

# 《江门市农村住宅建设管理办法(试行)》2月起实施 为农村建房划定“红线”绘制“蓝图”

为规范农村宅基地和村民住宅建设管理,保障农村村民基本居住权益,切实加强农房风貌管控,近日,市住房城乡建设局、市自然资源局等多部门联合制定《江门市农村住宅建设管理办法(试行)》(以下简称《办法》)。《办法》对宅基地面积上限、开工和验收的条件等群众十分关切的内容作出了明确规定,为江门农村住宅建设划定“红线”、绘制“蓝图”,将于2月1日起正式施行,有效期至2028年1月31日。

## 宅基地面积有明确上限

《办法》明确,农村住宅建设应当按照先规划、后许可、再建设的要求,依法办理建房的相关规划许可和用地批准手续,尽量使用原有宅基地和村内空闲地。

选址方面,《办法》划定了明确禁区,禁止在永久基本农田、生态保护红线范围(不涉及新增建设用地的除外)、公路建筑控制区、饮用水水源一级保护区等区域建房;地质灾害隐患点、堤防护堤地、水利工程管理范围等危险区域,以及国家级风景名胜区核心景区、文物保护单位保护范围、历史文化名镇名村核心保护范围,也被纳入禁止建房范畴,同时涵盖法律、法规、规章规定的其他禁止区域。

宅基地面积有明确上限,新批准农村宅基地的用地面积不得超过省执行标准:平原地区和城市郊区每户不超过80平方米;丘陵地区每户不超过120平方米;山区每户不超过150平方米。宅基地所属区域的地形类型,由各县(市、区)人民政府根据国土调查、地形地貌等情形确定。

此外,农村村民一户只能拥有一处宅基地。对于人均土地少、不能保障一

户一宅的村庄,各县(市、区)人民政府可在充分尊重村民意愿的基础上,采取集体建房、合建住房等措施,保障村民实现“户有所居”。

符合下列条件之一的农村村民,可以户为单位(以下称“农户”)申请使用宅基地:农户在本集体经济组织没有取得宅基地的;因发生或者防御自然灾害,建设乡镇村公共设施,实施乡镇、县、市国土空间规划和村庄规划或者调整村庄布局等,需要异地新建的;法律、法规、规章规定的其他情形。合建住房的,由联合建房的农户共同提出申请。

有下列情形之一的,不予批准申请:申请人不是本农村集体经济组织成员;分户前存在一户多宅,分户后合理调剂可以满足居住需求;已取得宅基地且不属于申请原址重建、改扩建;申请使用的宅基地不符合国土空间规划、相关专项规划、国土空间用途管制要求;申请拆除原有住宅异地新建,但拒绝签订收回原有宅基地协议;申请使用的宅基地存在权属争议;农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的;法律、法规、规章规定的其他情形。

申请人不是本农村集体经济组织成员;分户前存在一户多宅,分户后合理调剂可以满足居住需求;已取得宅基地且不属于申请原址重建、改扩建;申请使用的宅基地不符合国土空间规划、相关专项规划、国土空间用途管制要求;申请拆除原有住宅异地新建,但拒绝签订收回原有宅基地协议;申请使用的宅基地存在权属争议;农村村民出卖、出租、赠与住宅后,再申请宅基地的;法律、法规、规章规定的其他情形。

《办法》指出,农户可以单户或者合建住房。多户联合建住宅的,相应回标准可以适当放宽,但是占用宅基地的面积和住宅建筑面积不得超过单户建房规定面积的总和。

## 未经验线不得开工

审批流程上,《办法》明确了各环节时限与责任。农村集体经济组织接到农户申请后,要在10个工作日内核查申请资格等事项是否符合本集体经济组织的宅基地和农村建房管理制度,出具核查意见并公示。乡镇人民政府应当建立“一窗受理、内部联动”的联审联办制度,收到申请后组织现场勘察、及时审核,自受理申请材料之日起30个工作日内办结审批事项。

关于建设规划许可的核发,《办法》指出,在城镇开发边界外建设农村住宅的,由乡镇人民政府实施乡村建设规划许可;核发乡村建设规划许可证;在城镇开发边界内利用农村宅基地建设住宅的,由市、县自然资源部门依据详细规划,核发建设工程规划许可证。

设计和施工方面,市县两级主管部门应当免费提供本地适用的农房设计通用图集,并给予技术指导。低层农村住宅可委托具有相应资质的设计单位或具

备建筑、结构专业注册职业资格的设计人员设计,也可以选用通用图集;施工可委托有资质的施工单位,或经培训合格、具备相应技能的乡村建筑工匠。

其他农村住宅则需委托有资质的设计单位设计,或者选用农房设计通用图集,并委托有资质的施工单位施工。此外,农村村民建设非低层住宅,投资额和建筑面积达到须办理施工许可限额规定的,应当依法向所在地住建主管部门申办施工许可证。

《办法》还明确了开工、延期及验收要求。农户开工前需向乡镇人民政府申请建房验线,乡镇人民政府自受理之日起5个工作日内组织现场验线,未经验线不得开工。农村宅基地批准书和乡村建设规划许可的有效期为2年,村民应当在有效期内验线开工。确需延期的,可在有效期届满前3个月申请延期一次,延期期限不超过1年,逾期未开工且未办延期手续的,许可自行失效,农户可按规定重新申请。

住宅竣工后,农户需向乡镇人民政府申请规划核实,乡镇人民政府自收到申请之日起20个工作日内到场核查。

住宅经规划核实和竣工验收合格后,由乡镇人民政府出具验收意见表,未经验收合格不得投入使用。

## 我市两镇获评2025年度“美丽中国·深呼吸乡镇”

江门日报讯(记者/朱磊磊)近日,《光明日报》发布2025年度“美丽中国·深呼吸小城/乡镇”发展报告,其中,我市台山市都斛镇与恩平市沙湖镇凭借优质生态环境与绿色发展实践,获评2025年度“美丽中国·深呼吸乡镇”。

施了一系列生态绿化举措,着力打造多个绿美示范点并推动其串联成线,凸显辐射效应,让绿美生态建设带来更高的经济效益、文化效益和社会效益,致力于从“一时绿”向“持久绿”转变,绿化覆盖率不断提升。

据了解,自2014年“美丽中国·深呼吸小城/乡镇”共建活动启动以来,这一以“优质生态环境”和“健康生活方式”为核心的发展实践,已从县域绿色发展的探索性举措,成长为“绿水青山就是金山银山”理念落地的标志性工程。10余年来,北京全域旅游规划设计院根据中国国土经济学会制定的团体标准,邀请政、商、产、学、研各界深度参与,让“深呼吸”成为优质生态的符号,更转化为可通

过视觉、听觉、嗅觉、味觉、触觉感知的高质量绿色发展实践。

## 广东品促会五邑分会揭牌成立 助力江门品牌走向全球市场

江门日报讯(记者/陈倩婷)近日,在第二届江门品牌高质量发展年度盛典上,广东省企业品牌建设促进会五邑分会(以下简称“广东品促会五邑分会”)正式揭牌成立,广东品促会副会长马文超出任荣誉会长,广东千色花新材料有限公司董事长黄达昌出任会长。据悉,广东品促会是全省唯一的品牌建设公共服务平台,江门是该会在全省唯一设立分会的城市。五邑分会的成立标志着江门品促会事业开启新篇章,进一步凝聚政府、行业与企业合力。

广东品促会会长王满平表示,从“先行先试”到“示范引领”,此次筹建五邑分会意义深远。《品牌广东2030

规划纲要》拟在江门发布,通过深入挖掘江门深厚历史底蕴与侨乡文化,打造独具特色的地域品牌,推动江门成为“珠中江”品牌“灯塔”,以“知名品牌计划”“国货之光计划”“强国品牌计划”“广东品牌名店”“广东精品”等品牌评价与培育工程,助力更多江门品牌、广东品牌走向全球市场。

马文超表示,广东品促会五邑分会将持续挖掘江门品牌价值,积极构建多方参与、开放共享的合作平台,深化品牌理论研究与实践探索,当好行业高质量发展的推动力量。

活动现场还举行了广东品促会五邑分会新任理事及“品牌建设战略合作伙伴”授牌仪式。

## 原创粤剧《最是女儿香》在我市上演 曾小敏演绎六世穿越情缘

江门日报讯(记者/黎禹君)近日,原创粤剧《最是女儿香》在江门演艺中心侨都大剧院上演。该剧以国家级非遗代表性项目“莞香制作技艺”为主线,融合传统粤剧艺术与多元跨界元素,讲述跨越千年的爱情故事,由国家级非遗代表性项目“粤剧”传承人曾小敏领衔主演,为侨乡观众带来一场沉浸式文化盛宴。

据悉,《最是女儿香》以剧中角色莞儿与长庚的“香缘”为核心展开,两人在莞香精灵的牵引下,以香坠为信物,跨越秦、汉、唐、宋、民国及当代六个时代,在历史变迁中坚守爱情誓言,并串联起不同时期的家国情怀与悲欢离合。

此次演出由曾小敏、黄春强领衔,两位演员以细腻的表演诠释了角色跨越千年、穿越六世的情感执念与文化根脉的传承,引发观众强烈共鸣。舞台呈现上,通过开合黑幕、动态软屏及投影技术构建虚实相生的场景,配合随时迭代的服装、发型设计,直观展现中华文化的源远流长。

作为文华表演奖、中国戏剧梅花奖双料得主,曾小敏在受访时坦言,该剧最大难点在于两小时内精准呈现莞儿的精神成长,“角色每一世的身份、处境不同,但坚韧善良的内核不变,需要表演层次分明且情感贯穿始终”。她还表示,江门作为著名侨乡,粤剧底蕴深厚,孕育出红线女等粤剧大师,市民对传统文化的热爱令人印象深刻。

针对江门粤剧的保护与创新,曾小敏建议从两方面发力:一是系统性加强本土粤剧历史、大师艺术的研究、整理与展示,筑牢传承根基;二是深化“粤剧+侨乡文化”融合,创作轻量化、易传播的作品,打造沉浸式小剧场演出及文旅线路,让传统文化在当代焕发新活力。

据了解,江门通过举办艺术季等活动引入各类艺术精品,持续提升城市文化品质。此次《最是女儿香》的上演,进一步丰富了侨乡群众的精神文化生活,为粤剧艺术的传承传播注入新动力。

## ●紧接A01版

并且在江门市参与活动的汽车销售企业购买乘用车新车的,按照购买新车价格的不同档次,分档给予一次性补贴支持。

其中,购买新能源乘用车单辆补贴最高1.5万元。二是新能源汽车用车成本相对较低。

市民小张在接受记者采访时表示,考虑到可以节省汽油费、发动机保养等支出,同时还能享受补贴,便在去年卖掉汽油车,置换了一辆新能源汽车。

“内在方面,新能源汽车时尚的外形以及出色的智能驾驶功能,激发了消费者的购买欲望。”张伟星表示,现在购车群体中年轻人的占比越来越高,他们更喜欢新事物,新能源汽车的前卫设计很合他们的胃口。

“新品牌、新店进驻江门,也吸引了消费者的目光。”张伟星说,近年来,许多新能源汽车销售店在江门落地,也让消费者购买新能源汽车有了更多渠道和选择。

长城汽车江门区域总经理甄健威表示,近年来,江门多措并举加快推进电动汽车充电基础设施建设,更好满足了新能源汽车车主的需求。充电补能曾是消费者对新能源汽车的主要顾虑,现在江门很多商超、景点、停车场设置了充电桩,让车主更方便充电,这也促使更多消费者做出购买新能源汽车的决定。

## 首店效应

### 新开业商业综合体人气旺

除了新能源汽车市场,去年开业的本地商业综合体也吸引了许多市民的目光。

时下江门商业综合体的“顶流”,莫过于利和广场。该商业综合体于去年9月21日开业,首周客流量突破100万人次,车流量突破5万辆次,销售额突破3950万元;去年国庆假

期客流量更是达190万人次,车流量突破18万辆次,销售额突破4200万元。今年元旦假期更是人潮不断。

“真的很惊喜,有点广州大商场的感觉!”市民伍先生逛了利和广场后,在微信朋友圈发了一条推文感叹道。市民陈小姐也有同样的感受:“逛利和广场时发现了不少新的餐饮品牌,这都是以前在一线城市才能找到的。”

消费者的的新鲜感,来自多个首次

进驻江门的商业品牌。据悉,利和广场以城市首店为招商定位,引入的超200个品牌中约六成属于首次进驻江门,其中包括永旺超市、客家本色、怼火锅、蚂蚁洞、大榕树下、梅果等备受年轻消费者青睐的品牌。记者留意到,这些品牌的门店有着不俗的人气。

除了利和广场,去年9月26日开业的滨江新区首个商业综合体——滨江·侨都汇人气也很旺。

近年来,滨江新区以蓬勃姿态融入城市发展的核心圈层,但随着人口集聚加速,大型商业配套设施长期缺位。滨江·侨都汇的开业,不仅填补了区域商业空白,更推动形成“商住共生”的良性循环。据悉,该项目由蓬江区属国企江门市蓬江区侨兴投资集团有限公司全力打造,总建筑面积约2.73万平方米,汇聚超40个品牌,以“多元融合、便捷生活”为核心理念,涵盖全龄段全时段业态布局,为市民提供高品质消费新体验,其中超九成品牌为首次进驻滨江新区,有效弥补了区域商业空白。

如今每逢周末,滨江·侨都汇的停车场都会出现“满员”情况。“现在已经坐满了,麻烦您等一下。”周日中午,位于滨江·侨都汇的金宴楼座无虚席,等候用餐的客人不在少数。“每到周末,就会有许多消费者过来喝早茶,到了中午时分特别忙。”金宴楼一名工作人员说。

## 市政协委员、江门市城市管理综合执法局二级调研员陈军:

# 下沉基层听民意 深耕主业献良策

员,从此多了一份“为民代言”的责任。“政协委员就是搭建政府与民众之间的桥梁。”陈军认为,委员既要把群众心声传上去,也要以专业视角提出专业建议,并做好政策的宣传和落地。

2023年,为更好地联系群众、倾听民意,陈军所在的市政协联络工委在蓬江区石冲社区成立了委员工作室,通过设置社情民意信箱、提供面对面交流区域、定期开展活动等形式,搭建起群众与政府的沟通渠道。

“委员里有医疗专家,他们经常去讲健康知识,社区老年人都爱听。”陈军说。而作为驻室委员,他会认真倾听和收集群众心声,并通过提案等方式提出了许多切实可行的意见建议。

基于自身工作领域,陈军在履行中多聚焦城市管理。推进垃圾分类时,他结合国家推进源头减量的要求,针对性撰写了《关于推动酒店住宿垃圾分类工作的建议》的提案,建议重点推动酒店住宿行业开展垃圾分类工作。“酒店是城市对外的窗口,游客的第一印象往往从这里开始,做好垃圾分类意义重大。”他解释道。

同时,陈军还积极围绕市委、市政府中心工作建言献策。近年来,江门高度重视海洋经济发展,提出要加快建设海洋强市。对此,陈军提交了《关于提升近岸海域海水养殖绿色发展水平的建议》的提案,建议有关政府部门健全海水生态养殖的发展和监管机制、加强海水生态养殖的审批和监管,以及加快产业升级,提升我市近岸海域海水养殖绿色发展水平。

在陈军看来,本职工作与政协履职是“双向赋能”。他表示:“扎根城管工作一线,让我收集民意、写提案更有针对性;政协委员身份,又能让我更顺畅地协调部门落实建议,形成治理合力。”

提案很快得到回应,相关部门随即

制定实施水产养殖规划,并大力发展现代海洋牧场、推进近岸海域污染防治等,从源头减污、过程监管、末端治污全链条发力,助力海洋强市建设。

从民生小事到发展大局,陈军的履职脚步始终紧跟城市发展需求。建议能被采纳、助推江门经济发展,就是履职最大的价值。”他说。

## 深耕主业 赋能城市高质量发展

深耕城市管理多年,陈军在一线感受着城市运行的“脉搏”,为城市高质量发展出谋划策。为将安全便捷的管道燃气送进千家万户,他大力推动管道燃气建设,助力江门实现天然气“县县通”。江门管道燃气建设从2008年起步,逐步覆盖蓬江、江海等地,唯独台山因各种原因滞后。在省“县县通管道”规划要求的推动下,陈军指导、督促台山市管道燃气特许经营项目落地,加快推进“瓶改管”工程。

自2022年确立特许经营主体后,台山很快完成了天然气综合站的建设投运,并顺利接入国网管道。

市政燃气管道从6公里铺设到134公里,覆盖台城、大江、水步及工业新城等地,形成“两纵五横”布局,让越来越多市民用上天然气。

在陈军看来,本职工作与政协履职是“双向赋能”。他表示:“扎根城管工作一线,让我收集民意、写提案更有针对性;政协委员身份,又能让我更顺畅地协调部门落实建议,形成治理合力。”

2024年底,鹤山市作为广东省唯一

## 我市开展“小小设计师创想未来”公益培训活动

# 20多名“小设计师”体验工业设计魅力

## 工业设计体验。

市工业和信息化局有关负责人介绍,活动一方面希望推动工业设计理念延伸至青少年群体,激发青少年对工业设计的兴趣,另一方面也希望发动江门高校学子参与,让他们感受江门工业设计的浓厚氛围,助力我市工业设计人才培育工作。

带孩子来参与活动的家长马昕是一名专业设计师,在他看来,亲手参与设计实践的过程,能帮助青少年在观察、构思与创作中拓宽认知边界、启迪创新灵感。这样的活动也能让工业设计走出专业圈层,以更鲜活的姿态融入大众的日常生活。

据悉,1月12日至17日,20多名“小设计师”将在家长或大学生的指导下完成各自作品的制作,这些设计成果将于1月18日举行的小型作品展示会中展出。



五邑大学学生为“小设计师”们提供指导。