

浦东新区曹路镇人民政府

浦曹府规〔2023〕2号

关于印发《曹路镇农村村民住房建设工作 操作口径（试行）》的通知

各相关单位：

为加强曹路镇农村村民住房建设和宅基地管理工作，规范农村村民建房秩序，保护农村村民合法权益，推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《上海市农村村民住房建设管理办法》（市政府令2019年第16号）、《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》（浦府规〔2021〕5号）等文件精神，结合本镇实际，经镇党委、政府研究同意，现印发《曹路镇农村村民住房建设工作操作口径（试行）》。本口径自2024年1月27日起试行，试行期2年。

特此通知！

上海市浦东新区曹路镇人民政府

2023 年 12 月 26 日

（此件公开发布）

曹路镇农村村民住房建设工作操作口径

(试行)

第一章 总 则

第一条 目的与依据

为加强曹路镇农村村民住房建设和宅基地管理工作，规范农村村民建房秩序，保护农村村民合法权益，推进乡村振兴战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《上海市农村村民住房建设管理办法》(市政府令 2019 年第 16 号)、《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》(浦府规〔2021〕5 号)等文件精神，结合本镇实际，制定《曹路镇农村村民住房建设工作操作口径》(以下简称《工作口径》)。

第二条 适用范围

本《工作口径》适用于曹路镇行政区域范围内集体所有土地上农村村民新建、改建、扩建和翻建住房(以下统称“村民建房”)及其管理。

第三条 有关用语的含义

本《工作口径》中下列用语的含义是：

农村村民，是指具有曹路镇农业户口的本镇农村集体经济组织成员。

农户建房，是指由村民以户为单位，自行申请宅基地建造住房的活动。

集体建房：参照《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》相应条款实施，本口径中不做解释。

第四条 管理部门

各村委会：负责受理村民建房申请材料并完成初审，并会同城管中队等做好村民建房过程中的日常监管等工作；

镇城建中心：本镇农村宅基地使用及建房管理的牵头部门，负责建房申请材料的流转及上报工作，负责组织召开村民建房联席会议，负责组织对农户建房进行开工查验和竣工验收、农户建房安全质量的现场指导和监督检查等工作；

镇规建办：负责本镇村民建房规划、用地管理工作；

区规资局第二管理所（曹路所）：负责审核宅基地使用布局、用地标准；

镇经发中心：负责审核申请人及用地人身份资格；

乡村振兴办：共同参与村民建房期间的定位、验收等工作；

镇综合行政执法队：负责村民建房过程中的日常监管、对违建行为不配合整改的农户进行立案整改、查处等工作；

曹路镇“五违办”：协助处置村民建房过程中发生的违建行为等工作。

第五条 基本原则

规划先行，农村村民实施建房活动，应遵循村庄规划布局要求，节约用地、集约建设、安全施工、保护环境、注重风貌。

先批后用，农村村民申请宅基地房屋新建、改建、扩建、翻

建，必须做到先批后用，未经批准不得开工建设。未经审批擅自开工建设的一律视作新增违章，按照“五违四必”要求进行整治。

因地制宜，农村村民建房的管理和技术服务，应当尊重村民生活习惯，坚持安全、经济、适用和美观的原则，注重建筑质量，完善配套设施，落实节能节地要求，体现历史文化和乡村风貌。鼓励相邻农户以组团式新建、翻建方式集中申请建房，并给予一定优惠激励措施，腾出用地指标，盘活建房资源。支持村民结合乡村振兴、城市更新战略及村庄统一规划，在不违反建房政策的前提下，以修缮的方式维修加固老房，改善村容村貌，排除住房安全隐患。

第六条 规划编制和风貌管控

编制总体规划和村庄规划时，应合理确定本辖区内村民建房的布点、范围和用地规模。

根据本市乡村风貌导则，结合曹路镇的自然肌理、传统文化和建筑风貌元素等，通过专业设计引导村民建房，同时将风貌管控纳入村规民约及农民建房的审批和监管。

第七条 分类引导

农村村民建房应在规划确定的农村居民点中进行。位于规划确定的农村居民点范围内的农户，在符合村庄设计和乡村风貌管控要求的前提下，允许翻建、改建住房。

位于规划确定的农村居民点范围以外的农户，引导其选择进城镇集中居住，或者到规划确定的农村居民点实施平移集中建房。

同户（以合法有效的农村宅基地使用证或者建房批准文件计户）居住人口中有两个以上（含两个）达到法定结婚年龄的未婚者，其中一人要求分户，且符合规定的分户条件的，采取多种方式，保障其居住权。

第八条 宅基地的使用规范

农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过规定标准。现有宅基地面积在规定标准之内，且符合村镇规划要求申请农户建房的，原则上在原址改建或者翻建。

农户按规划易地实施建房的，应当在新房竣工后 3 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；原宅基地由村民委员会或者村集体经济组织依法收回，并由镇人民政府及时组织整理或者复垦。

第二章 农户建房标准

第九条 申请主体

符合下列条件之一的集体经济组织成员，需要申请宅基地建房的，可以以户为单位提出书面申请：

（一）实行家庭联产承包责任制以来享有土地承包经营权，具有曹路镇农业户口且户口、生产生活在本村的；

（二）具有本市农业户口，且因合法的婚姻、收养关系户口迁入本村的；

(三) 具有本市农业户口，且根据国家移民政策户口迁入本村的；

(四) 法律、法规规定的其他情形。

第十条 建房条件

符合下列条件之一的农户，可以对原有住房进行改建、翻建或者易地新建：

(一) 按照村镇规划调整宅基地，需要易地新建的；

(二) 原有住房属于危险住房，需要易地新建或者在原址翻建的；

(三) 原有住房因自然灾害等原因灭失，需要易地新建或者在原址翻建的；

(四) 区人民政府规定的其他情形。

危险住房是指根据我国危险房屋鉴定标准的有关规定，经专业机构鉴定危险等级属 C 级或 D 级，不能保证居住和使用安全的住房。

第十一条 用地面积标准

农户建房的用地面积、建筑面积按照下列规定计算：

(一) 1 人户的宅基地面积不超过 60 平方米、建筑占地面积不超过 45 平方米，建筑面积不超过 45 平方米；

(二) 2 人户的宅基地面积不超过 90 平方米、建筑占地面积不超过 45 平方米，建筑面积不超过 90 平方米；

(三) 3 人户的宅基地面积不超过 120 平方米、建筑占地面

积不超过 60 平方米，建筑面积不超过 135 平方米；

（四）4 人户的宅基地面积不超过 120 平方米、建筑占地面积不超过 90 平方米，建筑面积不超过 180 平方米；

（五）5 人户的宅基地面积不超过 140 平方米、建筑占地面积不超过 90 平方米，建筑面积不超过 225 平方米；

（六）6 人户及 6 人以上户的宅基地面积不超过 160 平方米、建筑占地面积不超过 100 平方米；6 人户的建筑面积不超过 270 平方米，家庭人口超过 6 人的，每增加 1 人，可以增加建筑面积 20 平方米。

对于宅基地原址改建、扩建、翻建或者按规划易地新建住房的，相关标准应当按照前款规定办理用地手续。

第十二条 建筑占地面积的计算标准

农户建房的建筑占地面积按照下列规定计算：

（一）室外有顶盖、有立柱的走廊的建筑占地面积，按立柱外边线水平面积计算；

（二）有立柱的阳台、内阳台、平台的建筑占地面积，按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；

（三）无立柱、无顶盖的室外走道和无立柱的阳台不计建筑占地面积，但不得超过批准的宅基地范围。

第十三条 用地人数的计算方法

农户申请建房用地的人数，按照该户内符合第九条规定的人数进行计算。有关计算方法如下：

(一)符合第九条规定条件的人员，计入户内；

(二)2001年1月1日以后出生，父母至少一方为农业户口的本集体经济组织成员，其本人城镇居民户口地址以及生产、生活在本村的人员，可以计入户内；

(三)领取本市《独生子女父母光荣证》(或者《独生子女证》的独生子女)，按2人计算；

(四)户口暂时迁出的现役军人(武警)、在校学生、服刑人员，可以计入户内；

(五)符合区人民政府规定的其他人员，可以计入户内；

(六)农户内在本市他处已计入批准建房用地人数的人员，或者因房屋征收(拆迁)、农民相对集中居住等已享受补偿安置的人员，不得计入用地人数。

第十四条 禁止建房的情形

具有下列情形之一的农户，不得申请宅基地新建住房或对原有住房进行改建、扩建或者翻建：

(一)拥有两处及以上宅基地的；

(二)已有宅基地上存在违法用地、违法建筑等情况，未按照相关规定完成整改的；

(三)将原有住房出售、赠与他人，或者未经有关部门许可将原有住房改为经营场所的；

(四)离婚户对宅基地及住房权益未处置完毕或者自愿放弃宅基地及住房权益的；

(五)区人民政府规定的其他情形。

第十五条 房屋建造标准

房屋檐口高度不得超过 10 米，屋脊高度不得超过 13 米。

第十六条 围墙的建造要求

围墙设置符合乡村风貌，围墙范围不得超越经批准的宅基地范围，不得妨碍公共通道、管线等公共设施，不得影响相邻房屋的通风和采光。

第三章 审批流程

第十七条 村级审查程序

符合宅基地申请条件的农户，向所在村民委员会提出宅基地和建房书面申请，并由村级组织对申请材料完成初步审核。初审通过后，应当在本村范围内将农户成员人数、建房位置、宅基地和建筑占地面积、建筑方案等相关信息张榜公布，公布期限不少于 30 日。

公布期间无异议的，由村经办人将农户提交的申请材料信息录入农村宅基地信息管理系统，并将建房申请人的书面申请和宅基地使用承诺书等材料报送镇城建中心。公布期间有异议的，村级组织应当召集村民会议、集体成员会议、村民代表会议或集体成员代表会议讨论决定。

第十八条 行政审批程序

镇城建中心集中收集、审核村级组织报送建房申请人的书面

申请，并不定期组织召开村民建房联席会议。会议通过后由镇人民政府对农户宅基地申请作出审批决定，合并发放农村宅基地批准文件和乡村建设规划许可证。审批结束后，镇城建中心将审批情况及时上报宅基地管理系统，同时建立宅基地审批管理台账归档留存并报区农业农村、规划行政资源部门备案。同时将审批情况抄送镇巡查和监管部门，加强建房工作监管。

第十九条 审批结果的公布

经审批符合条件同意新建房屋（含翻建等）的，镇人民政府应当将农户建房的审批结果张榜公布，时间不少于 30 日，接受群众监督。

公布期间有异议的，镇人民政府应当在 5 个工作日内对该户申请进行复核，并根据复核结果进行相应处理。

第二十条 宅基地范围划定和开工查验

经批准利用宅基地建房的农户，应当在开工前向镇城建中心申请划定宅基地范围。镇城建中心应当在 5 个工作日内，组织相关部门到现场进行查验，丈量划定宅基地，并进行开工查验，确认宅基地内建筑物的平面位置、层数、高度和风貌。

农户应当严格按照乡村建设规划许可证、施工图纸等的要求进行施工。

第二十一条 施工图纸

农户建造两层或者两层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸，或者免费使用市住房城乡建

设行政管理部门推荐的通用图纸。

第二十二条 施工队伍

农户建房应当选择具有相应专业能力的施工队伍。施工队伍中应当配备符合规定的质量员、安全员。

第二十三条 质量和安全监督

农户应当与施工队伍签订建房协议,并约定质量和安全责任。

镇城建中心落实质量安全专管人员对农户建房实施质量和安全监督,也可以委托符合条件的第三方质量安全管理机构实施质量和安全监督。

第二十四条 配套设施

镇人民政府应当配套完善农村居民点内道路、路灯、污水处理、生活垃圾分类处置、通讯等设施。农户建房应当按《上海市排水与污水处理条例》规定配建相应设施。

第二十五条 竣工期限

镇人民政府在审核发放乡村建设规划许可证时,应当核定竣工期限。竣工期限一般为1年,最长不超过2年。

第二十六条 竣工验收

农户建房完工后,应当向镇城建中心申请验收。镇城建中心在接到农户申请后5个工作日内,组织现场验收,实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地,是否按照批准面积和规划要求建设住房,并出具书面验收意见。

第四章 责任追究

第二十七条 监督检查及处置

镇人民政府按照本规定加强对本区域农户建房活动的监督检查，发现有违反国家、市和区有关规定的行为的，按《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》规定处置。

各村农民建房管理工作纳入年终考核。

审批过程中有审核把关不严，监管不力，甚至串通作假等情况的，一经发现即报相关部门追究有关人员责任。

第五章 附 则

第二十八条 应用解释部门

本工作口径由上海市浦东新区曹路镇人民政府负责具体解释工作。

第二十九条 施行日期

本工作口径自 2024 年 1 月 27 日起试行，试行期 2 年。

