

珠海市斗门区农村住房建设全链条监管暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 【政策目的】 为规范我区农村住房建设管理，进一步完善农村住房建设全链条监管执法程序，助力推进我区农房管控和乡村风貌提升工作，切实提高农村人居环境整治工作水平，加快建设宜居宜业和美乡村，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《珠海经济特区城乡规划条例》《珠海经济特区乡村风貌提升条例》等有关法律、行政法规以及《斗门区农村住房建设改革总体方案》工作要求，结合我区实际，制定本办法。

第二条 【适用范围】 本区行政区域范围内农村宅基地和农村住房建设监管，适用本办法。

第三条 【基本要求】 农村住房建设全链条监管应当遵循依法依规、程序规范、公平公正公开的原则。

第四条 【区级部门职责】 区农业农村主管部门负责农村宅基地管理有关工作，指导各镇加强日常监管、查处职责范围内的宅基地违法违规行为，依职责落实联合监督检查工作。（本条引用《珠海市斗门区农村宅基地审批管理暂行办法（斗宅改办

〔2023〕4号)》部分内容)

区自然资源主管部门负责统筹农村住房建设过程中的村镇规划、乡村风貌的监督管理工作，指导各镇加强日常监管、查处职责范围内的违法占用土地行为，依职责落实联合监督检查工作。

(本条引用《珠海经济特区乡村风貌提升条例》部分内容)

区住房城乡建设主管部门负责指导农村住房施工设计、质量验收和质量安全工作，依职责落实联合监督检查工作。(本条引用《珠海市农村宅基地和农村住房建设管理暂行办法(草案)》部分内容)

区城市管理综合执法局负责统筹农村住房建设全链条监管工作，指导各镇规范“五公开”(村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式)工作要求，明确“四到场”(申请审查到场、批准后丈量批放到场、建设过程中巡查到场、住宅建成后核查到场)镇政府及所属部门职责，建立区、镇、村联防联控联治机制，加强联合监督检查，协调区数字城管指挥中心落实监管巡查工作，如发现农村住房建设相关违法行为，移交镇人民政府依法查处。

区级相关职能部门依职责开展监管工作，加强对各镇巡查监管工作人员的技术指导和培训，并协同实施本办法。(本条引用《珠海经济特区乡村风貌提升条例》部分内容)

第五条 【村镇职责】 农村集体经济组织是农村宅基地管

理主体，按照成员集体意愿行使宅基地所有权人权利，根据本村实际建立健全农村宅基地申请审核和村民用地建房的管理制度。充分发挥村民自治组织作用，将农房建设行为规范纳入村规民约，引导村民依法实施用地建房活动，对宅基地进行日常管理。及时发现和劝阻违法建设行为，并向镇人民政府报告。鼓励引导社会力量参与，形成多元共治合力。（本条引用《珠海市斗门区农村宅基地审批管理暂行办法（斗宅改办〔2023〕4号）》部分内容）

各镇要承担属地管理责任，成立农村住房建设和风貌管控管理委员会，充实力量，加强事前事中事后监管，开展农村住房建设动态巡查，及时发现和处置涉及宅基地的各类违法行为，对于未取得乡村建设规划许可证或未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，予以拆除，防止产生新的违法违规占地现象，如涉及水电问题的，由供电供水部门依职责配合各镇做好违法建筑的停电停水工作。严格执行村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报“五公开”，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、建设过程中巡查到场、住宅建成后核查到场“四到场”。做好巡查记录，发现问题及时下达整改通知，督促整改到位。（本条引用《珠海经济特区城乡规划条例》第八十三条、《珠海市斗门区农村宅基地审批管理暂行办法（斗宅改办〔2023〕4号）》部分内容）

第二章 监督管理

第六条 【推行五公开】 各镇应健全农村住房建设全流程管理机制，推行农村宅基地和建房规划许可申请审批管理“五公开”办法，通过政府信息公开网、镇政府或村公告栏等各种线上、线下渠道，公开村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式等信息，接受群众监督。

（一）村庄规划公开：镇人民政府是村庄规划编制的责任主体，为体现规划行政审批的公开、公正和透明性，体现规划管理的公众参与性，应依法将成果内容在村公告栏公示。（本条引用《中华人民共和国城乡规划法》、住建部《关于城乡规划公开公示的规定》（建规〔2013〕166号）《珠海经济特区乡村风貌提升条例》部分内容）

（二）申请条件公开：与宅基地和农村住房建设相关的法律法规、政策文件、办事指南等信息应在村公告栏公开，确保线上线下内容准确一致，方便群众了解和申请。

（三）审批程序公开：实行审批程序公开化办法，依法将审批程序相关文件在村公告栏公开，调动广大人民群众参与审批管理，服从审批管理，维护审批管理的积极性。同时增加办事透明度，广泛接受群众监督，保证审批程序合法合规进行，提高审批办事效率和工作质量。

（四）审批结果公开：宅基地申请得到批准后，各镇应依法在珠海市斗门区政务信息资源共享平台、广东省行政执法信息公示平台数据采集系统以及村公告栏及时公开审批结果。

（五）投诉举报方式公开：镇人民政府应在电子媒体上公开举报电话，鼓励群众积极参与，同时安排专职人员负责相关投诉举报工作。

第七条 【落实四到场】 各镇按照“四到场”要求，及时组织负责农业农村事务的机构、负责自然资源与规划管理事务的机构、负责建设管理事务的机构（以下分别简称农业农村部门、自然资源部门、住房建设部门）等机构部门进行实地审查，做到申请审查到场、批准后丈量批放到场、建设过程中巡查到场、住宅建成后核查到场。

（一）申请审查到场：镇人民政府组织农业农村、自然资源、住房建设等部门以及农村集体经济组织相关人员到现场进行相关申请资料的审查工作，由农业农村部门负责审查申请人是否符合申请条件、拟用地是否符合宅基地合理布局要求和面积标准、宅基地和建房（规划许可）申请是否经过农村集体经济组织或村民小组审核公示等；自然资源部门负责审查用地建房是否符合镇国土空间规划、防灾减灾（地质灾害）、风貌管控等要求，涉及占用农用地或未利用地的，应当依法办理农用地或未利用地转为建设用地的审批手续；住房建设部门、农村集体经济组织现场审查宅基地建房是否依法委托具有相应资质的单位进行设计或选用标准设计图集、是否委托具有相应资质的单位进行施工、农房设计和施工是否符合有关质量安全标准的要求。（本条引用《珠海市农村宅基地和农村住房建设管理暂行办法（草案）》部分内

容)

(二) 批准后丈量批放到场: 镇人民政府组织农业农村、自然资源、住房建设等部门以及农村集体经济组织相关人员到现场进行建筑放样和实地丈量, 确定建房位置四至和边界, 明确建设期限和要求, 填写开工查验表。(本条引用《珠海市斗门区农村宅基地审批管理暂行办法(斗宅改办〔2023〕4号)》第十九条)

(三) 建设过程中巡查到场: 镇人民政府组织农业农村、自然资源、住房建设等部门以及农村集体经济组织相关人员每月落实建设过程中巡查到场工作, 农业农村、自然资源、住房建设部门以及农村集体经济组织现场核查是否出现擅自改变建筑标准、结构和风貌等违法违规行为; 核查农村住房建设施工现场是否悬挂批后公示牌, 其公示牌是否载明宅基地申请面积、建设规划许可的主要内容和图件等。(本条引用《珠海市斗门区农村宅基地审批管理暂行办法(斗宅改办〔2023〕4号)》第二十条部分内容)

(四) 住宅建成后核查到场: 镇人民政府组织农业农村、自然资源、住房建设等相关部门以及农村集体经济组织相关人员针对第三方具有资质的测绘部门作出的测绘报告以及现场建设情况进行实地联合验收。

第八条 【台账管理】 各镇建立监督管理台账办法, 实行登记造册, 根据实际情况填报《XX镇农村住房建设“五公开”记录表》和《XX镇农村住房建设“四到场”巡查记录表》, 明确

责任人、整改任务和整改时限，实行台账动态跟踪管理，密切关注整改进展情况。

第九条 【建立机制】 依法组织开展动态巡查，及时发现涉及农村住房建设的各类违法违规苗头，建立相关工作机制，发现一起立即处置一起，严防新增违法违规行为。

（一）建立协调联动机制。构建区级统筹、镇主责、村主体的三级运行管理模式，形成区、镇、村三级分工明确、各司其职的协调联动工作机制。辖区的日常监管工作以镇为主，其队伍由镇政府统一指挥和调度，努力实现反应快速、处置得当的工作目标。

（二）建立网格巡查机制。依法组织力量开展农村住房建设动态巡查，以村为网格，实行网格化管理，每个村至少配备一名巡查专管员。对于有轻微违法现象的，可以先行劝阻，同时立即上报镇人民政府，并协助镇人民政府相关人员进行现场处置，到场人员做好记录并签字确认。通过网格化管理，消除城乡管理和执法工作死角，实现城乡管理全覆盖。

（三）建立快速响应机制。村要及时发现和处置涉及宅基地使用和建房规划的各类违法违规行为，抓住现场放样、浇筑地基、第一层至第四层封顶、外立面施工等七大关键节点，特别是对未批先建、少批多建、批东建西等违建行为做到第一时间发现，第一时间劝阻。同时立即上报镇严肃查处，在 24 小时内开展现场调查核实，责令停止建设，对责令整改后逾期不整改或仍继续实

施违法建设行为的，依法函告供电供水部门，对违法建筑采取停电停水措施处理，供电供水部门接到各镇停供施工用电用水通知后应立即配合执行，并于3个工作日内作出停电停水处理，并由各镇组织属地综合行政执法、自然资源、农业农村等部门，依法对抢建的违法建设实施行政强制拆除措施，确保将新增违法建设消除在萌芽状态。（本条引用《珠海经济特区城乡规划条例》第八十三条）

（四）建立动态监管机制。综合运用“人防+技防”管理模式，全面提高防控水平和力度，以定期不定期监管方式相结合，提升违法违规行为的源头发现能力和处置能力。其中，“人防”管理主要依靠区、镇、村三级定期不定期巡查监管手段，实现动态监管全覆盖，“技防”管理主要依靠视频监控等现代科学技术来实现，有条件的辖区可依据实际工作情况在农村住房建设过程中安装视频监控摄像头，实时监控现场建设情况，及时发现和预防违法违规行为。

定期巡查按照日巡查、周核查、月抽查、季度督查的程序实施管理，主要包括：

1. 日巡查：村巡查专管员每日对辖区内建房情况进行实地巡查，实现巡查覆盖率100%，同时将每日巡查情况填至《XX村农村住房建设巡查工作台账》，由村巡查专管员确认签字，实行登记造册管理。

2. 周核查：村干部每周对辖区内情况进行100%全覆盖核查，

发现虚报、漏报情况的，立即完善补充《XX 村农村住房建设巡查工作台账》，同步将核查情况抄送辖区镇人民政府，并对相关村巡查专管员进行责任追究。

3. 月抽查：镇人民政府每月按照建设过程中巡查到场要求落实监管工作，发现问题立即依法查处，同时将存在问题抄送区级相关职能部门，相关职能部门依职责开展监管工作。

4. 季度督查：区城市管理综合执法局会同区农业农村、自然资源、住房城乡建设主管部门每季度依职责到各镇开展联合督查工作，并针对“四到场”巡查工作以及村日常巡查工作的落实情况按 3%的比例进行监督抽查，采取交叉检查方式，发现问题立即要求辖区镇人民政府严格落实整改工作，及时将整改情况报送相关联合督查部门，联合督查部门视情况开展“回头看”专项督查工作，及时跟踪掌握整改情况。

区城市管理综合执法局协调区数字城管指挥中心不定期开展巡查工作。由区数字城管指挥中心网格巡查员每月不定期对辖区农村住房建设情况开展巡查管控，实现每月 100%全覆盖巡查，充分依托“大城管”式的集中指挥和大数据管理，把斗门区行政村纳入数字城管网格，建立“发现问题—上报案件—精准派遣—解决问题—验收核实—评价考核”的科学管理体系，打造新型城乡治理模式，以数字化城市管理方式对农村住房建设进行监管，确保所有发现问题能快速处置，及时解决。

第三章 法律责任

第十条 【处罚依据】 农村村民违法占用土地建设住宅的，依据《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》等相关法律、法规进行处罚。镇人民政府根据《广东省人民政府关于农村村民非法占用土地建住宅行政执法权的公告》（粤府函〔2020〕84号），安排镇综合执法机构按照规定范围、依照法定程序实施行政处罚。

对于未取得建房的相关规划许可或者未按照建房的相关规划许可进行农村住房建设的，镇人民政府依据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《珠海经济特区城乡规划条例》《珠海经济特区乡村风貌提升条例》等相关法律、法规进行处罚。

对依法应当办理施工许可证的农村村民住宅工程项目，未依法取得施工许可证的，住房城乡建设主管部门依据《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》予以处罚。（本条引用《珠海市农村宅基地和农村住房建设管理暂行办法（草案）》第四十四条、第四十五条）

对未委托乡村建设工匠或者有资质的建筑施工企业施工的，住房城乡建设主管部门依据《珠海经济特区乡村风貌提升条例》予以处罚。

第十一条 【追究责任】 各级政府和有关部门工作人员在农村住房建设全链条监管工作中不履行职责或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事

责任。（本条引用《珠海市农村宅基地和农村住房建设管理暂行办法（草案）》第四十三条）

第四章 附则

第十二条 【解释部门】 本办法由城市管理执法主管部门负责解释。

第十三条 【生效日期】 本办法自 X 年 X 月 X 日起施行，有效期 1 年。

- 附件：
1. XX 镇农村住房建设“五公开”记录表
 2. XX 镇农村住房建设“四到场”巡查记录表
 3. XX 村农村住房建设巡查工作台账
 4. 斗门区农村住房建设季度联合督查台账
 5. 斗门区农村住房建设全链条监管执法程序流程