

上海市浦东新区宣桥镇人民政府文件

宣府〔2023〕12号

关于印发《宣桥镇农村村民住房建设审批管理 相关规定（试行）》的通知

各村委，各相关单位：

现将《宣桥镇农村村民住房建设审批管理相关规定（试行）》
印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

2023年3月16日

宣桥镇农村村民住房建设审批管理 相关规定（试行）

第一章 总则

一、为加强宣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，推进乡村振兴战略实施，根据浦府规〔2021〕5号《浦东新区农村村民住房建设管理实施细则》文件规定，结合宣桥镇的实际，对符合申请建房审批条件的农户建房，制定本规定。

二、本规定适用于浦东新区宣桥镇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。

三、农户建房申请主体、建房条件、禁止建房情形及相关标准等按照市、区建房政策执行。

第二章 审批制度与流程

四、审批制度与职责分工

（一）审批制度

农村村民住房建设审批实行联席会议制度，联席会议由镇规建办、农办、城管中队、镇城建中心、镇经发中心、“五违”办、派出所、规土所及相关村组成，在村审核意见、各相关单位流转审核意见的基础上，由镇分管领导召集，以会议形式进行联审。联席会议审核且经公示后报镇长办公会审议后审批。

（二）职责分工

镇规划建设和生态环境办公室负责指导城建中心农民建房审批管理，制定建房审批管理制度。

镇农办负责指导各村完善宅基地民主管理程序。

镇城建中心受镇政府委托，负责受理各村报送的书面申请材料，落实各审批材料流转审核、上报审批、备案及发放乡村规划许可证。牵头做好敲桩定位、安全监管、验收等各项工作。

镇经发中心负责审核建房户资格权及村公示程序履行情况等。

镇城管中队、“五违”办负责督促各村落实建房过程中不按审批图纸施工行为的整改，对非法占地建房、违反规划管理建房行为等进行查处。

镇规土所负责审查用地性质与标准、国土空间规划及用途管制要求等。

派出所、宣大公司分别负责协助提供申请人户籍及动迁安置相关信息。

镇城运综合管理办公室负责巡查监管及建房施工安全检查等。

各村负责属地村民建房的审核与监管，做好建房户申请材料及现场的审核，履行公示、村民会议等程序；负责建房全过程监管（含安全监管），宣传建房政策等。

五、审批流程

（一）农户申请

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，选定市行业部门推荐的通用图纸或委托资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸，做好建房安全、拆除违法建设等相关事项的承诺。

（二）村级审查

村级组织接到农户书面申请后，应当开展实地踏勘，初审材料的真实性及申请户的资格权、用地情况、现状条件等，并在本村范围内将通过审核的农户成员人数、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》，村级组织负责人签署认定意见（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。

（三）镇级审批

镇城建中心统一受理村级组织报送的申请表和建房申请人的书面申请等材料，并同步抄送各审核部门流转。各部门可在城建中心召集下或自行进行现场审核拟建房位置、违建情况、用地情况、现状市政管线与设施等。

1.镇经发中心审查申请人和用地人数是否符合资格条件，是否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等情况，审定农户建房人数；宅基地和建房申请等相关信息村级公示程序是否履行到位等。

2.镇规土所审查用地是否符合宅基地合理布局要求，用地性质是否符合国土空间规划和用途管制要求，用地面积是否符合新区建房规定等。

3.镇城建中心（建房组）审查建房层数、高度等是否符合规定标准等，建房图纸是否符合法定要求，房屋结构是否符合安全标准，建筑形态是否符合本区域风貌管控要求等。

4.镇城建中心综合各有关部门意见后，报宅基地管理联席会议审议。

5.镇分管领导召集联席会议对建房申请以及各项审核内容进行综合评审。通过综合评审后，由城建中心提请镇长办公会议审议。以上审批事项应在 30 日内完成。

6.审议符合条件同意新建房屋（含翻建等）的，由各村级组织予以张榜公示并同步在政府网站公示，公示时间不少于 30 天，接受群众监督；如公示期间有异议的，城建中心应当在 5 个工作日内对该户申请进行复核，并根据相应复核结果相应处理；公示期满后无异议的，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。

复核不通过的，在规定时限内出具退件单，将全部材料退回村民委员会，由村民委员会将退件单及全部申请材料退交申请人。

7.镇级审核完成 15 日之内，将宅基地用地、建房审核材料及申请材料等一式四份归档留案并上报区农业农村委、规划资源局申请办理用地手续（核发用地批准文件及乡村建设规划许可证）。

第三章 过程监管与验收

六、开工申请及农户要求

农户需在核发乡村建设规划许可后一个月内向村级组织申请镇联合现场开工，提交施工申请书、承诺书、施工协议（相应专业能力的施工队伍）等，城建中心做好开工材料收集和施工单位备案。农户是建房责任主体，应按图施工，主动申请逐层验收，确保施工安全，落实污水配套设施建设并申请纳管，按照承诺主动拆除应拆未拆房。

七、开工到场

镇城建中心牵头属地村、城管中队、“五违”办、城运综合管理办公室、规土所及第三方测绘单位落实开工到场。城建中心负责现场向农户及村级组织交底逐层验收，建设安全管理，建筑层数与高度，污水配套设施建设及风貌要求等，委托第三方单位逐层验收。城管中队（五违办）现场核实违法建筑拆除情况。规土所现场划定宅基范围，会同第三方单位及城建中心确

定建筑占地位置。镇城运综合管理办公室负责落实点位巡查队伍，做好过程巡查。属地村负责落实全过程建设及安全监管。

八、过程监管

村级组织是建房户全程监管的责任主体，村书记作为第一责任人，落实专人全过程监管，重点环节（复线验收、结构封顶等环节）加密监管频次，及时上报建设节点（基础、一层、二层、结构封顶等），协助农户申请逐层验收。发现超建、多建等违法行为及时制止并要求停工，并出具整改告知书给建房户，明确整改要求和时限，未即知即改的上报镇城建中心。

镇城建中心接村上报信息后，牵头城管中队、“五违”办、城运综合管理办公室及第三方单位现场会同第三方单位明确整改要求；城管中队、五违办协助村督促农户整改，落实执法处置；城运综合管理办公室落实专人看守，直至整改结束。

产生未批先建、未申请开工先建、未按审批施工等现象的村，将触发全村范围内建房熔断机制，在完成现场整改并验收通过后，方可解除熔断。第二次触发熔断的，将停止属地村建房审批，移送纪委追究相关责任人和建房当事人的责任。城建中心对涉及未按审批图纸或通用图纸建设的施工单位及现场管理人同步实施黑名单机制，不得作为后续建房的施工单位及管理人备案。

城建中心接各村提请逐层验收的申请后，会同第三方开展实地测量，形成到场记录、测量报告等，符合条件的发放阶段性施工许可；不符合条件的，备注整改要求并由村督促农户整改合格后，方可出具相关许可继续施工。

九、验收

农户建房完工后，应当向村级组织提请镇人民政府申请验收。镇人民政府在接到村报送的农户申请后5个工作日内，由镇规城建中心组织相关部门及村进行验收，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，是否落实污水纳管等并出具书面验收意见。

经验收合格的，镇人民政府在15日内，将相关验收情况分别报区农业农村、规划资源和建设行政管理部门备案。

十、其他事项

本规定自2023年1月1日起施行。