

广东省人民政府文件

粤府〔2020〕43号

广东省人民政府关于全面推进农房管控 和乡村风貌提升的指导意见

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为全面推进农房管控和乡村风貌提升，进一步提高农村人居环境整治工作水平，建设生态宜居美丽乡村，现提出以下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，将全面推进农房管

控和乡村风貌提升作为实施乡村振兴战略、加强和改进乡村治理的重要抓手，作为建设精美农村和粤港澳大湾区世界级城市群后花园的重要内容，以农村人居环境改善促进农村优化发展，不断增强广大农民群众的幸福感、获得感、安全感。

（二）工作目标。

2020 年底前，建立以“一户一宅”为基础的农房管控制度机制和乡村风貌提升“1+N”政策体系，农村违法违规建房乱象得到初步遏制，在珠三角核心区、重要乡村旅游线路率先打造美丽乡村示范片、示范带，引领推进全省农房管控和乡村风貌提升工作。

2022 年底前，宅基地“一户多宅”、农村违法建设明显减少，存量整治成效显著，新建农房管理进入规范化法治化轨道；全省美丽乡村“一十百千”（1 个示范市、20 个示范县、120 个示范镇、1260 个示范村）示范创建区域的存量农房率先基本完成微改造，珠三角核心区、重要交通沿线、省际边界、重要景区沿线基本完成风貌提升工作，粤东粤西粤北地区打造一批精品村、精品路线，全省乡村风貌提升整体效果显现。

2025 年底前，宅基地“一户多宅”、农村违法建设基本解决，规范有序、管控有效的农村宅基地和农房建设管理新秩序全面建立；珠三角地区 80%、粤东粤西粤北地区 60% 以上存量农房完成微改造，广府、客家、潮汕、雷州及少数民族等各具风格的岭南特色乡村风貌和新时代广东乡村风貌充分呈现，全省乡村

风貌提升取得显著成效。

（三）基本原则。

坚持政府统筹与尊重民意相结合，政府主导，村民参与，社会支持，构建共建共治共享格局。

坚持遏制增量与整治存量相结合，坚决遏制新增农村违法违规建房行为，有力有序有效推进整治工作。对农村乱占耕地建房增量问题“零容忍”。

坚持示范创建与分类指导相结合，试点先行，典型引领，因地制宜，彰显特色，防止千篇一律、千村一面。

坚持传承历史文化与塑造现代风貌相结合，既重视传统村落和历史建筑的保护利用，又合理运用现代技术和生态环保材料，体现时代特色。

坚持财政投入与多方筹资相结合，在加强财政投入保障的基础上，拓宽资金来源，动员村民和社会力量多渠道筹集资金。

二、切实抓好农房管控

（一）强化规划设计管控。坚持先规划后建设，尊重农民合理意愿，体现地域和农村特色，因地制宜编制多规合一、简约实用的村庄规划，合理布局农村生产、生活和生态用地，并做好与上位国土空间规划的衔接。结合当地实际编印农房设计图集，免费提供村民选择采用。鼓励村民集中建房，形成相对集中、集约高效的村庄用地建设布局。

（二）严格落实“一户一宅”等宅基地管理规定。严格执行

农村村民一户只能拥有一处宅基地的法律规定。规范农村宅基地建房审批，村民建房应向具有宅基地所有权的农村集体经济组织或村民自治组织提出申请，经公示和村级组织审核，符合条件的报乡镇人民政府（街道办事处）审批，禁止未批先建、超面积占用宅基地。经批准易地建住宅的，要将原宅基地退还村集体。城镇建设用地规模范围内，可以通过建设农民公寓、农民住宅小区等方式，满足农民居住需要。

（三）加强农村建房全程监管。乡镇人民政府（街道办事处）要推行村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式“五公开”制度，全面落实申请审查到场、批准后丈量批放到场、住宅建成后核查到场的“三到场”要求，规范有效管理村民住房建设。加强执法监管，依法组织开展动态巡查，及时发现和处置涉及农村建房、宅基地使用的各类违法违规行为，坚决整治农村乱占耕地建房问题。加强对历史遗留问题的研究处置，按照“依法依规、尊重历史、分类指导、逐步化解”的原则分步妥善解决。

（四）盘活农村土地资源。深化宅基地制度改革，在尊重村民意愿和维护村民合法权益的前提下，依法通过有偿转让、有偿调剂、有偿收回等方式，引导村民有序规范退出宅基地。拆旧复垦腾退出来的建设用地指标应优先保障所在村村民新增宅基地需求、村庄建设和乡村产业发展需要。闲置宅基地盘活利用产生的土地增值收益，除依法需上缴的外，全部用于农业农村发展。鼓

励宅基地使用权人经本集体经济组织同意后，向集体经济组织内部符合条件的村民转让宅基地使用权。

三、着力提升乡村风貌

（一）打造样板示范村庄。结合各地工作基础，在珠三角核心区、美丽乡村“一十百千”示范创建区域、省级新农村示范片、省际边界美丽乡村风貌示范带等地率先打造一批风貌突出的各类样板示范村庄，形成可推广可复制的经验，引领带动全省乡村风貌提升。

（二）分类提升村庄风貌。一是整治提升类村庄。重点清理整治破旧泥砖房、削坡建房、危房和违法建筑，推进基础环境整治、绿化美化和农房立面改造等。二是保护修复类村庄。保护传统村落的格局、风貌等整体空间形态与环境，全面保护和活化利用文物古迹、历史建筑、传统民居、工场作坊遗址以及古驿道等，修缮和改造要严格审批、科学实施。三是地域特色类村庄。对具有山区、平原、海岛及少数民族特色的村庄，重点挖掘其地域特征和传统文化习俗，建设各具特色、各美其美的岭南美丽乡村。

（三）推进存量农房微改造和新建农房风貌塑造。对于存量农房，结构完整、风貌和谐、质量良好、合法合规的保持现状，严重危及安全、无纪念价值的要清拆整治，年代较新、风格不协调的可进行立面完善等局部改造；对年代久远、局部破损、有地方特色和使用价值的泥砖房、青砖房可加固修缮、活化利用。鼓

励有条件的地区整村推进农房外立面改造，但不得过度装饰和大拆大建。新建农房要依据村庄总体风貌定位，区分村民住房和农业生产用房，既要采用乡土材料、乡土工艺，融合岭南传统历史文化元素，又要合理运用现代加固材料、木结构等建材，因地制宜推广现代建造方式。支持和培育传统建筑物件生产企业，保护传承传统建筑工艺和产业。对可利用的废弃传统建筑材料应回收利用。

（四）沿线连片建设美丽乡村。以各类示范创建村为主要节点，以周边和沿线村庄为辐射带动对象，开展绿化美化，塑造节点景观。充分发挥山水林田湖草和路桥、水利等设施对乡村风貌塑造提升的重要作用，结合“四好农村路”和村内道路硬化、古驿道保护修复利用、万里碧道建设等工程，沿线连片推进人居环境整治和风貌提升，建设美丽驿站和风景长廊。在村民住宅的房前屋后因地制宜打造“四小园”（小菜园、小果园、小花园、小公园），丰富村容村貌形态，引导形成兼具生产性和观赏性的特色农业景观。鼓励各地规划打造地域特征鲜明的乡村风貌一县一品牌。

四、强化支持保障

（一）完善政策体系。省委农办、省农业农村厅发挥牵头抓总作用，协调推动省有关部门制定完善政策保障体系。省自然资源厅指导各地落实乡村建设规划许可管理制度，做好村庄规划评估和优化提升试点工作，制定农村集体经营性建设用地入市等相

关政策。省住房城乡建设厅牵头制定乡村风貌提升工作指引及负面清单指引，指导推动各地住房城乡建设部门因地制宜编制农房设计图集，会同省人力资源社会保障厅制定发挥乡村建筑工匠作用的政策措施。省文化和旅游厅制定以乡村旅游、乡村文化建设促进乡村风貌提升的相关措施。省农业农村厅会同省司法厅、自然资源厅等部门拟订宅基地管理的省政府规章。省交通运输厅、水利厅、林业局等部门要在道路、桥梁、水利设施、绿化美化等方面对接乡村风貌提升的需求。省发展改革、民政、财政、国资、金融、档案、文史、地方志等部门要按职能分工强化支持保障。市、县要参照省的做法，结合实际制定完善相关政策，依法依规有序推进各项工作。

（二）统筹资金保障。各地要统筹本级财力、省级涉农资金等相关资金，加强投入保障。要做实做细农房管控和乡村风貌提升项目库，采取竞争性分配等方式，将财政资金优先投向群众积极性高、项目储备好、工作推进快的村庄，提高财政资金使用效率。鼓励各地因地制宜选择项目建设模式，优化建设项目审批管理流程，通过“以奖代补”“先建后补”等方式，对依照统一风貌指引积极申报新建、改造农房的村庄和村民给予适当补贴支持。发挥金融支农作用，在不新增隐性债务的前提下，各地可在省级涉农资金中安排部分资金用于贴息，支持村民或企业贷款，撬动更多金融资本参与新建、改造农房和乡村风貌提升。开展“万企帮万村”行动，争取政府专项债券支持，多渠道筹集建设

资金。

(三) 强化用地保障。对符合要求的村民住房建设用地应保尽保，保障村民“一户一宅”和“住有所居”。积极盘活农村旧住宅、废弃宅基地、空心村等低效建设用地，开展拆旧复垦，为村庄未来发展腾出建设空间。严格土地用途管制，不得违法违规买卖或变相买卖宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。在优化提升村庄规划时，应加强对农村宅基地和农房建设的空间保障。

(四) 加强人才和技术支持。引导相关规划设计单位发挥专业优势，加强对存量农房改造、新农房建设和乡村风貌提升的技术指导。深入推进“三师”专业志愿者下乡、“大师小筑”等设计下乡专业技术服务，鼓励建立驻镇（村）设计师制度，探索建立符合乡村特点的技术服务长效机制。加强乡村建筑工匠、扶贫干部、镇村干部和建设管理人员培训，为工作开展提供人才技术支撑。

五、加强组织领导

(一) 建立健全工作机制。建立省级指导、地市统筹、县为主体、镇村实施的工作机制。省农房管控、风貌提升和宅基地管理工作联席会议负责研究谋划全省工作，指导督促各地各有关部门工作落实。将农房管控和乡村风貌提升纳入省推进乡村振兴战略实绩考核，省委农办、省农业农村厅要加强检查指导和工作调度。省委农办、省农业农村厅、省自然资源厅、省住房城乡建设

厅、省文化和旅游厅等部门要加强沟通协调，主动作为，履职尽责，形成工作合力，抓好任务落实。建立定期通报、函询约谈、追究问责等制度机制。各地要参照省的做法，结合实际建立工作机制，适时召开现场推进会，总结推广具有地域特色的典型经验，推动工作有序有效开展。各地级以上市政府要加强对农房管控和乡村风貌提升工作的组织领导和统筹协调，压实县级主体责任，确保镇、村实施到位。

（二）充分发挥基层组织作用。发挥村级基层党组织、村民自治组织、村务监督组织、集体经济组织的作用，制定完善村规民约，发动村民投工投劳、积极参与。充实基层农房管控工作人员和技术人才，建立乡村建设协管员机制，参与乡村建设项目的实施监管和后期管护。乡镇人民政府要明确工作机构推进农房管控和乡村风貌提升工作，积极配合相关部门开展乡村建设规划许可管理，对设计、施工等做好指导服务。

（三）营造良好氛围。加强对农房管控和乡村风貌提升工作的宣传引导，广泛动员社会各界积极支持并踊跃参与。继续组织开展美丽乡村系列评比活动，举办电视媒体打擂台直播大赛，大力营造良好社会氛围。

本指导意见中的农房管控是指农村村民自建房的设计、审批、改造、建设和管理，乡村风貌提升是指村庄自然风貌、房屋建筑和生产设施、村内巷道、历史遗迹、重要节点等全要素空间

的规划、设计、建设和管理。



公开方式：主动公开

抄送：省委有关部委办，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省
纪委监委办公厅，南部战区、南部战区海军、南部战区空军、省
军区，省法院，省检察院，中直驻粤有关单位。

广东省人民政府办公厅秘书处

2020年8月7日印发

