线以及相应的管控要求和措施；

（四）道路交通、供水排水、电力通信、能源利用、环境卫生、停车、充电桩、应急救援等基础设施和公共管理、教育、医疗卫生、文化体育、养老托育等公共服务设施的布局与规模；

（五）宅基地规模和建设范围，农村住房的规划设计要求；

（六）地质、洪涝等易发灾害的影响范围，避难场所、避灾疏散道路和智能安防设施的布局；

（七）法律、法规规定的其他内容。

第十三条 村庄规划批准后三十日内，镇人民政府应当通过县级市（区）人民政府网站和村公告栏将村庄规划向社会公布。

镇人民政府、村民委员会应当为村民和有关利害关系人查询

村庄规划内容提供便利。

第十四条 历史文化名村、传统村落、特色精品乡村应当开展乡村设计。鼓励其他村庄开展乡村设计。

乡村设计由镇人民政府依法委托具有相应资质的单位编制，并应当听取村民意见。

住房和城乡建设等部门应当对乡村设计进行指导和监督。

第十五条 乡村设计应当根据村庄规划和其他相关规划，对村庄田园景观、基础设施、公共服务设施以及其他开放空间、重要空间节点进行设计。

乡村设计应当延续村庄传统格局，保持村庄风貌的完整性、协调性和地域特色，保护和利用自然资源、历史文化资源、红色资源。

第三章 乡村风貌提升

第十六条 乡村风貌应当基于本地自然地理环境和历史人文传统形成的景观特征和文化内涵，尊重农村生产生活方式，综合体现村庄山、水、林、田、湖、路、房、院等风貌要素，展现江南水乡特色。

第十七条 本市各级人民政府和有关部门应当按照相关规划要求，根据村庄所处地域、基础条件、发展方向做好风貌管控，因地制宜推进乡村风貌的保护提升。

加强生态资源保护，严格实行生态空间管控，保护和修复湿地，保护生物多样性，筑牢高质量发展的生态安全屏障。

加强对农田、果园、苗圃、茶园、鱼塘等农业景观的保护和塑造，体现具有地域特色的农耕文化。

第十八条 加强乡村传统格局和历史风貌的保护，注重保护和合理利用相结合，保持历史文化的真实性、完整性、延续性。

本市各级人民政府和有关部门应当按照有关规定对乡村的红色资源、古建筑、传统民居等，实行分级分类保护。

鼓励依法利用乡村的古建筑、传统民居等，开设村史馆、博物馆、名人馆、展示馆。

第十九条 绿化管理部门、镇人民政府应当结合山体、水系、田园、道路等因地制宜建设村庄公共绿地，采取措施保护古树名木和具有乡土特色的植物群落，组织、引导村民有序开展村庄绿化和庭院美化。

任何单位和个人不得擅自占用村庄公共绿地，不得损坏公共绿化及其附属设施。

第二十条 水务部门、镇人民政府应当按照有关规定组织开展农村生态河道建设，保护河道的自然形态，做好河道轮浚、水面清洁和岸坡清理，注重河道古迹保护、水系连通和水生态保护。

第二十一条 电力、通信、广播电视等管线的架（敷）设应当符合乡村风貌保护要求。鼓励有条件的村庄入地敷设管线。

市、县级市（区）人民政府应当组织电力、通信、广播电视

等部门和管线运营单位，协调推进乡村管线整治工作。镇人民政府应当结合乡村风貌保护要求，组织制定管线整治方案。整治方案应当征求村民委员会、村民代表的意见。

电力、通信、广播电视等管线运营单位应当按照乡村风貌保护和有关技术规范要求，采用多杆合并、多箱合一等方式架（敷）设管线，并定期进行维护整理，清理废弃管线，确保安全、美观。

第二十二条 镇人民政府应当组织清理村内道路、公共场所的堆放物，规范宣传栏、户外广告等设施设置，组织修缮、处理残破、损毁的村民集体所有的建筑物、构筑物，督促村民修缮、处理残破、损毁的住房、附属用房，保持村庄公共空间有序、美观、整洁。

任何单位和个人不得擅自占用乡村道路、公共场所堆放物品，搭建建筑物、构筑物和其他设施。

利用建筑屋顶安装光伏发电系统的，应当符合乡村风貌保护要求和有关规定。

第四章 基础设施和公共服务设施建设

第二十三条 市、县级市（区）人民政府应当按照城乡融合发展、基本公共服务均等化要求，统筹推进城镇和乡村基础设施、公共服务设施建设。

镇人民政府应当根据村庄规划、基本公共服务标准以及村庄

实际，制定年度建设计划，组织推进乡村基础设施、公共服务设施建设。

本市各级人民政府应当建立政府主导、多方参与的乡村基础设施、公共服务设施的维护管理机制，明确维护管理主体、责任和要求。

鼓励社会力量参与乡村基础设施、公共服务设施的建设、维护。

第二十四条 县级市（区）人民政府应当组织交通运输部门和镇人民政府以县域为单元，加强农村公路的建设、管理和养护，推进乡道、村道的提档升级，提升道路通达深度和农村公路技术等级。

进村主要道路应当按照公路或者市政道路工程技术标准进行建设或者改造，保障消防救援、卫生急救等应急车辆通行，并按照国家有关标准和规范，设置限行、禁行、限载等交通标志。

第二十五条 水务部门应当推进乡村防汛抗旱基础设施建设。

水务部门、镇人民政府应当加强水利工程的监督管理，定期组织开展巡查，及时消除隐患。

第二十六条 水务部门应当巩固提升城乡一体化供水服务水平，优化管网布局，更新改造老旧供水管网，保障农村地区供水安全。

城镇污水管网覆盖区域内的村庄，应当将生活污水纳入城镇

污水管网；尚未覆盖的村庄，应当采用分散式处理、集中式处理等模式，推进农村生活污水治理。

第二十七条 县级市（区）人民政府应当建立健全城乡统筹的生活垃圾收运处置体系，实现生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处置，促进生活垃圾减量化、资源化和无害化处置；加强建筑垃圾处置设施、场所建设，建立完善农村建筑垃圾收运处置体系。

镇人民政府应当推进农村公共厕所建设改造工作，合理配建旅游厕所，统筹推进农村厕所粪污处理与农村生活污水治理有效衔接。

第二十八条 县级市（区）人民政府应当巩固提升农村电力保障水平，开展配套电网改造，发展太阳能、地热能、生物质能等清洁能源，按照有关规定推进燃气管网建设。

第二十九条 村庄内的建设应当符合消防安全要求。村庄内应当按照消防安全要求，合理设置微型消防站等消防设施；根据灭火救援需要，利用河道设置消防水源，并建设必要的消防取水设施。

第三十条 市、县级市（区）人民政府应当健全城乡一体、全民覆盖、均衡发展、普惠共享的基本公共服务体系，推进乡村的教育、医疗卫生、文化体育、养老托育、法律服务等公共服务设施建设。

镇人民政府应当按照村庄规划等要求，建设照明、公共停车、

应急避难等乡村公共服务设施。

第三十一条 镇人民政府应当结合农业生产实际，推进综合农事服务场所建设，集中配备育秧、农机库房、烘干、维修车间等设施设备，满足农业生产服务需求。

第三十二条 本市各级人民政府应当加强农产品仓储保鲜冷链物流设施建设，提供农产品收购、仓储、销售便利；推进县、镇、村三级物流配送体系和场所建设，发展专业化农产品寄递服务，提高农村物流配送效率。

第三十三条 本市各级人民政府和有关部门应当统筹城乡数字化基础设施建设，推进广播电视、交通、电力、水利等乡村基础设施的网络化、数字化、智能化改造，组织实施信息基础设施提升工程。

第五章 农村住房建设

第三十四条 市人民政府应当加大农村住房建设土地使用支持力度，加强对宅基地管理的指导和监督。

县级市（区）人民政府应当按照国家和省、市下达的年度土地利用计划，统筹使用建设用地指标，合理保障宅基地需求。

农村住房建设用地计划指标在年度土地利用计划中单列安排，专项保障农村住房建设用地。

农村村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地包括住房、附属

用房和庭院等用地。

市、县级市（区）人民政府可以在省规定的宅基地面积限额内，结合村民实际居住需求作出具体规定。

第三十五条 市、县级市（区）人民政府应当制定农村住房建设管理办法，明确住房占地面积、层数、高度等要求。

县级市（区）、镇人民政府应当制定村民建房资格认定管理、搬迁撤并类村庄农村住房翻建等农村住房建设有关规定。村民住房位于搬迁撤并类村庄或者其他一般类村庄且不具备翻建条件、自愿退出原有宅基地的，镇人民政府可以在符合村庄规划前提下引导村民在规划发展类村庄建房。

自然资源和规划部门应当会同住房和城乡建设部门、镇人民政府根据乡村特色和地域特点，明确农村住房的屋顶、立面、色彩等风貌保护要求，并纳入村庄规划。

农村住房建设，应当符合国土空间规划、村庄规划等要求，依法取得宅基地批准文件、乡村建设规划许可证。不得占用永久基本农田，涉及占用农用地的，应当依法办理农用地转用审批手续。

第三十六条 住房和城乡建设部门应当组织编制农村住房设计通用图集，免费供村民选择使用。编制农村住房设计通用图集应当征求镇人民政府、村民委员会和村民代表的意见。农村住房设计通用图集应当符合村庄规划、乡村设计和本地农村住房建设管理要求，并根据实际及时更新。

建房村民可以委托具有相应资质的设计单位或者建筑、结构专业的注册设计人员进行设计，也可以选用农村住房设计通用图集中的设计图。

第三十七条 村民需要建房的，应当以户为单位向所在地村民委员会提出申请，并提供户籍资料、宅基地使用承诺书，拟用地位置和面积，拟建房层数、高度、面积、设计图等相关材料；翻建的还应当提供宅基地证或者不动产权证等相关材料。

第三十八条 村民委员会应当在收到村民建房申请之日起二十个工作日内，对相关材料进行核实，并由村民小组会议或者村民代表会议集体讨论。讨论通过的，应当及时将建房村民家庭成员人数、用地位置、拟建房层数、高度、面积、设计图等相关信息在村内进行公示，公示期限不少于十日；讨论未通过的，应当及时书面告知申请人。

公示结束无异议的，村民委员会应当在公示结束之日起五日内签署意见，报镇人民政府；有异议的，村民委员会应当及时协调处理，异议不成立的，及时签署意见后，报镇人民政府。

第三十九条 建房申请材料齐全的，镇人民政府应当自收到材料之日起二十个工作日内对宅基地申请材料进行审核，符合条件的，核发宅基地批准文件；不符合条件的，应当出具不予核发的书面意见并说明理由。

镇人民政府应当将有关乡村建设规划许可的申请材料自收到之日起十个工作日内送自然资源和规划部门，自然资源和规划

部门应当自收到材料之日起二十个工作日内进行审核，符合条件的核发乡村建设规划许可证；不符合条件的，应当出具不予核发的书面意见并说明理由。自然资源和规划部门可以按照国家有关规定委托镇人民政府核发农村住房的乡村建设规划许可证。

镇人民政府应当设立便民服务窗口，受理、发放农村住房建设有关材料。

镇人民政府应当通过县级市（区）人民政府网站、镇级政务大厅、村级服务平台等渠道，公开农村住房建设的申请条件、申请材料目录、审批程序、审批时限等，公示征求意见，公布审批结果。

第四十条 在新址建设农村住房的，镇人民政府应当对地基地质情况进行勘察，确保建设的安全性。

第四十一条 农村住房建设开工前，村民向镇人民政府提出开工查验，镇人民政府应当在五个工作日内组织到现场进行开工查验，实地丈量批放宅基地，确定建房位置。

第四十二条 建房村民应当委托具有相应资质的建筑施工单位或者具备相应技能的乡村建设工匠进行施工。

住房和城乡建设部门应当免费组织开展乡村建设工匠教育培训，对培训考核合格的乡村建设工匠颁发培训证书。

建筑施工单位、乡村建设工匠不得承接未取得宅基地批准文件、乡村建设规划许可证、没有设计图的农村住房施工项目。

建房村民应当与建筑施工单位或者乡村建设工匠签订施工

合同，明确质量安全责任、双方权利义务以及农村住房保修范围、保修期限和保修责任。

住房和城乡建设部门应当制定农村住房建设施工合同示范文本，供村民建房参照使用。

第四十三条 建房村民应当承担农村住房建设主体责任。农村住房的设计、施工、建筑材料供应等单位或者个人分别承担相应的质量和安全责任。

住房和城乡建设部门应当制定农村住房施工质量安全监管实施细则，完善监管机制，加强对农村住房建设的监督指导。

镇人民政府应当加强对农村住房建设的日常巡查监管，在农村住房建设的建筑放样、基槽验收、竣工验收等环节，指派具备相关专业知识的现场人员进行监督。

第四十四条 建房村民、建筑施工单位、乡村建设工匠应当按照宅基地批准文件、乡村建设规划许可证、设计图进行施工。

建筑施工单位、乡村建设工匠应当遵守有关法律法规、施工操作规范和施工技术要求，不得损坏村庄既有设施、管线。

建筑施工单位、乡村建设工匠应当在施工现场设置明显标牌，将建房有关信息进行公示。

镇人民政府可以采取保险费补贴等方式，鼓励乡村建设工匠购买建筑施工意外伤害等保险，防范施工风险。

第四十五条 建房村民应当在房屋竣工后三个月内向镇人民政府提出规划核实、住房验收申请，镇人民政府应当自收到申

请之日起十个工作日内，组织到现场进行规划核实、住房验收，实地检查建房是否符合宅基地批准文件、乡村建设规划许可和设计图，并依法出具核实、验收意见。

不动产登记机构依法核发农村住房不动产权证书。

第四十六条 镇人民政府应当按照档案管理规定，建立农村住房建设档案，采取数字化等方式，对收集到的农村住房建设资料进行整理归档，并推进信息共享。

第四十七条 鼓励在农村住房建设中开展节能技术应用，稳步推广建筑节能措施。

鼓励村民按照国家 and 省有关规定使用绿色建材建房或者建设装配式住房。

第四十八条 本市各级人民政府应当建立农村危旧住房管理机制。住房和城乡建设部门应当组织农村危旧住房排查，及时将存在安全隐患的排查结果告知房屋使用安全责任人、房屋使用人。

房屋使用安全责任人、房屋使用人应当根据房屋性质、危险房屋等级等情况，依法采取有效方式消除安全隐患。

农村低收入群体的自有住房存在安全隐患需要鉴定的，由镇人民政府委托鉴定。经鉴定为危险房屋的，由镇人民政府参照有关补助标准给予资金补助，消除农村住房安全隐患。

第四十九条 探索推行宅基地依法自愿有偿退出机制，采取多种置换补偿方式，保障退出宅基地村民的合法权益。

鼓励农村集体经济组织及其成员依法采取自营、出租、入股、合作等方式，盘活利用农村闲置住房和宅基地。

鼓励村民通过委托村民委员会，按照村庄规划和土地用途管制要求，在原地或者异地统一建造农村住房。

第六章 保障措施

第五十条 市、县级市（区）人民政府应当合理安排农村新增建设用地指标，规范开展城乡建设用地增减挂钩，保障乡村建设项目的合理用地需求。

县级市（区）、镇人民政府应当开展土地整治，整体推进农用地、建设用地整理，盘活农村存量建设用地，用于支持乡村建设。

在符合国土空间规划、村庄规划和土地用途管制的前提下拓展集体建设用地使用途径，促进农村一二三产业融合发展。

第五十一条 支持新型农业经营主体和服务主体等与村民建立利益联结机制，引导村民参与共建产业化联合体。

鼓励发展休闲农业、创意农业、乡村旅游、餐饮民宿、健康养生、文化体验、电子商务等乡村产业。

第五十二条 本市各级人民政府应当将乡村建设工作作为政府支出的重点领域，合理安排乡村建设资金投入。县级市（区）人民政府应当按照有关规定统筹使用相关资金推进乡村建设。

符合条件的公益性乡村建设项目，可以申请地方政府债券支持。

第五十三条 支持各类金融机构探索乡村基础设施中长期信贷模式，鼓励开发银行和政策性银行加大转贷资金对乡村建设的投入力度。

鼓励商业银行依法为乡村建设定制金融产品和服务，稳妥拓宽有效抵质押财产范围。积极探索保险资金参与乡村基础设施建设。

第五十四条 建立健全乡村人才工作体制机制，加强乡村建设、乡村公共服务等方面的人才队伍建设，完善乡村人才培养、评价和激励机制，促进各类人才服务乡村建设。

住房和城乡建设、自然资源和规划等部门和镇人民政府应当搭建社会工作和乡村建设志愿服务平台，推动规划师、设计师、工程师等专业技术人员为乡村建设提供技术咨询和服务指导。

鼓励企业、科研机构等开展乡村建设领域新技术、新产品研发、应用。

第七章 法律责任

第五十五条 对违反本条例规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

本条例规定的行政处罚权，可以按照相对集中行政处罚权规

定，由行使相对集中行政处罚权的行政机关行使。

第五十六条 违反本条例第十九条第二款规定，损坏公共绿化及其附属设施的，由绿化管理部门责令停止侵害，可以处以损失费一倍以上五倍以下罚款，并依法承担民事赔偿责任；损失轻微难以计算的，可以处以五十元以上二百元以下罚款。

第五十七条 违反本条例第二十二条第二款规定，擅自占用农村公路以外的乡村道路、公共场所堆放物品的，由城市管理部门责令限期改正；逾期未改正的，对单位处以一千元以上五千元以下罚款，对个人处以二百元以上一千元以下罚款。

第五十八条 违反本条例第四十二条第一款规定，建房村民委托不具有相应资质的建筑施工单位或者不具备相应技能的乡村建设工匠施工的，由住房和城乡建设部门责令停工、限期改正；逾期未改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

第五十九条 本市各级人民政府和有关部门工作人员在乡村建设工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第六十条 除法律、法规另有规定外，街道办事处履行乡村建设相关职能的，适用本条例关于镇人民政府的规定。

第六十一条 城镇开发边界内的村庄住房建设可以参照本

条例有关规定执行。

第六十二条 本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。