

清远市村庄规划建设管理条例

(2020 年 4 月 23 日清远市第七届人民代表大会常务委
员会第三十六次会议通过 2020 年 6 月 23 日广东省第十三
届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准)

第一章 总则

第一条 为了破解城乡二元结构，推动城乡融合发展，
促进乡村振兴，加强本市村庄规划和建设管理活动，建设生
态宜居的美丽乡村，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中
华人民共和国土地管理法》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规划
城镇开发边界以外的村庄规划和建设管理活动。

街道（乡镇）社区、国有林场、国有农场范围内的村庄
规划和建设管理参照本条例执行。

第三条 市、县（市、区）人民政府负责协调解决本行
政区域内村庄规划和建设管理的重大问题，将村庄规划编制
和管理的经费纳入本级财政预算，划定村庄规划范围，实现
村庄规划全覆盖。

市、县（市、区）人民政府应当制定村庄规划导则、村庄设计导则、建筑风貌管控和建设指引，建立城乡规划师、建筑师、工程师、乡村建筑工匠名库，提高村庄规划和建设管理水平。

第四条 市、县（市、区）人民政府的自然资源主管部门负责村庄规划管理工作，住房和城乡建设主管部门负责村庄建设管理工作，农业农村主管部门负责农村宅基地管理工作。

市、县（市、区）人民政府的发展和改革、财政、交通运输、水利、生态环境、林业、文化广电旅游体育、卫生健康、人力资源等行政主管部门以及广播电视、电力、通信、邮政等相关单位按照各自职责，做好村庄规划和建设管理的相关工作。

第五条 乡镇人民政府负责本辖区内村庄规划和建设管理的组织实施，应当明确机构和人员，履行以下职责：

- （一）村庄规划的组织编制、修改、实施和管理；
- （二）村庄建设的日常监督管理工作；
- （三）农村村民住宅用地的审核批准、规划核实等管理工作；
- （四）建立村庄规划和建设管理档案；
- （五）村庄规划和建设管理的其他职责。

第六条 村民委员会协助乡镇人民政府做好村庄规划和建设的管理工作，参与本村的村庄规划编制、修改和实施，将遵守村庄规划和建设的要求纳入村规民约。

第二章 村庄规划管理

第七条 村庄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。

编制村庄规划应当坚持集约、节约用地和多规合一原则，落实乡镇国土空间规划要求，注重保护历史文化和改善生态环境，体现本土特色。

第八条 市、县（市、区）人民政府应当根据村庄规划建设用地需求，明确用地规模和管控要求，在年度土地供应计划中，统筹安排农村集体建设用地和农村村民住宅建设用地的指标。

市、县（市、区）人民政府可以在乡镇国土空间规划和村庄规划中预留不超过百分之五的建设用地机动指标，用于农村村民居住、公共设施、公益事业和农村新产业新业态发展。

第九条 村庄规划编制一般以一个或者若干个行政村

为单元。

村庄规划内容应当包括村庄发展目标、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、产业和建设空间安排、村庄安全和防灾减灾、近期建设行动等。

村庄规划基本成果应当包括村庄规划总图、近期建设项目表和村庄规划管制规则。

第十条 村庄规划由乡镇人民政府组织编制，经村民委员会依照有关法律规定召开村民会议或者村民代表会议通过后，报请县（市、区）人民政府批准。报送批准的材料中应当附有村民委员会审议意见和村民会议或者村民代表会议通过的决议。

村庄规划编制过程中应当采取各种形式征求和听取农村村民、专家的意见。

村庄规划草案应当于报送批准前予以公告，公告的时间不得少于三十日。

第十一条 经批准的村庄规划，乡镇人民政府应当自批准之日起五个工作日内公布。

村庄规划应当在村庄公共场所公布，免费供农村村民查阅咨询。

第十二条 村庄规划期限应当与乡镇国土空间规划年限相一致。

经批准的村庄规划，未经法定程序不得随意修改。根据经济社会发展需要确需修改的，或者经村民会议、村民代表会议通过提出修改的，应当按照法定程序报请批准，重新公布。

第十三条 乡镇人民政府应当委托具有相应资质等级的规划设计单位编制村庄规划，并做好村庄规划实施的监管。

市、县（市、区）人民政府有关主管部门应当无偿提供地质勘测、自然资源状况等有关基础资料，做好村庄规划编制和实施的服务工作。

第三章 村庄建设管理

第十四条 进行农村村民住宅、乡镇企业、村庄公共设施、村庄公益事业和其他工程建设的，应当符合村庄规划。

现有建筑不规范、基础设施和公共设施不完善以及位于地质灾害危险区的村庄，应当按照村庄规划逐步进行改建、改造，达到村庄规划的要求。

县（市、区）人民政府自然资源主管部门应当对农村住宅的面积、层高、层数提出控制性要求，住房和城乡建设主管部门对农村住宅朝向、建筑风格和村庄风貌予以引导。

第十五条 村庄建设应当根据地理位置、自然条件、文

化特色、地方风俗等要素，保护文化遗迹、自然景观和人文风貌，保持岭南特色或者瑶族、壮族等少数民族村寨文化特色。

鼓励对交通沿线、风景名胜区内村庄的建筑风貌和外立面色调等实施统一改造。

第十六条 完整体现历史风貌和建筑特色或者经有关部门评定具有历史保护价值的村庄及其建筑，应当保持原有建筑风貌。

新建建筑应当与原有建筑风格相协调。

第十七条 本市各级人民政府应当按照村庄规划要求引导零星住户向中心镇、中心村或者农村住宅小区集聚，将废弃的旧房屋等地上附着物依法予以拆除。

腾退的用地应当按规划复垦复绿、发展其他产业或者依法流转。

第十八条 本市各级人民政府应当加大对村庄的道路交通、供水、排水、通信、消防、公共厕所、生活垃圾与污水处理等基础设施和公共设施建设、地质灾害防治的投入，开展农村人居环境整治，提升农村人居环境质量。

第十九条 在村庄规划确定的建设用地范围内进行乡镇企业、村庄公共设施、村庄公益事业建设的，建设单位或者个人应当持村民委员会出具的书面意见、建设项目批准

（核准、备案）文件、建设工程设计方案或者简要设计说明等材料，向乡镇人民政府提出书面申请。乡镇人民政府应当自受理申请材料之日起十个工作日内提出审查意见，报城市、县人民政府自然资源主管部门核发乡村建设规划许可证。对符合条件的，城市、县人民政府自然资源主管部门或者经依法委托的乡镇人民政府应当在二十个工作日内核发。不符合条件的，应当依法作出不予许可的书面决定，并说明理由。

乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、建设范围、建设规模和主要功能等内容。

第二十条 建设项目需要占用农用地的，申请办理乡村建设规划许可证应当提供农用地转用证明。建设项目使用林地的，应当依法办理使用林地许可手续。涉及国有林场林地的，还应当取得国有林场上级主管部门同意，并按照规定办理相关手续。

投资额在一百万元以上或者建筑面积在五百平方米以上的农村建设工程，应当向县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门申请办理施工许可证。

第二十一条 农村村民建设住宅的，应当持土地使用证明、房屋设计图、设计说明材料和村民委员会的书面意见，向乡镇人民政府提出书面申请，依法取得乡村建设规划许可证。

取得乡村建设规划许可证的农村村民在住宅建设开工

前，应当向乡镇人民政府提出验线的书面申请。未经验线，住宅建设工程不得开工。

住宅建设竣工后，农村村民应当向乡镇人民政府申请办理规划核实，核实合格的，方能组织竣工验收。

第二十二条 依法利用宅基地建造住房及其附属设施的，可以申请宅基地使用权及房屋所有权登记。

本条例生效前已建房屋符合当时建设相关规定的，可以依法申请办理不动产登记。

第二十三条 因建设项目施工、地质勘查、抢险救灾等需要，在村庄内临时使用农民集体所有土地的，应当与本集体经济组织或者村民委员会签订临时使用土地合同，就临时使用土地的用途、期限以及土地复垦整治的措施、违约责任等事项进行约定，并依法报请批准。使用单位或者个人应当按照合同约定的用途使用土地，不得修建永久性建筑物、构筑物。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，其中占用耕地的应当恢复种植条件。未按照规定完成复垦的，应当缴纳土地复垦费，由县（市、区）人民政府自然资源主管部门组织完成土地复垦。

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、能源等基础设施建设使用的临时用地，经批准可以延期一次，期限不超过二年，但法律、行政法规另有规定

的除外。

第二十四条 市、县（市、区）人民政府应当加强对村庄建设的监管和引导，严格控制新增削坡建房。确需削坡建设农村住宅的，应当进行地质灾害危险性评估，提出综合治理措施。

市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门应当免费向农村村民提供具有地方特点和乡村特色的村庄设计导则、住宅设计图件；住房和城乡建设主管部门应当免费为农村村民自建住宅提供施工合同示范文本、民居设计图集、建筑施工质量和安全管控咨询服务；人力资源主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门开展乡村建筑工匠的职业技能培训，提高乡村建筑工匠技术水平。

市、县（市、区）人民政府农业农村主管部门应当建立农村宅基地统计调查制度，逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等信息化管理。

第二十五条 农村村民建设住宅，应当严格按照乡村建设规划许可证规定的宅基地范围、面积、规划层数、高度等进行施工。

建设二层（含二层）以上建筑物的，应当由具有相应设计资质的单位进行设计或者选用自然资源主管部门、住房和城乡建设主管部门提供的通用设计、标准设计。

建设三层（含三层）以上建筑物的，鼓励聘用具有相应资质的施工单位。

鼓励农村村民根据住房和城乡建设主管部门提供的民居设计图集，采用优秀传统建筑工艺，或者使用绿色节能新技术、新材料、新结构进行住房建设。

第二十六条 乡镇人民政府应当建立农村宅基地和建房规划许可申请审批管理公开制度，落实村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报等公开方式；建立健全日常巡查制度，加强对违法建设行为和农村村民建房的监管，并赴现场审查、验线、核实。

村民委员会发现本村内有违法建设行为的，应当予以制止，并向乡镇人民政府或者县（市、区）人民政府自然资源主管部门、住房和城乡建设主管部门以及农业农村主管部门报告。

第二十七条 村庄建设禁止下列行为：

（一）未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅；

（二）未依法取得乡村建设规划许可证，擅自建设房屋或者其他建筑物、构筑物；

（三）擅自改变乡村建设规划许可证许可的用地范围、面积、规模等进行建设；

（四）其他法律法规禁止的行为。

第四章 宅基地管理

第二十八条 农村村民建设住宅，尽量使用原有宅基地、村内空闲地、荒地和其他未利用地。严格控制占用耕地、林地，禁止占用永久基本农田。

第二十九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省规定的标准。

因城市化发展、土地征收等原因，不能保障一户拥有一处宅基地的，县（市、区）人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取住房安置等措施，保障农村村民实现户有所居。

第三十条 属于本集体经济组织成员的农村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）因自然灾害或者政策性移民实施村庄规划、旧村改造，需要搬迁安置的；

（三）外来人口落户成为本集体经济组织成员，在本集体经济组织内没有宅基地的；

（四）自愿退出宅基地向农村村民集中建房点集聚的；

（五）与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议，申请新建住房的；

（六）住房因国家建设项目被征收或者乡镇、村公共设施和公益事业建设被占用的；

（七）法律法规规定的其他情形。

第三十一条 农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

（一）不符合“一户一宅”的；

（二）不符合乡镇国土空间规划或者村庄规划的；

（三）申请新建住房，但拒绝与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议的；

（四）所申请的宅基地存在权属争议未经依法确权的；

（五）将原有宅基地使用权或者住房出卖、出租、赠与，以及将住房改为经营场所等非生活居住用途后，再次申请宅基地的；

（六）原有住房被依法征收已得到住房安置的；

（七）有违法用地或者有违法住房建设行为未经处理的；

（八）法律法规规定的其他情形。

第三十二条 农村村民申请宅基地应当以户为单位，按

照以下程序办理：

（一）农村村民向所在村民小组提出宅基地和建房书面申请。村民小组收到申请后，提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积、是否符合“一户一宅”等情况在本小组范围内公示，公示时间不得少于五日；

（二）公示无异议或者异议不成立的，村民小组将农村村民申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或者村民委员会审查。

（三）村集体经济组织或者村民委员会审查后，将申请使用宅基地的用地申请书、建设用地审批表、户口证明材料（不含分户证明）、村民小组的书面意见，以及村集体经济组织或者村民委员会的书面审查意见等有关材料报送乡镇人民政府；

（四）乡镇人民政府在十五个工作日内进行审批，对符合规划要求的，在五个工作日内核发农村宅基地批准书和乡村建设规划许可证。

涉及占用农用地的，应当依法办理转用审批手续。

第三十三条 有下列情形之一的，经村民会议或者村民代表会议通过后，并报原批准用地的人民政府批准，拥有宅基地所有权的集体经济组织可以收回宅基地使用权：

- （一）建设公共设施和公益事业需要使用土地的；
- （二）违反批准用途，经催告在合理期限内仍未改正的；
- （三）因相关批准、许可文件失效，或者迁移等停止使用宅基地的；
- （四）法律法规规定的其他情形。

依照前款第（一）项规定收回宅基地使用权的，应当对原宅基地使用权人给予适当补偿。

第三十四条 在本村生产生活的农村村民可以在本集体经济组织内部转让宅基地使用权，转让需具备以下条件：

- （一）转让人和受让人属于同一集体经济组织；
- （二）受让人符合宅基地使用权申请条件；
- （三）转让行为需征得拥有宅基地所有权的集体经济组织同意。

对合法取得的宅基地使用权，不动产登记部门应当予以办理变更不动产登记。

第三十五条 未在本村生产生活的农村村民依法自愿有偿退出宅基地的，可以由本集体经济组织或者村民小组与宅基地使用权人协商回购补偿等事宜。

鼓励农村集体经济组织及其成员探索以转让、出租、合作等方式盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

第三十六条 与本集体经济组织签订退回原有宅基地协议申请新建住房的，新建住房竣工后一年内应当退还原有宅基地。

第五章 法律责任

第三十七条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，由乡镇人民政府、街道办事处按照规定责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

第三十八条 农村村民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，当事人应当自接到停止建设通知书之日起立即停止建设，并在十五日内采取改正措施，消除对规划实施的影响；对逾期不改正或者无法采取改正措施消除影响的，作出行政处理决定的机关可以责令限期拆除。

第三十九条 违反本条例第二十三条规定，在村庄擅自修建临时建筑物、构筑物和其他设施的，由乡镇人民政府依法责令限期拆除，并可以处临时建筑物、构筑物造价一倍以下罚款。

临时土地使用者违反合同约定的用途，修建永久性建筑物、构筑物的，由市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行。

占用耕地逾期不恢复或者恢复未达到种植条件的，由市、县（市、区）人民政府自然资源主管部门责令限期改正，可以处耕地复垦费两倍以下罚款。

第四十条 违反本条例规定的其他行为，法律法规已有规定的，从其规定。

第六章 附则

第四十一条 本条例所称村庄，是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点。

本条例所称宅基地，是指农村村民经依法批准，用于建造住宅及附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

第四十二条 本条例自 2020 年 9 月 1 日起施行。

