

主动公开

上海市浦东新区川沙新镇人民政府

浦川新府〔2023〕101号

签发人：沈敏

关于印发《川沙新镇农村村民住房建设管理 操作办法》的通知

各相关单位：

为加强川沙新镇农村宅基地使用和农村村民住房建设管理，保障农村村民合法权益，规范农村村民建房秩序，明确部门单位工作职责，依据《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》（沪府令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）等法律、法规、规章和规范性文件，结合川沙新镇实际，经镇党委、政府研究同意，现印发《川沙新镇农村村民住房建设管理操作办法》。本操作办法自发布之日起施行，试行期1年。

特此通知。

附件：川沙新镇农村村民住房建设管理操作办法

浦东新区川沙新镇人民政府

2023 年 4 月 28 日

浦东新区川沙新镇人民政府办公室

2023 年 5 月 6 日印

核稿：朱建军

（共印 6 份）

川沙新镇农村村民住房建设管理操作办法

第一章 总则

第一条 （目的与依据）

为加强川沙新镇农村宅基地使用和农村村民住房建设管理，保障农村村民合法权益，规范农村村民建房秩序，明确部门单位工作职责，加强事前事中事后监管，公开办事制度，接受群众监督，依据《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》（沪府令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）等法律、法规、规章和规范性文件，结合川沙新镇实际，特制定本操作办法。

第二条 （适用范围）

本操作办法适用于川沙新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、扩建和翻建住房及其管理。

第三条 （有关用语的含义）

农村村民，是指具有川沙新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。

第四条 （部门职责）

建立川沙新镇农村村民建房联席会议联审工作机制，联审办公室设于规建办，联审办公室成员及职责如下：

（一）镇规建办负责牵头协调各部门、单位做好村民建房管理工作，负责编制村民建房规划、建筑活动监督管理及风貌管控等。

（二）镇农发办负责本镇农村宅基地的管理。

（三）镇城运办负责核实建房户是否存在违法用地、违法建筑情况，协调、指导城管中队做好违法用地、违法建筑整治等工作。

（四）区规划和自然资源局第三管理所（以下称规资第三所）负责核实申请建房用地的土地性质。

（五）镇经发中心负责审查申请人和用地人数是否符合资格条件，宅基地和建房申请村级公示程序是否履行到位。

（六）镇城建中心负责收集汇总经村级组织预审后的农户建房申请等相关材料，在相关部门单位核实核定核清相关情况且农户符合申请建房条件后统一受理。牵头办理土地农转用、建房开工查验和竣工验收等工作。

（七）镇综合执法队对建房过程中发现的违法用地、违法建筑和新房竣工后应拆除建筑不拆等行为，依据有关法律法规进行查处。

（八）各村级组织负责本村农户建房审批、建造过程中的预审、公示、报送、日常巡查等环节，参与开工查验、竣工验收、配合执法、档案管理、矛盾调解及维稳等工作，并督促建房村民及施工队做好安全管理及垃圾清运等工作。

第五条 （基本原则）

规划先行的原则。农户建房应遵循村庄规划布局的要求。

节地环保的原则。农户应按政府批准的要求建房，不得擅自移位，不得超越审批确定的宅基地范围。同时应保护环境，注重乡村风貌。

一户一宅的原则。农村村民一户在集体经济组织内只能拥有一处宅基地，禁止“一户多宅”（以合法有效的农村宅基地使用证、房地产权证、不动产权证或者建房批准文件计户，夫妇双方在同一

村宅内持有证、书的合并计户）。

先批后建的原则。申请宅基地新建、改建、扩建、翻建房屋的村民，必须做到先批后建，未经申请或批准擅自动工建设的视作新增违法建筑，由城管中队依法查处。

违法必拆的原则。“一户多宅”或原有宅基地不退、应拆老房未拆的，有违法建筑等情况的必须予以纠正。

第六条（分类引导）

农户建房应在规划确定的农村居民点中建房。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，允许新建、改建、扩建和翻建住房。

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上楼居住。鼓励宅基地使用人自愿有偿退出合法取得的宅基地，具体实施办法待区政府文件明确后执行。

本镇的集体建房待镇域规划完成、条件成熟后另行制定办法。

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，向村民普及建房技术与质量安全知识，并通过专业设计引导村民建房。

第二章 农户建房

第八条（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，具有川沙新镇农业户口且户口、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，按照本操作办法第二十一条规定执行。

第九条 （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。

第十一条 （村级审查程序）

符合宅基地申请条件的农户，应向所在村级组织递交建房书面申请和相关材料（户口簿、身份证、原宅基地证或批准文件、农村宅基地使用承诺书等）。

村级组织收到农户上述材料并预审后，分别书面向规资第三所核实土地性质，向镇规建办查询用地规划，向镇经发中心进行集体经济组织成员资格认定，向城运办核实违法用地、违法建筑情况。各部门、单位初审通过后，村级组织应在村委公示栏将农户拟建房人数、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自然日。

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认定的资格、人数、无违法用地、违法建筑情况后，连同建房申请人的书面申请和宅基地使用承诺书、土地性质、用地规划、集体经济组织成员资格，无违法用地、违法建筑等认定及相关材料送联审办公室受理。公布期间有异议的，村级组织应当召集由村班子成员、申请人所在村民小组的村民代表参加的会议集体讨论决定，会议应做好记录并经参会人员签字确认。

第十二条 （行政审批程序）

联审办公室集中受理村级组织报送的相关材料并预审符合申请

条件后开具受理单。受理时间每季度一次，具体为3月、6月、9月、12月初的前5个工作日。联审办公室核实申报内容、程序后，报农村村民建房联席会议复审（涉及农户建房的村级组织负责人参加会议），通过后报镇政府审批。镇人民政府应在联审办公室受理之日起30个工作日内作出审批决定。

第十三条 （审批结果的公布）

经审批同意新建、改建、扩建、翻建房屋的,由所属村在村公示栏进行公示，时间不少于30个自然日。

公布期间有异议的，联审办公室应当在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。经复核符合条件的，由联审办公室（代人民政府）发放农村宅基地批准文件和乡村建设规划许可证。复核不符合条件的，由联审办公室将相关材料通过村级组织退还申请人。

联审办公室应当建立宅基地用地建房审批管理台账，有关资料归档留存，并在审批结果公示期满无异议之日起15个工作日内将审批情况分别报区农业农村、规划资源行政管理部门备案。

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，在开工前应向村级组织申请划定宅基地范围。联审办公室接到村级组织上报的申请后应当在5个工作日内，会同镇政府聘请的第三方到现场进行查验，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。

开工建设之后由村级组织及联勤工作站进行过程监管，实地查

看农户是否在划定的范围内进行建房，以及时制止宅基地用地违建行为，并上报监管情况。镇综合执法队对建房过程中发现的违法用地、违法建筑和新房竣工后应拆除建筑不拆等行为，依据有关法律法规进行查处。

第十五条 （建筑设计施工）

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部门推荐的通用图纸。农户应当选择具有相应专业能力的施工队伍，与施工队伍签订建房施工协议和施工安全协议，确保房屋质量。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。

规建办将组织乡村建筑师为农户提供技术咨询和指导服务，镇人民政府将逐步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。

第十六条 （竣工期限）

联审办公室（代镇人民政府）在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。

第十七条 （竣工验收）

农户建房竣工后，应当在3个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附属设施，迁移新批准使用宅基地范围之外的物品和垃圾，退还宅基地外的土地，然后向村级组织申请竣工验收。联审办公室在接到村级组织上报的申请后5个工作日内，会同镇政府聘请的第三方到现场进行验收，实地检查农户是否按照批准的内容、要求建设住房，对验收合格的出具书面验收意见。验收不合格的，责成建房农户限期整改。

经验收合格的，联审办公室应当在15个工作日内，将相关验收

情况分别报区农业农村、规划资源、建设行政管理部门备案。

通过验收的农户，可以依据相关材料向不动产登记部门申请办理不动产登记。

第十八条（信息化管理）

按照上海市对宅基地管理信息系统化的要求，本镇对宅基地申请、审批、流转、退出等业务全过程实行数字化管理，形成宅基地审批管理的标准流程，加强建房工作监管。

第三章 相关标准

第十九条（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）5人户及5人以下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；

（二）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。

对于宅基地原址翻建、易地新建的，相关标准应当按照前款规定执行。

第二十条（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。

第二十一条（用地人数的计算方法）

农户申请建房用地的人数,按照该户内符合第八条规定的人数进行计算。有关计算方法如下:

- （一）符合第八条规定条件的人员，计入户内；
- （二）对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，其本人的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《独生子女证》）的独生子女，按2人计算（独生子女婚育过的除外）；
- （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。

第二十二条（间距、层数的高度标准）

农户建房的间距、层数的高度标准，按照下列规定执行：

- （一）朝向为南北向或者朝南偏东（西）向房屋的间距不小于南侧建筑高度的1.2倍；朝向为东西向的房屋间距，不小于较高建筑高度的1倍；由申请人向四邻书面征求意见同意后方可申请建房。
- （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）根据国土空间规划管控，禁止建造地下室，房屋底层地坪标高零零线参照周边自然地平面不超过0.4米。底层层高不超过3.3米，其余层数每层不超过3.2米。二层、三层房屋的檐口高度分别不

得超过6.5米、9.7米，屋脊高度在房屋檐口的基础上不得超过3米。

第二十三条 （围墙的建造要求）

农户建房需要设立围墙的需经审批，围墙不得超越经批准的宅基地范围，围墙总高度原则上不得超过2.5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 法律责任

第二十四条 （监督检查）

村级组织应当加强对本区域内农户建房活动的监督检查，发现有违反有关规定行为的，应当予以劝阻制止，并及时向镇相关部门、单位书面报告。

镇相关职能部门、单位按照各自职责，各司其职，加强监管。

第二十五条 （处罚和责任追究）

村民未经批准或者骗取批准、违反批准的用地范围和建筑面积标准建房、不自行拆除应拆的老房、不退还多占的宅基地的，由执法机关依据相关的法律、法规、规章依法处置。

从事农户建房管理和审批的工作人员应认真履行职责、严格把关、依规审批，对在审批过程中违规操作，隐情不报、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索要收受财物的，由纪检监察部门或司法机关查处，追究相应的责任。

第五章 附则

第二十六条 （解释）

本操作办法的解释权在川沙新镇人民政府。

第二十七条 （施行日期）

本操作办法自发布之日起施行，试行期 1 年。