

景洪市人民政府关于印发《城镇开发边界内 村（居）民建房管理指导意见（试行）》的 通 知

景政规〔2026〕1号

各乡镇人民政府，街道办事处，农场社区、园区管委会，市委和
市级国家机关各部委办局，各人民团体，省、州驻景各有关单位：

《城镇开发边界内村（居）民建房管理指导意见（试行）》
已经市政府第77次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真
贯彻执行。

2026年3月31日

（此件公开发布）

城镇开发边界内村（居）民建房管理 指导意见（试行）

为进一步加强景洪市城镇开发边界内村（居）民建房规划管理，规范村（居）民建房行为，提升城市建设品质，加强城市风貌管控，助力打造最美旅游城市和世界旅游名城，建设辐射南亚、东南亚高质量中心城市，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》《中华人民共和国建筑法》《云南省土地管理条例》《云南省违法建筑处置规定》和《云南省人民政府办公厅关于全面加强农村宅基地建房管理的通知》等相关规定，结合本市实际，制定本指导意见。

第一条 本意见所称的城镇开发边界，是指《景洪市国土空间总体规划（2021—2035年）》所划定的中心城区和乡镇范围内的城镇开发边界范围（详见附件范围示意图）

第二条 本意见所称村（居）民，是指城镇开发边界内属于村集体经济组织成员的村民和整建制“村改居”后仍保留集体经济组织成员的居民。

第三条 本意见所称村（居）民建房，是指在城镇开发边界内保留的，符合“一户一宅”前提下，新申请宅基地建房或在依法已取得土地使用权（包括国有划拨和集体拨用）的建设用地上新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的建设行为。

第四条 在本市城镇开发边界内村（居）民申请建房，在符合各项规划管控有关要求前提下，由各乡镇（街道）按照宅基地管理审批程序审核前置条件。新分户的符合宅基地建房的依法办理宅基地审批手续（含已有土地使用权证）后向市自然资源局申请办理《建设工程规划许可证》等审批手续后方可施工。

第五条 每户村（居）民建房用地面积规定。

（一）2025年1月1日前已取得国有划拨土地使用权的村（居）民建房用地面积按照证载面积计算，经街道审核后，在申请换发权证或房地一体登记时注记“按照宅基地管理，不得上市交易”；

（二）2025年1月1日前取得集体拨用土地使用权的在申请建房时按照不超过300平方米进行换发新证；

（三）2025年1月1日前由市人民政府同意或乡镇街道审批完成但未及时办理权证的按照不超过300平方米登记办证。

（四）2020年7月3日前形成的历史存量宅基地，“三调”

属于建设用地的按照不超过 300 平方米进行确权登记。

(五) 2025 年 1 月 1 日后涉及新增申请宅基地位于城镇开发边界内的按照 100 平方米进行审批登记, 超过审批登记范围实际控制使用的庭院面积由各基层组织制定“村规民约”进行管理使用。

第六条 不予审批村(居)民建房的情形。

(一) 土地使用权涉及法院查封、诉讼的;

(二) 位于国土空间总体规划确定的城市更新范围内属于集中改造区域的;

(三) 位于规划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等范围内;

(四) 其他法律法规、规章及政府相关政策文件规定不予审批的情形。

第七条 村(居)民建房应当满足下列要求:

(一) 建房高度限制: 景洪市主城区城镇开发边界内村(居)民建房不得超过 6 层, 建筑高度不得超过 20 米且符合当地航空限高规定; 其他乡镇城镇开发边界内村(居)民建房不得超过 4 层, 总建筑高度不得超过 13 米且符合当地航空限高规定。

(二) 规划指标: 根据用地面积确定规划指标。

1. 用地面积在 100 平方米(包含)以下的, $1.0 < R \leq 3.1$,

建筑密度 $\leq 80\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ ，机动车车位 ≥ 1 个/户。

2.用地面积在 100-150 平方米（含 150 平方米）的， $1.0 < R \leq 3.1$ ，建筑密度 $\leq 70\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，机动车车位 ≥ 1 个/户。

3.用地面积在 150-300 平方米（含 300 平方米）的， $1.0 < R \leq 3.0$ ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，机动车车位 ≥ 1 个/户；

4.用地面积在 300-500 平方米（含 500 平方米）的， $1.0 < R \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，机动车车位 ≥ 2 个/户。

5.用地面积超过 500 平方米的，各项规划指标及建筑退让应符合片区详细规划要求。

（三）建筑退让（以建筑滴水线为准）：用地面积 300 平方米以下的，在满足施工安全的前提下，建筑退让用地边界不得小于 1 米；用地面积在 300-500 平方米的，建筑退让用地边界不得小于 3 米。因宗地范围导致建设受限、相邻宗地联合或同步建设的，在满足施工安全及防火安全的前提下，建筑退让可根据项目实际通过专家技术论证酌情缩减。

（四）土地使用性质要求：村（居）民建房用地使用性质原则上按照不动产权证证载用途实施，若证载用途是住宅，但详细

规划中用地性质是非住宅用地，且发证时间早于详细规划批复时间，纳入详细规划修编统筹。其他证载用途与详细规划不一致的情况，应先按程序办理不动产权证变更，与详细规划一致后，再按规定用地性质实施。

（五）鼓励村（居）民建房采取“用地整合、统一设计、联合报建”的模式。联合报建建筑设计应符合建筑设计相关规范要求。

村（居）民建房空间使用要求：建筑物（含基础）不得占压和超出建设用地界线，不得侵占城市道路、消防通道、公共绿地、水系河道、公共空间、邻里通道、市政管线埋设区域和文物保护单位保护范围，不得侵占其所在街区公共服务设施用地。

（六）对宗地界线与道路红线空间关系不协调的，可在符合规划用地性质及土地用途一致、宗地面积不增加的前提下，通过整合原址周边用地，优化调整宗地边界。

（七）村（居）民建房建筑风貌要求：严控建筑色彩，应符合城市风貌管控等有关规定，建筑物的立面、色彩和整体设计风格必须符合城市景观风貌要求。

（八）村（居）民若存在对房屋进行屋顶、外墙、门窗修缮或内部装修的（不包含加建户外雨棚、凉亭等）需求，应在不增加建筑面积和不改变原房屋整体结构，且不影响城市建筑风貌的

前提下，报乡镇街道备案，无需办理规划报批手续。

（九）村（居）民建房应当符合安全、消防等相关规定。

第八条 建设施工许可管理

村（居）民建房建筑总建筑面积 500 平方米以下（含）且不超过三层（含 3 层）的在取得《工程规划许可证》后不需要办理《建筑工程施工许可证》，由乡镇（街道）负责建设活动监督管理，督促建房申请人与施工单位（建筑施工人员）、民间工匠签订施工合同，明确质量安全责任、质量保证期限等双方权利义务；

总建筑面积 500 平方米以上或超过 3 层（不含 3 层）的在取得《工程规划许可证》后须向市住建部门申请办理《建筑工程施工许可证》，由市工程质量监督管理站进行质量监管。

满足“一户一宅”村（居）民建房可免收城市基础设施配套费。

第九条 各部门管理职责：

（一）乡镇街道：负责村（居）民建房的审批、监管工作，负责本辖区内村（居）民自建房安全监督管理日常工作，接受市自然资源局委托开展执法工作；

（二）市自然资源局：负责村（居）民建房的规划审查、验收和登记工作，指导乡镇街道开展违法用地和违法建设的行政执法工作；

（三）市住房和城乡建设局：负责村（居）民建房的工程建设管理、施工质量安全监管、竣工备案和技术指导；

（四）市综合行政执法局：负责规范村（居）民建房建筑施工场地封闭作业管理、混凝土运输使用、渣土处置和临时占用公共市政设施管理等工作；

（五）市消防救援局：指导村（居）民自建房人员密集场所的消防安全管理；

（六）其他部门职责：市场监督管理、教育、公安、商务、应急管理、民政、交通运输、生态环境、电力、国防动员等部门按照各自职能职责，做好村（居）民自建房安全监督管理工作，负责村（居）民住房建设的相关管理服务等工作。

各乡镇、街道办事处要建立日常巡查制度，定期不定期开展巡查监督工作，第一时间发现和制止违法违规行为，对未经审批或未按审批建设的严格按照《景洪市新增违法建筑源头管控工作方案》执行。

第十条 村（居）民建房竣工后，业主应按规定办理相关验收手续，未按批准图纸实施的不得通过验收。未按规定办理质量、消防验收手续的，不动产登记机构不得办理不动产产权登记手续。

第十一条 城镇开发边界内其他合法取得国有土地使用权证

的个人建房严格按照详细规划和《西双版纳傣族自治州城乡规划管理技术规定》（2022年修订）执行；城镇开发边界外的农村宅基地建房，按农业农村部门有关规定实施管理。

第十二条 本意见未涉及的内容按国家有关法律法规和政策实施管理。

第十三条 本意见印发实施前，经合法批准且已动工的村（居）民建房按原批准的文件办理，尚未动工的可按本规定执行。

第十四条 实行严格的责任追究制度，对履责不到位，导致违法用地和违法建设行为打击控制不力的，由市纪委监委对有关人员进行责任追究。

（一）违规办理行政许可、登记等事项的；

（二）违规出具审查、审批意见和虚假证明材料的；

（三）未认真履行监管职责，致使违法建房行为未及时发现或发现后不按规定组织查处的；

（四）其他玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊的行为。

第十五条 本意见由市自然资源局负责解释。

第十六条 本意见自发布之日起30日后施行，试行两年。原《景洪市人民政府关于进一步加强城中村规划建设管理工作的通知》（景政发〔2023〕11号）在本意见施行之日即行废止。