上海市青浦区朱家角镇人民政府文件

青朱府〔2020〕25号

青浦区朱家角镇农村村民住房建设管理方案

各村居、各相关职能部门:

在长三角生态绿色一体化发展的大背景下，为逐步稳妥、有序推进我镇农村村民住房建设管理工作，实现农村村民住房建设审批更流畅、政策更透明、风貌更美观的目标，现根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（上海市人民政府令〔2019〕第16号）及《上海市青浦区农村村民住房建设管理实施细则》（青府规发〔2019〕4号）等文件精神，结合朱家角镇实际情况，制定本管理方案。

一、基本情况：

朱家角镇地处上海市青西地区，北接江苏省昆山市淀山湖镇；东连香花桥街道、盈浦街道、夏阳街道；南与练塘镇、松江区小昆山镇及佘山镇交界；西依淀山湖，与金泽镇相连。全镇总面积136.85平方公里（含水域面积），下辖28个行

政村和14个居委会。全镇宅基地总数9674户，其中：开发边界内925户（城中村677户），开发边界外8749户（渔民650户、位于高速公路沿线农户137户，位于高压线沿线农户140户，位于邻避设施控制防护区范围内农户51户，位于环境整治区内农户53户，10户以下分布零散的农户140户）。村庄布局规划中近期至2022年宅基地撤并的户数为909户，主要为项目占用、三高沿线影响较大、部分渔民村、位于生态敏感区内及分布零散10户以下的宅基地进行撤并；远期至2035年宅基地撤并的户数为4167户。具体分布如下：

朱家角宅基地现状和规划情况表

片区	总户数	开发边界内	开发边界外				
			户数	保留宅基地	撤并村（近期）	撤并村（远期）	撤并村合计
朱家角地区	4306	705	3601	1098	598	1930	2528
沈巷地区	5368	220	5148	3484	311	1328	1639
合计	9674	925	8749	4582	909	3258	4167

二、适用范围

本实施细则适用于本镇行政区域内保留保护村及远期

撤并村范围内农村集体所有土地上农村村民新建、改建、扩建、翻建住房（以下统称“村民建房”） 及其管理。

三、基本原则

1.规划先行原则。以村庄布点规划为依据，对保护村及保留村农民建房，在已确定宅基地总量内开展农村村民建房活动；对撤并村农民建房结合我镇实际，原则上逐步引导农民集中居住。

2.节约集约原则。用地规模、建筑标准等严格按照相关文件执行。

3.一户一宅原则。坚持一户农民只能拥有一处宅基地，有多余宅基地或者有违建案件未结案的，应归并或拆除后方可申请建房。

4.分类施策原则。按照村庄布局、建房需求、实施时序等进行分类，并根据不同类别制定住房解困办法，精准解决问题。另外，对近期有安置计划区域实施严格管控。

5.规范管理原则。由朱家角镇农村村民住房建设管理办公室对农民建房活动全过程实施管理；同步建立信息化管理系统，全面掌握全镇农宅现状以及建设情况。

6.风貌管控原则。上海市农村建房管理办法第九条（风貌管控）明确，镇（街道）应当根据本市乡村风貌导则，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，并通过专业涉及引导村民建房。

四、部门职责分工

规保办：主要负责农民建房资料审核、上报批复等工作，

并发放《乡村建设规划许可证》；负责辖区内农村建筑风貌的引导，负责相关政策解释工作。

经管中心：主要负责审查建房户宅基地资格权、用地人数及分户资格等工作。

规划资源所：主要负责村民建房的用地管理、建房资料审核、资料归档，确认用地范围，并开展敲桩定位、加强巡查发现，及时告知镇、局相关部门等工作。

生态办：主要负责对农民建房过程中违法违规行为，牵头农户建房的开竣工验收，按相关流程开具限期整改单及拆除通知单等工作。

监管办：主要负责对农民建房过程中的现场巡查和监督，并对违法违规建筑实施拆除等工作。

综治办：主要负责配合拆违部门实施在违章建筑处置过程中做好维稳保障等工作。

信访办：主要负责村民建房过程中的信访受理，以及违法行为处置后的信访接待等工作。

司法所：主要负责协助村委会做好村民建房过程中各类矛盾的司法协调等工作。

各村（居）：主要负责农户建房资料的初审、公示、上报，牵头协调建房过程中各类矛盾，组织并做好违法违规行为的巡查、处置等工作，并建立有相应专业能力的建房施工队伍备案名单。

建房办办公地址：朱家角镇沙家埭路18号底楼124室，办公电话：59245631。

五、个人建房申请条件

符合下列条件之一的村民需要新建、改建、扩建、翻建住房的，可以以户为单位（以合法有效的农村宅基地使用证或者建房批准文件计户）向常住户口所在地的村民委员会提出申请，并填写《农村村民个人建房申请》，并填写准备齐全相应的材料:

（一）农村村民，是指具有本镇农业户口的本镇农村集体经济组织成员。

（二）该户已使用的宅基地总面积未达到本实施细则规定的宅基地总面积标准的 80%，需要在原址改建、扩建或者易地新建的。

（三）按照镇、村规划调整宅基地，需要易地新建的。

（四）原有住房已属于危房或因自然灾害等原因灭失，需要易地新建或在原址翻建的（危房是指由本市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）。

（五）该户已使用的宅基地符合镇、村规划需重新翻建的。

（六）各村以各建房户最新的宅基地建房批复判定实际房龄，视房龄年限有序组织安排建房的。

（七）区和镇人民政府规定的其他情形。

凡有下列情形之一的农村村民提出的建房申请，不予批准:

（一）将原有住房出售、赠与他人，未经有关部门许可

将原有住房改为经营场所。

（二）已参加集体建房，再申请建房的。

（三）已享受农村宅基地动迁安置补偿、保障性住房等城乡住房保障政策的。

（四）一户拥有多处宅基地的。

（五）存在违法占地或违法建房尚未处理结案的。

（六）区和镇人民政府规定的其他情形。

六、审批流程

1.村民提出建房申请前，应由村（居）委会对村民的建房资格进行预判，如预判符合建房资格的村民须填写朱家角镇农村村民住房建设管理相关资料，并提供身份证、户口簿、原宅基地使用证（或批复）等材料。同时，在《2018年朱家角镇自建房设计方案》和《2019年区建管委自建房设计方案》中选择符合审批面积的拟建房型（如遇特殊情况，须经建房办批准后方可作适当调整）。

2.村（居）委会对符合农民个人建房资格的建房户，经村两委班子集体讨论通过后进行公示，公示时间不少于30日。公示通过后，由村（居）委会将各建房户的信息资料报送镇建房办。

3.建房办收到报送信息资料后，对建房户资格权进行初审，如符合建房资格的，则内会同村（居）委会至实地查看。

4.对符合建房申请条件的建房户，将不定期召开朱家角镇农民建房联席会议，会议审核通过后加盖镇人民政府章，并在镇、村二级进行公示，公示时间不少于7日，无疑义后

提交区人民政府审批建房用地。

5.建房用地批准后，由区人民政府发给用地批准文件，由镇人民政府发给乡村建设规划许可证，审批结果应张榜公布，接受群众监督。同时公布区、镇两级的监督举报电话。

6.获批农户开展建房前，应在镇备案的施工单位短名单中委托一家施工方建造房屋，施工方全面负责房屋质量和安全工作。农户和施工方须向村（居）提交《建房户承诺书》和《施工方承诺书》。同时，农户向村（居）委会缴纳建房保证金人民币二万元(不计利息)、施工队伍向村（居）委会缴纳依规建设保证金人民币五万元(不计利息)。合同与保证金收据及入村级账户银行解款单复印件送镇建房监管办备案。发放《乡村建设规划许可证》有效期为6个月。遇特殊情况可向建房办申请延期，由建房办决定是否准予延期。未申请延期的，乡村建筑规划许可证过期自行失效。

7.安全事故防范与农村建房保险，在施工期间，建房户和施工方应严格做好施工安全管理工作与防范措施，严控安全事故发生。村民户的建房保险购买以自愿为原则，如需办理相关手续，可至朱家角规土所（漕平路23号西楼）委托代办或自行前往安信农业保险股份有限公司青浦分公司（青浦区公园东路1155号1006室）进行办理，资费标准及保障范围由安信农业保险股公司作解释说明。

七、相关标准

（一）4人户或者4人以下户的宅基地总面积控制在140平方米以内，其中建筑占地面积控制在90平方米以内，建

筑面积不超过180平方米。不符合分户条件的5人户建筑面积不得超过225平方米，不增加宅基地总面积和建筑占地面积。

（二）6人户宅基地总面积不得超过160平方米，其中建筑占地面积不得超过100平方米，建筑总面积不超过270平方米。不符合分户条件的6人以上户的建筑总面积可适当增加，但不得超过300平方米，不得增加宅基地总面积和建筑占地面积。

（三）取消农业辅房和围墙。

（四）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。领取本市《独生子女父母光荣证》（或者《独生子女证》）的未婚独生子女，按2人计算。

（五）户口暂时迁出的现役军人（武警）、在校学生、服刑人员，以及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人数的人员，或者因宅基地征收（拆迁）已享受补偿安置的人员，不得计入用地人数。

（七）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，且符合本区规定的分户条件的，采取多种方式，保障其居住权。

八、间距和高度标准

镇、村规划对个人建房的间距和高度标准有规定的区域，按照镇、村规划执行。镇、村规划尚未编制完成或者虽已编制完成但对个人建房的间距和高度标准未作规定的区域，按照下列规定执行。

（一）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。

（二）层数为二层的房屋檐口高度不得超过7 米（是指室外地坪到建筑物檐口），屋脊高度不得超过10 米；层数为三层的房屋檐口高度不得超过10 米（是指室外地坪到建筑物檐口），屋脊高度不得超过13 米。

九、监管细则

1.村级

(1)明确村（居）委会为建房监管的第一责任主体，村（居）委会书记为第一责任人，村（居）两委班子为具体责任人，即要求对每栋在建房屋落实村（居）两委班子责任人一名，负责每日施工巡查和管理，特别在基础开挖、各层浇筑、结构封顶、屋面铺设、外墙装饰等关键节点通知建房办至现场检查。

(2)组建由村（居）委会建房干部和村民小组长组成的农民建房村级监管小组，主要是加大巡查力度，重点关注对未批先建房屋的查处。

(3)村（居）委会负责协调做好建房户腾地工作，包括拆除本人所有应拆建筑及宅基地上或宅前屋后涉及他人种

植物、构筑物等的清理。

2.镇级

由建房监管办开展建房期间各项监管工作，具体如下：

(1)组织开展不定期验收，特别是在基础开挖、各层浇筑、结构封顶几个节点至现场检查，采集影像资料留档。敲桩定位后制作安装施工铭牌，方便群众监督。（镇监管办为主）

(2)组织实地联合放样，划定房屋占地范围和宅基地范围，放样定桩不少于6个。（规划资源所为主）

(3)牵头组建镇级巡查组，负责实施房屋在建期间的全程监管，要求对每栋在建房屋落实专人，同步开展在建房屋安全隐患排摸。（镇建房监管办为主）

十、联动处置机制

(1)自行整改。检查发现建房户不按图施工，应当场制止，并在第一时间通知村（居）书记和具体责任人，村（居）书记和具体责任人应第一时间到达现场，当场劝阻并督促建房户自行整改，整改期限不超过两天。

(2)代为整改。如建房户两天内不自行整改，镇建房监管办第一时间开具证明和有关法律文书。处置过程中具体职能：规划资源所应对用地范围四址的违规情况进行核定，并开具核定证明；镇规保办对建筑面积、高度及违规点等情况进行核定，并开具核定证明；城管部门根据以上核定证明，启动在建违法建筑拆除程序；镇拆违办负责违法建筑的拆除；村（居）委会负责现场协调；镇综合治理办派员到现场

维持秩序。

十一、竣工验收

申请人建房屋面铺设及外墙装饰完成后，由村（居）委会向镇建房办递交竣工验收申请，建房办在接到申请后的15日内，组织相关成员单位至现场对建房用地、面积、高度、风貌等进行验收。验收合格的，退返保证金，并发放建房批复；验收不合格的暂缓退返保证金及发放批复，现场提出整改意见，自行整改的，经验收合格予以退返全部保证金及发放批复；代为整改的，代为整改费用将在施工队伍保证金中扣除，剩余部分退还，同时建议所属村将该施工队伍剔除出备案名单。

十二、附则

本办法自2020年3月28日起实行，如遇上级政策变化等情况，本方案将另作调整。2018年5月22日公布的《朱家角镇农村个人建房管理办法》同时废止。具体由朱家角镇农村村民住房建设管理办公室对本办法的具体应用进行解释。

附件：1.农民建房全过程管理示意图

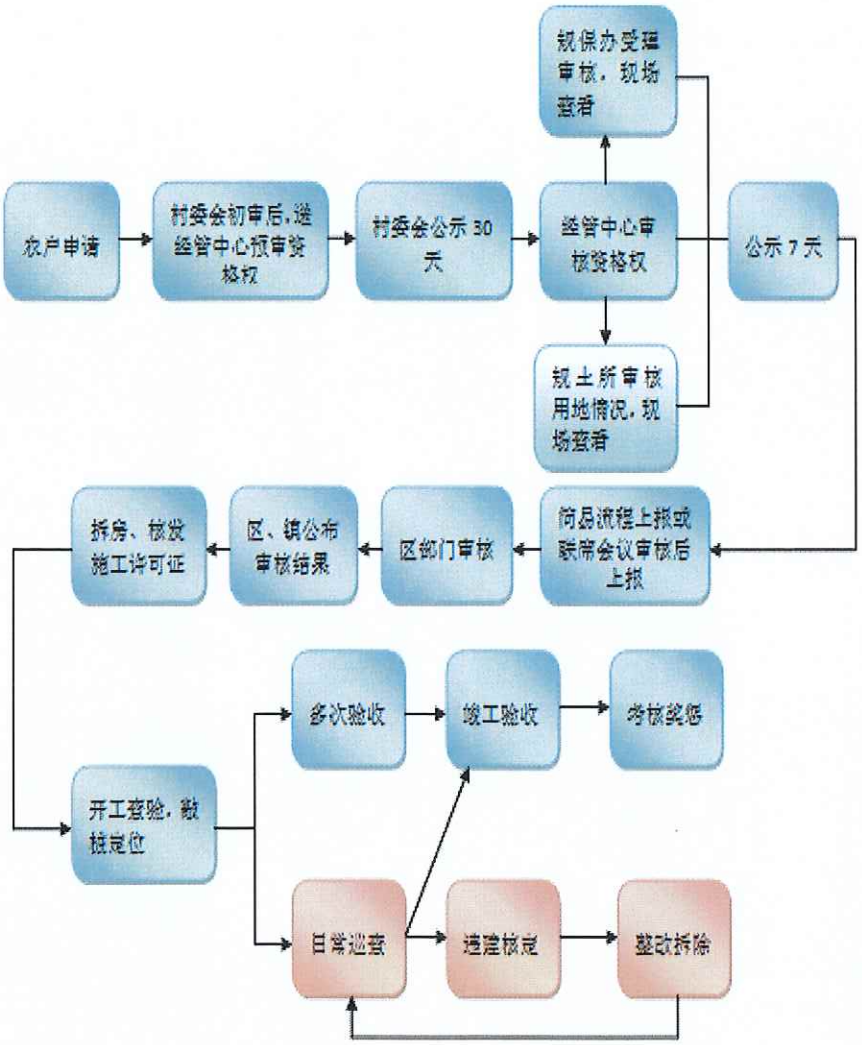
2.村庄布点规划图

朱家角镇人民政府

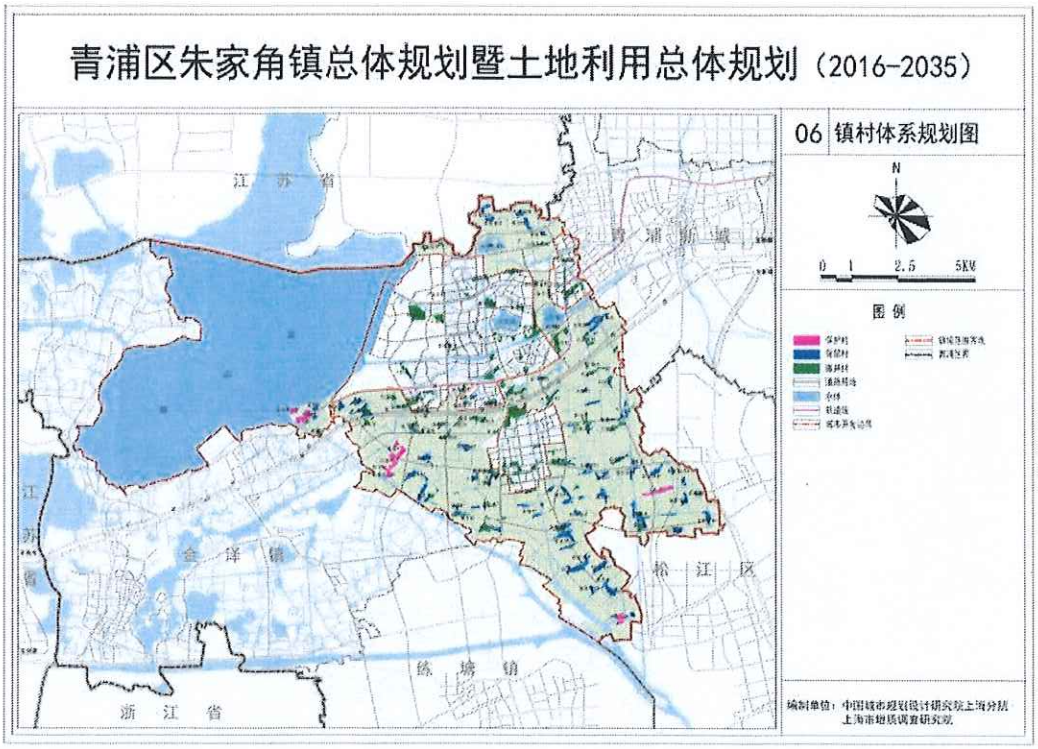
2020年5月8日

附件 1

农民建房全过程管理示意图



附件 2



朱家角镇人民政府办公室　　2020 年 5 月 8 日印发