盖新房 塑新貌

茂名“二十四字”工作机制让农村盖房不“任性”

文/南方+ 记者 邹祥亮 图/ 本报记者 丘立贺

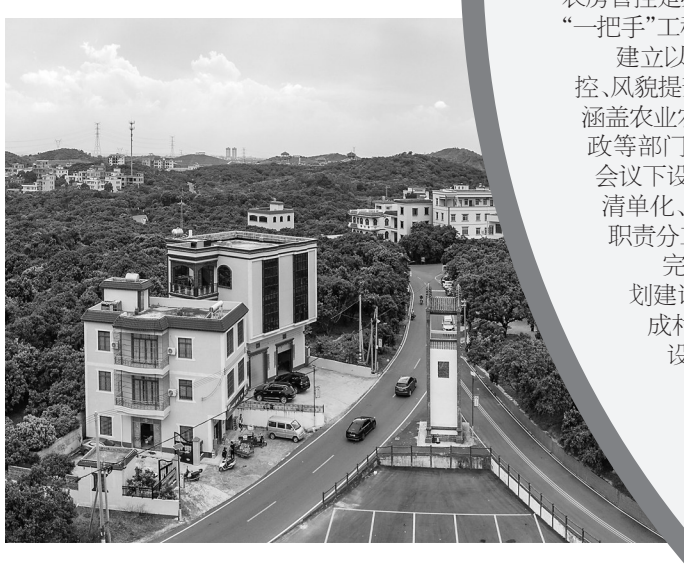
荔红时节，走进高州市根子镇柏桥村，一条条柏油路穿梭在荔枝林中，整洁的农家小楼点缀其间，呈现出如诗如画般的乡村图景。

4月11日，习近平总书记亲临茂名视察。新华社播发的《“在推进中国式现代化建设中走在前列”——习近平总书记考察广东纪实》中记录了一个细节——习近平总书记留意车窗外的风景：“一路过来，看到咱们茂名这一带盖的房子都很好，说明这里的群众特别是农民的家庭还是殷实的。”

乡村农房怎么盖、怎么盖得好？茂名有一套切实管用的工作方法——“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”，共计24个字，简称“二十四字”工作机制。

“二十四字”工作机制坚持问题导向、目标导向，通过规范审批、严格监管、从严执法，加强对农村建房规范化引导和全链条管控，实现农房建设先批后建、土地节约、有序建设。

目前，随着“二十四字”工作机制在全市推行，新房管得住、建得好，一个个升级版的美丽乡村跃然而出，盖新房塑新貌有新村，成为茂名乡村建设的新常态。



完善顶层设计 部门联动全链条管理

抓好农房管控，顶层设计是关键。

2021年11月，一份由茂名市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局联合制定的《茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见（试行）》（下称“实施意见”）正式印发实施。实施意见提出“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”的农村建房“二十四字”工作机制。

这是“二十四字”工作机制首次出现在官方文件中，文件同时建立健全规范审批、严格监管、从严执法的工作制度，强化了农村建房前中后监管。

此后2022年、2023年“二十四字”工作机制更是连续两年被写入政府工作报告，成为茂名抓好乡村建设的重要举措。

实践是最好的检验员，今年前三个月，茂名无新增乱占耕地建房现象，机制效果明显。

成绩的背后，体现了茂名对农房管控的高度重视和科学安排——

茂名市委常委会每周听取一个镇街工作汇报，农房管控是必考项目；把农房管控作为镇街党委书记“一把手”工程，深化落实第一责任人责任。

建立以政府分管领导为总召集人的乡村农房管控、风貌提升及宅基地管理工作联席会议制度，成员涵盖农业农村、自然资源、住建、城管执法、林业、民政等部门以及各区、县级市和经济功能区。联席会议下设办公室，定期制定印发“工作任务清单”，清单化、项目化、责任化、时效化推动各部门落实职责分工。

完善村庄规划，出台和实施《茂名市村庄规划建设管理条例》，全市1614个行政村全部完成村庄规划方案编制，坚决做到先规划后建设、无规划不建设。

严格落实“带图审批”，全市112个镇（街）建立联审联办工作机制，成立农房建设管理工作小组，建立联审联办工作机制。同时根据“现场办公”要求，落实申请审查、丈量批放、施工过程、建房后规划核实“四到场”，对农房建设全过程进行监管。

“‘二十四字’工作机制抓住了农房建设前、建设中、建设后各环节的最关键要素，通俗易懂、针对性强，是覆盖建房全链条、切实可行的有机整体。”茂名市农业农村局副局长邹国兵说，我们在推动工作中，也鼓励各地大胆探索。

在信宜，2022年“信宜市农村宅基地审批管理系统”上线，农村建房“二十四字”工作机制被搬上了云端。目前已建立集宅基地审批、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。

“我们将及时总结各地的好经验好做法，制定更详细的农房管控实施细则，力争让‘二十四字’工作机制发挥更大效用。”邹国兵说。

抓源头要素 提升农房建设质量

乡村工匠是参与农房建设的主要主体，建筑材料则是农房建设的必备要素。抓住工匠和材料，相当于抓住了农村建房全局的关键。

茂名紧抓“乡村工匠”和“建筑材料”两个不可或缺的关键要素，通过管“工匠”管“材料”来管“农房”，使农房建设工匠和材料使用都有规范来源以及安全保障。

在坚持“管好工匠”方面，茂名建立乡村建筑工匠登记制度，全部建筑工匠实行培训，持证上岗，向社会公开。目前，茂名市累计开展乡村建筑工匠培训43个班次，累计培训学员2544人次，有1655人取得培训合格证书。

坚持“管住材料”，则是加强茂名建材市场监督管理，加大对钢筋、水泥、混凝土、砂、石等主要建材的抽检力度，及时处理建房户投诉反映的建材质量问题。

“别小看管工匠、管材料，这些细节里蕴藏着‘二十四字’工作机制的政府管理智慧。”茂名市农业农村局副局长邹国兵解释，建房子都要雇工匠、购买材料，建房户提供不了建房手续证明，他们都不敢参与。“换句话说，我们就能从工匠和建材企业处进行农房违建监管。”邹国兵认为，这能够遏制部分违法建房行为。

在茂名高州，各混凝土搅拌站、砂浆站都需签订《不向违法建设工程提供混凝土承诺书》，要求各搅拌站在向建设户提供建筑材料的时候，必须查验建设户的工程报建手续，并形成供料台账备查，做到无手续不供料。

反过来，各镇（街）在批复宅基地后，则要求农户与持证的乡村建筑工匠或有资质的建筑企业签订建房合同，购买建筑安全保险，以保障施工安全。

同时，各地实行村级宅基地协管员制度，并实行农房管控和宅基地审批网格化管理，要求镇村两级网格员每周至少开展一次巡查工作，既保障了群众合理的建房需求，同时有效打击未批先建行为。

强化风貌管控 破解“有新房无新村”难题

农房管控，顾名思义是指农村村民自建房的设计、审批、改造、建设和管理。农房是展现乡村风貌的一个重要元素，因而农房管控的落脚点，还需促进乡村风貌提升。

茂名农村建房“二十四字”工作机制中，“带图审批”要求村民申请建房时，需附上相应建设图纸审核，从而实现严控农房建筑风格以及屋面造型的审批与管理。

说到底，农房是乡村风貌的一个“面子”，“带图审批”考虑到农房管控与乡村风貌提升的依附关系，为自建房向促进乡村风貌提升转化提供了可行性空间。

这种转化，在茂名是如何实现的？

茂名指导各县区住建部门根据本地实际，已编制印发了一批《农房设计图集》，供群众选择对照建房。村民申请建房时，应选用农房涉及通用图集，或委托具有相应资质的设计单位或人员进行设计、审核。

以《信宜市农房设计方案图集》为例，图集结合考虑村民的生活和居住习惯，突出地方特色和乡村特色，共提供了50套建筑方案，同时含括了兄弟共建的建筑方案。在住宅用地和建筑规模上，用地面积分为75㎡、80㎡、90㎡、100㎡、120㎡和150㎡六种类型，建筑层数为三层半和两层半。每个面积类型有4个平面布局的设计，每个平面布局有2个建筑立面方案的设计，整体简洁又体现现代风貌。

另外，信宜还制定了《信宜市修订完善村规民约工作方案》，将农房风貌管控列入村规民约管理。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，通过召开村民大会讨论通过后，将图集纳入村规民约。

2022年，信宜审批农村宅基地建房带图审批率100%。“如果实在无法参照图集样式建房，那么建筑风格与所在村风貌基本保持一致即可。”信宜市农业农村局副局长潘金水说，通过村规民约统筹本村村民建房风格，且每个村的图集各有各的特点，不仅能逐步提升乡村建筑风貌，还有助于破解农村“有新房无新村”难题，加快推进宜居宜业和美乡村建设。

如今，茂名农村建房“二十四字”工作机制被写进《茂名市落实“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展行动方案》，对于“二十四字”工作的新实践、新成果，我们满怀期待。