

探索“五个一”农房风貌提升新模式

斗门建设“有新房有新貌”和美乡村



上洲村。

小雪时节,温和的阳光下,焕然一新的一栋栋农房映入眼帘,展示着干净整洁的农村人居环境新业态,以及规范文明的宜居村居。

党的二十届三中全会明确:城乡融合发展是中国式现代化的必然要求。

以构建城乡区域协调发展新格局为目标的“百千万工程”,对于在新起点上更好解决城乡区域发展不平衡不充分问题,有着不同寻常的意义。这其中,农房风貌改造提升无疑是关键一环。

中国历史文化名镇斗门镇,通过“企业+农户、微利+公益”,用绣花功夫“雕琢”乡村新风貌,辖内150栋农房迎来焕新升级;

莲洲镇建设“莲韵三湾”、创新东湾村“桃源里”项目,破解乡村“有新房无新村、有新村无新貌”难题;

……
风貌得到提升的农房,与绿水青山更加和谐相处,与“百千万工程”更相适应,成为斗门区探索农房风貌提升新路径的生动实践。

斗门区以改革思维破题,制定“1+5+N”农村住房建设管理改革制度,实现业务流程和监督“双链条”监管,紧扣“见典型、出实效”,以斗门镇、莲洲镇为试点,探索“五个一”农房风貌提升新模式,推动农房风貌全域提升取得初步成效,在全省2.65万个村(居)实施“百千万工程”高质量发展中,展示斗门本土特色的探索路径。

采写:本报记者 张帆
摄影:本报记者 梁冠贤

斗门镇

推动向规范有序文明村居“蝶变”

岭南的冬天,阳光和暖。在斗门镇斗门村深潭村(自然村),一栋栋农房外墙粉刷一新,白色主色调与周边环境相得益彰。

村头巷尾、房前屋后,新砌好的花园小巧而精致,赏心悦目。

“干净又美观,迫不及待地想请朋友来家里坐坐、喝喝茶。”深潭村村民黄亦荣对此颇为满意。他告诉,自家房子占地面积103平方米,始建于上世纪80年代,其间曾自费将外墙翻新过一次,但还是耐不住日晒风吹,墙体发黑和渗水等问题随着时间的推移愈发严重。

如今外墙改造完成,一家九口人日子过得更为舒心。经估算,农房“升级”所需费用,从市场价格的227元每平方米,降低至150元每平方米,节约超30%。

得益于农房风貌提升整村试点项目实施,斗门镇斗门村深潭村(自然村)、八甲村石门坑村(自然村)、松山村、王保村等,共计150栋农房近日迎来焕新升级。

农房风貌提升项目实施以来,斗门镇贯彻落实《珠海经济特区乡村风貌提升条例》和斗门区“1+5+N”农村住房建设管理改革三级制度,通过“企业+农户、微利+公益”,用绣花功夫“雕琢”乡村新风貌。其间,斗门镇联合国企实现成本控制集约化、规划建设精品化、项目收益惠民化。

整修屋檐、统一墙色、美化窗框、描绘腰线、突出勒脚,还巧妙地增加了小坡檐等样式。项目按照“以工代赈”、乡村工匠参与的工作机制要求,兼具惠民性和公益性,既保护了传统村落肌理,又打造出错落有致的岭南特色建筑风貌。此外,还把农房风貌样式和长效管护列入村规民约,通过“积分制”“红黑榜”等方式,不断巩固农房风貌提升工作成效。

“这座古井从我记事起就在,村民至今仍会在这里打水……”斗门村“两委”委员邱耀文介绍道。

除了农房焕然一新,深潭村还对村内篮球场旁边的古井进行综合改造。木质井亭古色古香,破损地磚得以修复,打起水来更安心放心。此外,周边还置入休闲座椅、增设文化标识,在绿化方面进行了改善。

而在不远处的石门坑村,因地制宜将石门茶室旁边空地改造为休闲运动广场,重新平整地面、更新运动设施,为村民提供休闲健身的好去处。

截至目前,斗门镇共完成休闲公园、景观设施等多处节点提升,利用闲置边角地块、房前屋后空间改造小花园等绿美庭院63处,拆除乱搭建窝棚及框架结构超过1500平方米。

斗门镇有关负责人表示,全镇以下洲村“斗门印象小镇”为样本,深化四位一体产业发展模式,发挥国企的平台和资源优势,通过农房风貌提升盘活村内闲置的农房、宅基地,配套公共服务设施并对周边环境进行美化亮化提升,导入露营地、咖啡厅、特色餐饮等乡村消费新场景,同步实现低效土地盘活、产业发展共享、集体经济增收、农民共同富裕等多重目标。

斗门镇是中国历史文化名镇,拥有“一山一寺一温泉,一皇一将一大家族”的旅游资源。在环境优美、文化底蕴优渥的基础上,全镇农房风貌改造提升将进一步助力打造干净整洁有特色的农村人居环境新业态,并推动向更多规范有序讲文明的宜居村居“蝶变”!

莲洲镇

破解“有新房无新村无新貌”难题

初冬时节的莲洲镇,仍然是一幅绿水青山的美丽景象。走进石龙村三湾村(自然村),焕然一新的房屋映入眼帘。墙面上是《爱莲说》《莲韵三湾》等主题墙绘,与诗词名句相得益彰,增添了几多文化气息。

很难想象,这些房屋先前的模样是砖石裸露、墙面发霉。这其中的改变,得益于“莲韵三湾”农房风貌提升整村试点项目的实施。

今年8月以来,莲洲镇积极探索“政府奖补引导+村集体统筹管理+乡村工匠施工+本地材料直供+村民深度参与”“五个一”新模式,以“小投入”撬动“大变化”,做好农房风貌管控和改造提升,从农房风貌提升、人居环境整治、公共节点提升、谋划业态植入等四方面着手,全域推进宜居宜业和美乡村建设。

三湾村“莲韵三湾”项目就是其中之一,计划改造103栋,目前已全部完工。

莲洲镇有关负责人表示,在推进农房风貌提升过程中,资金投入少、施工质量好、监管效能优,实现降本增效和村民满意“双赢”,进一步提升了村民家园意识和主人翁意识,以及对“百千万工程”的参与度、满意度,扭转了此前政府在干、村民在看的情形。

在项目实施过程中,莲洲镇全域同步开展人居环境综合整治,不断提升人居环境,先后种植小叶紫薇56株,清理垃圾超65吨,打通水系并清淤河道1.2公里,整治“三线”5300多米,建设拦水坝和节制水闸2处,将6处闲置地改造成为停车场、小公园等公共节点,实施公共建筑、节点房屋墙体彩绘5处,利用拆违地块等建设4个绿美庭院,推动村庄环境大变革、大提升。

做好农房风貌管控,需要改造、提升,更需要因地制宜、大胆创新、走深走实。

在市级立法引领、区级制度保障下,莲洲镇坚持改革思维、敢闯敢试,在新建农房管控方面积极探索,谋划建设东湾村“桃源里”项目,做到既建新房又绘新村,推动乡村风貌整体提升。

11月20日,东湾村“桃源里”项目奠基仪式在东湾村上元洲举行。

东湾村以珠肇高铁莲洲段项目征收东湾村房屋和构筑物为契机,利用返还的宅基地,采取统一设计、统一施工、统一监管、统一验收的农村住房建设新模式,着力破解“有新房无新村、有新村无新貌”的难题。结合和美乡村建设要求,选定此处建设新村,因东湾村村处桃花盛开,该项目又临水而建,并致力打造现代版的新桃源,遂命名为“桃源里”。

“桃源里”项目占地面积约4801平方米,拟建设房屋15栋,每户占地面积120平方米,每栋建筑面积210.92平方米、层高两层半。莲洲镇有关负责人表示,将严格加强质量监管,确保明年上半年如期交付村民使用。

住进“桃源里”,实现“安居梦”。一个美丽、宜居、和谐的农民新居将在这里拔地而起,配套完善、风貌统一、品质高端,届时将成为斗门农房风貌新的风景线,在斗门区乃至珠海农房风貌管控和改造提升中,在建设和美乡村中脱颖而出。

“五个一”模式

提供具有斗门特色可借鉴路径

以构建城乡区域协调发展新格局为目标的“百千万工程”,对于缩小城乡差别,促进城乡共同繁荣,在新起点上更好解决城乡区域发展不平衡不充分问题,有着不同寻常的意义。这其中,农房风貌改造提升无疑是关键一环。

为此,今年5月,珠海发布国内首部乡村风貌提升条例,涵盖农村住房建设、乡村人居环境治理等多方面。

斗门区作为珠海乡村振兴和“百千万工程”的主战场,通过加强农村住房建设管理改革和风貌管控提升,重塑农村建设管理体制、流程,探索提升农房风貌具体路径,是建设具有中国风、岭南韵、珠海味、斗门情特色现代和美乡村的必然要求。

斗门区以改革思维破题,制定“1+5+N”农村住房建设管理改革文件,实现业务流程全链条和监督全链条“双链条”监管,紧扣“见典型、出实效”,以主要交通要道、“黄杨宋莲”乡村振兴示范带周边沿线两侧,作为首批农房风貌改造提升重点区域,试点探索“五个一”农房风貌提升新模式,一方面解决资金投入大、建设单价高等问题,一方面激发村民的积极性和主人翁精神,凝聚全社会力量积极参与“百千万工程”,推动农房风貌全域提升取得初步成效,打造一批突出岭南特色、历史文化、本土风貌的和美乡村。

“五个一”农房风貌提升新模式主要包括:政府奖补引导+村集体统筹管理+乡村工匠施工+本地材料直供+村民深度参与等五大环节。在实施过程中,斗门区统筹推进改革创新,亮点纷呈:

加强区级统筹,实现提级管理。成立斗门区宅基地和村民住宅建设管理委员会,解决以往宅基地审批和农村住房管理统筹力度不够、专业力量不足等“小马拉大车”问题。

增加刚性罚则,确保制度落地。主动衔接国家和省、市相关法律法规,将《珠海经济特区乡村风貌提升条例》等相关法律中适用的法律责任全部引入,增加对违法占用土地建设住宅等行为的罚则,坚决遏制农村新增乱建、未批先建等违法违规行为。

强化规划实施,统一农房风貌。坚持以图为先、整体规划,满足安全、适用、经济、环保、美观等要求,突破性解决以往农村住房建设无施工图或设计水平低的顽疾。

填补制度空白,做到闭环管理。将宅基地建房参照国有建设用地管理理念,从审批到验收实行全方位立体化全链条监管,解决农村住房建设监管机制不完善、联防联控整治力度不够强等问题。

完善监管机制,实行交叉监督。创新性提出区级部门参与农村住房建设管理,出台监管工作指引,指导镇村细化落实农村建房“五公开”“四到场”,构建区、镇、村三级联动的农房建设监管机制,打造全链条全领域全周期综合监管模式。

细化表格模板,优化流程管理。将各项制度各环节制作成流程图和操作表格,做到流程清晰、可操作性强,并提供技术服务、建设过程中投诉举报、事故处理的相应指引。

加强宣传引导,强化自我约束。将农房建设行为规范纳入村规民约,由居民承诺,以承诺就是信用调动村民自我约束,强化自我管理。

斗门区探索“五个一”农房风貌提升新路径,取得阶段性成效,在全省2.65万个村(居)实施“百千万工程”高质量发展过程中,提供具有斗门特色的可借鉴路径。



深潭村。



石龙村。



三湾村。