

上海市浦东新区祝桥镇人民政府文件

祝府规〔2024〕1号

关于印发《祝桥镇农村村民住房建设管理 实施细则》（试行）的通知

各相关单位：

为加强浦东新区祝桥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，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（16号令）和《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》（浦府规〔2021〕5号）文件精神，结合祝桥镇实际，制定《祝桥镇农村村民住房建设管理实施细则》（试行）。现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

浦东新区祝桥镇人民政府

2024年1月10日

（此件公开发布）

浦东新区祝桥镇党政办公室

2024年1月22日印发

祝桥镇农村村民住房建设管理实施细则（试行）

第一章 总则

第一条（目的与依据）

为加强浦东新区祝桥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，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（16号令）和《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则（浦府规（2021）5号）》文件精神，结合祝桥镇实际，制定《祝桥镇农村村民住房建设管理实施细则》（以下简称《实施细则》）。

第二条（适用范围）

本《实施细则》适用于祝桥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。有关用语的含义与《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》一致。

第三条（管理部门）

祝桥镇规划建设和生态环境办公室（以下简称“规建办”）是本镇村民建房规划管理部门，负责联系、协调新区行业管理部门，指导城建管理中心对本辖区农户建房的用地管理、农村建筑风貌引导、审核发放农户建房的乡村建设规

划许可证等工作。

祝桥镇城建管理中心（以下简称“城建中心”）负责本辖区内宅基地的审批、建筑占地及总面积的标准，对农户建房开工查验、敲桩定位和竣工验收工作，在农户建房过程中做到全过程参与管理（安全质量的现场指导，监督检查，引导农村建筑风貌，审核发放农户建房的乡村建设规划许可证等工作）。

祝桥镇城建中心负责审核本辖区内申请户资格权的认定，特殊情况需征询祝桥镇农业农村发展办公室书面意见。

浦东新区规划资源局第五管理所（以下简称“土地所”）负责本辖区农户建房的用地管理等工作；共同参与农户建房宅基地敲桩定位、开工查验、竣工验收等工作。

祝桥镇城运管理办公室（以下简称“城运办”）负责牵头祝桥镇综合执法中队由村级、城建中心等部门巡查发现上报的各类违建现象的处置及建筑垃圾清运处置工作。

社区负责本辖区内农户建房管理，共同参与农户建房宅基地敲桩定位、开工查验、竣工验收，指导村委会开展农户建房监督管理。

各村级组织负责本辖区内农户建房的管理，全面负责本辖区内农户建房管理（初审、公示、报送、开工查验、日常巡查、施工管理、竣工验收等）工作，并做好农民建房信访件的处置和预防、稳控工作。农户建房管理工作纳入镇对村

居年度考核。

第四条（管理制度）

全过程监管制度：由规建办、城建中心牵头社区、土地所、村委会对审批的宅基地范围进行划定、敲桩定位、基础验收、分层审核、竣工验收等工作。在建过程中存在的超建、移位等现象出具整改通知单，告知农户落实自行整改。不按规定限期整改的由城建中心牵头报送城管中队，由城管中队组织处置在建过程中违建现场的整治。

专管人员日常巡查制度：各社区、村委会应落实专人负责日常巡查工作并填写巡查日志。发现违建现象及时阻止并上报至城建中心，由城建中心牵头将违建现象报送城管中队，由城管中队组织处置在建过程中违法现场的整治。

第五条（基本原则）

农民村民实施建房活动，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，允许翻建、改建、扩

建住房。

规划确定的农村居民点范围以外的村民住房，近期无动迁项目且现状土地性质为集体土地的，房屋质量已达到危险等级的村民，参照《祝桥镇农村个人建房修缮管理操作口径》实施。

第七条（规划编制和风貌管控）

编制总体规划和村庄规划时，应该合理确定本辖区内村民建房的布点、范围和用地规模。镇规建办应当根据乡村风貌导则及有关建设要求，结合地域自然肌理、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。

农户分户建房按规划及资格权认定符合分户新建的，应当在分户建房审核时退出原宅基地批复份额。

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集体经济组织依法收回，并由城建中心及时组织整理或垦复。

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，具有祝桥镇农业户口且户口、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。

农户建房用地人数的计算方法，按照本实施细则第二十三条规定执行。

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：

（一）原有住房属于危险住房，在原址翻建的；

（二）原有住房因自然灾害等原因灭失，需要在原址翻建的；

（三）原有住房人口增加，符合申请扩建资格，在原址改扩建的。

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）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）离婚户在原配偶处已享受建房份额的或在他处有建房份额的；
- （五）已享受过动迁安置及农民相对集中居住上楼的；
- （六）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。

村级组织接到书面申请后，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。

第十三条（行政审批程序）

镇城建中心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。

镇城建中心综合各有关部门书面意见，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以及供地手续。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，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（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。

第十五条（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，新建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，组织社区、土地所、村委会到现场进行宅基地划定，敲桩定位，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。

第十六条（施工图纸和施工队伍）

为保障房屋结构合理、符合镇级乡村风貌管控等要求，施工图纸由建房户委托具有资质的设计单位，也可由镇政府提供的市区通用型施工图纸，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。

建房户应当选择具有相应专业能力的施工队伍。个体承包方应具备土建工程类操作证或工匠资格证。

第十七条（质量和安全监督）

建房户应当与施工队伍签订建房协议，并约定质量和安全责任。

社区、村居应落实质量、安全人员对农户建房实施质量和安全监管。

建房户与施工方均应当购买相应的建房及人身保险。

施工队伍中需配备符合规定的质量员、安全员。

第十八条（配套设施）

镇城建中心牵头对新建农村居住点配套完善农村居民点内道路、污水处理设施。

建房户应当按农村生活污水体系规定配建相应设施。

第十九条（竣工期限）

镇城建中心牵头组织社区、土地所、村委会敲桩定位后应当核定竣工期限。竣工期限一般为 1 年，最长不超过 2 年。

第二十条（过程监管）

由社区、村委会核对施工图纸后，社区每两周一次、村委会每周一次到现场核对在建农房占地、建筑面积、高度（现状拍照），并填写巡查日志记录。城建中心对社区、村委巡查日志进行抽查并出具意见。

第二十一条（竣工验收）

建房完工后，由村委会向城建中心申请验收。城建中心接到申请后 5 个工作日内组织多部门进行验收；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，城建中心在 15 个工作日内将相关验收情况分别报农业农村、规划资源、建设行政管理部门备案，并发放乡村规划许可证。

第二十二条（建筑垃圾处置）

农民建房产生的拆旧房拆房垃圾，新建、翻建建筑装修垃圾，由祝桥镇通过比选招标的装修垃圾资质清运公司按划

片清运，由村委会加强监管，严禁无资质公司、“黑车”清运。

第三章 相关标准

第二十三条（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、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 以上户的宅基地面积不超过 160 平方米、建筑占地不超过 90 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，建筑占地不超过 100 平方米，建筑面积不超过 300 平方米。

对于宅基地原址翻建、原址改扩建、易地新建的，相关

标准应当按照前款规定执行。

第二十四条（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。

第二十五条（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）符合本市独生子女的人员，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）符合申请的其他形式；

（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。

第二十六条（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，并按本实施细则规定的用地标准执行。

第二十七条（间距、层数和高度标准）

（一）朝向为南北向或者朝南偏东（西）向的房屋间距，为南侧建筑高度的 1.4 倍；朝向为东西向的，房屋的间距不得小于较高建筑高度的 1.2 倍。老宅基地按前述标准改建确有困难的，与周边相邻户主需签署四邻意见，在不影响四邻房屋正常采光及通行情况下、以一事一议方式讨论决议。

（二）相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距一般为 1.5 米，最多不得超过 2 米。

（三）两层住房的房屋檐口高度不得超过 7 米，屋脊高度不超过 10 米。零零线参照周边自然地平面；一层层高最低不低于 2.8 米，最高不超过 3.6 米，二层层高最低不低于 2.8 米，最高不超过 3.6 米，以设计图纸为准。

（四）三层住房的房屋檐口高度不得超过 10 米，屋脊高度不得超过 13 米。零零线参照周边自然地平面，不超过 0.3 米；一层层高最低不低于 2.8 米，最高不超过 3.6 米，二层层高最低不低于 2.8 米，最高不超过 3.6 米，三层层高不

超过 3 米。

第二十八条（围墙的建造要求）

建房户需要设立围墙的，由镇城建中心、镇土地所、村委会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，除立柱外的实心墙体结构不得高于 1.2 米，总高度不得高于 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

第二十九条（监督检查及处置）

镇相关职能部门根据本《实施细则》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。

第三十条（附件）

- 附件：1. 祝桥镇农村村民建房修缮管理操作口径
2. 祝桥镇农村村民建房各类申请表、审批表
3. 祝桥镇农村村民建房工作及监管流程图

第三十一条（施行日期）

自 2024 年 2 月 23 日起试行，有效期至 2026 年 2 月 22 日。