

广州市白云区人民政府文件

云府〔2021〕17号

广州市白云区人民政府关于印发广州市 白云区全面推进农房管控和乡村 风貌提升实施方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，区委宣传部、区发展改革局、区财政局、区科工商信局、区城市管理综合执法局、区文化广电旅游体育局、区规划和自然资源分局、区住房城乡建设交通局、区水务局、区生态环境分局、区农业农村局、区司法局、区档案局、区国家档案馆、区人力资源社会保障局、区民政局：

现将《广州市白云区全面推进农房管控和乡村风貌提升实施

方案》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向区农业农村局反映。

广州市白云区人民政府

2021 年 6 月 11 日

广州市白云区全面推进农房管控 和乡村风貌提升实施方案

为全面推进农房管控和乡村风貌提升，巩固扩大我区农村人居环境整治成果，根据《广州市人民政府关于印发广州市全面推进农房管控和乡村风貌提升实施方案的通知》（穗府〔2020〕11号）有关要求，结合我区实际，制定本实施方案。

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、五中全会精神，牢固树立绿水青山就是金山银山理念，深入实施乡村振兴战略，全域推进农房管控、乡村风貌提升，为我区率先实现农业农村现代化提供有力支撑。

（二）工作目标。

2021年6月底前，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，农村新增违法建设有效杜绝，存量违法建设大幅减少。2021年底前，每个镇各打造不少于10公里的新乡村风貌提升示范带，完成不少于2000户存量农房微改造提升。并在省级新农村连片示范区、“五个美丽”综合示范片区率先打造乡村风貌提升示范区，引领带动全区农房管控乡村风貌提升工作。

到 2022 年底前，宅基地“一户多宅”、农村存量违法建设整治成效显著，新建农房管理步入规范化法制化轨道。全区省级生态宜居美丽乡村示范镇（钟落潭镇）、示范村（江高镇鹤岗村、沙溪村、大田村，人和镇南方村、清河村，太和镇白山村、头陂村，钟落潭镇寮采村、龙岗村、米岗村、雄伟村，龙归街北村村，大源街大源村）的存量农房率先基本完成微改造。全区基本完成乡村风貌提升工作，乡村风貌提升整体效果显现。

到 2025 年底前，宅基地“一户多宅”、农村违法建设得到有效治理，实现农村宅基地和农房建设管理规范有序、管控有效。全区 80%以上存量农房完成微改造，具有岭南特色乡村风貌和新时代白云乡村风貌充分呈现，全区乡村风貌提升取得显著成效。

二、主要任务

（一）切实抓好农房管控。

1. 强化村庄规划。

按省市要求加快推进国土空间总体规划编制，明确村庄分类布局。因地制宜开展“多规合一”实用性村庄规划编制工作，优化农村生产、生活和生态用地布局。严格落实《广州市人民政府办公厅关于印发广州市乡村建设规划许可证实施办法的通知》（穗府办规〔2020〕17号），做好农房管控和乡村风貌提升工作，强化规划刚性约束作用。建立乡村报建员制度，明确全区所有行政村各确定 1 名乡村报建员，负责村内对接村庄规划优化、乡村建设规划许可（村民建房、村公共服务设施和公益事业用房建设）

申办等工作。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

2. 优化农房设计管控。

优化农房设计图集，大力宣传推广应用，鼓励以行政村为单元，选用 1—3 种农房设计样式图集。鼓励村民集中建房，引导村庄建设用地集约化利用，形成协调和谐的农房建设风格。（牵头单位：区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

发挥相关规划设计单位专业优势，加强对存量农房改造、新农房建设和村庄风貌提升的技术指导。深入推进设计志愿者团队下乡服务，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。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

加强镇村干部、驻村干部、乡村建筑工匠和建设管理人员培训与队伍建设，为工作开展提供人才技术支撑。（牵头单位：区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

3. 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。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区农业农村局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

加快推进全区宅基地使用权及其地上房屋所有权和集体建设用地使用权及其地上建筑物、构筑物所有权登记发证工作（简称“房地一体”农村不动产登记发证工作）。2021 年底前基本完成

房地一体权籍调查工作，对符合发证条件的，予以核发不动产证，不符合发证条件的，形成权籍调查入库成果。（牵头单位：区规划和自然资源分局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

认真贯彻《广州市人民政府办公厅关于加强农村住宅建设管理的实施意见》（穗府办规〔2020〕18号）等有关规定，落实农村建房从严管理、规范管理要求。规范宅基地建房审批，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，符合资格条件的报镇（街）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，村民的原宅基地由村集体收回后统一安排使用。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区农业农村局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

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，满足农民居住需求。（牵头单位：区规划和自然资源分局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

4. 加强农村新建住房全程监管。

各镇（街）要严格贯彻执行《广州市白云区人民政府办公室关于印发白云区乡村建设规划许可证实施细则的通知》（云府办规〔2018〕2号），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，严把申请关、建设指标关、技术关、流程关、批后监管关“五个”管理关，全面落实审查到场、批准后丈量放线到场、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。（实施单位：各镇、大源街、龙归街）

5. 分类处置违法建设。

加强执法监管，依法组织开展动态巡查，严格落实“四个最严”（最严密的巡查监督、最严格的审批报建制度、最严厉的执法打击、最严肃的查人查事）控违措施，及早发现和处置涉农建房、宅基地使用的各类违法违规行爲，坚决对农村各类新增违法建设“零容忍”。（实施单位：各镇、大源街、龙归街）

健全完善存量违法建设分类认定处置政策，加强对历史遗留问题的研究处置。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区农业农村局、区城市管理综合执法局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

摸清农村地区存量违法建设底数，建立台账。（实施单位：各镇、大源街、龙归街）

按照《广州市存量违法建设分类处置工作指引》，稳妥消化农村存量违法建设。查早拆小，露头就打，切实做到违法建设“零增量”，积极开展政策疏导，切实分类处置农村存量违法建设。

（牵头单位：区规划和自然资源分局、区农业农村局、区城市管理综合执法局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

6. 有效盘活农村土地资源。

稳慎推进宅基地制度改革有关工作，研究制定宅基地审批管理政策措施。（牵头单位：区农业农村局、区规划和自然资源分

局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

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。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。（牵头单位：区农业农村局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

村集体经济组织可以以出租、合作、入股等方式盘活利用农村住宅及宅基地，建立盘活利用产生的土地增值收益台账，除依法需上缴的外，全部用于农业农村发展。（牵头单位：区农业农村局、区规划和自然资源分局、区财政局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

探索推进农村集体经营性建设用地流转入市。推进农村破旧泥砖房清拆、拆旧复垦、拆违腾退地及废弃宅基地、空心村等闲置地的盘活利用，对清理出来的空地以村庄规划为指导，优先保障村庄基础设施和公共服务设施建设以及乡村产业发展用地需要。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区农业农村局、区文化广电旅游体育局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

（二）着力提升乡村风貌。

7. 持续推进“三清三拆三整治”。

在巩固“三清三拆三整治”成效的基础上，以常态化村庄清洁行动为抓手，深入开展“三清三拆三整治”查漏补缺，全面清理乱搭乱建、乱堆乱放、乱排乱倒等突出问题，清理沟渠池

塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物，2021 年内完成清理整治“散乱污”场所不少于 200 家。（牵头单位：区城市管理综合执法局、区科工商信局、区水务局、区生态环境分局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

开展农村地区“三边”（路边、水边、林边）违法建设清理整治，分级分类摸排“三边”控制线违法建设底数，并聚焦重点、实化举措、精准发力，保质保量完成“三边”拆违任务目标。（牵头单位：区城市管理综合执法局、区住房城乡建设交通局、区水务局、区农业农村局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

持续清理整治残垣断壁和破旧泥砖房、危房。（牵头单位：区住房城乡建设交通局、区农业农村局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

进一步加强农村电力线、通讯线、广播电视线“三线”维护梳理工作，鼓励有条件的村庄推进“三线”落地。（牵头单位：区科工商信局、区文化广电旅游体育局、白云供电局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

8. 有序推进存量农房微改造和新建农房风貌塑造。

根据《广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省乡村风貌修复提升负面清单（试行）的通知》（粤建村函〔2021〕142 号），指导开展乡村风貌修复提升工作。（牵头单位：区规划和自然资源局分局、区农业农村局、区住房城乡建设交通局）

因地制宜推进存量农房的改造修复，加强对新建农房的风貌

塑造与管控，推动存量农房和新建农房风貌的有机融合与协调和谐。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

引导符合“一户一宅”、年代较新、风格不协调的存量农房，进行外立面改造与修复。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，2021年底前完成加固修缮、活化利用。（牵头单位：区住房城乡建设交通局、区农业农村局、区规划和自然资源分局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

对新建农房，依据村庄总体风貌定位，鼓励选用农房建设设计图集，有效引导新建房的样式、色调、风格与整村农房建筑风格及村居环境相协调。（牵头单位：区规划和自然资源分局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

9. 丰富提升美丽乡村建设“内涵”。

加快实施“美丽家园”行动，以农村厕所革命、生活污水、垃圾治理、乡村风貌提升为重点，全面提升农村人居环境质量。

（牵头单位：区农业农村局、区城市管理综合执法局、区水务局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

鼓励房前屋后点缀建设“四小园”（小菜园、小果园、小花园、小公园），在江高镇大田村、人和镇南方村、太和镇头陂村、钟落潭镇雄伟村开展“四小园”示范村创建，树立典型，力争到2021年底前，打造一批可复制、可推广的农村“四小园”建管经

验。（牵头单位：区农业农村局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

加强乡村公园建设，推进乡村绿化美化亮化工程，实现村庄美丽水平提质升级。2021 年底前，重点开展 17 条市级美丽乡村绿化提升工作，全区村庄绿化覆盖率达到 31%以上，实现村庄主干道和公共场所等照明设施全覆盖。（牵头单位：区农业农村局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

提升村庄文化内涵，保护传承优秀村庄传统文化，丰富乡村文化生活，建设文明和谐、物心俱丰的美丽宜居乡村。谋划好传统村落格局、风貌、环境等要素构成的整体空间形态的保护修复，完善传统村落名录，传承活化乡村历史文化遗产，积极开展白云区历史文化遗产和旅游资源的梳理工作，划定乡村历史文化保护线，推动乡村历史文化遗产的保护与传承，深入挖掘曾氏大宗祠、粤汉铁路遗址等古迹的历史文化底蕴，支持农耕文化博物馆、遗址公园、村史馆、文化祠堂等设施建设，促进村庄整体风貌与自然环境、传统文化相得益彰。打造地域特色文化名片，提炼广府文化与民俗文化、弘扬爱国文化，深入挖掘广州东北郊游击队创建地革命遗址、鸦岗一蚌湖乡情龙舟、北村粤剧、太和客家山歌等文化资源，办好“中国农民丰收节”“白云区春耕节”“龙岗黄皮节”“白云乡村半程马拉松”等文体活动，展示乡村新风貌，实现美丽乡村与文明乡村有机融合。（牵头单位：区农业农村局、区文化广电旅游体育局、区住房城乡建设交通局、区规划和自然资源局

分局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

10. 沿线连片提升村容村貌。

优先在农村“四沿”地区（沿重要交通线、沿重要风景区、沿省际边界廊道、沿城市周边）等开展农房清理整治和外立面整饰。加快推进辖内京珠高速、机场高速、大广高速、广河高速、华南快速、105国道等6条高快速路、国省道两侧“美丽廊道”建设，2021年底前，完成6条高快速路、国省道两侧植绿补绿及绿化提升，推动形成一条主干道一条特色景观路。开展流溪河流域河道两岸风貌整治和景观打造，落实武广高铁、京广铁路沿线周边环境综合整治。（牵头单位：区农业农村局、区住房城乡建设交通局、区城市管理综合执法局、区水务局；实施单位：各镇、龙归街、大源街）

以105国道为主线，串联钟落潭镇省级新农村连片示范区、流溪湾“五个美丽”综合示范片区和四大美丽乡村群等重要节点，开展连线连片美丽乡村风貌带建设，2021年底前，每个镇各打造不少于10公里的新乡村风貌提升示范带，完成不少于2000户存量农房微改造提升。（牵头单位：区农业农村局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

深入发掘农业农村的生态涵养、休闲观光、文化体验、健康养老等多种功能和多重价值，结合沿线各类项目建设，连线打造旅游景观和特色农业景观，提升乡村风貌，构建民居风貌协调、田园气息浓郁、体现岭南特色的乡村风貌示范带、示范片。〔牵

头单位：区委宣传部（区文明办）、区农业农村局、区城市管理综合执法局、区文化广电旅游体育局、区住房城乡建设交通局；实施单位：各镇、龙归街、大源街]

围绕帽峰山、流溪湾、云溪湾、巴江河四大特色都市农业带建设，打造乡村旅游线路，策划“享田园之乐，走生态之旅”乡村旅游示范线路，以丰华园、凤和村、云溪湾乡村旅游景区为主体，深入挖掘景点文化内涵，2021年底前打造1条不少于10公里具有示范作用的乡村旅游精品线路。（牵头单位：区文化广电旅游体育局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

出台《白云区民宿规范发展工作指引（试行）》，开展民宿备案，规范民宿业发展，培育太和镇头陂村民宿康养集聚群。2021年，全区扶持培育10家以上特色精品民宿。（牵头单位：区文化广电旅游体育局；实施单位：各镇、大源街、龙归街）

11. 以点带面示范引领促风貌提升。

充分利用山水林田湖、河流水道点串联，结合“四好农村路”、村道硬化，绿道碧道建设等工程，2021年底前，在省级新农村连片示范区、“五个美丽”综合示范片区率先打造一批风貌突出的各类样板示范村庄，辐射带动周边和沿线村庄，形成可推广可复制的经验，引领带动全区乡村风貌提升，打造具有白云地域特色的乡村风貌品牌。（牵头单位：区农业农村局、区住房城乡建设交通局、区水务局、区文化广电旅游体育局；实施单位：各镇、龙归

街、大源街)

三、保障措施

(一) 加强组织领导。

区委乡村振兴领导小组负责统筹推进全区农房管控乡村风貌提升工作。建立区农房管控和乡村风貌提升工作联席会议制度，在区委乡村振兴领导小组领导下工作，召集人由区分管副区长担任，相关部门为成员单位。联席会议下设办公室，办公室设在区农业农村局，办公室主任由区农业农村局主要负责人兼任，统筹协调各成员单位按照职责分工抓好联席会议议定事项的落实（具体人员名单由区农业农村局商各单位确定后自行印发）。各镇、龙归街、大源街是乡村风貌提升的直接责任主体，要切实担负起落实农房管控、风貌提升的工作责任。

(二) 强化政策支持。

区直相关部门要尽快制定完善“1+N”政策保障体系，为全区农房管控、乡村风貌提升提供政策支撑。区农业农村局牵头研究制定农房管控和乡村风貌提升实施方案；区规划和自然资源分局牵头指导各镇落实乡村建设规划许可管理制度，优化村庄规划和提升试点工作，会同区农业农村局研究制定农村集体经营性建设用地入市等政策措施；区住房城乡建设交通局优化农房设计图集，会同区人力资源社会保障局研究制定镇村干部、驻村干部、乡村建筑工匠和建设管理人员培训与队伍建设的政策措施；区文化广电旅游体育局研究制定以乡村旅游、乡村文化建设促进乡村风貌

提升工作的相关措施；区住房城乡建设交通局、区水务局、区农业农村局等部门要在道路、桥梁、水利设施、绿化美化等方面对接乡村风貌提升的需求。区委宣传部、区文化广电旅游体育局、区档案局、区国家档案馆等部门做好挖掘农村文化底蕴，讲好农村历史故事，为乡村风貌提升注入历史文化内涵。区发展改革局、区民政局、区财政局（区国资局）等部门要按职能分工强化政策、资金、民生等支持保障。

（三）加大资金投入。

要优先保障农房管控和风貌提升资金投入，统筹好本级财力和省、市级涉农资金。提高财政资金使用效率，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、工作推进快的示范村。创新多方投入长效机制，争取多渠道筹集建设资金，借助乡村振兴产业基金平台、“百企帮百村”平台、乡贤捐赠等多种途径，不断拓宽投融资渠道。鼓励金融资本、社会资本参与整村农房改造与风貌提升，强化投入保障。

（四）发挥基层组织作用。

充分发挥基层党组织的核心作用、党员的先锋模范作用、乡贤的引领示范作用、村规民约的约束作用、村民理事的引导作用，把发动群众、组织群众、服务群众贯穿农房管控和乡村风貌提升全过程，充分尊重农民意愿，广泛发动村民投工投劳折资、积极参与。各镇（街）要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。

（五）加强宣传引导。

通过各种形式，加强对我区农房管控、风貌提升的宣传推介，广泛发动社会各界积极支持并踊跃参与。组织参加全国美丽宜居村庄短视频擂台赛、省乡村振兴打擂台直播等大赛及十大美丽乡村系列评选等活动，努力营造良好社会氛围。

（六）强化督导考核。

将农房管控和乡村风貌提升纳入全区乡村振兴工作实绩考核，列入区领导干部联系乡村振兴工作重点关注和督促指导工作内容。建立常态化督查机制，加大对农房管控和乡村风貌提升工作的督查检查力度。对实绩突出的予以表彰奖励，对推动工作不力的相关责任主体实施问责追责。

（七）完善长效管护机制。

全面加强农村人居环境管护工作队伍建设，加快推进农村人居环境管护工作由村党组织一个口子统筹、由本村村民组成一支队伍实施、建立一套制度进行规范并纳入村规民约，充分发挥村民作为农村人居环境整治、乡村风貌提升工作的建设者、管理者、受益者的主体作用，做到常治长效。

本实施方案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规划、设计、建设和管理。

公开方式：主动公开

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室。

广州市白云区人民政府办公室

2021 年 6 月 15 日印发
