

兴宁市黄槐军旅特色小镇重点区域农村宅基地建房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强黄槐军旅特色小镇建设管理，规范农村宅基地建房秩序，提升镇容镇貌，改善人居环境，推动镇域空间重构与品质提升，实现对重点区域的精准管控和长效管理，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《梅州农业农村局 梅州市自然资源局 关于印发〈梅州市农村宅基地用地建房规范管理工作指南〉的通知》《梅州市城市市容和环境卫生管理条例》等法律法规及政策规定，结合本镇实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于黄槐镇行政区域内重点区域农村宅基地的新建、改扩建、已批未建、已批在建及危房修缮等建设活动的管理。

第三条 农村宅基地建房管理应当遵循规划引领、严格管控、风貌协调、分级分类的原则。

第四条 镇农业农村、规划建设、自然资源、公路交通、水务、综合执法等部门按照各自职责，共同做好重点区域农村宅基地建房管理的相关工作。各村（居）民委员会协助做好本辖区内宅基

地建房的日常巡查、信息报送和宣传引导工作。

第二章 管控范围

第五条 重点区域管控范围分为核心管控区、一般控制区和其他区域三个层级（详见附图）。

（一）核心管控区：面积约 207.54 公顷。主要包括黄槐滨水公园、东部未来生活社区、新建 S225 线绕圩段两侧、黄槐圩镇、滨水公园、岭南国防教育基地一期及二期周边、基地一期与二期连接线，以及其他黄槐军旅特色小镇重点建设项目范围。

（二）一般控制区：面积约 176.91 公顷。主要包括现有 S225 省道沿线两侧、岭南国防教育基地二期北部部分可视范围，以及其他黄槐军旅特色小镇重点建设项目范围。

（三）其他区域：除核心管控区和一般控制区外的其他镇域范围。

第六条 管控范围确需调整的，由镇人民政府组织评估论证，经公示征求意见后，按程序审批公布。

第三章 核心管控区管控要求

第七条 核心管控区宅基地建设管理：

（一）一律暂停受理和审批新建农村宅基地建房申请，暂停建设已批未建房屋。

（二）已批在建的房屋，须严格按照外立面管控要求，对墙体、屋顶、格栅、店招、门窗、批檐、空调外机、排水管等做到与当前村居风貌提升后的样式、颜色、材质、安装位置等风格相统一，

确保与管控区整体风貌相协调。

（三）已完成风貌提升的房屋，禁止擅自改变立面色彩、结构和样式。

第八条 核心管控区危房修缮管理：

确属唯一住房且符合危房修缮条件的，按以下程序申请：

- （一）申请人持房屋安全鉴定报告向镇相关部门提出修缮申请；
- （二）镇相关部门组织现场勘查；
- （三）经村级公示，公示期不少于5个工作日；
- （四）报镇人民政府审批后方可实施修缮。

第九条 核心管控区临时建设及屋顶搭建物管理：

（一）严禁未经批准擅自新建任何彩钢瓦、铁皮棚（瓦、房）、树脂瓦、阳光板等材质的屋顶构筑物。

（二）所有临时建设（包括施工工棚、临时仓库、摊点设施等）必须向镇综合行政执法队申请审批，未经批准一律不得建设。

（三）经批准的临时建设，使用期满后应当及时拆除并恢复原状。

第四章 一般控制区管控要求

第十条 一般控制区农村宅基地新建、改扩建、已批未建、已批在建等各类房屋，须严格按照外立面管控要求，对墙体、屋顶、格栅、店招、门窗、批檐、空调外机、排水管等做到与当前村居风貌提升后的样式、颜色、材质、安装位置等风格相统一，确保与管控区整体风貌相协调。

第十一条 一般控制区新建、改扩建须符合农村宅基地审批、个人建房改扩建等有关管理规定，并增加风貌审查环节。镇规划建设部门在审批前应当对建筑外立面方案进行审查，确保符合风貌管控要求，并依照本办法第十条规定执行风貌管控。

第五章 其他区域管控要求

第十二条 核心管控区和一般控制区外的其他镇域范围新建或续建农村宅基地建房须符合《中华人民共和国土地管理法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》及农村宅基地审批管理等有关法律法规和政策规定。

第六章 监督管理

第十三条 建立重点区域宅基地建房动态巡查机制。镇综合行政执法队应当定期对核心管控区和一般控制区进行巡查，及时发现和制止违法违规建设行为。

第十四条 村（居）民委员会应当加强日常巡查，发现本辖区内违法建设行为的，应当及时劝阻并向镇人民政府报告。

第十五条 建立投诉举报制度。任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行投诉举报，镇人民政府应当及时受理、核查和处理，并将处理结果反馈投诉举报人。

第十六条 镇农业农村部门应当建立健全农村宅基地建房管理台账，对核心管控区和一般控制区内各类房屋的建设、修缮、风貌改造等情况进行动态登记管理。

第七章 法律责任

第十七条 违反本办法规定，在核心管控区和一般控制区内新建、改扩建、续建农村宅基地建房，未按照批准要求建设或者不符合风貌管控要求的，由镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，依法予以处理。

第十八条 违反本办法规定，未经批准在核心管控区内擅自进行临时建设或者搭建屋顶构筑物的，由镇人民政府责令限期拆除；逾期不拆除的，依法强制拆除。

第十九条 违反本办法规定，已完成风貌提升的房屋擅自改变立面色彩、结构和样式的，由镇人民政府责令限期恢复原状；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第二十条 在宅基地建房审批和监督管理工作中，有关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第二十一条 本办法下列用语的含义：

（一）外立面管控：指对房屋墙体、屋顶、格栅、店招、门窗、批檐、空调外机、排水管等外观要素的样式、颜色、材质、安装位置等进行统一规范管理。

（二）已批未建：指已依法取得宅基地批准文件，但尚未开工建设或建筑物仍处于基坑开挖、地基处理、基础浇筑等基础施工阶段，首层地面未超出（ ± 0.000 ）。

（三）已批在建：指已依法取得宅基地批准文件且已开工建设但尚未完工的，即建筑物首层地面已超出（ ± 0.000 ），主体结构已形成。

（四）危房修缮：指经房屋安全鉴定为危房，为消除安全隐患对房屋进行的维修加固。

第二十二条 农村集体土地范围内其他建筑加层，可视情况参照本办法核心管控区相关管理规定执行。

第二十三条 本办法由黄槐镇人民政府负责解释。

第二十四条 本办法自 2026 年 7 月 1 日起施行，试行期为两年。法律法规、上级政策另有规定的，从其规定。

附图：

兴宁市黄槐军旅特色小镇重点区域分区管控示意图



制图时间：2026年6月

1:12,000