

上海市浦东新区老港镇人民政府

浦老府〔2023〕16号

关于印发《老港镇农村村民住房建设管理办法》的通知

各相关单位：

为加强老港镇农村村民住房建设和宅基地管理工作，规范农民建房秩序，保护农村村民合法权益，推进乡村振兴战略实施，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（市政府令第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），结合老港镇实际情况，特制定《老港镇农村村民住房建设管理办法》，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市浦东新区老港镇人民政府

2023年3月9日

（此件公开发布）

上海市浦东新区老港镇党政办公室

2023年3月10日印发

老港镇农村村民住房建设管理办法

第一章 总则

第一条（目的与依据）

为加强老港镇农村村民住房建设和宅基地管理工作，规范农民建房秩序，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）等有关法律、法规和规章，结合本镇实际情况，特制定《老港镇农村村民住房建设管理办法》（以下简称《办法》）。

第二条（适用范围）

本《办法》适用于老港镇行政区域范围内农民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（管理部门）

（一）各村委会负责受理本村村民的建房申请，初步审核申请人是否符合建房条件，以及后期配合城管中队对村民建房过程中进行日常监管等工作；

（二）老港镇城市建设管理事务中心（以下简称“城建中心”）负责村民建房的前期资料审核、准备，协助规建办做好村民建房工作；

（三）老港镇规划和生态环境办公室（以下简称“规建办”）负责农村村民建房的规划、审核、上报审批等工作；

（四）浦东新区规划和土地管理局老港管理所（以下简称“土地所”）负责用地管理、审核等工作；

（五）老港镇城镇运行管理办公室（以下简称“城运办”）共同参与村民建房期间的定位、验收等工作；

（六）老港镇农业农村发展办公室（以下简称“农发办”）共同参与村民建房期间的定位、验收等工作；

（七）老港镇城管中队（以下简称“城管中队”）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等工作；

（八）老港镇“五违办”协助处置村民建房过程中发生的违建行为等工作。

第四条（管理制度）

（一）全程监管制度：由镇规建办、农发办、城运办、城建中心、土地所、城管中队、五违办、各村委会建立宅基地开工放样、基础验收、竣工验收等监管制度。各部门根据部门职责全程安排专人监督房屋建造过程中是否合规、超建、移位等。

（二）日常巡查制度：镇城运办、农发办牵头组织日常巡查，每户不少于两次；建立专管人员日常巡查制度，城管中队、五违办和各村委会应落实专人负责日常巡查、发现、上报。

（三）随机抽查制度：镇规建办会同城建中心、土地所不定

期对村民建房是否合规、移位等进行抽查，对城管中队、五违办和各村委会巡查、监管是否履职到位进行抽查。

第五条（基本原则）

农村村民实施建房活动，应当规划先行、节约用地、集约建设、安全施工、保护环境、注重风貌。

农村村民建房的管理和技术服务，应当尊重村规民约和村民生活习惯，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。

第六条（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。

第七条（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。

镇人民政府应当根据乡村风貌导则及有关建设要求，结合地

区自然肌理、传统文化和建筑风貌元素等，将风貌管控要求纳入村规民约，并通过专业设计引导村民建房。

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；参加集体建房的，应当在新房配售后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

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，具有浦东新区农业户口且户口、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) 符合申请条件的其他情形；

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 (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) 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

宅基地权利的；

（五）镇人民政府规定的其他情形。

第十二条（村级审查程序）

符合宅基地申请条件的农户，向所在村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）提出宅基地和建房书面申请。

村级组织接到农户建房书面申请并审核建房条件后，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，申请人填写《浦东新区农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，村级组织签署认定意见（资格和人口数量）后，连同建房申请人的书面申请和宅基地使用承诺书，报送镇人民政府；公布期间有异议的，村级组织应当召集村民代表或集体成员代表会议讨论决定。

第十三条（行政审批程序）

镇级农民建房管理部门对村级组织报送的申请表和建房申请人的书面申请进行统一集中受理。

镇规建办综合各有关部门意见，审核建房用地申请时，须符合新区分解下达的村民建房年度用地计划指标。农村村民住房建设确需占用农用地的，应当先行办妥农用地转用手续。最后由镇人民政府对农户宅基地申请作出审批决定，并发放农村宅基地批准文件和乡村建设规划许可证。同时上报市宅基地管理系统，并通过系统，加强建房工作监管。

第十四条（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，应当在开工前向镇人民政府申请划定宅基地范围。镇级农民建房管理部门应当在5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、施工图纸等要求进行施工。

第十五条（施工图纸和施工队伍）

农户建造两层或者两层以上住房的，项目实施过程中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，施工图应有专业设计人员签字盖章，或者免费使用市、区建设行政管理部门推荐的通用图纸，施工图应当符合相应技术规范、设计标准以及乡村风貌导则。

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。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人。

第十六条（竣工期限、验收）

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。农户在拿到乡村建设规划许可证后3个月内需开工建设，竣工期限一般为1年，最长不超过2年。

农户建房完工后，应当向镇人民政府申请验收。镇人民政府在接到农户申请后10日内，由镇级农民建房管理部门组织相关

部门进行验收，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。

经验收合格的，镇人民政府应当在 15 日内，将相关验收情况分别报区农业农村委、区规划资源局、区建交委备案。

第三章 相关标准

第十七条（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 80 平方米、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 80 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 70 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 140 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，建筑面积不超过 270 平方米；如家庭人口超过 6 人的，每增加 1 人，可以增加建筑面积 20 平

方米。

对于宅基地原址翻建、易地新建的，相关标准应当按照前款规定执行。

第十八条（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。

第十九条（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）符合第十四条规定条件的人员，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，或者因宅基地征收（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。

第二十条（用地程序和标准）

原址改建、扩建、翻建住房或者按规划易地新建住房的，均应当办理用地手续，并按本操作口径规定的用地标准执行。

第二十一条（间距、层数和高度标准）

村镇规划对农户建房的间距、层数和高度标准有规定的区域，按照村镇规划执行。

村镇规划尚未编制完成或者虽已编制完成但对农户建房的间距、层数和高度标准未作规定的区域，间距、层数由镇人民政府按照实际情况确定；房屋檐口高度不得超过 10 米，屋脊高度不得超过 13 米。

第二十二条（围墙的建造要求）

农户建房需要设立围墙的，由镇人民政府根据乡村风貌导则要求进行审批，围墙不得超越经批准的宅基地范围、围墙总高度不得超过 2 米，实墙高度不超过 1.2 米、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。

第四章 附则

第二十三条（监督检查及处置）

镇人民政府根据本《操作口径》加强对本区域内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。

第二十四条（施行日期）

本操作口径自 2023 年 3 月 10 日起试行，有效期 2 年。