

◀上接04版

没有组级农村集体经济组织的,可以向所在的村民小组提出申请;没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已由村级集体经济组织或村民委员会办理的,村民直接向村级集体经济组织或村民委员会提出申请,经村民代表会议通过并在本集体经济组织范围内公示后,由村级集体经济组织或村民委员会签署意见,报镇人民政府审批。

涉及占用农用地的依照《中华人民共和国土地管理法》第四十四条的规定办理审批手续。

建房申请人符合本条例第三十七条规定的情形,且宅基地权属清晰,所在农村集体经济组织或者村民委员会未按规定出具审核意见和报送申请材料,由镇人民政府责令改正。

第四十条 镇人民政府应当公开宅基地和建房审批权限和办理流程,实行宅基地用地和建房审批手续集中办理。

涉及自然资源、农业农村等主管部门办理的事项,相关部门应当限时办结。

第四十一条 经过批准易地新建住宅的,村民应当在建成新住宅

后六个月内拆除原有建筑物并退出原宅基地。

允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。镇人民政府和农村集体经济组织、村民委员会等应当将退出的宅基地优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求。

第四十二条 市、区(县级市)人民政府应当依法推进村庄闲置宅基地的整治,引导村民适度集中建房。

各地应当积极探索通过有偿使用等方式,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地。

第四十三条 区(县级市)人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标,合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。

区(县级市)自然资源主管部门会同农业农村主管部门开展年度农村住宅建设用地需求情况统计调查并逐级上报。调查结果作为安排农村住宅建设用地计划指标的重要依据。

第四十四条 村民建设住宅,应当严格按照乡村建设规划许可证许可的宅基地面积、规划层数、高度等进行施工。

村民住宅建筑外观、建筑风格应当符合村庄规划要求,与村庄风貌相协调。

第四十五条 村民建设住宅,应当选用符合国家规定标准和质量要求的建筑材料。

鼓励村民建设住宅时结合当地特点,采用优秀施工工艺,使用绿色节能新技术、新材料、新结构。

承建方不得偷工减料,不得使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件。

第四十六条 村民建设住宅的,镇人民政府应当引导村民选择具有相应资质的施工企业承接工程或者委托乡村建设工匠施工,并签订施工合同,明确质量安全责任、质量保证期限和双方权利义务。

建设二层及以上住房的,应当由取得相应的设计资质证书的单位进行设计,或者选用通用设计、标准设计。建筑施工时应当架设脚手架并挂设安全网。

镇人民政府应当加强村民建房的质量安全监督管理,落实安全管理责任,制定安全管理措施,确保村民自建房施工安全、质量合格。发现未制定安全管理措施或者安全措施落实不到位的,镇人民政府

政府要做好记录并书面移交区(县级市)住房和城乡建设部门。

第四十七条 区(县级市)人民政府根据法律法规,结合本地村庄规划和实际情况,可以对村民住宅建筑面积、层数、层高和建筑退线等作出限定,并向社会公布。

第四十八条 镇人民政府应当对村民建设住宅开工前组织进行地类检测、定界和验线,在竣工后进行规划核实,并加强建造过程中的监督检查。

第四十九条 有关村民住宅建设管理的具体事项,本章没有特别规定的,适用第三章有关村庄建设管理的一般规定。

第五章 法律责任

第五十条 镇人民政府或者市、区(县级市)人民政府自然资源、农业农村等主管部门有下列行为之一的,由区(县级市)人民政府、上级人民政府自然资源、农业农村等主管部门责令限期改正、通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(一)应当编制村庄规划而未

编制的;

(二)未按照法定程序编制、审批、修改村庄规划的;

(三)村庄规划批准后未依法公布或者组织实施的;

(四)超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发乡村建设规划许可证或者批准用地申请的;

(五)对符合法定申请条件,未在法定期限内核发农村宅基地批准书、乡村建设规划许可证的;

(六)发现未依法取得乡村建设规划许可证或者违反乡村建设规划许可证的规定在村庄规划区内进行建设,以及未依法取得用地审批或者未按照用地审批的规定进行建设的行为,不予查处或者接到举报后不依法处理的;

(七)其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第五十一条 违反本条例第二十七条规定,临时用地期满之日起一年内未完成土地复垦的,依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定处理。

第五十二条 违反本条例第三十条规定,建设工程未经验线,或者

验线不合格擅自开工的,由自然资源主管部门责令停止建设,限期改正。逾期不改正的,对建设单位处一万元罚款,对个人处二千元罚款。

第五十三条 违反本条例第三十三条第一项、第二项规定,未取得乡村建设规划许可,或者未按照乡村建设规划许可证进行建设的,由镇人民政府责令停止建设,限期改正;逾期不改正的,依法拆除。

违反本条例第三十三条第三项规定,违法占用土地进行建设的,依照《中华人民共和国土地管理法》的规定处理。

违反本条例第三十三条第四项规定,未取得施工许可擅自开工建设的,依照《中华人民共和国建筑法》的规定处理。

第五十四条 违反本条例第四十六条第二款规定,建筑施工方未按规定架设脚手架和挂设安全网的,由住房和城乡建设主管部门责令停止建设,限期改正,可以处二千元以上二万元以下罚款。

第六章 附 则

第五十五条 本条例自2021年3月1日起施行。

关于《茂名市人民代表大会常务委员会关于修改〈茂名市村庄规划建设管理条例〉的决定》的说明

茂名市人民代表大会常务委员会

现就《茂名市人民代表大会常务委员会关于修改〈茂名市村庄规划建设管理条例条例〉的决定》(以下简称决定)说明如下:

一、修改的必要性

《茂名市村庄规划建设管理条例》2021年3月1日施行,条例围绕村庄规划的制定和实施,村庄建设管理、村民建房管理、村庄风貌提升等方面作出了具体规定,为村庄规划建设管理提供了法治保障,其中多条规定设置填补了上位法空白,解决了我市实际难题,在我市村庄规划建设管理中发挥了重要作用。如条例解决了分户与分宅互为前置条件的世纪难题;建立了退出宅基地机制,解决建新不拆旧问题;对建设二层以上住房的作出明确规定,保障建房安全;将建筑风貌作为基本管控内容,分类法空白,解决了我市实际难题,在我市村庄规划建设管理中发挥了重要作用。从执法检查 and 调研情况看,我市各级政府及其有关部门对条例的贯彻落实工作高度重视,市政府结合条例出台了《茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见》,提出了“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”二十四字农村建房工作机制,各地采取措施扎实有效,全市村庄规划建设意识普遍增强,乡村风貌和村庄建设管理能力显著提升,农村宅基地和住宅建设管理水平大幅提高,查违控违、整治“两违”力度明显增强。

条例施行后,国务院修订《中华人民共和国土地管理法实施条例》,其中对临时用地和宅基地管理等规定有所修改,我省也出台了《广东省土地管理条例》。同时,随

着我市乡村振兴工作、实施“百千万工程”工作的推进,对村庄规划建设管理的要求更加严格。因此,为了维护国家法制统一,适应我市村庄规划建设管理新形势,经市委同意,市人大常委会将该条例修改列入2024年度立法工作计划。

二、修改过程

条例与村民的生产、生活息息相关,自立法以来社会关注度非常高。为做好条例修改工作,市人大常委会深入践行全过程人民民主,广泛听取各方意见,使法规最大限度吸纳民意汇集民智。一是深入开展调查研究。在修改调研过程中,多次组织深入镇村走访调研,常委会领导分6个组带领常委会组成人员、人大代表和立法专家等到各区(县级市)、高新区、滨海新区开展调研,深入了解条例实施情况和村庄规划制定实施、村庄风貌提升、宅基地和建房管理等环节中存在的问题,研究相应对策和措施。二是广泛征求意见。就修正草案先后两次征求市人大代表、区(县级市)人大常委会、市直相关部门、基层立法联系点、立法咨询专家以及社会公众的意见建议,专门发函征求市政府及各区(县级市)政府、高新区和滨海新区管委会意见,并请省人大常委会法工委协助征求省直有关部门意见。三是组织召开专题研讨会和立法协调会。组织立法咨询专家到高州、信宜市开展立法调研,并召开研讨会对法规逐条研究修改,多次组织司法局、自然资源局、农业农村局、住房和城乡建设局等部门就重点条款逐一征求意见和协调职责分工。

在条例修改过程中,市人大常委会组织调研16次,收集意见建议515条,常委会组织逐条认真研究

吸纳,逐步形成修正草案。2024年12月20日,茂名市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议表决通过了决定。2025年3月25日,广东省第十四届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准了该决定。

三、修改的依据

法规修改的主要依据有:《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村集体经济组织法》《中华人民共和国村民委员会组织法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》《广东省城乡规划条例》等法律法规,以及《自然资源部 农业农村部 关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》《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》《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行行政执法权的公告》等文件。

四、修改的主要内容

(一)关于部门职责

根据工作实际和有关部门意见,对住房和城乡建设部门职责进行修改,规定其负责指导本行政区域内村庄房屋的设计、建设安全工作,负责乡村建设工匠管理工作,增加水务、市场监督管理、林业、文广旅体局等部门作为职责部门。

(二)关于考核制度

根据调研意见研究认为,地方性法规不宜硬性规定将考核作为管理手段,删除条例第九条关于考核机制的规定。

(三)关于村庄建设管理要求原则

我市实行“一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料”的农房管控工作机

制以来,有效解决了农房管控难题,乡村建设风貌不断提升,效果显著。因此,新增“村庄住宅建设严格实行‘一户一宅、建新拆旧、带图审批、现场办公、管好工匠、管住材料’管理要求,提升乡村建设风貌”作为第三十四条,把我市成熟的、行之有效的实践经验通过法规制度固定下来,推动我市村庄规划建设管理工作与时俱进、完善发展。

(四)关于村民申请建设住宅的流程

根据新修订的《土地管理法实施条例》和《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》,结合我市实际,对建房申请流程进一步梳理。同时,在实地调研过程中,部分基层干部和群众提出,在建房申请中,出现集体经济组织或者村委会未按规定通过审查批准的情形,造成矛盾纠纷,因此根据《村民委员会组织法》等增加“建房申请人符合本条例第三十七条规定的情形,且宅基地权属清晰,所在农村集体经济组织或者村民委员会未按规定出具审核意见和报送申请材料的,由镇人民政府责令改正”作为救济途径。

(五)关于签订退出宅基地协议的规定

根据一户一宅原则,村民易地新建住宅的,应当退出原宅基地。目前,很多地区通过设置保证金和签订协议、承诺书等方式约束村民以达到自行拆除原有建筑物的目的,但签订协议属于民事合同行为,法规不应进行规定并设置法律责任。同时,根据省农业农村厅意见,《土地管理法》没有明确规定“建新不拆旧”的法律责任,建议我市不作规定。因此,条例第四十一

条删除了签订退出宅基地协议的规定,并相应删除了原第五十三条法律责任。

(六)关于村民宅基地需求保障

为加强《土地管理法实施条例》等上位法和本市地方性法规的衔接,对宅基地需求保障方面规定进行了增加修改。一是第四十一条增加“镇人民政府和农村集体经济组织、村民委员会等应当将退出的宅基地优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求”。二是第四十三条规定“区(县级市)人民政府应当按照国家规定安排建设用地指标,合理保障本行政区域农村村民宅基地需求。区(县级市)自然资源主管部门会同农业农村主管部门开展年度农村住宅建设用地需求情况统计调查并逐级上报。调查结果作为安排农村住宅建设用地计划指标的重要依据”。

(七)关于村庄风貌和建筑材料管理

为加强乡村建设风貌管理,第四十四条增加“村民住宅建筑外观、建筑风格应当符合村庄规划要求,与村庄风貌相协调”规定。同时,根据我市“管住材料”农村建房管理原则,增加“村民建设住宅,应当选用符合国家规定标准和质量要求的建筑材料。鼓励村民建设住宅时结合当地特点,采用优秀施工工艺,使用绿色节能新技术、新材料、新结构。承建方不得偷工减料,不得使用不合格的建筑材料、建筑构(配)件”规定作为第四十五条。

(八)关于建房安全监管

目前农村建房安全管理主要是住房和城乡建设部门作为行业主管部门,镇人民政府负责加强村民建房的质量安全监督管理,落实

安全管理责任。为加强安全责任落实,条例原第五十四条新设了行政处罚,住房和城乡建设主管部门为执法部门。考虑到住房和城乡建设部门执法力量比较薄弱,为便于执法落实到位,根据住房和城乡建设部门意见建议,在条例原第四十五条增加“发现未制定安全管理措施或者安全措施落实不到位的,镇人民政府要做好记录并书面移交区(县级市)住房和城乡建设部门”的规定。

(九)关于村民住宅建筑面积、层数、层高等管理规定

根据实地调研和征求意见情况,我市各地的用地类型、人口密度等不同,难以统一标准,因此删除原第四十六条关于村民住宅建筑面积、建筑退线等的基本管控要求,授权区(县级市)政府作出规定并公布。

(十)关于临时用地的法律责任

根据《土地管理法》和新修订的《土地管理法实施条例》规定,对原第五十条关于临时用地的法律责任进行修改,为维护法制统一,不作具体规定,直接适用上位法。

(十一)关于附则

条例是2020年国土空间规划和土地利用总体规划、城乡规划衔接时期制定,目前我市已建立国土空间规划体系,根据《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》,市级、县级国土空间总体规划启用后,原土地利用总体规划、城市(镇)总体规划不再作为建设项目用地组卷报批的依据,因此删除原附则第五十五条。

决定与宪法、法律、行政法规和广东省的地方性法规不抵触。以上说明。

关于《茂名市村庄规划建设管理条例(修正草案)》审议结果的报告

——2024年12月20日在茂名市第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议上
市人大常委会

现将《茂名市村庄规划建设管理条例(修正草案)》审议结果报告如下。

本次常委会会议分组审议了《茂名市村庄规划建设管理条例(修正草案)》。常委会组成人员认为,对该条例进行修改很有必要,赞成该条例的修正草案,建议提请本次会议表决通过。法制委员会根据常委会组成人员的审议情况,提出了《茂名市人民代表大会常务委员会关于修改〈茂名市村庄规划建设管理条例〉的决定(草案)》

(以下简称决定草案)。

法制委员会认为,决定草案与法律、行政法规以及广东省的地方性法规不抵触,建议本次常委会会议表决通过。

以上报告和决定草案,请予审议。

拍卖公告

一、受委托,我公司定于2025年4月16日9时30分在高州市府前路57号四楼高州市公共资源交易中心拍卖厅公开拍卖:

1、高州市人民医院处置的报废资产一批(包括血液透析机、呼吸机、病床、电脑、空调等),整体拍卖,起拍价:78016元(保证金2万元)。参拍条件:须为从事金属废料和碎屑加工处理行业并具有排污许可证的企业法人。竞买人须在4月14日16时前向拍卖人提交资质证明(原件备查)。

2、位于高州市镇江镇岭墩林场林地20年租赁权,租赁范围林地面积约435亩,起拍价:130500元/年(保证金20万元)。

详细资料备索,有意竞买者请于4月15日17时前,将保证金汇入指定账户(账号可联系我公司获得,以款到账为准,汇款人名称须与竞买人名称一致,保证金须以转账形式划入,不得以现金存入)。竞买人须在拍卖会当天8时30分至9时30分携带银行转账回执、有效证件(单位的须持单位证照文件及授权书)到拍卖会会场办理竞买登记手续。

二、受委托,我公司定于2025年4月15日9时至4月16日9时05分止(延时的除外)在裕海微信拍卖平台公开拍卖:高州市旺罗水闸重建工程采挖的清淤物(砂、石、土)约8460.40立方米,起拍价:370059元(保证金2万元)。

有意竞买者须在裕海微信拍卖平台上完成实名认证,经审核通过后对标的物进行报名并缴交相应的竞买保证金后方有资格参与竞买。

展示时间:自公告之日起(电话预约)

展示地点:标的所在地

详情咨询:0668-2936219、18938350831

公司地址:茂名市油城七路2号裕海国际十三楼

广东裕海拍卖有限公司

