

附件一

祝桥镇农村村民住房修缮管理操作口径

为有效解决社会矛盾，加强祝桥镇农村村民住房建设管理，明确落实责任，加强事中事后监管，进一步规范农村个人建房修缮申报程序、工作时限等。参照《上海市农村村民住房建设管理办法》（沪府令 16 号）、《关于切实改善本市农民生活居住条件和乡村风貌 进一步推进农民相对集中居住的若干意见》（沪府规〔2019〕21 号）以及其他相关法律法规规章规定，结合我镇实际，特制定本操作口径。

一、基本原则

（一）规划先行原则。农村村民建房修缮工作应遵循村庄规划布局的要求。

（二）先批后修原则。农村村民建房修缮申请必须做到先批后修，未经批准不得动工。

（三）规范施工原则。农村村民建房修缮施工应符合安全施工有关规定，同时须符合面积、高度等相关标准要求，杜绝超面积、超高度等现象。

（四）风貌管控原则。根据本市乡村风貌导则，结合祝桥镇自然肌理、传统文化和建筑风貌元素等，将风貌管控纳入农村村民建房修缮的备案和管理。

二、具体要求

农村个人建房修缮，仅针对提供合法有效的宅基地发证资料的农村个人建房。且经城建中心预审后由专业检测机构鉴定危险等级达到 C 或 D 级的，不能保证居住安全的。

本操作口径适用于祝桥镇行政区域内农民集体土地上，包括国有带征的农村村民建房修缮，按照规划实际实施分类管理：

（一）根据房屋实际建造年代及破损情况，原则上房屋建造年代为 20 年以上、房屋存在严重居住安全隐患且无法通过局部修缮来确保房屋结构安全的建议整体修缮。

（二）规划管控区域或纳入年度土地储备计划的地块不适用本轮操作口径。

（三）由于“征地非农”农业身份转变无法申请农民建房的，且已形成危房的允许实施修缮。

（四）以上范围中存在“一户多宅”或原有宅基地不退、应拆老房未拆的，有存量违法建筑等必拆类情况一律不予受理备案。位于高压线正下方的农村村民建房根据有关安全规定不允许修缮施工作业的，原则上考虑其他方式保证其住房问题。

三、申请备案流程

（一）申请人向所在村委会提出申请，并提供合法有效的宅基地发证资料或其他合法有效的审批手续

（二）村委会对申请户的“五违”情况进行初审，报镇“五违办”。

（三）“五违办”比对无证建筑普查数据库，审核宅基地见证建筑外其他建筑的性质，确认是否有违章、违建行为。

（四）农村村民建房修缮申请经村两委会议讨论后，在所在队组进行现场公示（内容应包含合法有效发证资料的认定、五违情况认定意见、修缮建议等），《农村村民建房修缮

申请表》（公示期不少于 7 日），无异议报城建中心。

（五）城建中心接收材料后七个工作日内牵头规划资源局第五管理所、村委会现场勘察，十五日内提出修缮书面初步意见待无违章等情况后建房户委托房屋质量检测中心进行检测并出具房屋完损报告，报镇农民建房领导小组办公室进行修缮备案，三十日内出具农村村民建房修缮备案表。

（六）备案后，由所在村将备案结果在相邻及队组现场进行公示（公示期不少于 7 日），公示无异议后，根据发证面积，由镇城建中心牵头规资局第五管理所锁定占地面积和房屋高度，结合祝桥镇风貌管控等有关要求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；并填写农村村民建房承诺书。

四、其他事项

（1）农房占地、建筑面积、及层高建设标准参照《祝桥镇农村村民住房建设管理实施细则》。

（2）各部门职能分工及监管流程参照《祝桥镇农村村民住房建设管理实施细则》。

附件：

- 1、农村村民修缮初步意见书
- 3、农村村民建房修缮申请表。
- 4、农村村民建房修缮备案表。
- 5、农村村民建房修缮承诺书。
- 6、施工单位建房承诺书。

农村村民修缮初步意见书

_____户：

你户在_____申请的房屋
修缮，经现场勘查初步审核，符合上报要求。

特此通知

祝桥镇城建中心

年 月 日

农村村民建房修缮申请表

申请人		户籍人口数			
地址					
房屋登记情况					单位：平方米
平房	楼房		小计	副舍	宅基地
	建筑占地	建筑面积			
四邻意见	东		西		
	年 月 日		年 月 日		
四邻意见	南		北		
	年 月 日		年 月 日		
申请原因：					
申请户签名：（纹印）					

注：1、本表仅限农村个人建房维修办理，上报时须附两委建议（含公示意见）。

农村村民建房维修备案表

备案人		户籍人口数		检测证号：	
地址					
房屋登记情况					单位：平方米
平房	楼房		小计	副舍	宅基地
	建筑占地	建筑面积			
房屋原状示意图					
				建筑四址	宅基地四址
				东至：	东至：
				西至：	西至：
				南至：	南至：
				北至：	北至：
备案户签名：				城建中心意见： 年 月 日	
村（居）委会审核意见：经公示无异议，同意申报局部维修（）整体维修（）备案。 年 月 日	土地所意见： 年 月 日				

注：1、本表仅限农村个人建房维修办理，上报时须附两委建议（含公示意见）。
 2、备案后须在三十日内报城建中心开工修缮，过期失效。

农村村民建房承诺书

本人_____现经相关部门备案在_____（建房地址）修缮房屋，房屋宅基地面积_____平方米，建筑占地面积_____平方米，总建筑面积_____平方米，层数_____层，1层内廊高度_____米，2层内廊高度_____米，屋顶高度多少_____米。

本人郑重承诺：

一、遵照《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》及村规民约等有关规定，依法使用土地，保证按备案面积进行修缮，不出现房屋超高、超平方现象。

二、根据《上海市农村村民住房建设管理办法》第九条风貌管控规定，本人承诺结合乡村风貌进行修缮。

三、根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定，本人保证只拥有该处合法宅基地，在农村个人建房修缮前按照相关要求备案，土地归村集体经济组织统一安排。

四、在修缮施工期间文明施工，不影响四周邻居住房安全，不在夜间施工影响他人休息，办理相关垃圾处置监管手续。

五、在修缮施工期间安全责任由本人承担，并规范使用相关机械。本人保证履行以上承诺，如有违反，本人立即停工拆除违法面积，无条件服从村委或相关职能部门代为整治和拆除，由此产生的所有费用和责任由本人承担。

承诺人签字（纹印）：

日期：

规范施工承诺书

本公司郑重承诺：

一、遵照《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》及村规民约等有关规定，保证按备案占地及面积进行维修，不出现房屋超高、超平方现象。

二、根据《上海市农村村民住房建设管理办法》第九条风貌管控规定，本公司承诺结合乡村风貌出具相关设计方案经祝桥镇城建中心备案后按图施工。

三、在维修施工期间文明施工，不影响四周住房安全，不在夜间施工影响他人休息。

本公司保证履行以上承诺，如有违反，本公司愿意承担相关法律责任及处罚。

承诺单位签字（盖章）：

年 月 日