

徐行镇农村村民住房建设管理实施办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 (目的和依据)

为进一步加强本镇农村村民住房建设管理，引导农村村民住房建设合理、节约利用土地资源，改善农村村容村貌，推进美丽乡村建设，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（沪府令 16 号）以及《农业农村部、自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6 号）精神，结合本镇实际情况，制定本实施办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于《徐行镇村庄布点规划》所确定的且村庄规划已经批准的，保留保护村区域范围内农民集体所有土地上农村村民新建、改建和翻建住房（以下统称“村民建房”）及其管理。

第三条 (管理部门及职责)

镇人民政府负责农村村民建房的管理。受区规划和自然资源局委托，审核发放乡村建设工程规划许可证；受区建设行政管理部门委托，进行农民建房质量安全的现场指导和监督检查。镇人民政府成立镇农民建房工作领导小组，加强日常村民建房管理。

镇经济管理事务中心（以下简称“镇经管中心”）负责宅基

地和建房申请受理，审查申请条件、用地人数、申请是否经过村组审核公示等。

镇农业服务中心负责综合审核，牵头组织会审，提出宅基地和建房审批建议。参加开工查验、阶段性验收和竣工验收等相关工作。

区规划和自然资源局徐行管理所（以下简称“徐行规资所”）负责审查建房用地是否符合规划和地类要求，核发乡村建设规划许可证。牵头组织村民建房开工查验、阶段性验收和竣工验收等相关工作。

镇规划建设办公室（以下简称“镇规建办”）负责村民建房的建筑活动监督管理，引导农村建筑风貌。参加开工查验、阶段性验收和竣工验收等相关工作。

镇城市管理行政执法中队（以下简称“镇城管中队”）负责村民建房违建活动的管控工作。

镇联勤和城市网格化综合管理中心（以下简称“镇联勤中心”）负责村民建房的网格化巡查，及时发现、劝阻违建行为，并报镇城管中队。

镇社会治安综合治理办公室（以下简称“镇综治办”）负责村民建房违规行为处置过程中不稳定因素的协调保障及突发事件的应对处置。

镇社区管理办公室（以下简称“镇社区办”）负责指导各村制定关于村民建房的村规民约。

镇信访办公室（以下简称“镇信访办”）负责村民建房相关群众意见及诉求的接收、反馈和协调。

镇纪律检查委员会（以下简称“镇纪委”）负责对村民建房程序履行和人员履职情况进行监督。

各村民委员会（以下简称“村委会”）负责对村民建房申请条件等作出具体规定，形成村规民约，并报镇人民政府备案；拟定本村宅基地的使用方案；负责本村村民建房申请的初审工作；参加村民建房开工查验、阶段性验收和竣工验收；落实推荐建房使用统一图纸；落实建房全过程监管，及时发现、处置、上报违规行为。

第四条（基本原则）

村民建房活动应当符合规划、节约用地、集约建设、安全施工、保护环境、注重风貌。

村民建房使用的土地属于农民集体所有，个人只享有使用权，如国家、集体建设依法使用、征收，原土地使用者应当服从。

村民建房的管理和技术服务应当尊重村规民约，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。

第五条（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。

农村村民建房应当按村庄规划制定的居住点建设方案实施。

建房申请户必须拆除原有宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。易地迁建的，原宅基地由村委会或者村集体经济组织依法收回并及时组织整理或复垦。

对于已无合法使用人的农村宅基地，原则上退出宅基地。

第二章 农村村民建房相关标准

第六条 （农户建房）

（一）申请条件

具有本市农业户口的农村集体经济组织成员，按照村庄规划需要原址翻建或易地迁建住房的，可以以户为单位（以合法有效的农村宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件计户）提出申请。

（二）用地面积、建筑占地和建筑面积标准

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。

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。

房屋建筑面积不得超过原合法有效农村宅基地使用证、房地产权证或建房批准文件（含登记表）上登记的建筑面积（原合法建筑面积不足 180 平方米可补足 180 平方米，实际审批建筑面积按照土地调查意见审批）。宅基地最大建房申请建筑面积

不得超过 280 平方米。

（三）用地人数的计算方法

建房申请户申请建房用地的人数，按照该户内符合《上海市农村村民住房建设管理办法》（沪府令 16 号）第十四条规定的人数进行计算。

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》）的独生子女，按 2 人计算。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。

建房申请户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）已享受补偿安置的人员，不得计入用地人数。

第七条（危房修缮）

（一）申请条件

户口地址以及生产、生活在本镇保留保护村的村民，因住房不能保证居住和使用安全的，经本市专业机构鉴定危险等级属于 C 级或 D 级（需要出具鉴定报告），可以以户为单位（以合法有效的农村宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件计户）提出危房修缮申请。

（二）用地面积、建筑占地和建筑面积标准

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，房屋建筑面积不得超过合法发证登记的建筑面积，最大申请建筑面积不得超过 260 平方米。

第八条 （其他相关标准）

（一）建设高度标准

村镇规划对村民建房的间距、层数和高度标准有规定的区域，按照村镇规划执行。

村镇规划对村民建房的间距、层数和高度标准未作规定的区域，间距、层数由镇、村按照实际情况确定；房屋檐口高度不得超过 10 米，屋脊高度不得超过 13 米。

（二）建筑占地面积的计算标准

村民建房的建筑占地面积按照下列规定计算：

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；

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。

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。

第三章 农村村民建房审批和建设管理

第九条 （申请材料）

（一）村民建房申请应提供的材料

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表（附件 1）；

2. 农村宅基地使用承诺书（附件 2）；
3. 合法有效的农村宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件；
4. 申请户户籍资料（户口簿整本复印）；
5. 户代表推举表（附件 3）；
6. 危房修缮申请户提供经本市专业机构鉴定危险等级属于 C 级或 D 级的危房鉴定报告；
7. 其他应提供的相关资料。

（二）村委会上报镇人民政府的材料

1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表；
2. 合法有效的农村宅基地使用证、房地产权证或者建房批准文件及相关证明；
3. 申请户户籍资料（户口簿整本复印）；
4. 户代表推举表；
5. 公示（附件 4）及照片（公示第一天、中间日、最后一天的照片；照片要有远景、中景、近景）；
6. 村民建房公示意见反馈表（附件 5）；
7. 确定的房型图；
8. 危房修缮申请户提供经本市专业机构鉴定危险等级属于 C 级或 D 级的危房鉴定报告；
9. 其他应提供的相关资料。

所有复印件需加盖村委会公章。

第十条（村级审查程序）

（一）情况初审。建房申请户将书面申请及申请人相关户籍信息等材料提交所在地村委会。村委会接到村民书面申请后，对申请户的申请条件、已有宅基地及其使用情况、一户多宅情况等初步审查。

（二）讨论公示。初审符合条件的村民填报《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》，村委会指导村民进行申请建房方案的初步拟定，经村民小组会议讨论通过并在本村指定地点以及该申请人所在的村民小组张榜公示，公示期限不少于 30 日。

（三）审核上报。公示期间无异议的，村委会审核通过后在《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》上签署审核意见，连同建房申请户的申请等相关资料报送镇经管中心；公示期间有异议的，村委会应当召集村民会议或者村民代表会议讨论决定，并将有关决定内容公示 7 日。

第十一条（行政审批程序）

（一）申请条件审核。镇经管中心应当在 5 个工作日内审核申请条件、用地人数、申请是否经过村组审核公示等，对审核符合要求的建房申请户，填写《农村宅基地和建房（规划许可）审批表》（附件 6），将审核意见反馈村委会并报徐行规资所。

（二）规划用地审核。对符合资格的建房申请户，徐行规资所会同村委会在收到通知之日起 10 个工作日内，对申请户的建房用地是否符合国土空间规划、用途管制要求进行实地审核，

绘制宅基地坐落平面位置图，并将审核意见报镇农业服务中心。

（三）综合审核。镇农业服务中心在 7 个工作日内进行建房申请最终审核，提出审批建议报镇农民建房工作领导小组。

（四）审批发证。根据各部门联审结果，由镇农民建房工作领导小组会审审批。对未涉及农用地的，审批在 5 个工作日内完成，由徐行规资所核发乡村建设规划许可证（附件 7）；涉及农用地的，由镇人民政府报区人民政府农转用审批，建房用地获批后，由徐行规资所核发乡村建设规划许可证。乡村建设规划许可证统一移交至村委会。

乡村建设规划许可证和批文有效期为一年。在乡村建设规划许可证核发满一年仍未开工的，建房申请户应提前三十天向徐行规资所申请延期，未申请延期的，乡村建设规划许可证自行失效。

（五）结果公布。镇人民政府委托镇农业服务中心及时将村民建房的审批结果在村委会张榜公布，接受群众监督，并将审批情况报区农业农村委、区规划资源局等部门备案。

第十二条 （施工备案）

建房申请户应使用具备资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸，或者使用建设行政管理部门推荐的通用图纸，必须符合本村建筑风貌要求。建房申请户应选择具有施工资质的施工队伍，签订建房合同，约定质量和安全责任，并到所在村委会办理建房登记手续，填报《村民建房施工单位备案表》（附件

8), 村委会发放乡村建设规划许可证。

建房申请户凭乡村建设规划许可证, 将工程施工合同、施工图纸、安全协议和《村民建房施工单位备案表》报送镇规建办备案后方可实施建房。

第十三条 (宅基地范围划定和开工查验)

施工备案后, 建房申请户应清除宅基地范围内的建筑物、构筑物 and 附着物, 完成后由村委会通知徐行规资所申请划定宅基地用地范围。徐行规资所会同镇农业服务中心、镇规建办、镇联勤中心和村委会在 7 个工作日内到现场丈量划定宅基地, 进行开工查验, 实地确认宅基地内建筑物平面位置、层数、高度和风貌。

第十四条 (施工监管)

村委会应当对建房户的施工进度实时跟进, 在完成基础放样、主体结构一层、结构封顶等几个重要施工节点, 通知徐行规资所。徐行规资所会同镇农业服务中心、镇规建办进行现场验收。建房活动必须在通过前段验收后方可进行下一阶段施工, 填写《农村村民建房阶段验收表》(附件 9)。

各村委会、镇城管中队、镇联勤中心加强村民建房的巡查、监管, 及时发现、制止未批先建、少批多建等新增违建行为, 对拒不整改、继续施工的, 由村委会、镇城管中队会同相关部门及时采取措施处置。

第十五条 (竣工验收)

建房完工后，建房申请户应当通知所在村委会。徐行规资所会同镇农业服务中心、镇规建办在接到村委会验收申请之日起10个工作日内进行现场验收，实地检查村民建房是否符合批准要求。竣工验收不合格的，将整改意见告知申请户。经验收符合要求的，填写《农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表》（附件10），验收意见报镇农民建房工作领导小组核定。

第四章 附则

第十六条 （法律责任）

镇人民政府、相关部门以及各村委会应当严格按照本办法施行，对违反相关法律、法规、规定等的行为予以劝阻、制止。

有关部门应当依法履行职责，严格依照法定程序办理建房申请审批手续，承担监管责任。

第十七条 （其他）

关于分户，目前对于符合分户条件的，不再安排新宅基地建房，支持技术性分户，按《上海市农村村民住房建设管理办法》（沪府令16号）相关标准执行。

鼓励位于规划确定的农村居民点范围内的村民户，在符合村庄设计和乡村风貌管控要求的前提下，进行组团式翻建，给予适当补贴。

第十八条 （应用解释）

本办法由徐行规资所负责解释，未尽事宜在村规民约中予以约定。

第十九条 （试行日期）

本办法自发文之日起试行，试行期一年。

- 附件：
1. 农村宅基地和建房（规划许可）申请表
 2. 农村宅基地使用承诺书
 3. 户代表推举表
 4. 公示
 5. 村民建房公示意见反馈表
 6. 农村宅基地和建房（规划许可）审批表
 7. 乡村建设规划许可证
 8. 村民建房施工单位备案表
 9. 农村村民建房阶段验收表
 10. 农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

附件 1

农村宅基地和建房（规划许可）申请表

申请 户主 信息	姓名		性别		年龄	岁	联系电话	
	身份证号				户口所在地			
家庭 成员 信息	姓名	年龄	与户主关系		身份证号		户口所在地	
现宅基 地及农 房情况	宅基地面积	m ²		建筑面积	m ²		权属证书号	
	现宅基地处置情况	1. 保留 (m ²); 2. 退给村集体; 3. 其他 ()						
拟申请 宅基地 及建房 (规划 许可)情 况	宅基地面积	m ²			房基占地面积	m ²		
	地址							
	四至	东至: 南至:				建房类型: 1. 原址翻建 2. 改建 3. 异址新建 4. 危房修缮		
		西至: 北至:						
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地 (耕地、林地、草地、其他_____)						
	住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	m	
	是否征求相邻权利人意见: 1. 是 2. 否							
申请 理由	申请人: 年 月 日							
村民小 组意见	负责人: 年 月 日							
村民委 员会意 见	(盖章) 负责人: 年 月 日							

附件 2

农村宅基地使用承诺书

因（1. 原址改、翻建住房 2. 按照规划迁址新建住房 3. 危房修缮）需要，本人申请在徐行镇_____村_____组使用宅基地建房，现郑重承诺：

1. 本人及家庭成员符合“一户一宅”申请条件，申请材料真实有效；

2. 宅基地和建房申请经批准后，我将严格按照批准位置和面积动工建设，在批准后_____月内建成并使用。

如有隐瞒或未履行承诺，本人愿承担一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 3

户代表推举表

门牌号：_____

户代表（户主） 姓名			性别	身份证号		户口性质

建房户 成员	与户主关系	姓名	性别	身份证号	户口性质

经本户家庭全体成员自愿协商一致，推举（身份证号：_____）作为本户建房申请的户代表（户主），负责处理本户建房的（包括但不限于）申请、指界和确认等工作，代为签收相关法律文书。该推举表经建房户所在的村民委员会见证。

全体家庭成员（含原宅基地立基人）（签名）：

村委会见证人（签名）：

_____村委会（公章）

日期：_____年____月____日

附件 4

公 示

根据《上海市农村村民住房建设管理办法》，现将建房申请户初审意见公示如下：

建房户_____为_____村民小组_____号，全家共有_____人，其中具有本村农业户口的农村集体经济组织成员_____人。现有住房：楼房_____间_____m²，平房_____间_____m²，灶间_____m²，棚舍_____m²，总建筑面积_____m²，上述共计占地面积_____m²。

申请理由：_____

_____。

经村民委员会初审，_____户建房拟安排在_____，建_____层楼房，占地_____m²，平房_____m²，建筑面积_____m²，宅基总面积_____m²。

拟拆除原住房楼房_____间_____m²，平房_____间_____m²，灶间_____m²，棚舍_____m²，总建筑面积_____m²。涉及出宅建房的必须清除原宅基地上的一切附着物（包括树木、堆物、构筑物等），土地归还集体。

上述情况如发现有出入或有违法违规行为的，自公示之日起 30 天内可向所在村民委员会反映或举报。举报电话：村民委员会电话（_____）。

30 天内无异议的即按规定正式办理建房申请审批手续。

特此公示。

嘉定区徐行镇_____村民委员会

年 月 日

附件 5

村民建房公示意见反馈表

建房户_____为_____村民小组_____号，全家共有_____人，其中具有本村农业户口的农村集体经济组织成员_____人。拟建____层楼房，占地_____m ² ，平房_____m ² ，建筑面积_____m ² ，宅基地总面积_____m ² 。	
公示张贴日期：_____年_____月_____日 — _____年_____月_____日	
公示反馈意见	村民小组组长签名：_____年_____月_____日
处理意见	村民委员会（盖章）签名：_____年_____月_____日
备注	

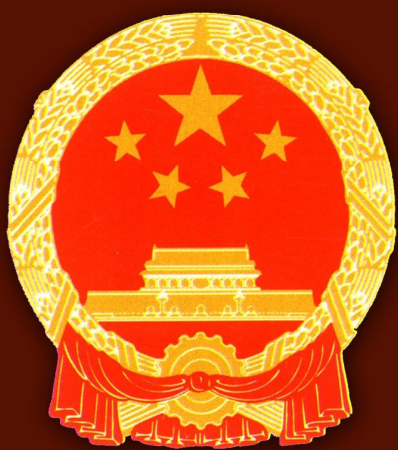
附件 6

农村宅基地和建房（规划许可）审批表

申请户主信息	姓名	性别	身份证号		家庭住址		申请理由	
拟批准宅基地及建房情况	宅基地面积	m ²		房基占地面积	m ²		地址	
	四至	东至：南至：				性质：1. 原址翻建 2. 改建 3. 异址新建 4. 危房修缮		
		西至：北至：						
	地类	1. 建设用地 2. 未利用地 3. 农用地（耕地、林地、草地、其他_____）						
	住房建筑面积	m ²		建筑层数	层	建筑高度	m	
经管中心意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
规划资源所意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
农业服务中心审查意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							
镇政府审核批准意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							

宅基地坐落 平面位置图	
	现场踏勘人员： 年 月 日
	制图人： 年 月 日
备注	图中需载明宅基地的具体位置、长宽、四至，并标明与永久性参照物的具体距离。

中 华 人 民 共 和 国



乡村建设
规划许可证

中华人民共和国自然资源部监制

中华人民共和国

乡村建设规划许可证(农户建房)

乡字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日 期

建设单位(个人)	
建设项目名称	
建 设 位 置	
建 设 规 模	
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，在乡、村庄规划区内有关建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 8

村民建房施工单位备案表

建房户		联系方式	手机	
联系人			固定电话	
施工单位名称		施工现场负责人及联系电话		
施工单位资质说明	签字： (盖章)			
施工单位承诺事项	负责人签字： (盖章) 年 月 日			
建房户代表（签字）： 年 月 日				
村委会意见	负责人签字： (盖章) 年 月 日			

附件 9

农村村民建房阶段验收表

户主姓名		所属村委会	
第一阶段：基础放样 建筑占地：		m ²	户主（签字）：
村委会 意 见		农业服务中心 意 见	
规建办 意 见		规资所 意 见	
第二阶段：主体结构一层 高度：		m	户主（签字）：
村委会 意 见		农业服务中心 意 见	
规建办 意 见		规资所 意 见	
第三阶段：结构封顶 总高度：		m	户主（签字）：
村委会 意 见		农业服务中心 意 见	
规建办 意 见		规资所 意 见	

附件 10

农村宅基地和建房（规划许可）验收意见表

申请户主		身份证号	
乡村建设规划许可证号			
开工日期		竣工日期	
批准宅基地面积	m ²	实用宅基地面积	m ²
批准房基占地面积	m ²	实际房基占地面积	m ²
批建层数/高度	层/ m	竣工层数/高度	层/ m
拆旧退还宅基地情况	1. 不属于 2. 属于, 已落实 3. 属于, 尚未落实		
竣工平面简图 (标注长宽及四至)	负责人:		
验收单位意见	村委会意见:		农业服务中心意见:
	(盖章)		(盖章)
	负责人: 年 月 日		负责人: 年 月 日
	规建办意见:		规资所意见:
		(盖章)	
负责人: 年 月 日		负责人: 年 月 日	
镇政府验收意见	负责人: (盖章) 年 月 日		
备 注			

抄送：区农业农村委，区规划资源局。

嘉定区徐行镇人民政府办公室

2020 年 7 月 1 日印发
