

上海市崇明区人民政府文件

沪崇府规〔2018〕2号

上海市崇明区人民政府关于印发本区农村村民住房建设管理规定（试行）的通知

各乡、镇人民政府，区政府各委、办、局，区各直属单位，在崇市属有关部门：

现将《崇明区农村村民住房建设管理规定（试行）》印发给你们，请认真按照执行。

2007年12月6日原崇明县人民政府发布的《崇明县农村村民住房建设管理若干规定》自本规定施行之日起废止。

2018年2月8日

崇明区农村村民住房建设管理规定（试行）

第一章 总 则

第一条 （目的和依据）

为更好地实施乡村振兴战略,按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求,以世界级生态岛建设为目标,塑造崇明海岛特色现代农村风貌,坚持节约集约利用土地,加强和规范本区农村村民住房建设管理,引导农村村民集中居住,满足农村村民追求美好生活的愿望,根据《中华人民共和国土地管理法》、《上海市人民代表大会常务委员会关于促进和保障崇明世界级生态岛建设的决定》和《上海市农村村民住房建设管理办法》等有关法律、法规和规章,结合本区实际情况,制定本规定。

第二条 （适用范围）

本规定适用于本区行政区域范围内农民集体所有土地上的农村村民建房及其管理。

第三条 （有关用语的含义）

本规定中下列用语的含义是：

（一）农村村民，是指具有本区常住户口的本区农村集体经济组织成员。

（二）个人建房，是指由单户村民自行建造住房的活动。

（三）集体建房，是指由镇（乡）、村集体经济组织实施新建农村村民住房的活动。

第四条 （管理部门）

上海市崇明区规划和土地管理局（以下简称“区规划土地局”）负责本区辖区内村民建房的规划、用地和配套设施建设管理。

上海市崇明区建设和管理委员会（以下简称“区建设管理委”）负责本区辖区内村民建房的建筑活动监督管理。

镇（乡）人民政府负责本辖区内村民建房的管理。镇（乡）人民政府经区规划土地局委托，审核发放个人建房的建设规划许可证，对个人建房进行开工查验和竣工验收；经区建设管理委委托，进行个人建房安全质量的现场指导和检查。

第五条 （规划原则）

农村村民建房应根据区总体规划暨土地利用总体规划和村庄布点规划统筹安排。镇（乡）人民政府应按“城乡统筹，规划先行”的原则，合理统筹编制辖区内的农民集中居住点规划，并报区人民政府审批。

第六条 （用地计划及规范）

区规划土地局按照镇（乡）农村村民集中居住工作进度、结合镇（乡）建设用地减量化，统筹确定全区村民建房年度用地计划。

镇（乡）人民政府审核建房申请，应当符合区规划土地局确定的村民建房年度用地计划。

第七条 （建设原则）

农村村民建房应按照规定依次建房，符合有关水土保持、防洪、风景名胜和文物古迹保护法律、法规的规定，不得妨碍交通、市政、环境卫生，不得妨碍电力高压走廊、河道蓝线、道路红线、绿线、邮电通信、市政公用设施和毗邻建筑的通风、采光和正常使用；符合有关集中居住点规划和世界级生态岛建设相关要求；坚持“中国元素、江南韵味、海岛特色”的原则，注重建筑质量，完善配套设施，落实节能节地要求，体现乡村风貌特色。

第八条 （公开办事制度）

农村村民住房建设管理实行公开办事制度，镇（乡）人民政府应将村民建房条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限、规划情况、年度用地计划等相关规定进行公示。

农村村民住房建设管理，必须实行“三公开一评议”（即建房用地指标公开、建房用地标准和建房对象公开、建房用地位置公开、群众评议），“双定桩”（即宅基地使用范围定桩、住房建筑占地面积定桩），不得擅自移位或拔桩。

区规划土地局对镇（乡）人民政府的规划审核发证工作应加强监管，定期对建房审批项目进行检查。区建设管理委和镇（乡）人民政府应加大宣传力度，向农村村民普及建房技术和质量安全知识，并组织落实向农村村民提供建房通用图纸的工作。

第九条 （规划许可）

《中华人民共和国乡村建设规划许可证》由区规划土地局委托镇（乡）人民政府审核发放，加盖规划许可专用章。

第十条 （宅基地的使用规范）

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。

鼓励继承合法有效房屋的继承人退出现状占有的宅基地，退出标准按《上海市崇明区人民政府关于促进本区农民向城镇集中居住的指导意见》执行。

非本集体经济组织成员通过继承房屋占有的宅基地，由农村集体经济组织主导，通过村民民主自治管理，实行有偿使用。集体经济组织制定有偿使用标准，按照标准收取有偿使用费，并纳入专户管理。

第二章 个人建房

第十一条 （申请条件）

符合下列条件之一的农村村民需要住房建设用地的，可以以户为单位向常住户所在地村民委员会提出书面申请，并填写《农村村民个人建房申请表》：

（一）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）居住人口中有两个或两个以上未婚者，其中一人已达到结婚年龄，要求分户建房，且符合区人民政府规定的分户建房条件的；

（二）该户已使用的宅基地总面积未达到本规定的宅基地总面积标准的 80% 的；

（三）按照村镇规划调整宅基地，需要易地新建的；

（四）原宅基地被征收，该户所在的村或者村民小组建制尚未撤销且具备易地建房条件的；

（五）原有住房属于危险住房的；

（六）原有住房因自然灾害等原因灭失的；

（七）区人民政府规定的其他情形。

前款中的危险住房，是指根据我国危险房屋鉴定标准的有关规定，经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。

凡有下列情形之一的村民，以任何方式和名义提出的分户申请，一律不予受理：

（一）本人未婚，且不符合分户建房条件，已办理户口分户单列户籍的；

（二）本人已结婚，但未办理户口分户单列户籍的；

（三）本人由于结婚或其他原因已享受分户用地政策的；

（四）本人已享受国家建房用地政策，因原申请对象家庭中有关人员的户籍有变化，现不符合分户条件的；

（五）离婚一方曾自愿放弃法定应得婚姻房产权利，而以无房为由的；

（六）老人本人已享受国家建房用地政策，因子女不承担收留和赡养义务的；

（七）户内服刑人员随本户享受过国家建房用地政策，在服刑期满后不愿合居，并不具备分户条件的；

（八）其他法律、法规规定限制的。

第十二条 （用地人数的计算标准）

村民户申请个人建房用地人数，按照该户在本村或者村民小组内具有本区常住户口进行计算，下列非常住户口人员，可计入用地人数：

（一）户内非农业户口（农村集体经济组织成员）未婚子女，其中，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；

（二）户内户口暂时迁出的现役军人、武警、在校学生，服刑人员；

（三）户内原非因征地原因参加小城镇社会保险的人员；

（四）户内由于户口迁移政策规定，暂时未能迁入的外籍农业户口人员，凭当地户籍证明、户口簿复印件和结婚证书，可计入用地人数。

第十三条 （用地分户）

（一）不符合分户建房条件的村民户不得办理建房用地分户。为确保农村集体经济组织成员的住房用地面积，不得将原有住房用地面积分配给非本农村集体经济组织成员后，再申请增补建房用地面积；

（二）符合分户建房条件要求分户建房的村民户，原有宅基地使用证或建房批准文件中的面积拆分，应由区规划土地局委托镇（乡）人民政府按有关规定办理，并报区规划土地局审核确认及备案。

第十四条 （村民个人建房用地申请和行政审批一般程序）

农村村民建房用地申请和行政审批按下列程序办理：

（一）村民户需要个人住房建设用地的，应向常住户口所在地村民委员会提出书面申请，并填写《农村村民个人建房申请表》。

（二）村民委员会接到个人住房建设用地申请后，应当在本村或者该户村民所在的村民小组张榜公示，公示期限不少于 30 日。公示期间无异议的，村民委员会应当在《农村村民个人建房申请表》上签署意见后，连同建房申请人的书面申请报送镇（乡）人民政府；公示期间有异议的，村民委员会应当召集村民会议或者村民代表会议讨论决定。

（三）镇（乡）人民政府接到村民委员会报送的《农村村民个人建房申请表》和建房申请人的书面申请后 20 日内进行实地审核。审核内容包括申请人是否符合申请条件、用地面积标准、人口数计算、分户规定和拟用地是否符合规划要求等。

（四）镇（乡）人民政府审核完毕后，将审核意见和有关报送材料一并报区人民政府审批建房用地。

（五）建房用地批准后，由区人民政府下发用地批准文件；由镇（乡）人民政府下发《农村个人建房用地申请批复通知》。

《农村个人建房用地申请批复通知》中必须明确用地面积、四址范围，同时按照《上海市农村村民住房建设管理办法》之规定，须注明新房竣工后退回原有宅基地相关内容，并收回原宅基地使用证。

第十五条 （宅基地范围划定）

经批准建房的村民应当在开工前向镇（乡）人民政府申请划定宅基地范围。

第十六条 （乡村建设规划许可证的行政审批程序）

经批准建房的村民应当在开工前向镇（乡）人民政府申请办理《中华人民共和国乡村建设规划许可证》。

镇（乡）人民政府按以下程序办理农村村民建房规划许可：

（一）农村村民建房的申请人向常住户口所在地镇（乡）人民政府提出书面申请，填写《中华人民共和国乡村建设规划许可证申请报批表》，并将书面申请、申请报批表、土地行政主管部门用地批复正本和复印件各一份、拟建房屋的施工图纸二套提交村民委员会，由村民委员会批准后报镇（乡）人民政府审批；

（二）镇（乡）人民政府收到建房户报送的《中华人民共和国乡村建设规划许可证申请报批表》和书面申请后，应对用地面积、建房位置、建筑面积标准以及房屋的层数和高度、竣工期限、环卫设施等内容进行审核；

（三）镇（乡）人民政府村镇建设管理部门审核意见签署后，报镇（乡）人民政府负责人签发，向申请人颁发《中华人民共和国乡村建设规划许可证》及附件。附件包括：建设工程项目表、房屋平面位置图、施工图等。

对不符合农村村民建房法定条件标准、不符合村庄布点规划的，镇（乡）人民政府应作出不予行政许可的决定，并书面说明理由。

第十七条 （报送资料）

申请办理集中居住区用地审批应报送的相关资料包括：

- （一）行政事务审批申请表；
- （二）农转用申请报告；
- （三）房屋土地权属调查报告书二份；
- （四）规划批准文件二份；
- （五）用地协议书二份；
- （六）地籍图六份；
- （七）耕地开垦费缴纳凭证；
- （八）农转地块违法用地情况征询单。

申请办理农村村民建房用地审批应报送的相关资料包括：

- （一）农村村民住房建设用地申请书、申请报批表、分户确认表、集体经济组织成员确认表、户籍证明；
- （二）原合法有效的农村宅基地使用证或建房批准文件及相关证明；
- （三）房屋土地权属调查报告书；
- （四）农村村民住房建设用地居民点规划图复印件；
- （五）镇（乡）人民政府农村村民住房建设用地报批请示；
- （六）镇（乡）人民政府农村村民个人建房审核意见。

申请办理农村村民建房规划许可证应报送的相关资料包括：

- （一）《崇明区农村村民住房建设工程规划许可证申请报批表》和书面申请；

（二）农村村民建房的用地批复；

（三）拟建房屋的设计方案图二套。

第十八条 （审批结果的公布）

镇（乡）人民政府应将建房用地户数、家庭人数、宅基地面积、建房占地面积、建筑面积、施工图纸、建筑外立面效果图、行政许可决定等情况定期公示，接受群众的查询和监督。

第十九条 （开工查验）

申请人应当在开工前七日内，向镇（乡）人民政府申请派员开工查验，经查验合格的方可开挖地基。

经批准的农村村民住房应按批准的有关要求建设，镇（乡）人民政府负责辖区内农村村民住房建设的开工查验工作，并派员到现场实地确认宅基地内建筑物的平面位置、层数、高度和标高，并填写《崇明区农村村民住房建设工程开工查验记录》。

第二十条 （施工图纸）

农村村民建造住房的，免费使用有关政府部门推荐的通用图纸。

第二十一条 （竣工期限）

镇（乡）人民政府在审核、发放《中华人民共和国乡村建设规划许可证》时应核定竣工期限，竣工期限一般为1年。村民户建房因特殊情况无法按期竣工的，应向镇（乡）人民政府提出书面申请，经镇（乡）人民政府同意，可延长竣工期，但最多延长1年。

第二十二条 （竣工验收）

村民户建房完工后，应通知镇（乡）人民政府进行竣工验收。镇（乡）人民政府应当在接到申请后的 15 日内到现场进行验收，并填写《崇明区农村村民住房建设工程竣工规划验收送审表》。

对《中华人民共和国乡村建设规划许可证》核发 2 年以上，新建房屋事实上已竣工后居住的，镇（乡）人民政府可以直接进行竣工验收，并对原宅基地上的建筑物、构筑物和其他设施及时组织整理平复。

第二十三条 （备案制度）

镇（乡）人民政府应每月向区规划土地局报送相关审核发证情况和相应的竣工验收资料。

第三章 相关标准

第二十四条 （用地面积、建筑占地面积和建筑面积标准）

个人建房的用地面积、建筑占地面积和建筑面积标准按照下列规定计算：

（一）4 人户或者 4 人以下户的宅基地总面积不超过 180 平方米，其中建筑占地面积不超过 90 平方米，建筑面积不超过 180 平方米。

子女已办理农村村民住房建设用地且户口单列居住的中老年人：2 人户的，宅基地总面积不超过 80 平方米，其中建筑占地面积不超过 40 平方米，建筑面积不超过 80 平方米；1 人户的，

宅基地总面积不超过 60 平方米，其中建筑占地面积不超过 30 平方米，建筑面积不超过 60 平方米。

（二）5 人户的宅基地总面积不超过 180 平方米，其中建筑占地面积不超过 90 平方米，建筑面积不超过 190 平方米。

（三）6 人户的宅基地总面积不超过 200 平方米，其中建筑占地面积不超过 100 平方米，建筑面积不超过 200 平方米。

（四）6 人以上户的宅基地总面积不超过 200 平方米，其中建筑占地面积不超过 100 平方米，建筑面积不超过 220 平方米。

集体建房的用地标准参照个人建房的用地标准执行。

第二十五条 （间距和高度标准）

村镇规划对个人建房的间距和高度标准有规定的区域，按照村镇规划执行。村镇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）朝向为南北向或者朝南偏东（西）向的房屋间距，为南侧建筑高度的 1.4 倍；朝向为东西向的房屋间距，不得小于较高建筑高度的 1.2 倍。老宅基地按前述标准改建确有困难的，朝向为南北向或者朝南偏东（西）向的房屋间距，为南侧建筑高度的 1.2 倍；朝向为东西向的房屋间距，不得小于较高建筑高度的 1 倍。

（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）楼房总高度不得超过 10 米，底层层高不得超过 3.2 米，其余层数的每层层高不得超过 3 米。

第二十六条 （已批未建的处置）

本规定执行前，已取得用地批准文件，尚未办理乡村建设规划许可证的申请建房户，须申请建房复核，不符合现行规划或者人员发生调整的，应当重新进行审批。

符合建房条件的农村村民，原则上在规划确定的农民集中居住区集中开展建房。同时，鼓励符合建房条件的农村村民自愿退出宅基地，退出标准按《上海市崇明区人民政府关于促进本区农民向城镇集中居住的指导意见》执行。

第四章 集体建房

第二十七条 （农村集体建房）

镇（乡）、村集体经济组织实施集体建房按《上海市农村村民住房建设管理办法》有关条款执行。

第五章 附 则

第二十八条 （施行日期）

本规定自 2018 年 3 月 1 日起施行，有效期二年。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区人民法院，
区人民检察院，区各人民团体。

上海市崇明区人民政府办公室

2018 年 2 月 9 日印发
