

严格农村宅基地和农房管控措施

信宜探索农房管控新模式提升乡村风貌

文/图 本报记者 黄月华 丘立贺 通讯员 梁武

近年来,市委市政府高度重视农村宅基地管理工作,将农村宅基地管理和农房风貌管控列入县级乡村振兴工作考核内容之一,强化市级主导责任,压实县级主导、乡镇主责、村级主体的三级责任,推进联审联办工作机制,规范农村宅基地审批管理,提高宅基地审批效率,切实保护农民合法居住权益,改善农民居住条件,提升新农村风貌,推动乡村振兴。信宜在我市农村建房管理方面大胆探索,为全市作出很好示范。



钱排镇双合村建筑风貌。

格调一致的农房沿河两岸而建,栋栋民居都装点一新,当夜幕降临后,这里沿河的景观灯纷纷点亮,河畔更显流光溢彩,让散步的村民赏心悦目。桥上人来人往,欢声笑语,拍照留影。站立桥上,东西两岸斑斓灯火,与南北两头水景尽收眼底,令人心旷神怡。

为了推进农房管控和乡村风貌提升,建设宜居幸福信宜,信宜市制定印发了《信宜市推进农房管控和风貌提升实施细则》,按照“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”工作要求,规范审批,严格监管,节约土地,高效利用,坚决抵制新增违建,提升乡村建设风貌。

明确职责密切配合共同推动

根据《信宜市推进农房管控和乡村风貌提升实施细则》要求,信宜市农业农村局负责协调推动有关部门制定完善政策保障体系,负责农村宅基地管理改革工作。信宜市自然资源局、住建局、民政局、文广旅体局、发改局、财政局、生态环境局、人社局等,以及各镇、街道各有职责,各司其职,密切配合,共同推动全市宅基地管理和农房管控工作。

此外,信宜市举办了大型业务培训班,对镇(街道)分管领导、农办主任、执法人员、规划办主任等120多人进行了培训,各镇(街道)相应开展了业务培训,建立了业务工作群,在群上提出问题,交流工作经验,进行业务指导。

突出地方特色设计方案图集

信宜市委托华南理工大学建筑学院编制信宜市农房设计方案图集。2021年12月,华南理工大学建筑学院完成了信宜市农房设计方案图集,向该市递交了信宜市农房设计方案图集工作成果。信宜市农房设计方案图集以建设社会主义新农村为宗旨,以节地、节能、节水、节材、抗震、安全、资源综合利用为设计核心,按照安全、适用、经济、美观的原则,从信宜市不同区域、不同经济发展水平的实际出发,充分考虑村民的生产方式和生活习惯,突出地方特色和乡村特色,适应新时期农民居住需要。在住宅用地和建筑规模上,用地面积分为75、80、90、100、120和150m²六种类型,建筑层数为三层半和两层半。每个面积类型进行了4个平面布局的设计,每个平面布局进行了2个建筑立面方案的设计;同时提供了兄弟共建的建筑方案,本图集一共50套建筑方案。图集结合中国南方建筑风格设计,符合本地居住风格,简洁又体现现代风貌。

制定按图建设纳入村规民约

中共信宜市委办公室、信宜市人民政府

办公室印发了《信宜市修订完善村规民约工作方案》。各镇街按照《方案》要求,在市民政局的指导下,结合地方特色,按照“易记、易懂、易行”的原则,大力推动乡村基层修订完善各村的《村规民约》,每个行政村选择建筑风格相对统一的建筑方案3-5个(自然村选择1-2个)并将选定的建筑图集方案纳入村规民约。

修订完善后的《村规民约》其内容更具规范性、操作性和科学性,构建了多元基层治理机制,形成村民遵纪守法、家庭和睦、邻里相助、诚实守信、勤奋上进的乡村文明新风。

广泛开展乡村建筑工匠培训

为贯彻落实乡村振兴战略,培育乡村建筑人才,提高乡村建筑工匠技术水平和职业素养,规范乡村建设行为和施工操作,更好地保障村镇工程质量安全,该市出台的《实施细则》对农房建设的质量安全、乡村建筑工匠管理作了明确的规定,规定村民建设住宅的,要选择具有相应资质的施工企业承接工程或者委托乡村建筑工匠施工,并签订施工合同,明确质量安全责任和双方权利义务,乡村建筑工匠承包村镇建筑工程必须取得《广东省乡村建筑工匠培训合格证》。近两年来,该市委托茂名市建设培训学校举行乡村建筑工匠培训合格取得《广东省乡村建筑工匠培训合格证》的乡村建筑工匠980人。

为农村建房审批提供清晰指引

信宜市的《信宜市农村宅基地建房办证操作指引》内容很全面,包括农村宅基地建房审批流程、办理农转用手续、办理林转用手续、办理建筑施工许可证、办理建设工程验线单、办理规划条件核实合格证、办理竣工验收、办理宅基地使用权及房屋所有权登记、多户联建、扩建续建等等,为各镇(街道)开展农村宅基地建房审批工作提供具体操作性指引。

制定整治耕地违建十条硬措施

中共信宜市委办公室、信宜市人民政府办公室印发了《信宜市坚决整治新增乱占耕地建房问题的十条硬措施》,落实最严格的耕地保护制度,严守耕地红线。

每条都对具体新增乱占耕地建房行为该如何整治并对相关责任人该如何追责及处理进行了规定,以“零容忍”态度管住乱占耕地建房,严肃查处顶风乱占耕地建房,严重破坏生态的违法行为,严肃查处群众反映强烈的农村乱占耕地建房问题,严肃查处包庇纵容、失职渎职导致耕地流失及搞利益输送等严重问题,不折不扣抓好清查整治工作,坚决遏制农村乱占耕地建房乱象。

审批管理系统成为监管“好帮手”

信宜市委托广东中地公司研究开发《信宜市农村宅基地审批管理系统》,2022年8月底完成系统上线,实现了建房申请“一站式”受理、宅基地建房线上联动审批、移动端助力巡查便捷化、宅基地建房全过程监管等四大核心功能版块建设,并同步开展培训运行工作。目前已建立宅基地审批、建房监管、风貌提升、工匠管理、违建巡查等于一体的农村宅基地和农民建房全链条管理模式,实现农村宅基地管理信息化、数字化、标准化。《管理系统》功能齐全,操作简便,是镇村开展线上审批农村宅基地建房和市级部门进行监管的“好帮手”。

建立联审联办机制提升审批效率

各镇(街道)成立农房建设管理工作领导小组,明确相关职能部门的职责分工,落实工作部门和工作人员。在镇、街道行政服务中心设置了农村宅基地审批管理受理窗口。由农业农村办作为宅基地审批管理工作牵头部门,联合镇综合执法办、生态保护办、乡村振兴中心、自然资源所等部门开展审查审批工作,提升审批效率。

此外,还建立了检查监管执法和问责机制。一是市级建立联合检查制度。二是镇级建立网格化监管制度。三是村级建立规划建设管理员制度。四是建立执法制度。五是实行问责机制。

相关政策小链接

为规范农村宅基地和农房建设管理,构建统一协调的农房建筑风貌,坚决遏制农村违建,根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省农业农村厅广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》和《茂名市村庄规划建设管理条例》等要求,按照“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”的工作要求,通过规范审批、严格监管、从严执法,全面实现农村农房建设先批后建、一户一宅、节约土地、高效利用,坚决遏制新增农村违建,提升乡村建设风貌。

审批原则:一、严格执行“一户一宅”,村民一户只能拥有一处宅基地;二、严格执行“建新拆旧”,经批准易地建造住宅的,应严格按照“建新拆旧”要求,在建成新住宅后六个月内拆除原有建筑物并退出原宅基地;三、严控农房风貌,严控农房建筑风格以及屋面造型的审批与管理;村组建筑风格基本保持一致。

