

《茂名市农村宅基地和农房建设管控 实施意见》政策解读

为规范本市农村宅基地和农房建设管理，保障农村村民居住权益，建设宜居宜业和美乡村，根据有关要求和我市实际，经市人民政府同意，市农业农村局、市自然资源局、市住房和城乡建设局联合印发《茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见》（以下简称《意见》）。现就有关政策解读如下：

一、制定背景

制定《意见》一是贯彻落实中央、省和市委市政府关于加强农村宅基地和农房建设管理工作的有关要求，助推茂名乡村振兴的重要举措；二是《茂名市农村宅基地和农房建设管控实施意见（试行）》（茂农规〔2021〕3号）两年试行期已满，迫切需要完善相关管理制度体系；三是保障农民基本居住权益和维护农村社会稳定的现实需要；四是补齐我市乡村振兴和“百千万工程”发展短板的客观要求。

二、制定依据

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》（粤农农规〔2020〕3号）和《茂名市村庄规划建设管理条例》等。

三、主要特点

（一）进一步健全宅基地工作体制。实行“县级主导、乡镇主责、村级主体”的宅基地审批管理体制，建立“政府统筹、部门协同、各司其职、信息互通”的协同机制。通过规范审批、严格监管、从严执法，实现农房先批后建、节约土地、高效利用。

（二）明确我市农房管控“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“二十四字”方针有关要求。明确农村村民申请宅基地需要符合的条件和不予批准的情形，进一步规范农村宅基地和住宅的流转与利用。

（三）加强全程监管，注重农房设计、施工质量安全与乡村风貌提升。明确优化提升村庄规划，强化用地管控与保障，细化基层联审联办、联合检查、网格化监管和“四到场”“五公开”等要求，全面明晰和规范宅基地审批流程。