

《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说明,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。

江门日报记者 蔡昭璐

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内核心景区、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、地形地貌等情况确定。

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。乡镇人民政府不得以农户未取得公安机关单独立户为由,认定其不具备申请宅基地的资格。

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,分户时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,但拒绝签订退回原有宅基地协议;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请办理施工许可证。

《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。确需延期一次,延长期限不超过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。

市政协委员、江门市城市管理和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

肩负新使命
奋进新征程
——政协委员风采巡礼



□文/图 江门日报记者 蔡昭璐
通讯员 杨双云

城市管理的细节里藏着民生温度,政协委员的履职中连着群众心声。一边是为民代言的政协委员,一边是深耕城市管理的骨干,市政协委员、江门市城市管理和综合执法局二级调研员陈军,用“双重身份”架起政民连心桥,把专业能力转化为履职实效,在垃圾分类、燃气保障、海洋经济等民生与发展交织的领域精准发力,让城市治理更有精度、更有温度。

履职尽责 紧扣中心工作建言献策

2021年12月,陈军成为市政协委

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诸多切实可行的意见建议。

基于自身工作领域,陈军在履职中多聚焦城市管理。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,建议有关政府部门建立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。

提案很快得到回应,相关部门随即

制定实施水产养殖规划,并大力发展现代化海洋牧场、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

深耕城市管理主业多年,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,台山很快完成了大江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,覆盖古城、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

代表,被住房城乡建部确定为全国16个县级市生活垃圾分类试点之一。对此,陈军提交了《关于精心打造全国县级市生活垃圾分类“鹤山样本”的提案》,提出加强统筹协调,因地制宜完善收运体系,打造示范亮点,将垃圾分类融入基层治理四项核心建议。

鹤山市政府迅速根据提案开展行动。例如,提案里提到“垃圾桶”1:1:1:1“配比未能有效区分不同场所投放实际需求”的问题,鹤山于5月底前对沙坪城区及周边农村共563个垃圾收集点进行全面整改;对打造示范亮点的建议,鹤山依托“环保骑士”平台开展回收物预约上门收运服务,在乐民邨“小蜂巢”分类驿站的基础上,新增两个“小蜂巢”垃圾分类智能回收柜,以固定流动双结合模式推动“两网融合”,打通回收物回收全链条。

“鹤山是广东唯一入选的全国试点,代表着我市乃至全省县级市生活垃圾分类的水平,意义重大。”陈军希望通过提案推动各方重视,让“鹤山经验”成为全国生活垃圾分类工作可借鉴的基层实践样本。

2025年,陈军还聚焦农村饮水安全问题,提交了《关于提升镇村供水质量的提案》,建议提升镇村供水质量,实现镇村供水“同标准、同质量、同服务”,助力“百千万工程”走深走实。

展望未来,陈军表示将继续下沉基层听民意、深耕城管领域献良策,以专业赋能履职,以初心践行使命,在城市治理赛道上持续发力,为江门建设更具温度、更有品质的城市贡献智慧与力量。

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/朱磊嘉)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”。

坐落在台山市东南部的都斛镇,是传统农业大镇,素有“鱼米之乡”“台山粮仓”之称,是“广东第一田”所在地。近年来,都斛镇以“绿水青山、美山美水”绿色生态示范和“农旅融合、文旅融合”的产业创新示范为规划理念,全力打造都斛镇乡村振兴示范带,持续打造美丽圩镇“七个一”建设,以高质量生态赋能高质量发展。

自成功创建省森林城镇以来,沙湖镇将绿美生态建设作为推进“百千万工程”的关键抓手,系统谋划并实

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旅游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,广东品促会顾问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,江门是該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牌建设事业开启新篇章,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”代表性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,以香蛭为信物,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,通过开合展幕、动态软屏及投影技术构建虚实相生的场景,配合随时代迭代的服装、发型设计,直观展现中华文化的源远流长。

◎紧接 A01版

并且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,购买新能源乘用车车辆补贴最高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,他们更喜欢新潮事物,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。

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,但随看人口集聚加速,大型商业配套长期缺位。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。

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,销售总额突破3950万元;去年国庆假

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

江门日报讯(文/图 记者/皇智尧)1月11日,江门设计周系列活动之“小小设计师创想未来”公益培训活动在江门市青少年宫举行,20多名中小學生开启工业设计师体验之旅。

本次活动由市工业和信息化局、团市委、少先队江门市工作委员会主办,江门市创新设计院、江门市青少年宫承办,旨在进一步扩大江门“市长杯”工业设计大赛的覆盖面和影响力,提升中小学生对工业设计的认识和理解,营造全社会热爱工业、崇尚设计的良好氛围。

“工业设计需要明确的主题功能、清晰的美感表达、批量化或者标准化的前景,大家都记住了吗?”活动现场,五邑大学应用技术与设计学院教授陈永航为20多名“小设计师”带来了一场生动的专题授课。随后,“小设计师”们参观了五邑大学学生的设计实践课作品,聆听大学生们的讲解,并在他们的指导下进行了

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生参与,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养工作。

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,亲身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,以更鲜活的态度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。