

云浮市“通则式”村庄规划管理规定

(试行)

征求意见稿

云浮市自然资源局

2025年4月

目录

第一章 总则	1
第一条 制定目的	1
第二条 适用范围	1
第三条 底线管控要求	2
第二章 用地管理	2
第四条 用地管理原则	2
第五条 总体布局要求	2
第六条 规模管控	3
第七条 农村住房选址布局要求	3
第八条 乡村公益性用地选址布局要求	4
第九条 乡村产业用地选址布局要求	4
第十条 设施农业用地选址布局要求	5
第三章 建设控制	5
第十一条 建筑退让	5
第十二条 指标控制	6
第四章 风貌管控	7
第十三条 总体要求	7
第十四条 “光伏+建筑”风貌管控要求	7
第十五条 农村住房风貌管控要求	8
第十六条 乡村设施风貌管控要求	8
第十七条 乡村产业建筑风貌管控要求	8
第五章 弹性管制	9
第十八条 总体要求	9
第十九条 用地功能调整要求	9
第六章 村庄规划许可核发管理	10
第二十条 程序要求	10
第二十一条 地块图则内容要求	11
第七章 实施监督	11
第二十二条 实施监督	11
第二十三条 评估调整	12
第八章 附则	12
第二十四条 有效期	12
第二十五条 解释权	13

第一章 总则

第一条 制定目的

为规范乡村地区各类开发建设活动，切实提高乡村规划管理水平和效率，不断健全乡村地区空间规划管理，落实管控要求，根据国家、省、市相关法律法规、政策文件要求和规范，结合本市实际，制定“通则式”规划管理规定（以下简称本规定）。

各地自然资源主管部门应在本规定的基础上以全域为范围编制“通则式”村庄规划管理通则，作为乡村地区实施国土空间用途管制和核发规划许可、开展各项乡村建设活动的法定依据。

第二条 适用范围

本规定适用于云浮市城镇开发边界外，村庄规划（详细规划）未覆盖的乡村地区规划建设管理。村庄规划（详细规划）已覆盖的乡村地区，管控要求未明确的，可参照本规定执行。本规定施行前已批准的建设项目按原政策执行。

位于历史文化名镇、名村、传统村落保护名录内的乡村地区的规划管理同时应满足国家、省、市相关规定，并按照经批准的相关保护规划执行。

第三条 底线管控要求

各类乡村建设行为应严格避让山洪、滑坡、泥石流、洪涝、地震断裂带等灾害易发区域以及法律、法规规定禁止建设的其他区域，落实灾害隐患防范措施。严格落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、重大基础设施廊道控制线、河湖管理线、地质灾害和洪涝灾害风险控制线（区）等控制线及管控要求。

第二章 用地管理

第四条 用地管理原则

规划管理坚持村民主体、底线思维、节约集约、合理布局、因地制宜的原则，统筹考虑乡村建设项目的空间需求，各地应将政策规定明确的限制和禁止行为纳入负面清单（详见附件 5 用地负面清单），规范各类开发建设活动。

第五条 总体布局要求

充分利用现状闲置宅基地和村内空闲地，控制村庄建设用地总量，除满足农民基本生活需求或选址有特殊要求的设施项目，乡村建设项目原则上应限定在村庄建设边界内。鼓励积极盘活存量建设用地，在充分尊重村民意愿的基础上，将位于村庄建设边界外的现状零星建设用地通过全域土地综合整治等方式逐渐向村庄建设边界内集中，优化生活、生

产、生态空间格局。

第六条 规模管控

“通则”实施过程中，各地应严格管控约束指标，确保规划期末永久基本农田面积生态红线保护面积不减少，确保县域村庄建设边界规模不超过 2020 年度国土变更调查村庄用地(203)规模，村庄建设边界外零星建设用地总量应控制在村庄建设用地总量（2020 年度国土变更调查村庄用地 203 规模）的 5%以内。

各地自然资源主管部门应建立包含村庄建设用地规模、预留指标、复垦指标管理等内容的“通则”实施台账，实行年度规模管控。

第七条 农村住房选址布局要求

落实上位规划确定的村庄分类和布点要求，尊重农民意愿，积极稳妥推进零散农村居民点集中集聚，优先利用存量建设用地。

在符合“一户一宅”、底线管控要求，并与现状农村居民点相邻成片的前提下，可使用新增建设用地建房，按符合国土空间规划办理用地审批手续，并按程序纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第八条 乡村公益性用地选址布局要求

乡村公益性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、农村社区服务设施用地、特殊用地。

乡村公益性用地布局应结合村庄居民点布局和村民实际需求配置，充分利用现有空间统筹布局，应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用，减少对环境和生活的影响。

宜成环、成网布局乡村道路，提升路网的连通性和可达性。村庄内部道路应尊重历史与实际，统筹考虑消防车通行需要。因地制宜规划布局停车场地、鼓励配置公共充电桩等。

第九条 乡村产业用地选址布局要求

乡村产业用地指以赢利为目的，建造建筑物及其相应设施的用地，如工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地、新型产业用地等。

乡村产业需结合村庄资源禀赋和区位条件统筹谋划，引导规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的项目入园，引导具有一定规模的农产品加工业向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚。

鼓励农村留用地用于工业或产业园区配套设施建设。在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地规模等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，可在村庄建设边界外安排建设用地用于农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设。

第十条 设施农业用地选址布局要求

各地要依据国土空间规划，引导设施农业合理选址，应综合考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，结合工程、经济、社会等多方因素，减少对环境和生活的影响，并符合相关法律法规及规范标准要求。

第三章 建设控制

第十一条 建筑退让

乡村建设项目应严格遵循国家、省、市相关要求，其建筑后退铁路、公路、城市道路、河道、架空电力线路、天然气管道等的距离，应符合《铁路安全管理条例》《公路安全保护条例》《河道管理条例》《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）等相关要求和建设标准。

建筑后退用地边界的距离为弹性控制内容，若受周边条

件限制，在四邻无意见的情况下，在符合消防、施工、安全等要求的前提下，可酌情降低建筑间距标准，具体控制要求由各地自然资源主管部门结合当地实际情况确定。

第十二条 指标控制

乡村建设项目应结合乡村经济、社会和文化发展水平，合理确定建设控制指标，满足项目建设需求。

（1）农村宅基地

各地应充分考虑当地建筑文化特色和居民生活习惯，因地制宜提出占地面积、高度等宅基地管控要求，符合当地农村宅基地审批管理办法的相关要求。

（2）公益性用地

公益性用地控制指标由各地自然资源主管部门结合项目实际，按各行业规范等要求在实施阶段确定。

（3）产业用地

产业用地控制指标由各地自然资源主管部门参照下表结合项目实际情况合理确定。

乡村产业用地规划控制指标参考表

用地性质	容积率	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
商业服务业用地	≤2.0	≤60	≥20	≤24
工业用地	1.0-3.0	≥30	——	≤24
物流仓储用地	0.6-2.0	≤60	10-20	≤24

注：

- ① 工业用地采用建筑系数指标。
- ② 工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。
- ③ 有特殊情况需突破上述指标，需在地块图则增加必要的论证说明，并报自然资源主管部门按程序审批确定。

第四章 风貌管控

第十三条 总体要求

乡村风貌应落实国土空间规划的相关要求，尊重村庄原有传统格局，延续本镇村庄传统空间格局、街巷肌理和建筑布局。加强与自然山水的融合协调，结合道路、山、水、林、田、湖等现状资源构建有机交融的空间关系，保护自然生态和乡土人文环境。鼓励开展庭院绿化、古树名木保护提升等绿化美化，充分利用“四旁五边”用地因地制宜布局绿化空间，推进古树公园建设，提升乡村绿化的整体风貌。

第十四条 “光伏+建筑”风貌管控要求

利用农村建筑安装屋顶光伏发电设施的，应符合安全和风貌管控相关政策要求。“光伏+建筑”应确保光伏设施与建筑整体造型、色彩相一致，项目整体风貌与周边建筑物、人文景观风貌相协调。

第十五条 农村住房风貌管控要求

农房建设应全面落实“带图审批”、“一村一貌”等要求，体现地域风貌特色，明确农房色彩、高度、体量、朝向、立面、材质、门窗、庭院等风貌管控要素，构建统一协调的农房建筑风貌。

第十六条 乡村设施风貌管控要求

乡村公共设施建设风貌应体现地域风貌特色，保持建筑风格、色彩与乡村地域风貌相协调。公共空间应体现功能性、文化性和艺术性，注重人文关怀，增强村民文化自信。有邻避要求的乡村基础设施，宜进行隐蔽性设计，加强设施界面的景观化处理。

第十七条 乡村产业建筑风貌管控要求

乡村产业建设风貌应与生产经营产业内容相匹配，尊重地域文化，注重生态环保，宜采用本土材料、可持续和环保建筑材料。商业服务业建筑应注重商业品质和氛围营造，建筑外环境宜增添艺术元素和休闲设施；工业、物流仓储建筑在满足生产需求的同时，应注重体量、色彩与周边建筑环境协调。

第五章 弹性管制

第十八条 总体要求

为推进设施共建共享和复合利用，提高资源利用集约节约水平，在不突破国土空间底线管控和规划强制性内容、不涉及村庄安全问题、不影响村庄公共利益及村庄整体风貌的前提下，适当增加土地管控弹性。

鼓励开展“平急两用”公共基础设施建设，鼓励充分利用现有空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置，支持留白用地根据需要变更转换为其他村庄建设用地类别，允许用地功能按实际情况进行调整。

第十九条 用地功能调整要求

用地功能调整分为用地功能混合和用地变更转换两种类别。其中，用地功能混合是指土地使用功能需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别，具体比例可根据项目实际建设需要确定。用地变更转换是指用地性质完全转变为另一性质的用地类别。

鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互无不利影响的用地进行混合或变更转换使用。用地优先混合或变更转换为乡村公共设施用地。涉及保护公共利益、生态环境和保障城乡安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得随

意占用或变更。

在确保安全的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、民俗体验、文化创意等农村产业，需满足有关行业规范及主管部门要求。

各地可结合实际情况，参照附件 1 用地性质混合和变更转换参考表，补充完善用地性质混合和变更转换管控要求。

第六章 村庄规划许可核发管理

第二十条 程序要求

各地应参照附件 2 用地规划许可审批依据参考表，结合本地区村庄建设项目管理的要求，制定用地规划许可审批依据表，明确各类型项目的规划许可核发依据。

依据用地规划许可审批依据表应当编制地块图则的乡村建设项目，其地块图则由镇人民政府组织编制，在村内和镇人民政府公示栏公示，公示时间不得少于十日，并提交村民会议或村民代表会议讨论通过。公示期满无异议后，报所在辖区的自然资源主管部门会同相关部门组织审查。审查通过后，根据建设项目相关情况，据经审查通过的地块图则依法核发规划许可；或由镇人民政府报经所在辖区人民政府批准，依据经批准的地块图则依法核发规划许可。

第二十一条 地块图则内容要求

各地的乡村建设项目应根据制定的《用地规划许可审批依据表》要求编制地块图则，地块图则应参考附件 3 地块图则内容设置参考表，明确项目地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑风貌引导、建筑退让等信息，并根据项目类型补充明确其他控制条件，具体参照附件 4《地块图则制图范式》执行。乡村建设项目中涉及使用新增建设用地规模、留白用地，及用地功能混合和变更转换的，需在地块图则中增加相关内容说明，并随地块图则一并审批。

经审查批准的地块图则同步报市自然资源主管部门备案，纳入国土空间规划“一张图”。

第七章 实施监督

第二十二条 实施监督

各地要建立健全政府领导、自然资源主管部门统筹、相关部门协同、村民和集体组织全程参与的规划编制和实施保障机制，加强全生命周期管理和服务。应将成果中关于农村居住用地、乡村建筑风貌管控、乡村基础设施和公共服务设施用地、乡村产业用地等指引要求和重要管控要求纳入村规民约，强化基层规划意识，促进村民自治，创造共建美好家

园的氛围。

“通则”实施过程中，县级以上自然资源主管部门和乡镇人民政府、街道办事处按“通则”明确的管控要求，严格规范各类乡村用地建设行为，并依托国土空间规划“一张图”实施监督系统强化跟踪管理、开展监督评估。

第二十三条 评估调整

“通则”批准后，各地应根据实施情况适时开展评估调整，因乡村地区开发保护利用需要，确需修改“通则”的，应当由组织编制机关征求利害关系人意见，并按照原审批程序组织修改、报批。县级以上人民政府有简化放权规定的，从其规定。

“通则”修改原则上不能突破县乡级国土空间总体规划确定的强制性内容、约束性指标，确需调整的，必须按照法定程序先修改相应层级的国土空间总体规划。

对“通则”实施后新编制村庄规划（详细规划）的区域，应做好与“通则”实施情况的衔接工作。

第八章 附则

第二十四条 有效期

本规定自公布之日起施行有效期三年。

第二十五条 解释权

本规定由云浮市自然资源局负责解释。

- 附件：1. 用地性质混合和变更转换参考表
2. 用地规划许可审批依据参考表
3. 地块图则内容设置参考表
4. 地块图则制图范式
5. 用地负面清单

附件 1 用地性质混合和变更转换参考表

可混合或可变更 转换的用地性质 规划用地性质	农村 宅基地	农村社 区服务 设施用 地	公共管理 与公共服 务用地	商业 服务 业用 地	工业 用地	物流 仓储 用地	乡村 道路 用地	交通 场站 用地	其他交 通设施 用地	公用 设施 用地	绿地与 开敞空 间用地	特殊 用地
农场宅基地	—	●	●	○	○	○	●	●	●	●	●	○
农村社区服务设施用地	x	—	○	○	x	x	○	○	○	○	○	○
公共管理与公共服务用地	x	●	—	○	x	x	○	○	○	○	○	○
商业服务业用地	x	●	●	—	●	●	●	●	●	●	○	○
工业用地	x	●	●	●	—	●	●	●	●	●	●	○
物流仓储用地	x	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●	○
乡村道路用地	x	x	x	x	x	x	—	○	○	○	○	○
交通场站用地	x	●	●	○	x	x	●	—	●	●	○	○
其他交通设施用地	x	●	●	○	x	x	●	●	—	●	○	○
公用设施用地	x	x	x	x	x	x	○	○	○	—	○	○
绿地与开敞空间用地	x	○	○	x	x	x	●	○	○	●	—	—
特殊用地	x	x	○	x	x	x	○	○	○	○	○	—
留白用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○

注：

- ① ● 表示允许混合其他用地功能，或允许完全变更转换。
 ○ 表示视具体情况，经批准允许适度混合其他用地功能，或将用地性质变更转换。
 x 表示禁止混合其他用地功能，或禁止变更转换。
- ② 规划用地性质是指国土空间规划中确定的用地性质。

附件 2 用地规划许可审批依据参考表

用地类型		具体建设内容		土地利用情况		
				新增建设 用地	存量建设用 地	
					改变 用途	使用 原用途
农村宅基地（0703 地类）		单宗独户或单宗联排		①	①	①
		自然村规模以上的集中安置		×	×	②
农村社区服务设施用地（0704 地类）		村委会、农村卫生服务站、休息亭、文化礼堂、体育健身点、红白事中心、宗祠等		②	①	①
公共管理与公共服务用地（08 地类）	中小学用地	小学		③	②	①
	幼儿园用地	幼儿园		③	②	①
	基层医疗卫生设施用地	卫生院		③	②	①
	老年人社会福利用地	养老院		③	②	①
		居家养老服务中心		②	②	①
儿童社会福利用地	留守儿童福利院		②	②	①	
工业用地（1001 地类）	一、二类工业用地	用于农产品初加工的产业用地	村庄建设区内的	③	②	①
			村庄建设区外的	×	②	①
物流仓储用地（1101 地类）		村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地		③	②	①
商业服务业用地（09 地类）		商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地		③	②	①
交通运输用地（1001 地类）	城镇村道路用地	村道	红线宽度 8 米以上	③	②	①
	社会停车场用地	景区停车场		③	②	①
		小型村用停车场		②	①	①
公用设施用地（13 地类）	供水用地	小型农村取水设施		②	①	①
	排水用地	小型农村污水处理池、小型泵站		②	①	①

	供电用地	村配电房	②	①	①
	通信用地	通信基站	②	①	①
	环卫用地	垃圾中转站	②	①	①
		垃圾收集点	②	①	①
		公厕	②	①	①
	水工设施用地	村级水闸	②	①	①
		水电机房	②	①	①
绿地与开敞空间用地（14地类）	公园绿地	小型农村公园	②	①	①
特殊用地（15地类）	军事设施用地	军事设施	×	③	②
	宗教用地	宗教活动场所	×	③	②
	文物古迹用地	古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑	③	②	①
	监教场所用地	监狱、看守所、劳改场、戒毒所	×	③	②
	殡葬用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地	③	②	①

注：

①：可不编制地块图则，按各地“管理通则”核发规划许可；

②：依据本规定编制地块图则，经自然资源主管部门审查后作为核发规划许可；

③：依据本规定编制地块图则，经所在县级人民政府批准后作为核发规划许可依据；

×：不适用本规定，须依据村庄规划（详细规划）或经批准的规划设计条件核发规划许可。

附件 3 地块图则内容设置参考表

项目类型	地类代码	地类名称	图斑面积	容积率	计容总建筑面积	绿地率	建筑高度(层数)	停车位配置标准	主要出入口	公共服务、市政等配套要求	建筑退让要求	风貌控制	其他地方特色管控要求
自然村规模以上的集中安置	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
农村社区服务设施用地	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	●	●	○
中小学、幼儿园	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
医疗卫生设施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
养老院	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
居家养老服务中心	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
儿童福利院	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
一、二类工业用地	●	●	●	●	●	○	●	●	○	○	●	●	○
商业服务业用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
8米以上农村道路	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
景区停车场	●	●	●	—	—	—	—	●	●	○	●	●	○
小型村用停车场	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
小型农村取水设施	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
小型农村污水处理池、小型泵站	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
村配电房	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
通信基站	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
垃圾中转站	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
垃圾收集点	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
公厕	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
村级水闸	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○

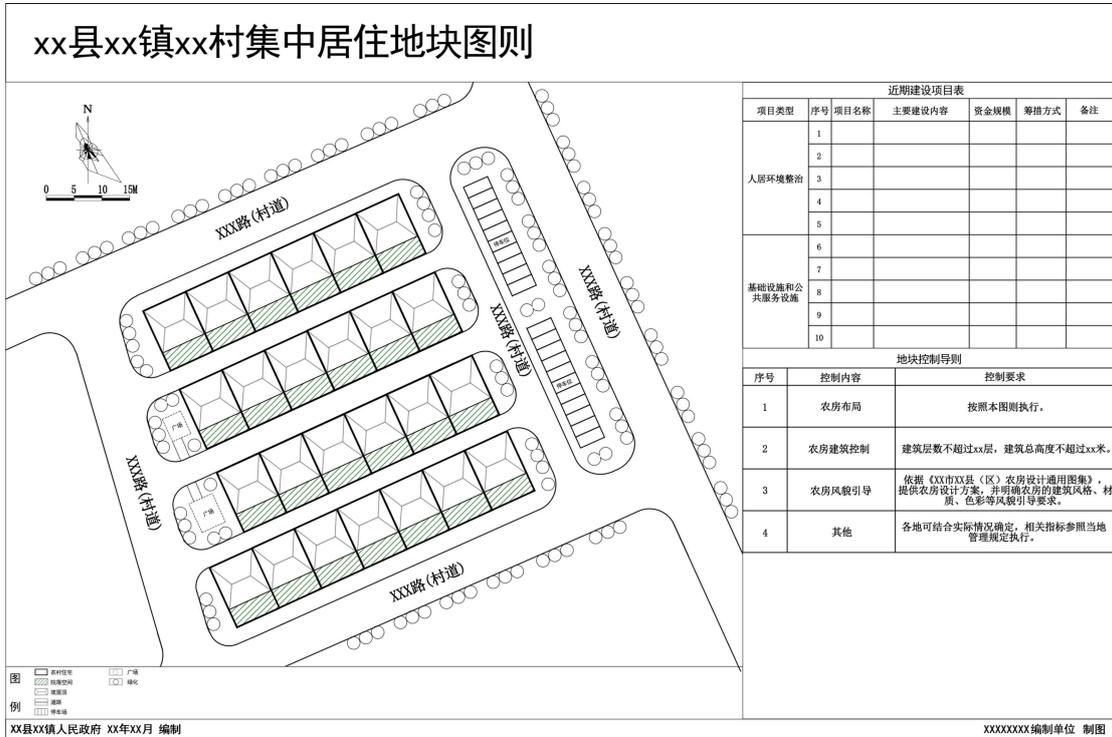
水电机房	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
小型农村公园	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
军事设施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
宗教活动场所	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
古遗址、古建筑、 古墓葬、石窟寺、 近现代史迹及纪 念建筑	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
监狱、看守所、 劳改场、戒毒所	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
殡仪馆、火葬场、 骨灰存放处和陵 园、墓地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○

注：

●表示应设置，○表示可以设置，—表示可不设置。各县（市、区）应根据本地区村庄建设项目管理的要求，合理设置。

附件 4：地块图则制图范式

图一：集中居住地块图则参考样式



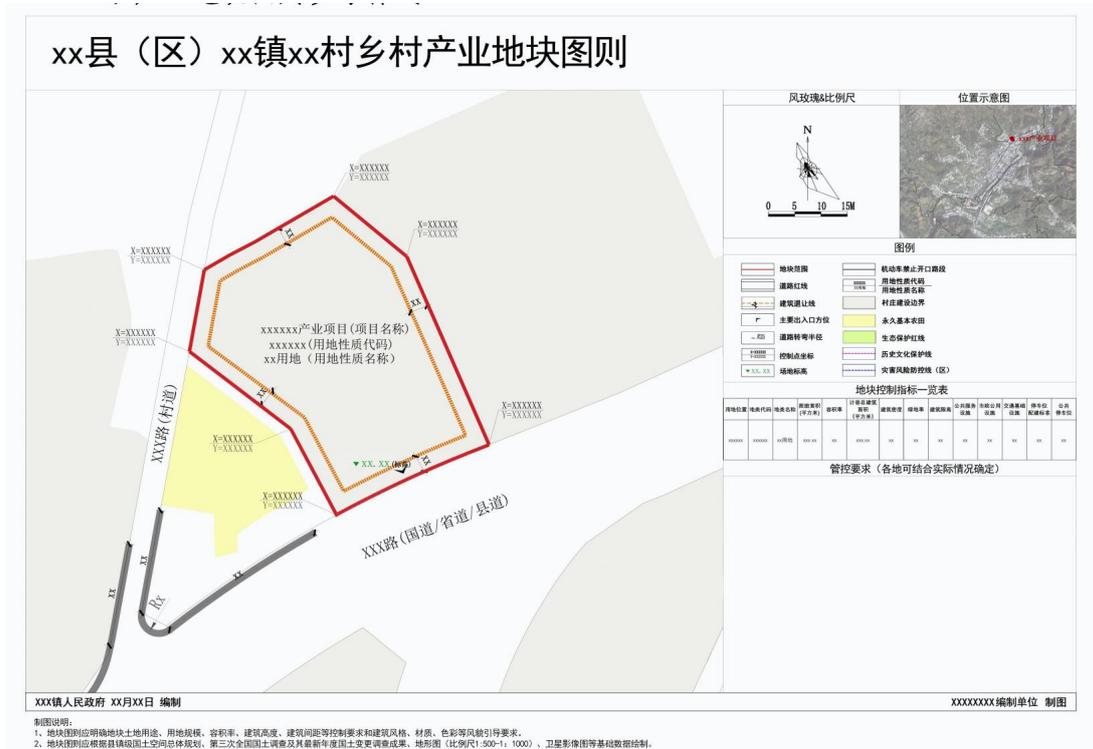
制图说明：
 1、地块图则应根据县镇级国土空间总体规划、第三次全国国土调查及其最新年度国土变更调查成果、地形图（比例尺1:500-1:1000）、卫星影像图等基础数据绘制。

图二：公益性用地地块图则参考样式



制图说明：
 1、地块图则应明确地块土地用途、用地规模、容积率、建筑高度、建筑间距等控制要求和建筑风格、材质、色彩等风貌引导要求。
 2、地块图则应根据县镇级国土空间总体规划、第三次全国国土调查及其最新年度国土变更调查成果、地形图（比例尺1:500-1:1000）、卫星影像图等基础数据绘制。

图三：乡村产业地块图则参考样式



附件 5 用地负面清单

一、严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田。严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线。严禁破坏生态环境砍树挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

二、永久基本农田严禁占用情形：永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；严禁任何单位和个人在永久基本农田上建窑、建房、建坟、挖砂、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。

三、一般耕地“五不得”：不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。

四、禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

五、禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

六、严禁违规占用耕地和违背自然规律绿化造林、挖湖造景，严格限制林区耕地湿地等占用和过度开发。

七、严禁以设施农业为名占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法违规占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

八、农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

九、严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。

十、禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农

村村民进城落户的条件，不得强制农民搬迁和上楼居住。

十一、农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

十二、国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。

