

松江区新浜镇人民政府文件

浜府规〔2024〕1号

关于印发《新浜镇农村村民宅基地房屋 管理办法》的通知

各村、企事业单位，机关各部门：

现将《新浜镇农村村民宅基地房屋管理办法》印发给你们，
请遵照执行。



2024年12月11日

新浜镇农村村民宅基地房屋管理办法

为进一步加强本镇农村村民建房、修缮的审批管理流程、改善村民生活居住条件、维护村民合法权益，依据《上海市农村村民住房建设管理办法》（上海市人民政府令（2019年）第16号）、《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》（沪农委规〔2020〕05号）和《松江区农村村民建房管理实施意见》（松农宅改办发〔2022〕2号）等法律规定和政策精神，结合本镇实际情况，制定本实施办法。

一、基本原则

本着以解决本镇村民住房困难、改善住房条件、保障居住安全为重点。对于位于规划确定的农村居民点范围以外的农户，引导村民集中居住为主，鼓励集体建房，严控新建、严管扩建及规范翻建、合理修缮。

二、适用范围

本办法适用于新浜镇郊野单元规划确定的城市开发边界线外的农村宅基地房屋管理，城市开发边界线内的允许修缮。

三、建房类型、标准

农村村民宅基地房屋根据村庄规划，分为保留区域和撤并区域。本镇鼓励自行开展建造住房活动，原则上不得另行申请翻建、改建。对“十四五”期间没有纳入农民相对集中居住工作计划，且需要改善居住条件的村民，可申请修缮、翻建。

四、房屋修缮

位于规划确定撤并区域宅基地，可选择进镇集中居住或到规

划确定的农村居民点实施平移集中建房，对近期无安置计划且房屋属危旧涉及居住安全的，可通过房屋修缮或加固等方式以提升房屋安全系数保障居住安全。

（一）修缮须同时符合以下条件：

1. 以户（以合法有效的宅基地使用证、建房批准文件计户）为单位，申请人家庭户籍地址应与拟修缮房屋地址一致；
2. 现状房屋存在，并有合法有效的宅基地使用证或建房批准文件（政府批准文件的复印件需加盖新浜镇规划建设和生态环境办公室公章）；
3. 符合“一户一宅”基本原则，无违法占地、违章搭建和留旧房屋；
4. 房屋使用功能用于实际居住的；
5. 经本村村民代表评估，不能保证居住和使用安全的。

（二）修缮标准要求：

1. 在不影响邻里居住安全和正常生活的前提下予以修缮，如有合墙现象，需经涉及农户协商一致同意并签订同意书；
2. 修缮行为需在合法审批建筑范围内，按照墙体不动，不超高、不超宽的原则予以修缮；
3. 遵循“一户一宅”基本原则，对涉及违法占地、违章搭建和留旧房屋的农户，应处置完毕后予以修缮。

（三）修缮审批流程

1. 农户向村委会提出修缮书面申请，填写《新浜镇农村村民宅基地房屋修缮申请表》和房屋修缮承诺书，并提供合法有效的户籍、身份证明材料、农村宅基地使用证等（或政府批准文件）

及修缮方案。修缮方案由申请人自行寻找有资质的设计单位制定，并将资质证明材料及房屋修缮方案一并提交。

2. 村委会接到申请后，组织召开村民小组会议和村委会会议，审核材料真实性、是否涉及位置、留旧房等，并将讨论结果予以公示，公示期限不少于 30 天。

3. 公示结束后将承诺书、申请表及相关材料报送至镇规建办。

4. 镇规建办在收到申请材料后 15 个工作日内会同镇宅改办、村委会进行复核和现场踏勘，出具相关意见后报宅基地管理联席会议审议。

5. 宅基地管理联席会议联合相关部门进行会审，出具相关意见，并将审批结果进行不少于 7 天公示。公示结束后由镇人民政府发放房屋修缮批准文件。

6. 审批通过后，村委会应及时将反馈意见告知申请户家庭。对同意修缮的申请农户，指导农户选择具有专业能力的施工队伍，签订施工协议和安全责任协议。在整个修缮过程中，村委会应积极发挥主体职能，派员进行日常监管；镇相关部门开展宅基地动态巡查，及时发现和依法处置涉及宅基地的违法违规行为。

7. 房屋修缮完工后，农户向镇规建办申请验收，镇规建办在接到农户申请 15 个工作日内组织相关部门进行验收，并出具农村宅基地修缮验收意见。对验收未通过的，提出整改意见或移交城管处理。

五、房屋翻建

在符合村庄设计和乡村风貌管控要求前提下，允许以联排形

式翻建住房。

（一）翻建须同时符合以下条件

1. 以户（以合法有效的宅基地使用证或建房批准文件计户）为单位，具有本镇农业户口家庭；

2. 现状房屋存在，并有合法有效的宅基地使用证或建房批准文件；

3. 符合“一户一宅”基本原则，无违法占地、违章搭建和留旧房屋；

4. 经本村村民代表评估，不能保证居住和使用安全的。

（二）翻建标准要求

1. 在不影响邻里居住安全和正常生活的前提下予以建房。如涉及合墙情况，原则上需合墙农户一同申报，但遵循农户自愿原则，不一同申报的，涉及农户需协商一致同意并签订同意书。

2. 遵循“一户一宅”基本原则，对涉及违法占地、违章搭建和留旧房屋的农户，应处置完毕后予以申报。

3. 房型、风貌须符合村庄设计和乡村风貌管控要求。

4. 使用市住房城乡建设行政主管部门推荐的通用图纸，或者使用具备资质的设计单位设计或经其审核的施工图纸。

5. 每个农户家庭只能拥有一处宅基地，翻建农户在审批通过后需拆除原宅基地上的建筑后方可实施建房。（房屋拆除工作由村委会负责监管）

6. 本镇5人户及5人以下户的建筑占地面积不超过90平方米；6人户及6人以上户的建筑占地面积不超过100平方米。

本镇4人户及4人以下户的建筑面积不超过180平方米，5

人户及以上户增加 20 平方米的标准确定建筑面积。房屋檐口高度不得超过 10 米，屋脊高度不得超过 13 米，取消辅房。

申请住房建设用地的人数，严格按照上海市政府第 16 号令《上海市农村村民住房建设管理办法》第三十五条执行。

7. 原审批宅基地面积小于上述审批宅基地面积，遵循不增加建设用地面积原则，以原审批宅基地面积予以审批，可适当增加建设面积解决住房困难。

注：对涉及不符合翻建条件的纯非农户家庭，可通过房屋修缮或集中进镇上楼等方式解决住房困难，进镇上楼参考《新浜镇农民相对集中居住实施方案》。

六、房屋新建

符合新建要求的农户，根据村庄规划，选择平移政策。

七、相关规定

1. 对违反审批意见的建房行为，政府不予重新审批，将责令整改。对拒不整改的，将视为违法违规，依法处理；

2. 未经过审批建房行为，私自拆除后建设的、无任何手续的、未做好相关登记备案的视为无证房屋；

3. 以修缮程序申报，实际进行房屋翻建行为，以违规建房认定。

4. 将原有的农村宅基地赠与他人或转让他人的，不再允许申请新建宅基地。

5. 如有特殊情况，需一事一议。

八、档案管理

各部门、村应按照档案工作规章制度，做好档案管理工作，

涉及村民建房或房屋修缮资料做到一户一档，对所保存的档案严格按照规定整理和保管。涉及审批部门与村委会应当对申请审批材料及批复予以保存，同时做好农户反馈。

本办法由新浜镇人民政府负责解释说明。本办法自 2025 年 2 月 1 日起实行。

- 附件：
1. 新浜镇农村农宅房屋修缮审批表
 2. 农村村民宅基地房屋修缮承诺书
 3. 农村村民宅基地房屋修缮安全协议
 4. 新浜镇农村村民宅基地房屋修缮验收表