

茂名市村庄规划建设管理条例

(2020年10月27日茂名市第十二届人民代表大会常务委员会第三十八次会议通过 2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准 根据2024年12月20日茂名市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议通过并经2025年3月25日广东省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准的《茂名市人民代表大会常务委员会关于修改〈茂名市村庄规划建设管理条例〉的决定》修正)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 村庄规划
- 第三章 村庄建设管理
- 第四章 宅基地和住宅建设管理
- 第五章 法律责任
- 第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强村庄规划建设管理，改善农村人居环境，建设美丽乡村，促进乡村振兴，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》、《广东省城乡规划条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内国土空间总体规划划定的城镇开发边界外的村庄的规划和管理活动。

法律、法规对村庄规划和管理另有规定的，从其规定。

第三条 村庄规划建设管理，应当按照乡村振兴战略的部署，坚持规划先行、合理布局、因地制宜、集约发展的原则。

第四条 市人民政府负责统筹协调村庄规划建设管理工作，对下级人民政府、本级人民政府有关主管部门的村庄规划建设管理工作进行监督检查。

县级市人民政府负责管辖范围内村庄规划建设管理工作，将村庄规划编制和管理经费纳入本级预算，制定村庄规划导则、村庄设计导则、建筑风貌管控和建设指引，积极搭建村庄规划建设公共服务平台和产学研合作平台，引导和支持城乡规划师、建筑师、工程师志愿者等下乡服务，提高村庄规划建设水平。

茂南区、电白区人民政府，经济功能区管理委员会按照职责负责管辖范围内的村庄规划建设管理工作。

第五条 自然资源主管部门按照职责负责本行政区域内村庄规划、农用地转用、不动产登记等管理工作。

农业农村主管部门负责本行政区域内农村宅基地改革和管理有关工作。

住房和城乡建设主管部门负责指导本行政区域内村庄房屋的设计、建设安全工作，负责乡村建设工匠管理等工作。

发展和改革、财政、人力资源和社会保障、生态环境、水务、市场监督管理、林业、文化广电旅游体育等部门，按照各自职责做好村庄规划和建设管理的相关工作。

第六条 镇人民政府负责本行政区域内村庄规划建设管理工作，履行以下职责：

- （一）村庄规划的组织编制、实施、修改和管理；
- （二）村庄建设巡查等日常监督管理；
- （三）村庄资源和环境保护、民俗文化保护、公共服务设施和基础设施保护；
- （四）建立村庄规划、村庄建设档案；
- （五）开展法律、法规规定的村庄规划建设管理的其他工作。

镇人民政府可以通过招聘工程技术人员、协管员或者购买公共服务等方式，做好村庄规划建设管理工作。

有宅基地管理任务的街道办事处，参照镇人民政府职责执行。

第七条 市人民政府可以依照省人民政府的决定，在实行综合行政执法的领域，将本条例规定的由县级行政执法部门行使的行政处罚权以及与之相关的行政检查权、行政强制措施权，确定由符合条件的镇人民政府（街道办事处）行使。

第八条 村民委员会协助做好村庄规划建设管理工作，组织和引导村民就村庄整体格局、建筑风貌、建筑层数层高、邻里影响等村庄规划建设的具体事务制定村规民约。

村民委员会应当协助镇人民政府和相关主管部门开展村庄建设巡查。

鼓励建立村级规划建设管理员制度，负责法律法规政策宣传和农村住房设计通用图集推广应用，协同村民委员会做好相关工作。

第九条 各级人民政府以及自然资源、住房和城乡建设、农业农村等主管部门应当运用多种方式入村宣传村庄规划建设政策法规，加强村庄规划建设管理的教育引导。

第二章 村庄规划

第十条 村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展村域国土空间开发保护活动、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。

第十一条 各级人民政府应当依据上层级国土空间规划，综合考虑村庄建设用地实际，合理确定村庄建设用地规模，保障村庄基础设施、公共设施的建设和产业发展需要。

第十二条 编制村庄规划，应当以国土空间规划为依据，从

村庄实际出发，与水利、林业等专项规划相衔接，统筹村庄发展目标、生态保护修复、耕地和永久基本农田保护、历史文化遗产与保护、基础设施和基本公共服务设施布局、产业发展空间、农房布局、村庄安全和防灾减灾，明确规划近期实施项目。

第十三条 村庄规划应当包括：

- （一）村庄发展目标；
- （二）建设空间、生态空间、农业空间及其控制线；
- （三）建设用地范围，包括产业、居民点、基础设施和公共服务设施、村庄发展备用地的布局及其用地规模；
- （四）住宅建设的高程、高度、风貌以及邻里通风、采光和通行等规划管控要求；
- （五）公共交通、供水、排水、电力、电信、供气、公共停车、环境卫生、污水处理、畜禽养殖、教育、旅游、文体活动、卫生健康、养老等农村生产生活、公共服务和基础设施的建设要求；
- （六）历史文化遗产保护、防灾减灾等具体安排；
- （七）近期建设计划；
- （八）其他应当纳入规划的内容。

第十四条 村庄规划由镇人民政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议依据《中华人民共和国村民委员会组织法》规定的程序讨论同意后，报请上一级人民政府审批。

村庄规划应当由具备相应资质等级的单位承担具体编制工

作。

第十五条 村庄规划编制过程中应当采取座谈会、听证会、论证会等形式征求专家和村民的意见，并依法将村庄规划草案予以公告。公告的时间不得少于三十日。

镇人民政府应当充分考虑专家和村民意见，并在报送审批的材料中附具意见采纳情况及理由。

第十六条 镇人民政府应当于村庄规划被批准之日起十个工作日内将其在村庄公共场所公告，并在政府网站长期公布。

村庄规划的成果文件应当在村庄公共场所公布，由村民委员会保存并供村民查阅咨询。

第十七条 经批准的村庄规划，应当严格执行。根据社会经济发展确需修改的，由镇人民政府向原审批机关提出申请，获得批准后，依照原规划编制和审批的程序执行。

经村民会议或者村民代表会议法定到会人员的过半数同意修改村庄规划的，村民委员会应当向镇人民政府提出，由镇人民政府按照本条第一款的规定处理。

第十八条 镇人民政府可以根据地域特色，以若干行政村为单元开展连片规划编制工作。

第十九条 对具备集体搬迁条件、实行易地搬迁的村庄，镇人民政府应当尊重村民意愿并经村民会议同意，统一规划并开展新村庄建设。

第二十条 镇人民政府应当建立村庄规划建设管理协调机

制，定期召开有关机构负责人、专家、公众参加的协调会议，统筹协调村庄规划编制和调整、村庄规划实施、农房管控以及村庄风貌提升等事项，研究宜居宜业和美乡村建设工作。

第二十一条 市、区（县级市）人民政府及其自然资源主管部门应当加强对村庄规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

市、区（县级市）人民政府应当每年向本级人民代表大会常务委员会报告上一年度村庄规划的实施情况，并接受监督。

镇人民政府应当向镇人民代表大会报告村庄规划的实施情况，并接受监督。

第二十二条 市人民政府应当建立村庄规划督察员制度，对村庄规划的编制、审批、实施和修改情况进行督察。

第三章 村庄建设管理

第二十三条 村庄建设应当符合村庄规划，合理安排各项建设用地。禁止占用永久基本农田。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。禁止在地质灾害危险区域建设，严格控制削坡建房。

镇人民政府应当结合村庄建设现状，制定村庄建设年度实施方案，发挥村民自治组织的作用，引导村民有计划、分步骤地组织实施村庄规划。

第二十四条 各地应当加强对村庄建设的规划管理，结合当

地实际，分类提升村庄风貌。

鼓励有条件的村庄对建筑风貌和外立面的建筑风格实施统一改造。

第二十五条 对能够反映历史风貌和地方特色、具有一定保护价值的建筑物，应当加强保护和合理利用。周边新建建筑应当与原有建筑风格相协调。

第二十六条 市、区（县级市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当免费向镇人民政府提供具有地方特色和乡村特色的农房设计通用图集、施工合同示范文本，供村民参考使用。

市、区（县级市）人民政府住房和城乡建设主管部门应当加强对乡村建设工匠的管理，会同人力资源和社会保障主管部门加强乡村建设工匠的职业技能培训，提高乡村建设工匠技术水平。

鼓励和引导乡村建设工匠设立建筑工程企业，进行企业化经营管理。

第二十七条 因建设项目施工、地质勘查等需要，临时使用农民集体所有土地在村庄内搭建建筑物、构筑物的，应当依法报请县级以上自然资源主管部门批准，与土地所属的农村集体经济组织或者村民委员会签订临时使用土地合同。合同应当载明临时用地的地点、四至范围、面积与土地现状地类，土地用途和使用期限，土地复垦整治的措施，土地补偿费、青苗和地上附着物的补偿标准、金额、支付方式与期限以及违约责任等内容。临时使用土地的单位或者个人应当按照临时使用土地合同约定的用途使

用土地，不得修建永久性建筑物、构筑物。

临时使用土地期限一般不超过二年，建设周期较长的交通、水利、能源等基础设施使用的临时用地，期限不超过四年，但是法律、法规另有规定的除外。

临时使用土地期限届满，临时使用土地的单位或者个人应当自行拆除临时建筑物、构筑物，并自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦。

第二十八条 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乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设的，建设单位或者个人应当向镇人民政府提出申请，由镇人民政府报市、县级市人民政府自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。

确需占用农用地进行村庄建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，申请办理乡村建设规划许可证。

依法应当申请取得用地审批手续和施工许可手续的，建设单位或者个人应当在取得乡村建设规划许可证后一年内办理。

第二十九条 建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证的规定进行建设；确需变更的，应当依法办理变更手续。

第三十条 乡镇企业、乡村公共设施、公益事业建设工程开工前，建设单位或者个人应当向自然资源主管部门申请验线。自然资源主管部门应当自受理申请之日起十个工作日内进行验线。未经验线，建设工程不得开工。

乡村建设项目竣工后，建设单位或者个人应当就建设工程是否符合乡村建设规划许可的内容，向自然资源主管部门申请核实。

第三十一条 镇人民政府应当收集村庄建设信息，根据村庄实际实行分类管理，预防和减少村庄规划建设违法行为，村民委员会予以协助。

第三十二条 区（县级市）人民政府住房和城乡建设、生态环境、农业农村主管部门应当规划建设农村生活垃圾、污水和无害化卫生厕所，推广生活污水处理技术和厕所无害化改造技术，实现垃圾减量化、无害化处理和污水、粪污资源化利用。

第三十三条 村庄建设禁止下列行为：

- （一）未取得乡村建设规划许可，擅自建设房屋或者其他建筑（构）筑物；
- （二）擅自改变乡村建设规划许可证许可的用地面积、位置、规模等进行建设；
- （三）违法占用土地进行建设；
- （四）应当取得施工许可证的建设工程，在未取得施工许可前擅自开工建设；
- （五）其他法律法规禁止的行为。

第四章 宅基地和住宅建设管理

第三十四条 村庄住宅建设严格实行“一户一宅、建新拆旧、

带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”管理要求，提升乡村建设风貌。

第三十五条 村民一户只能拥有一处宅基地。

人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，区（县级市）人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取相对集中统建、多户联建等措施，推广农民公寓式住宅，保障农村村民户有所居。

第三十六条 每户宅基地的面积执行省规定的标准。

宅基地所属区域的地形类型，由区（县级市）自然资源主管部门结合国土调查情况具体确定。

第三十七条 属于农村集体经济组织成员的村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

（一）已依法登记结婚或者本户中有两名以上已达法定婚龄的未婚子女需要分户，原有宅基地不能安置的；

（二）因自然灾害、村庄公益事业建设等原因导致宅基地不能使用，需要另行安置的；

（三）因实施村庄规划或者旧村改造，需要调整搬迁的；

（四）现有宅基地面积低于省规定标准，居住确有困难，需要新建住房或者扩大宅基地面积的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第三十八条 村民申请新宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

- (一) 不符合村庄规划的；
- (二) 原有宅基地上住房已出卖、出租或者赠与他人的；
- (三) 原有宅基地被依法征收，已选择安置房或者货币补偿等安置方式的；
- (四) 原有宅基地使用面积低于省规定标准，居住确有困难，另行申请宅基地，但拒绝退出原有宅基地的；
- (五) 已拥有一处宅基地且面积不低于省规定标准的；
- (六) 所申请的地块存在权属争议的；
- (七) 法律、法规规定的其他情形。

第三十九条 村民申请建设住宅的，按照以下程序办理：

(一) 村民以户为单位向所在组级农村集体经济组织提出宅基地和建房书面申请。所在组级农村集体经济组织收到申请后，提交农村集体经济组织成员大会或者成员代表会议讨论，经讨论同意后将具体情况在本农村集体经济组织范围内公示，公示时间不得少于五个工作日。

(二) 公示期满无异议或者异议不成立的，将申请材料提交村级集体经济组织或村民委员会审查。

(三) 村级集体经济组织或村民委员会审查同意后，向镇人民政府提交申请。

(四) 镇人民政府接受申请后，应当及时组织审查和现场选址勘查，符合批准条件的，在接受申请后二十个工作日内依法核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证，并予以公布；对不

符合规定的，作出不予批准决定，并书面说明理由。申请人对不予批准决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

没有组级农村集体经济组织的，可以向所在的村民小组提出申请；没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级集体经济组织或村民委员会办理的，村民直接向村级集体经济组织或村民委员会提出申请，经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级集体经济组织或村民委员会签署意见，报镇人民政府审批。

涉及占用农用地的依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定办理审批手续。

建房申请人符合本条例第三十七条规定的情形，且宅基地权属清晰，所在农村集体经济组织或者村民委员会不按规定出具审核意见和报送申请材料的，由镇人民政府责令改正。

第四十条 镇人民政府应当公开宅基地和建房审批权限和办理流程，实行宅基地用地和建房审批手续集中办理。

涉及自然资源、农业农村等主管部门办理的事项，相关部门应当限时办结。

第四十一条 经过批准易地新建住宅的，村民应当在建成新住宅后六个月内拆除原有建筑物并退出原宅基地。

允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。镇人民政府和农村集体经济组织、村民委员会等应当将退出的宅基地优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求。

第四十二条 市、区（县级市）人民政府应当依法推进村庄闲置宅基地的整治，引导村民适度集中建房。

各地应当积极探索通过有偿使用等方式，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地。

第四十三条 区（县级市）人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

区（县级市）自然资源主管部门会同农业农村主管部门开展年度农村住宅建设用地需求情况统计调查并逐级上报。调查结果作为安排农村住宅建设用地计划指标的重要依据。

第四十四条 村民建设住宅，应当严格按照乡村建设规划许可证许可的宅基地面积、规划层数、高度等进行施工。

村民住宅建筑外观、建筑风格应当符合村庄规划要求，与村庄风貌相协调。

第四十五条 村民建设住宅，应当选用符合国家规定标准和质量要求的建筑材料。

鼓励村民建设住宅时结合当地特点，采用优秀建筑工艺，使用绿色节能新技术、新材料、新结构。

承建方不得偷工减料，不得使用不合格的建筑材料、建筑构（配）件。

第四十六条 村民建设住宅的，镇人民政府应当引导村民选择具有相应资质的施工企业承接工程或者委托乡村建设工匠施工，并签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利

义务。

建设二层及以上住房的，应当由取得相应的设计资质证书的单位进行设计，或者选用通用设计、标准设计。建筑施工时应当架设脚手架并挂设安全网。

镇人民政府应当加强村民建房的质量安全监督管理，落实安全管理责任，制定安全管理措施，确保村民自建房施工安全、质量合格。发现未制定安全管理措施或者安全措施落实不到位的，镇人民政府要做好记录并书面移交区（县级市）住房和城乡建设部门。

第四十七条 区（县级市）人民政府根据法律法规，结合本地村庄规划和实际情况，可以对村民住宅建筑面积、层数、层高和建筑退线等作出限定，并向社会公布。

第四十八条 镇人民政府应当在村民建设住宅开工前组织进行地类检测、定界和验线，在竣工后进行规划核实，并加强建造过程中的监督检查。

第四十九条 有关村民住宅建设管理的具体事项，本章没有特别规定的，适用第三章有关村庄建设管理的一般规定。

第五章 法律责任

第五十条 镇人民政府或者市、区（县级市）人民政府自然资源、农业农村等主管部门有下列行为之一的，由区（县级市）

人民政府、上级人民政府自然资源、农业农村等主管部门责令限期改正、通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）应当编制村庄规划而未编制的；
- （二）未按照法定程序编制、审批、修改村庄规划的；
- （三）村庄规划批准后未依法公布或者组织实施的；
- （四）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发乡村建设规划许可证或者批准用地申请的；
- （五）对符合法定申请条件，未在法定期限内核发农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证的；
- （六）发现未依法取得乡村建设规划许可证或者违反乡村建设规划许可证的规定在村庄规划区内进行建设，以及未依法取得用地审批或者未按照用地审批的规定进行建设的行为，不予查处或者接到举报后不依法处理的；
- （七）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第五十一条 违反本条例第二十七条规定，临时用地期满之日起一年内未完成土地复垦的，依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定处理。

第五十二条 违反本条例第三十条规定，建设工程未经验线，或者验线不合格擅自开工的，由自然资源主管部门责令停止建设，限期改正。逾期不改正的，对建设单位处一万元罚款，对个人处二千元罚款。

第五十三条 违反本条例第三十三条第一项、第二项规定，未取得乡村建设规划许可，或者未按照乡村建设规划许可证进行建设的，由镇人民政府责令停止建设，限期改正；逾期不改正的，依法拆除。

违反本条例第三十三条第三项规定，违法占用土地进行建设的，依照《中华人民共和国土地管理法》的规定处理。

违反本条例第三十三条第四项规定，未取得施工许可前擅自开工建设的，依照《中华人民共和国建筑法》的规定处理。

第五十四条 违反本条例第四十六条第二款规定，建筑施工方不按规定架设脚手架和挂设安全网的，由住房和城乡建设主管部门责令停止建设，限期改正，可以处二千元以上二万元以下罚款。

第六章 附 则

第五十五条 本条例自 2021 年 3 月 1 日起施行。