

《三亚市村庄规划建设管理办法（修订）》 （征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了加强村庄规划建设管理，优化村域空间布局，改善农村人居环境，推进乡村振兴战略，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》《海南自由贸易港土地管理条例》和《海南自由贸易港国土空间规划条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的村庄规划建设管理，特定控制区内村庄规划建设还须符合相关规定。特定控制区是指城镇开发边界内、风景名胜区、历史文化名镇名村、军事管理区、产业园区和市人民政府确定的其他成片建设区域。

第三条 经依法批准的村庄规划，是村域开展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。任何单位和个人在村庄范围内开展各类开发、保护、建设活动应当遵守经依法批准并公布的村庄规划，服从规划管理。

第四条 制定和实施村庄规划，应当遵循坚持村民主体地位、先规划后建设的原则，尊重自然格局，突出热带海岛和民族特色，保留山水林田湖草独特的自然和田园风貌，保

持村庄和民居景观特色，符合土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化遗产的需要。

第五条 市人民政府应当根据我市行政区域农村经济社会发展水平，按照因地制宜、切实可行的原则，确定应当制定村庄规划的区域，统筹本行政区域内村庄规划的制定与实施。区人民政府负责属地行政区域内村庄规划的组织编制、实施工作，育才生态区管理委员会参照本办法有关区人民政府职责的规定执行。

市自然资源和规划主管部门负责本行政区域内村庄规划指导和监督工作；区自然资源和规划主管部门依据职能分工，履行村庄规划管理相关职责。

市农业农村局负责本行政区域内村庄的农村一二三产业融合方向、宅基地改革和管理、农村人居环境、村庄农用地的指导和监督工作；区农业农村局主管部门负责提出农村一二三产业融合发展方向和空间布局、宅基地改革和管理、农村人居环境、已审批备案的农业设施及设施农业项目批后监管等具体工作。

市住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内村庄的建筑工程质量安全指导和监督工作；区住房和城乡建设主管部门负责工程建设项目施工审批、日常质量安全监督及施工场地管理等工作。

市综合行政执法主管部门负责本行政区域内村庄的违法用地、违法建设查处指导和监督工作；区综合行政执法主管部门负责辖区内建设项目日常巡查、监管及违法用地、违

法建设行为立案查处工作。

市（区）营商环境、旅文、水务、林业、应急、卫健、教育、供电、供水等主管部门依据各自职责，负责村庄规划建设管理相关工作。

第六条 市、区人民政府应当将村庄规划编制和管理经费纳入本级财政预算。加强村庄基础设施、公共服务设施和公益事业的规划和建设，改善人居环境和居住条件，提高村庄公共服务水平。

第二章 村庄规划的制定

第七条 村庄规划应当依据市、区国土空间总体规划进行编制和修改，并与相关专项规划相衔接。村庄规划以行政村为编制单元，可以单个或者相邻若干个行政村为单元联合进行编制，规划期限原则与市、区国土空间总体规划保持一致。

第八条 编制村庄规划应当严守市国土空间总体规划确定的永久基本农田控制线、生态保护红线，不得突破建设用地规模。

第九条 村庄规划应当包括以下内容：

（一）村庄发展定位，明确国土空间开发保护、人居环境整治目标、主导产业方向等；

（二）落实市国土空间总体规划确定的永久基本农田控制线、生态保护红线、建设用地总规模等强制性指标要求；

（三）村庄总体风貌管控要求，明确村庄人居环境整治的具体内容、措施和要求；

（四）道路、供水、排水、供电、信息、广播电视、消防、防洪、污水和垃圾处理等基础设施和公共服务设施布局；

（五）村庄灾害影响范围和安全防护范围，明确综合防灾减灾等内容和措施；

（六）村庄开发边界，细化产业用地、农村村民住宅用地布局，确定产业用地开发强度、规模等管控要求；

（七）土地整治和生态修复要求，明确管制规则和措施；

（八）历史文化保护线，明确村庄历史文化保护和传承措施；

（九）规划近期实施的生态修复整治、农田整理、补充耕地、产业发展等项目。

村庄规划强制性内容包括：村庄规划范围，建设用地规模，公共服务设施和基础设施用地，基本农田等自然资源和生态环境保护利用，历史文化遗产保护以及防灾减灾等具体安排。

对用于发展村庄新产业、新业态的用地，村庄规划内容中应当明确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、公共服务设施和基础设施建设的具体配置要求等规划指标。

第十条 村庄规划中可实行“规划用途留白”，暂不明确规划建设用地的用途，为规划农村产业融合用地预留弹性空间。

村庄规划可以预留不超过5%的建设用地机动指标，用于农村村民住宅、乡村公共设施、公益事业建设和产业发展。机动指标使用不得占用永久基本农田和生态保护红线。

第十一条 村庄规划由区人民政府组织编制，经市自然资源和规划主管部门审查后，报市人民政府审批。

村庄规划在报送审批前，区人民政府应当在村内公示村庄规划草案，并可以采取其他方式公开征求意见。公示时间不得少于三十日。

村民委员会对公示后的村庄规划草案进行审议，形成审议意见；村民会议或者村民代表会议对村庄规划草案及村民委员会审议意见讨论，并应当经村民会议或者村民代表会议过半数同意后形成决议；经村民会议或者村民代表会议审议同意的村庄规划草案，依法报批。

报送审批的材料中应当附征求意见采纳情况、村民委员会审议意见和村民会议或者村民代表会议同意的决议。

第十二条 村庄规划批准之日起二十个工作日内，区人民政府应当通过在村庄张贴、政府网站等多种方式依法公布，法律、法规规定不得公开的内容除外。

区人民政府应当加强村庄规划的宣传普及，向村民委员会提供全套规划成果，供村民查阅。

第十三条 经依法批准的村庄规划未经法定程序不得修改；确需修改的，依照原审批程序报批并重新公布。

村庄规划修改涉及市、区国土空间总体规划强制性指标的，应当先修改市、区国土空间总体规划。

第十四条 有下列情形之一的，区人民政府可以依法对村庄规划修改，报市人民政府批准：

（一）因省和市、区国土空间总体规划发生变化，确需修改的；

（二）村庄规划实施评估，确需修改的；

（三）村民、村民小组、村民委员会提出村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；

（四）因公共利益、公共安全等确需修改的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第十五条 区人民政府可以对除涉及市、区国土空间总体规划确定的强制性指标以外的村庄用地布局、村庄开发边界等村庄规划内容进行优化。

依前款规定优化村庄规划的，区人民政府应当编制优化调整方案，经村民委员会审议和村民会议或者村民代表会议同意后，作出将优化调整方案纳入村庄规划的决定，并报市人民政府备案。

第十六条 区人民政府应当委托具有相应资质的单位承担村庄规划的具体编制工作。规划编制单位在编制、修改和优化规划时应当调查了解和充分考虑村民意愿，并在村民会议或者村民代表会议审议讨论规划草案时安排专人向村民进行解释说明。

第十七条 村庄规划依法批准或者决定之日起三十个工作日内，区人民政府应当将村庄规划成果汇交市政府自然资源和规划主管部门，纳入省国土空间基础信息平台。

第三章 村庄规划的实施

第十八条 市自然资源和规划主管部门应当加强村庄规划实施的监督检查，组织技术指导，协调解决村庄规划实施中的具体问题。

区人民政府应当加强本行政区域内村庄规划实施的组织领导，严格组织实施村庄规划。

村民委员会和村民小组协助区人民政府做好村庄规划实施的巡查监管等相关管理工作，并遵守和执行将村庄规划纳入村规民约。

第十九条 村庄新建、改建、扩建的工程项目应注重建筑特色风貌管控，兼顾传统村落保护。鼓励村庄新建住宅采用坡屋顶建筑形式，建筑体量、色彩、材质等应符合村庄规划确定建筑风貌管控相关要求。

第二十条 集体经营性建设用地使用前，市自然资源和规划主管部门应当依据村庄规划确定地块规划条件，未确定规划条件的地块，土地所有权人不得提供集体经营性建设用地。

第二十一条 属下列情形之一的，不得批准建设：

- （一）村庄已列入或计划列入土地调查通知范围的；
- （二）不符合市、区国土空间总体规划和村庄规划的；
- （三）在消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地范围内的。

自下达土地调查通知之日起超过 3 年，仍未具体实施的，农村村民自建住宅不受本条第（一）款限制。

第二十二条 农村村民利用宅基地建设住宅的应当符合村庄规划，并取得乡村建设规划许可证。农村村民可以同时向区人民政府申请办理宅基地用地手续和乡村建设规划许可证。

农村村民申请宅基地由区农业农村主管部门审核后，区人民政府批准。其中涉及占用农用地的，按照有关法律法规的规定办理。

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地面积不得超过 175 平方米，村民建房鼓励保留适当院落空间，新建住宅占地面积不得超过 130 平方米，建筑面积不得超过 347 平方米，建筑层数不得超过三层，建筑屋顶檐口高度范围控制 12 米以内。

第二十三条 农村村民利用宅基地建设住宅的，应当经村民委员会同意后，以“户”为单位通过“海易办 APP”海南农房报建“零跑动”系统向区人民政府申请办理乡村建设规划许可，并提交《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，签署《农村宅基地使用承诺书》，申请人户口本复印件、身份证复印件、婚姻证明材料、宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明、宗地坐标册、建设工程设计方案图纸等材料。

对符合村庄规划的，区人民政府应将基本信息及相关图件在村委会宣传栏或施工现场显著处进行批前公告，公

告期不少于七个工作日，公告无异议或异议不成立的，由区人民政府在二十个工作日内组织驻区自然资源和规划等主管部门审核后核发乡村建设规划许可证。

已批准的工程建设项目，建设单位或者个人在建设工程定位放线前，应当在项目建设现场醒目位置设置工程公示牌。公示牌应当载明以下内容：

- （一）乡村建设规划许可证证载内容；
- （二）建设项目名称、建设规模以及主要指标；
- （三）建设单位及其负责人；
- （四）建设工程总平面图和立面效果图；
- （五）投诉举报受理单位和受理途径；
- （六）自然资源和规划主管部门要求的其他内容。

在建设工程竣工规划核实前，建设单位或者个人应当保持公示牌的完整。

第二十四条 乡村企业、乡村公共设施和公益事业、农村村民集中住宅楼建设，以及利用集体经营性建设用地进行建设的，应当符合村庄规划，持申请表、土地使用权证、相关部门批准文件、建筑设计方案等材料向市自然资源和规划主管部门申请办理乡村建设规划许可。

建设单位或个人在项目建设施工前，应当委托具有相应测绘资质的单位，按照乡村建设规划许可的要求定位放线。建设工程基础轴线放线时，建设单位或者个人应当书面通知乡村建设规划许可证核发机关，核发机关应当自接

到书面申请之日起十个工作日内对放线情况进行现场核验，未通过核验的，建设单位或者个人不得开挖基础。

建设工程竣工后，建设单位或者个人应当及时向市人民政府自然资源和规划主管部门申请规划核实、土地核验。自然资源和规划主管部门应当依据综合测绘成果、土地证明等材料，通过图件核验、现场勘查等方式出具规划核实、土地核验意见。未经规划核实、土地核验的，建设单位和个人不得组织竣工验收。

第二十五条 宅基地使用权人建设住宅前，应当持乡村建设规划许可证和宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明材料等，向区人民政府申请定位放线。区人民政府应当自收到申请之日起十个工作日内，组织驻区自然资源和规划、区农业农村部门、驻区综合执法等主管部门按照乡村建设规划许可证、宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明确定的宅基地位置和允许建设范围进行定位放线，未经定位放线不得开挖基础。

宅基地使用权人建设住宅基槽完工后，钢筋骨架铺设到基槽中，基底水泥浇筑前，村民应当向区人民政府提出核验申请，区人民政府组织驻区自然资源和规划、区农业农村等主管部门到现场核验，合格后方可施工，未经核验不得继续施工。

宅基地使用权人在住宅竣工后，应当向区人民政府申请规划核实。区人民政府应当自收到申请之日起十个工作日内组织驻区自然资源和规划、区农业农村、区住建等主

管部门进行现场核实，对于符合乡村建设规划许可证的，应当自现场核实之日起五个工作日内出具规划核实意见。

第二十六条 农村村民利用宅基地建设住宅建成且验收合格的，可持土地使用证明、规划许可及竣工验收合格等相关材料，向驻区不动产登记主管部门申请办理房屋不动产权证。

第二十七条 建设单位或者个人应当按照乡村建设规划许可证的许可内容进行建设。确需变更许可内容的，应当经原审批机关批准。涉及村民宅基地建设住宅变更许可内容的，应当经村民委员会同意后，向区人民政府申请变更。申请变更的内容不符合村庄规划管控要求的，不得批准。

第二十八条 建设单位或者个人取得乡村建设规划许可证有效期一年。一年内未取得建筑工程施工许可证，或者依法不需要取得建筑工程施工许可证但一年内未开工建设的，可以在期限届满前三十日内向原审批机关提出申请，经批准可以延期一次，最长期限不得超过一年。在规定期限内未申请延期或者申请延期未获得批准的，乡村建设规划许可证失效。

第二十九条 农村村民利用宅基地建设住宅涉及的测量费（含宗地坐标、放验线测量、房屋测量）、建筑图纸设计费、项目公示牌制作费、农转用手续费用由区人民政府统筹支付。

办理农转用手续费用包括勘测定界测绘费(地形测量、内业数据分析与处理、勘测定界图、勘测定界报告)、新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费。

第四章 监督检查

第三十条 区人民政府应当定期向本级人民代表大会常务委员会报告村庄规划的实施情况,并接受监督;应当建立村庄规划建设管理日常执法巡查制度,依法加强属地网格化监管,巡查人员发现违反村庄规划行为应当及时依法处置,制止违法后果扩大。

第三十一条 市自然资源和规划、住房和城乡建设、农业农村、综合行政执法等主管部门应当按照各自职责加强对村庄规划编制、审批、实施、修改的监督检查。

被监督检查的单位和人员应当予以配合,不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查。

监督检查情况和处理结果应当及时公开,供公众查阅和监督。

驻区自然资源和规划主管部门、区农业农村等主管部门违反本办法作出行政许可的,市自然资源和规划主管部门、市农业农村主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的,应当依法给予赔偿。

第三十二条 任何单位和个人有权向自然资源和规划、

农业农村、住房和城乡建设、综合行政执法等主管部门举报或者控告违反村庄规划行为。相关主管部门应当建立村庄规划违法行为举报投诉受理制度，在办公场所及相关网站公布举报电话号码、通信地址或者电子邮箱等，及时受理公民、法人和其他组织对违法行为的举报和投诉，并依法查处违法行为。

第五章 法律责任

第三十三条 市、区人民政府有下列行为之一的，由上一级人民政府责令限期改正，通报批评，对主要负责人和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）未依法审批村庄规划的；
- （二）未依法定程序组织编制、修改、优化村庄规划的；
- （三）未依法公布、公开和实施村庄规划的；
- （四）未依本办法规定将村庄规划成果汇交，纳入省国土空间基础信息平台的；
- （五）未依法履行宅基地审批和规划许可审批职责的；
- （六）未在本办法规定期限内进行定位放线和规划核实，以及不依据乡村建设规划许可证和宅基地用地批准文件或者宅基地使用证明的要求进行定位放线、核验和规划核实的；
- （七）委托不具有相应资质等级的单位编制村庄规划的；

(八) 违法变更规划条件或者规划许可内容的;

(九) 其它违反法律、法规的行为。

第三十四条 违反本办法规定, 自然资源和规划、农业农村、住房和城乡建设、综合行政执法管理等相关主管部门及其工作人员有下列行为之一的, 依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任:

(一) 未按照规定履行村庄规划监督管理职责的;

(二) 接到相关投诉、举报, 未依法调查处理的;

(三) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的;

(四) 其它违反法律、法规的行为。

第三十五条 村民委员会有下列行为之一的, 由区人民政府责令改正:

(一) 未依法遵守和执行将村庄规划纳入村规民约的;

(二) 未依法对村庄规划进行审议和组织村民会议或者村民代表会议讨论村庄规划和审议意见的;

(三) 违反宅基地管理和规划管理规定出具意见的;

(四) 其它违反法律、法规的行为。

第三十六条 违反本办法规定的建设单位或者个人, 实施村庄违法行为或者建设村庄违法建筑, 按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《海南自由贸易港土地管理条例》《海南自由贸易港国土空间规划条例》和《海南省查处违法建筑若干规定》等国家和本省有关规定进行处理。

第六章 附 则

第三十七条 本办法具体应用问题由市自然资源规划主管部门负责解释。

第三十八条【规定期限】

本办法自 年 月 日（起始日期=印发日期+至少 30 日）起施行，有效期至 年 月 日（截止日期=起始日期+3 年）。本办法施行之日起，《三亚市村庄建设管理办法》（三府〔2019〕15 号）废止。