

上海市松江区建设和管理委员会
上海市松江区农业农村委员会 文件
上海市松江区规划和自然资源局

沪松建管〔2024〕21号

关于印发《松江区农村住房建筑活动
管理试点工作方案》的通知

各有关单位：

为全面实施乡村振兴战略，推进城乡融合发展，着力加强松江区宅基地上的农村住房建筑活动全过程管理，根据全市农村住房建筑活动管理试点工作要求，区建管委、区农业农村委和区规划资源局特制定了《松江区农村住房建筑活动管理试点工作方案》，现予以发布，请参照执行。

特此通知

附件：松江区农村住房建筑活动管理试点工作方案

上海市松江区建设和管理委员会



上海市松江区农业农村委员会



上海市松江区规划和自然资源局



2024 年 2 月 27 日

松江区建设和管理委员会办公室

2024 年 2 月 27 日印发

附件

松江区农村住房建筑活动管理试点工作方案

第一章 总则

第一条（目的依据）

为全面实施乡村振兴战略，推进城乡融合发展，着力加强松江区宅基地上的农村住房建筑活动全过程管理，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（沪府令〔2019〕第16号）《关于开展本市农村住房建筑活动管理试点的指导意见》（沪建村镇〔2023〕432号）《关于印发〈松江区农村村民建房管理实施意见〉的通知》（松农宅改办发〔2022〕2号）《关于印发〈上海市乡村建设项目规划资源审批制度改革实施细则（试行）〉的通知》（沪规划资源乡〔2020〕206号）等政策规定和其他有关法律法规，结合本区实际，制定本方案。

第二条（适用范围）

本方案适用于本区行政区域内农民集体所有土地上农村村民自行或委托施工单位（队伍）新建（含翻建）、改建、扩建的住房（以下统称“农村住房”）建设活动及其管理。农民集体所有土地上的其他房屋建设及其监督管理，适用有关法律、法规的规定。

第三条（总体原则）

坚持以人民为中心的发展思想，全面落实新发展理念，强化松江区新建、改扩建农村村民住房的建设活动管理，通过农村住

房建筑活动管理试点工作，形成农房建设管理可复制可推广的经验，有序推动建立农村住房建设全过程的建筑活动管理长效机制，不断提升农村住房建设质量安全和风貌水平。

第四条（责任分工）

区建管委负责辖区内农村住房的建筑活动监督管理，对镇人民政府提出具体监管要求、进行农村住房业务指导、质量安全抽查和考核。区农业农村委、区发改委、区规划资源局依据各自职责，配合开展相关工作。

镇人民政府负责辖区内农村住房的管理，受区建管委委托，进行农村住房质量安全和建筑风貌的现场指导和监督检查，建立农村住房监督管理制度，健全农房建设管理队伍，落实工作经费，切实履行属地管理职责。同时负责辖区内农村住房的规划许可审批，受区规划资源局委托，在完成土地手续后规范开展个人建房的乡村规划许可证、变更、开竣工等审批手续办理。

村集体经济组织在镇人民政府指导下，将农村住房管理要求纳入村规民约，协助村民办理农村住房建设审批手续，建立村民建房协管员制度，对农村住房建筑活动进行自治管理。

建房村民或集体经济组织对其建房活动承担主体责任，依法依规实施建房活动，自觉接受有关部门的监督管理，对检查发现的违法违规行为和质量安全问题落实整改。设计、施工、监理、材料供应商等单位或个人依法依规依约分别承担相应工程质量安全责任。

已明确纳入基本建设管理程序的农村住房，按照国家和本市

规定的职责分工执行，压实各方责任。

第二章 工程建设管理

第五条（新建农房前期管理）

新建农房是指从基础开始建造或者拆除原有建筑重新翻建的农村住房。落实分类管理，属于集体建房（集体经济组织统一规划、统一设计、集中建造）的，适用国家和本市有关建设工程质量和安全管理的规定，应在取得乡村规划建设许可证后，向区建管委办理建筑工程施工许可、竣工验收备案等手续。

属于农户个人建房的，村民应在取得乡村建设规划许可证后，办理宅基地建房申请，乡村建设规划许可证的审批办理参照相关文件规定执行（附件6）。村民应在项目开工前选用政府推荐的通用施工图集，或由具备资质的设计单位出具施工图纸，并与施工单位或者乡村建设工匠签订建房协议（或施工合同）和安全生产书面承诺（附件3）。村民在办理宅基地建房申请时，应向村集体经济组织同步提交施工图纸（或选用的通用施工图集）、建房协议（或施工合同）、安全生产书面承诺、《乡村建设工匠培训合格证书》复印件（或施工企业资质证书复印件）等资料。镇人民政府在办理宅基地建房审批时，应加强对以上资料的审核（附件1），对不符合要求的不予审核通过。

第六条（改扩建农房前期管理）

扩建农房主要是指在原有房屋基础上加高加层。改建农房是指不增加建筑物房屋体量，改善住房使用功能、改变使用目的，对原有房屋进行改造的，包括装修工程。

改建、扩建农村住房涉及以下情况之一的，应参照新建农房进行建设管理，严格农村住房改扩建审批程序。

（一）墙、柱、梁、板、基础等主体和承重结构有改动的（局部管道施工开孔除外）。

（二）整体或局部实施结构加固的。

（三）改变使用功能用于住宿（如民宿、酒店、旅馆等）、餐饮、仓库等经营用途的。

（四）其他依法应当纳入改扩建审批程序的。

农房改扩建实施前，建房村民应委托具有相应资质的单位开展房屋鉴定，并委托具有相应资质等级的设计单位依据鉴定结果开展施工图设计。村民在办理农房改扩建申请时，应向村集体经济组织提交鉴定报告、施工图纸、施工合同、施工企业资质证书复印件。镇人民政府在办理农房改扩建审批时，应加强对以上资料的审核（附件2），对不符合要求的不得批准开工建设。严禁既有农村住房违规加层加盖、擅自变动建筑主体和承重结构等行为。

农村住宅转为经营用途的，产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前，应当委托市房管局公示名单内的检测鉴定单位开展房屋安全鉴定，依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。

第七条（铭牌公示）

镇人民政府要落实农村住房施工铭牌公示制度。施工单位（队伍）负责制作施工铭牌，在开工前将其设立在工地醒目位置。

施工铭牌应如实公示房屋立面效果图、总平面图，建筑面积、层数、高度，设计、施工单位的名称，设计、施工负责人以及施工质量员、安全员的姓名和联系方式，监督举报电话等信息。

第八条（开工查验）

开工前，镇人民政府应落实质量安全专管人员，由其在开工前查验施工图纸、建房协议、安全生产书面承诺等建房要件，符合规定的允许建房。

第九条（施工图纸）

农村住房出具的施工图纸，应包含建筑、结构等专业，加盖设计人员个人注册章和单位出图章，并符合相应技术规范、设计标准以及属地风貌要求。属于农户个人建房的施工图纸可由建房村民自行委托具备资质的设计单位设计，或由镇人民政府统一购买设计服务，选用乡村建筑师等专业设计人员设计或对通用施工图集深化设计。设计方对施工图纸质量负责。

第十条（施工队伍）

农村住房应选择具备相应资质的施工单位或者由乡村建设工匠组建的施工队伍。承揽人为乡村建设工匠施工队伍的，其乡村建设工匠应已通过本市统一培训并取得合格证书，施工队伍应配备符合规定的质量员、安全员。承揽人为施工企业的，应按照本市建设工程质量安全有关规定组建施工现场项目管理机构，配备相应的项目负责人、技术负责人、专职质量和安全管理人員。

第十一条（建房协议）

镇人民政府应当指导、监督建房村民与施工单位（队伍）签订建房协议，建房协议要明确质量员、安全员，明确质量安全责任、质量保修期限和双方权利义务。农村住房应当执行国家住宅建筑保修期限的相关规定。

第十二条（施工监管）

施工单位（队伍）应按照施工图纸、建房协议、施工技术标准和安全操作规程等开展施工，对施工过程中的质量和安全负责。严禁无施工图施工或擅自修改施工图纸。施工单位（队伍）应协助建房村民选用合格的建筑材料、建筑构（配）件和设备，加强施工作业人员安全教育培训，配备必要的安全帽、安全带、安全网等安全防护用品。鼓励施工单位（队伍）为施工人员购买建筑工程安全生产责任险（意外伤害保险）。

镇人民政府应将农村住房纳入建设工程质量安全监督，由质量安全专管员在施工过程中进行现场指导和核验，落实施工监管，建立台账（附件4）。对未按施工图纸施工或有质量安全隐患的，应及时制止并书面告知建房村民，督促其限期整改。监管过程中，有需要对有关技术问题作出认定和处理的，镇人民政府应当组织相关专业机构给予指导。

经批准允许改扩建用于经营的农村住房，在依法依规取得相关批准文件后，参照限额以下小型项目管理对其建筑活动实施监管，开工前加强属地备案和信息报送，并应选择有相应资质要求的设计、施工单位开展设计和施工。

第十三条（竣工验收）

村民新、改扩建农房完工后，镇人民政府在开展竣工验收时，应组织相关部门、村集体经济组织、建房村民、设计、施工、监理（如有）等各参建方及质量安全专管人员参加验收，对照施工图纸、建房协议和施工铭牌等，通过现场踏勘、查阅资料等方式检查房屋是否按图施工、是否符合风貌管控要求等，出具《农村住房建设管理竣工验收表》（附件5）。未经验收或验收不合格的农村住房，不得投入使用。

镇人民政府验收合格后，应在15个工作日内将农村住房档案资料整理归档，并报送区建管委备案。通过竣工验收备案后，方可向主管部门申请办理不动产登记。

第三章 其他要求

第十四条（项目承揽）

符合从业条件的单位或者个人可以采用多种形式承揽农村住房项目，可以单独承揽设计、施工、监理单项业务，也可以采用“设计+施工”方式承揽多项业务。承揽设计、施工、监理业务的单位和个人对承揽的农房质量安全负责。

第十五条（区级督查）

区建管委会同相关单位，组织开展农村住房质量安全实地抽查工作，每年对辖区内村民建房随机抽查不得少于当年新建农房总量的10%，集中抽查不少于两次，抽查工作形成台账存档；加强农民相对集中居住项目抽查覆盖率；重点抽查镇人民政府履行建设管理责任情况以及现场检查项目管理情况等，对发现的问题及时交由镇人民政府督促整改。

第十六条（日常巡查）

镇人民政府依托本市网格化管理工作平台，将农村住房质量安全管理纳入网格化管理，落实网格员开展村民建房日常巡查。深度融合“一网统管”系统，可通过移动摄像头、无人机等监控设备，借助人工智能技术，实现农村住房质量安全智能巡查、智能发现、智能识别等，实现农村住房管理“信息化、智能化、便捷化”。

第十七条（村民自治）

村集体经济组织应开展宣讲活动，让农民充分了解农村住房政策，引导村民发挥主体作用，自主依法依规开展建设，充分发挥村民监督作用，注重吸纳有施工技术常识的村民、乡村建设工匠等作为农房建设质量安全协管员开展农房建设日常巡查，参与农村住房的监督管理。

第十八条（风貌管控）

镇人民政府应加强农村住房风貌管控，保持乡村风貌和建筑肌理，根据本市乡村风貌建设导则的要求引导农村住房建设，对农村房屋外墙、屋顶、门窗、外栏杆、围墙、附属设施的材料、色彩、形式等提出管控要求。鼓励建立村民建房风貌奖励制度，以奖代补促进建房村民加强风貌建设。

第十九条（绿色农房）

鼓励采用被动技术改善保温隔热通风性能，推广装配式建造技术，推广应用建筑墙体保温，鼓励使用太阳能光伏、光热等建

筑一体化产品。农房应选用合格的建筑材料，鼓励使用新型节能环保材料、本土材料。

第四章 保障措施

第二十条（建房队伍）

镇人民政府负责选好用好乡村建筑师，应采用政府购买服务等方式统一聘请乡村建筑师为村民建房提供集中式、批量化技术咨询和施工现场指导服务，并与乡村建筑师所在单位签订合同。对选用通用施工图集的，由乡村建筑师提供深化图纸服务。相关服务费用列入经费预算。健全乡村建设工匠管理机制，加强工匠技能培训和考核，提升乡村建设工匠职业技能和综合素质，建立乡村建设工匠名录，推动乡村建设工匠持证上岗全覆盖。

第二十一条（监管队伍）

镇人民政府应当落实农村房屋质量安全专管人员对农村住房全过程实施质量和安全监督，也可以委托符合条件的第三方质量安全管理机构实施质量和安全监督。加大人员、资金和技术等保障力度，落实人员编制和经费预算。充分发挥村集体经济组织自治、村民监督作用，发掘吸纳有一定施工技术常识的村民、乡村建设工匠等作为补充力量开展日常巡查等工作。

第二十二条（信息化建设）

探索建立农房建设管理信息系统，强化农村住房建筑活动信息掌握，推动与区农业农村委、区规划资源局等部门间信息互通共享，实现信息报送备案、过程监管、督办整改等在线办理，乡村建筑师、乡村建设工匠在线公布、选用、评价，房屋质量安全

和风貌管理要求在线公布、宣传等功能，不断提升农村住宅建筑活动数字化监管和服务水平。

第二十三条（档案管理）

镇人民政府负责农村住房档案材料收集、整理、归档、保管和利用，建立健全农房档案管理制度，配备农房档案专管员，依据国家建设档案管理的规定，按照“一户一档”建立农村住房档案，将农房建设管理信息和规划许可、宅基地审批资料一并纳入归档范围。区建管委结合村民建房工作职责，协同做好农房档案工作指导、考核、监督检查、备案等工作。农房建设管理档案信息应包括户主、承建单位或乡村建设工匠基本情况、施工图纸、施工协议、安全生产书面承诺书、施工过程监管、竣工验收等信息，确保农村住房建设质量安全责任可溯。改扩建的农村住房应参照新建农房建立档案，纳入原档案合并管理。

第二十四条（有效期限）

本方案自 2024 年 3 月 1 日起施行。

附件 1

农村住建设管理审批表
(新建、翻建房屋)

申请 户主 信息	姓名		身份证号	
	建房面积		建房层数	
	地址			
镇建 设管 理 部 门 审 核 情 况	施工图纸 审核事项	施工图纸来源： ☐ 农户自行委托具备资质的设计单位设计出图 ☐ 镇人民政府推荐的通用施工图集（是否有： ☐ 是 ☐ 否）		
		房屋结构体系： ☐ 砌体结构 ☐ 钢筋混凝土结构 ☐ 钢结构 ☐ 其他_____		
		房屋是否满足风貌要求： ☐ 是 ☐ 否		
		主要人员与单位信息： 建筑设计负责人姓名：_____（是否乡村建筑师： ☐ 是 ☐ 否） 结构设计负责人姓名：_____（是否签设计合同： ☐ 是 ☐ 否） 所属设计单位名称：_____		
		设计人员、单位是否在施工图纸上签字、盖章： ☐ 是 ☐ 否 施工图集是否经乡村建筑师现场确认签字： ☐ 是 ☐ 否 施工图纸出图日期：_____		
	建房协议 审核事项	施工单位（队伍）： ☐ 具备相应资质的施工单位（单位名称：_____） ☐ 经本市统一培训合格并发证的乡村建设带头工匠、乡村建设工匠 （带头工匠姓名：_____）		
		是否签订施工协议： ☐ 是 ☐ 否 协议是否明确约定建房保修期限、质量安全责任： ☐ 是 ☐ 否 协议签订时间：_____		
		主要人员信息： 施工单位（队伍）负责人姓名：_____ 质量员姓名：_____ 安全员姓名：_____		
	总体审核 意见			
		负责人（盖章）：_____ 年 月 日		
镇人民政府 审批意见		负责人（盖章）：_____ 年 月 日		

附件 2

农村住房建设管理审批表
(改建、扩建房屋)

申请 户主 信息	姓名		身份证号	
	建房面积		建房层数	
	地址			
镇建 设管 理 部 门 审 核 情 况	检测鉴定 审核事项	改扩建前是否实施了房屋检测鉴定： ☐ 是（鉴定完成时间：_____） ☐ 否 鉴定负责人：_____ 鉴定承担单位：_____		
	施工图纸 审核事项	改扩建施工图纸来源： ☐ 房屋原设计单位设计出图 ☐ 其他具备资质的设计单位设计出图 主要改造内容： ☐ 加层 ☐ 加固 ☐ 改变功能 ☐ 承重墙开洞 ☐ 建筑外扩 ☐ 其他_____ 改扩建后房屋结构体系： ☐ 砌体结构 ☐ 钢筋混凝土结构 ☐ 钢结构 ☐ 其他_____ 原有结构体系是否改变： ☐ 是 ☐ 否 房屋是否满足风貌要求： ☐ 是 ☐ 否 主要人员与单位信息： 建筑设计负责人姓名：_____ 结构设计负责人姓名：_____ 所属设计单位名称：_____ 设计人员、单位是否在施工图纸上签字、盖章： ☐ 是 ☐ 否 施工图纸出图日期：_____		
	建房协议 审核事项	施工队伍： ☐ 具备相应资质的施工单位（单位名称：_____） 是否签订施工合同： ☐ 是 ☐ 否 合同是否明确约定建房质量和安全责任： ☐ 是 ☐ 否 合同是否明确质量员、安全员姓名： ☐ 是 ☐ 否 合同签订时间：_____ 主要人员信息：施工单位负责人姓名：_____ 质量员姓名：_____ 安全员姓名：_____		
	总体审核 意见			
		负责人(盖章): _____ 年 月 日		
镇人民政府 审批意见	负责人(盖章): _____ 年 月 日			

附件 3:

安全生产书面承诺（供参考）

_____人民政府:

建房户主_____, 身份证号_____,
拟于（开竣工时间）_____, 在位于（项目地
址）_____的农房进行（项
目内容）_____, 本次施工由（施工
单位 队伍名称）_____ 实施。

以上情况特向政府报告并做出以下安全和文明施工的承诺:

一、严格遵守相关法律法规和规范标准, 认真履行建房协议所规定的责任和义务。

二、严格按照施工图纸、施工技术标准施工, 无施工图纸不施工, 不得擅自修改图纸, 不偷工减料。施工过程中发现图纸有差错的, 及时提出建议意见。

三、严格按照工程设计要求、施工标准和合同约定, 不使用不合格的建筑材料、建筑构配件和设备的, 不购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件和器材。

四、严格按照规定要求配置专职安全员、质量员。施工队伍中乡村建设工匠经全市统一培训并取得合格证书，要求具有施工资质的工程，严格按照核定的工程资质等级和业务范围承揽业务。

五、严格按照施工工序管理，现场设置施工铭牌，在施工关键环节应当通知村级经济组织和镇管理部门现场核查，作好现场工作的质量检查和记录。对施工中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程负责返修。

六、建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

七、如存在违反相关法律法规、规范标准和建设管理等部门文件规定以及承诺事项行为的，愿意承担一切法律责任。接受管理部门依法做出的行政处罚，并按要求进行停工整改整改。接受管理部门将行政处罚、不履行承诺等经认定不良行为记入个人、单位信用档案，限期限制承接任务，对在建或后续建设的工程项目实行严格审批和监管。

建房户主（签字盖章）：

施工单位（队伍）（签字盖章）：

日期：

日期：

附件 4

农村住房建设过程监督管理表

申请户主 信息	姓名		身份证号	
	建房面积		建房层数	
	地址			
地基基础 施工阶段	施工铭牌	现场是否按要求设置施工铭牌： ☐ 是 ☐ 否		
	按图施工	是否按照施工图纸施工： ☐ 是 ☐ 否		
	周边环境	是否因为地基开挖引起周边建筑物沉降： ☐ 是 ☐ 否		
	其他补充 事项			
主体结构 施工阶段	按图施工	是否按照施工图纸施工： ☐ 是 ☐ 否		
	模板			
	脚手架			
	吊装			
	临空防护			
	用电安全			
	其他补充 事项			
竣工验收 阶段	验收意见	参建各方是否同意开展竣工验收： ☐ 是 ☐ 否		

建房村民签字：

检查人员签字：

设计负责人签字：

检查人员所属部门：

施工负责人签字：

监理负责人签字：

检查时间：

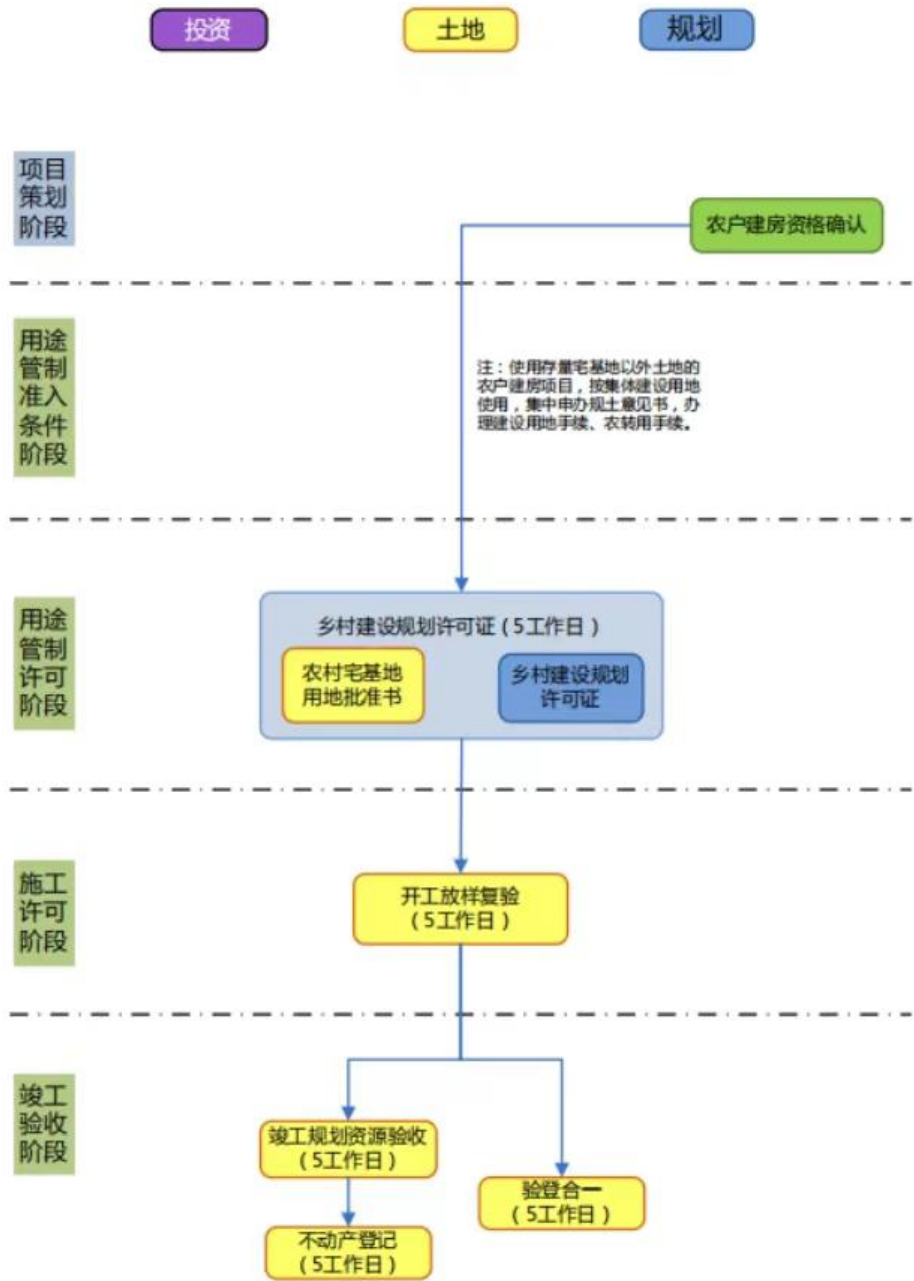
附件 5

农村住房建设管理竣工验收管理表

申请 户主 信息	姓名		身份证号	
	建房面积		建房层数	
	地址			
验收 事项	合同履行	是否完成施工协议约定的各项内容： ☐ 是 ☐ 否		
	按图施工	是否按照施工图纸施工： ☐ 是 ☐ 否		
	整改情况	过程检查发现的需整改事项是否已完成： ☐ 是 ☐ 否		
	质量安全	房屋结构是否符合房屋质量安全要求： ☐ 是 ☐ 否		
	其他补充事项			
验收 意见	建房村民意见	签字(盖章): 年 月 日		
	设计负责人意见	负责人签字(盖章): 年 月 日		
	施工负责人意见	负责人签字(盖章): 年 月 日		
	监理负责人意见 (如有)	负责人签字(盖章): 年 月 日		
	村集体经济组织 意见	负责人签字(盖章): 年 月 日		
	镇建设管理部门 意见	负责人签字(盖章): 年 月 日		
镇人民政府 意见		负责人签字(盖章): 年 月 日		

附件 6

农户建房乡村建设项目审批流程图



注：规划资源部门审批20个工作日。