

上海市松江区农业农村委员会

上海市松江区建设和管理委员会 文件

上海市松江区规划和自然资源局

松农发〔2022〕31号

关于印发《上海市松江区农村村民平移集中建房 联审联办实施细则（试行）》的通知

各镇人民政府、街道办事处：

为进一步规范我区农民实施平移集中建房的审批管理流程，保护农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中央农村工作领导小组办公室农业部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》《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》《上海市农村村民住房建设管理办法》《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》等文件精神，结合我区实际，区农业农村委员会、区建设和管理委员会、区规划和自然资源局联合制定《上海

市松江区农村村民平移集中建房联审联办实施细则（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。



上海市松江区农业农村委员会



上海市松江区建设和管理委员会



上海市松江区规划和自然资源局

2022年6月7日

上海市松江区农村村民平移集中建房 联审联办实施细则（试行）

为进一步规范我区农民实施平移集中建房的审批管理流程，保护农民合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中央农村工作领导小组办公室农业部关于进一步加强农村宅基地管理的通知》《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》《上海市农村村民住房建设管理办法》《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》等文件精神，结合我区实际，制定本实施细则。

一、总体要求

（一）适用范围

本实施细则适用于本区农户在规划确定的农村居民点内的平移集中建房及其监督管理活动。

（二）基本原则

平移集中建房审批管理，应当遵循“规划管控、合法依规、集约节约、审批简化”原则。

（三）审批标准

建房审批标准严格按照《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》《上海市农村村民住房建设管理办法》《关于进一步加强本市农村宅基地管理工作的通知》相关规定执行。

（四）统一模式

建房审批受理、初审、审批等事项，实行“线上办理，线下备案”的双轨管理模式。

（五）审批机制

成立镇级农村村民建房联审联办工作领导小组，由镇主要领导任组长、分管领导任副组长，成员单位由农经部门、规建部门、规划资源部门、农业农村发展等相关部门及各村集体经济组织组成。领导小组下设办公室在农经部门，负责协调处理平移集中建房涉及的相关问题。各村集体经济组织成立工作专班，人员以村集体经济组织“三会”成员为主，具体落实各项工作。

建立镇级农村村民建房联审联办机制，一个部门统一集中受理、多部门内部联动运行。统一集中受理部门设在农经部门。

二、业务流程

（一）农户申请

符合平移集中建房申请条件的村集体经济组织成员，以户（以合法有效的农村宅基地使用证或者建房批准文件计户）为单位，在规定时间内持下列材料向村集体经济组织提出建房申请，申请材料包括：

1. 申请人及家庭成员的身份证、户口簿等有效证件；
2. 《农村村民平移集中建房用地申请单》（附件 1）；
3. 《农村宅基地使用承诺书》（附件 2）。

（二）村级初审

1. 资格审核。村工作专班接到农户建房申请后，应严格按照村集体经济组织合作社章程规定的相关民主程序，讨论决定农户建房资格

权、用地人数、宅基地和建筑占地面积等事宜，填写《农村村民平移集中建房（规划许可）申请表》（附件3）。

2.首次公示。经讨论通过的农户名单，村级工作专班应将农户成员人数、建房位置、宅基地和建筑占地面积、建筑方案等信息张榜公布，公布期限不少于30日。公布期间有异议的，村集体经济组织应当及时召集成员代表会议讨论决定，并书面告知。

3.签署意见。公布期间无异议的，村集体经济组织应在《农村村民平移集中建房（规划许可）申请表》上签署意见。

4.整理上报。村集体经济组织应将签署意见的建房农户的《农村村民平移集中建房（规划许可）申请表》、《农村宅基地使用承诺书》等书面材料，整理汇总后报至镇农经部门。

（三）政府审批

1.集中受理。镇农经部门应统一收件时间，集中受理村级报送的农户建房申请材料。

2.部门联办（“一到场”）。镇农经部门应及时组织镇规建、规划资源等部门进行实地审核。审核完成后，各部门按职责分工在《农村村民平移集中建房（规划许可）审批表》（附件4）中提出审核意见。审核应在镇农经部门收到书面申请之日起20日内完成。

3.镇级审批。镇人民政府根据联办结果进行审批。审批通过的，核发《乡村建设规划许可证》（附件5）、《农村宅基地批准书》（附件6）。审批不通过的，说明理由，并送达该申请农户。

4.区级备案。镇农经部门在15日内将审批情况向区农业农村委员会、区规划和自然资源局备案。

（四）建房监督

1.二次公示。村集体经济组织将镇级联审联办审批结果等信息在本村范围内张榜公示，公示期限不少于7日。

2.建房施工。农户建房开工前，可委托村级工作专班选择具有相关资质能力的施工队伍建房，并在工作专班的鉴证下与其签订建房协议。工作专班应做好监督、沟通以及协议备案等工作。

3.实地批放（“二到场”）。农户建房开工前，镇规划资源部门应到实地丈量划定宅基地，并通知镇人民政府派相关部门及村工作人员到现场进行开工查验，实地确认宅基地内建筑物的平面位置、层数、高度和风貌。

4.全程监管（“三到场”）。建房过程中，镇人民政府应落实农户建房质量安全实施监督职责，可视条件委托有资质的第三方质量安全管理机构实施质量和安全监督。村级工作专班应当建立每日巡查机制，派专人对在建的住房实行全程监管。

（五）竣工验收

1.竣工验收（“四到场”）。农户建房完工后，应向镇农经部门申请竣工验收。镇农经部门应在收到申请后的15日内到现场进行验收，验收工作应提前通知镇规划资源部门，由镇规划资源部门同时派员到实地检查农户建房是否按照批准的面积和要求使用土地。镇级可视条件委托有资质的测绘单位进行现场测绘并出具相关报告。

2.发放验收文书。竣工验收合格的，镇人民政府应向建房农户出具《农村村民平移集中建房（规划许可）验收意见表》（附件7）；竣工验收不合格的，应将整改意见书面告知农户，并负责督促整改。

镇农经部门应在 15 日内将验收情况分别报区农业农村委、区规划和自然资源局备案。验收合格后，建房农户可以按照本市相关规定向不动产登记部门申请办理不动产登记。

3.收回原宅基地使用权。农户按规划易地实施平移集中建房的，应当在新房竣工后 3 个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村级组织依法收回，并由镇人民政府或区规划和自然资源局及时组织整理或者复垦。不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，按照非法占有土地处理。

三、职责分工

区农业农村委员会、区建设和管理委员会、区规划和自然资源局等部门应当按照各自职责，做好农村村民建房审批管理的相关工作。

镇人民政府应在符合区规划和自然资源局分解下达的村民建房年度用地计划指标情况下，负责本镇范围内平移集中建房的审批和管理。

镇农经部门审查申请农户的资格条件和用地人数，监督程序履行情况；镇规划资源部门对农户建房进行开工查验和竣工验收；镇规建部门审核建房图纸、房屋结构、建筑形态等情况，核发乡村建设规划许可证和农村宅基地批准书，现场指导和检查监督建房安全质量。镇其他有关部门按照各自职责，配合做好平移集中建房审批管理的相关工作。

各村集体经济组织作为农村宅基地所有权人，负责农户资格权认定、平移集中建房申请受理等工作。

四、工作要求

一是建立镇级联合审办机制。各镇要高度重视工作的重要性，具体细化各镇的建设实施细则，切实加大力度，充实力量，确保制度落到实处、工作不断层、人员不断档。

二是切实加强建设监管。各镇要建立和落实农村村民建房共同责任机制。严格落实平移集中建房审批“二公示”、建房“四到场”制度。建立健全平移集中建房与违法用地查处相挂钩的奖惩机制和农村村民建房管理动态巡查制度。

三是严格做好档案管理。各镇、村在完成线上审批流程的同时，要加强平移集中建房审批纸质档案管理，确保档案完整性和规范性。

四是严格落实责任追究。各镇要严肃落实工作纪律、严格把关工作各项环节、严守工作纪律，坚决杜绝推诿扯皮和不作为、乱作为现象。对工作不力，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，要依法严肃处理。

- 附件：
- 1.农村村民平移集中建房用地申请单
 - 2.农村宅基地使用承诺书
 - 3.农村村民平移集中建房（规划许可）申请表
 - 4.农村村民平移集中建房（规划许可）审批表
 - 5.乡村建设规划许可证
 - 6.农村宅基地批准书
 - 7.农村村民平移集中建房（规划许可）验收意见表

附件 2

农村宅基地使用承诺书

本人申请在（镇） 村组使用宅基地建房，现承诺：

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，我将严格按照宅基地批复和建房方案动工建设，在批准后月内建成；

3.新住房建设完成后，按照规定_____日内拆除旧房，并无偿退出原有宅基地。

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

农村村民平移集中建房（规划许可）申请表

申请编号（由村级填写）：

申请 户主 信息	姓名		性别		联系电话			
	身份证号				户口所在地			
	户性质	<input type="checkbox"/> 农业 <input type="checkbox"/> 非农业	农业 人口数		非农业 人口数	是否为独生 子女 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 不是		
家庭 成员 信息	姓名	与户主 关系	身份证号		户口性 质	是否为独 生子女	是否集体 经济组织 成员	是否符合 资格权认 定标准
现宅 基地 及房 屋情 况	宅基地占地面积：	m ²	建筑面积：	m ²	权属证书号 (或批文)：			
	记载的使用 权人姓名：							
拟申 请宅 基地 及建 房(规 划许 可)情 况	宅基地占地面积：	m ²		建筑占地面积：	m ²			
	拟建房屋所属村域名称：				拟建房屋所属地块 位置(或编号)：			
	申请建房类型：	1.农户个人新建； 2.农户委托新建； 3.其它()；						
	建筑面积：	m ²	建筑层数：	层	建筑高度：	米		
	建房图纸使用情况：	<input type="checkbox"/> 使用集体组织提供的通用图纸； <input type="checkbox"/> 其他：()						
	拟建房屋状态：	<input type="checkbox"/> 独立； <input type="checkbox"/> 联排； <input type="checkbox"/> 其他：()						
我同意以上信息在本村范围内张榜公布，公布期限不少于 30 日。								
村集体经 济组织 意见	(盖章) 负责人： 年 月 日							

附件 4

农村村民平移集中建房（规划许可）审批表

审批编号（由镇农经部门填写）：

申请户主信息	姓名		性别		身份证号		申请编号		
	联系地址：					联系电话			
拟批准宅基地及建房情况	宅基地占地面积	m ²		建筑占地面积	m ²		建筑面积	m ²	
	建房地址：					建房地块编号：			
	建筑层数：	层	建筑高度：	米	图纸使用和风貌控制情况：				
	新房使用地类情况：	<input type="checkbox"/> 占用建设用地； <input type="checkbox"/> 占用农用地； <input type="checkbox"/> 占用非利用地；							
	旧房处理情况：	<input type="checkbox"/> 全部拆除； <input type="checkbox"/> 全部保留； <input type="checkbox"/> 部分拆除（注明拆除面积：m ² ）							
<p>以上信息经核实后，由镇农经部门填写。 若农户委托建房的，其具体个人用地红线需经过村级建房定址程序产生确定。</p>									
联审联办	镇农经部门意见							(盖章)	负责人： 年 月 日
	镇规划资源部门意见							(盖章)	负责人 年 月 日
	镇规建部门意见							(盖章)	负责人： 年 月 日
	镇其它相关部门意见							(盖章)	负责人： 年 月 日
镇人民政府审核批准意见								(盖章)	负责人： 年 月 日

附件 5

<p>中华人民共和国</p> <p>乡村建设规划许可证</p> <p>XX 乡 (年份) XX310XXX 年份 XXXXXX 号</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">发证机关 日期</p>
--

<table border="1"><tr><td style="width: 50%;">建设单位 (个人)</td><td></td></tr><tr><td>建设项目名称</td><td></td></tr><tr><td>建设位置</td><td></td></tr><tr><td>建设规模</td><td></td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">附图及附件名称</td></tr></table>	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		<p style="text-align: center;">遵守事项</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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											

附件 6

农村宅基地批准书

农宅字 _____ 号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
其中：宅基地 占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落 (详见附图)	
四 至	东 南 西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

农村宅基地批准书 (存根)

农宅字 _____ 号

户主姓名	
批准用地面积	平方米
宅基地 占地面积	平方米
土地所有权人	
土地用途	
土地坐落	
四 至	东 南 西 北
批准书有效期	自 年 月至 年 月
备注	

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，
 本项农村村民宅基地用地业经有权机关批准，特
 发此书。
 请严格按照本批准书要求使用宅基地。

填发机关(章): _____ 年 月 日

附图：

农宅字_____号

宅 基 地 坐 落 平 面 位 置 图	
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。

填写说明：

1. 编号规则：编号数字共 16 位，前 6 位数字按照《中华人民共和国行政区划代码》（详见民政部网站 www.mca.gov.cn）执行；7-9 位数字表示街道（地区）办事处、街镇、乡，按 GB/T10114 的规定执行；10-13 位数字代表证书发放年份；14-16 位数字代表证书发放序号。
2. 批准书有效期：指按照本市宅基地管理有关规定，宅基地申请批准后农户必须开工建设的时间。

上海市松江区农业农村委员会办公室

2022年6月7日印发
