松江区泖港镇人民政府文件

泖府规〔2025〕1号

关于印发《泖港镇关于推进农民相对集中居住的实施办法》的通知

各村（居）、企事业单位，机关各部门:

《泖港镇关于推进农民相对集中居住的实施办法》已经审核通过，现予以印发，请结合工作实际，认真抓好贯彻执行。

松江区泖港镇人民政府

2025年4月15日

泖港镇关于推进农民相对集中居住的实施办法

为更好地实施乡村振兴战略，扎实推进本镇农民相对集中居住工作实施落地，切实改善本镇农民生活居住条件和乡村风貌，按照《上海市农村村民住房建设管理办法》（上海市人民政府2019年第16号令）、《关于切实改善本市农民生活居住条件和乡村风貌进一步推进农民相对集中居住的若干意见》（沪府规〔2024〕5号）、《松江区关于进一步统筹城乡高质量发展推进农民相对集中居住的实施意见》（沪松府〔2022〕44号）、《上海市松江区泖港镇郊野单元村庄规划（2020-2035年）》等文件精神，在泖府字〔2021〕105号文的基础上，结合本镇各村实施主体的建设、安置实际及调研情况，就进一步推进本镇农民相对集中居住工作制定如下实施办法：

一、推进要求

全面贯彻党的二十大和中央农村工作会议精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，按照本镇乡村振兴发展要求以及镇党委、政府工作部署，在充分尊重农民意愿基础上，进一步加大政策支持力度，鼓励和引导农民相对集中居住，节约集约土地资源，切实改善农民生活居住条件和乡村风貌。工作遵循保障农民合法居住权、集约节约利用土地、实现乡村可持续发展原则，重点聚焦“三高两区”，依据镇总规、郊野单元村庄规划（2020-2035）及集建区控制性规划，多途径推进农

民相对集中居住。

二、推进模式和支持政策

根据农民相对集中居住总体要求，结合我镇实际，在充分尊重农民意愿的基础上，采取进镇上楼集中、农村村内平移集中、宅基地自愿有偿退出等多种模式推进农民相对集中居住。

（一）进镇上楼集中居住

按照沪府规〔2024〕5号文件相关要求，优化本镇上楼安置办法，科学制定实施方案。

1、规划和土地

依据镇总规、镇集建区控制性规划，通过落实容积率、集中绿化率、建筑密度等各项管控指标，保障农民进镇上楼集中安置用地需求。

2、资金支持

农民相对集中居住建设资金主要以市、区两级政策资金及镇财政支持予以筹措，同时体现进镇上楼集中户适当出资。

3、安置对象

根据市政府16号令，结合泖港镇郊野单元村庄规划，针对以下对象开展进镇上楼集中居住:

（1）“三高两区”（高速公路、高铁和高压线、生态敏感区和环境综合整治区）涉及的村民;

（2）原有宅基地房屋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村民;

（3）受市政配套设施项目严重影响的村民;

（4）四个撤并村，即：泖港村、新龚村、范家村、南三村全体拥有宅基地房屋的村民;

（5）十一个规划确定的保留村（黄桥村除外），无法取得村内平移宅基地资格权但拥有宅基地房屋的村民;

（6）三个居委会，泖港居委会、港湾居委会、五厍居委会全体拥有宅基地房屋的居民;

（7）近期（至2027年底）没有村内平移集中居住计划的村民。

针对以上安置对象中有宅基地房屋且有进镇上楼意愿的村民，原则上应以埭为单位，整体有序推进，以户为单位申报，由村、镇相关部门审批同意后，进镇上楼集中居住。

4、安置标准

（1）2017年12月31日前（含12月31日）户籍在本村的可以计入安置人数。2017年12月31日（含）前户籍在本村，但在签约日期前死亡或迁出的人员，不计入户内安置人数;2017年12月31日后直接落户于本村的新生人口，按实际人口计入户内安置人数。上楼安置面积按照4人及4人以下户（含空户）不超过180㎡，5人及5人以上户不超过200㎡确定。村民自行负担安置单价为建设成本的10%。

（2）一户宅基地中兄弟都已成家，要求分家的经审核后，分家产生的增加户，其安置面积上限不超过安置标准第（1）条规定。其中给予增加户60㎡实物优惠安置面积，村民自行负担安置单价为建设成本的30%,如超出优惠面积须由村民自行负担

建设成本予以购买。（兄弟中享受国家公职人员住房津贴补助的，则不享受增加户实物优惠安置面积。）

（3）安置面积不足部分（可安置面积-实际安置面积）按照建设成本给予相应货币化补偿，因分家产生的增加户不享受安置面积不足部分货币化补偿。

（4）为方便房型面积搭配，在原安置标准的基础上，给予安置对象（含增加户）不超过10%应安置面积作为浮动面积，须村民自行负担建设成本予以购买。

（5）本镇进镇上楼涉及区域安置房屋差价及楼层差价。

（6）存在一户多宅情况的，在保证其一个上楼安置名额的同时，可在其安置取得的建筑面积基础上增加20㎡（总面积不得超过200㎡）或给予4万元一次性补贴，并将多余宅基地按节地补贴标准退出。

（7）各年度根据建设实际情况对建设成本和村民自负安置单价标准予以明确。

（8）鼓励村民签订协议后尽早搬离原址，腾住新房，从腾房之日起至交房之日止，3年内对应安置面积按8元/（m^2·月）标准每季度按实给予上楼安置的村民租房补贴，超过3年的另行制定补贴方案。

（二）农村村内平移集中居住

鼓励、引导符合市政府16号令宅基地申请条件的农户平移归并到本村规划确定的集中居住新社区。

1、规划和土地

按照沪府规〔2024〕5号文件相关要求，在不占用永久基本农田的前提下，各村通过调整修编郊野单元村庄规划，确保农民集中居住用地需求。

2、资金支持

农民相对集中居住建设资金主要以市、区两级政策资金及镇财政支持予以筹措，同时体现农户适当出资。村庄平移建设项目结束后，上级补贴结余资金按相关资金管理办法规定的用途和使用范围调整，并报上级财政部门备案。

3、建房对象

根据市政府16号令及《松江区关于加强农村宅基地管理的指导意见》，结合泖港镇郊野单元村庄规划。现有十一个保留村中，在村内拥有宅基地房屋并符合宅基地平移资格的农户，实施村内平移集中居住。着重优先解决“三高两区”涉及的农户村内平移集中居住。在符合市、区相关文件精神的基础上，继续鼓励农民进镇上楼集中居住。

4、建房标准

农户建房应在符合规划、建筑、风貌等管控标准要求的基础上，由农户自主提出建房申请，经村镇部门审批后实施。

（1）2017年12月31日前（含12月31日）户籍在本村的农民可以计入申请建房人数。2017年12月31日（含）前农业户籍在本村，但在签约日期前死亡或迁出的人员，不计入户内申请建房人数。4人及4人以下户的宅基地占地面积不超过90㎡，建筑面积原则上不超过180㎡；5人及5人以上户的宅基地

占地面积不超过100㎡，建筑面积原则上不超过200㎡。特殊情况的经审核后，宅基地占地面积可放宽到不超过140㎡，建筑面积根据人口适当增加。建房檐口高度不得超过10米，屋脊高度不得超过13米，层数不超过3层，并取消农业辅房。

（2）签约之日户内申请建房人数为零农业户籍的，按照本镇进镇上楼政策给予实物安置。

（3）除黄桥村外的十一个规划确定的保留村中，一户宅基地中兄弟都已成家，要求分家的经审核后(兄弟中享受国家公职人员住房津贴补助的，则不享受增加户实物优惠安置面积)，分家产生增加户，其安置方式根据所在村庄的村内平移集中居住实施方案执行。

（4）存在一户多宅情况的，在保证其一个平移宅基地的基础上，可在其审批取得的建筑面积基础上增加20㎡（总面积不得超过200㎡）或给予4万元一次性补贴，并将多余宅基地按节地补贴标准退出。

（5）针对本村户籍的农户，虽拥有宅基地平移资格权但不愿意参与平移建房的，可借鉴黄桥村模式探索实施整户迁入村内多层公寓居住（具体办法另行制定）。

5、建房补贴

（1）本镇给予平移农户节地补贴。节地补贴标准为2000元/㎡（节地面积=各村讨论确定的原宅基地标准面积-新申请建房宅基地面积）。

（2）采用政府提供的图纸符合本村乡村风貌建设导则的农

户给予每户 3 万元风貌补贴。

（3）农户放弃的建筑面积（经审批取得的建筑面积-实际新建建筑面积），可获得节房补贴（黄桥村除外），节房补贴标准为 2000 元/㎡。

6、风貌管控

按照市政府第 16 号令、沪府规〔2024〕5 号文件精神及本村乡村风貌建设导则等相关文件要求，提供风貌统一的农房设计图纸，推进农村平移集中点建房统一规划、统一设计、自主联合建设。采用政府提供的图纸符合本村乡村风貌建设导则的农户可以获得风貌补贴，不符合的不予批准。

（三）宅基地自愿有偿退出

1、对于拥有宅基地房屋且自愿有偿退出的本镇户籍村（居）民，在提供已有自住房产权证明的前提下，可享受一次性货币化补偿。镇以 7800 元/㎡的补贴标准，按照批准的宅基地面积给予一次性货币化补偿，并按 5 万元/户叠加一次性速签速搬奖励。

2、对于通过买卖方式取得宅基地房屋且自愿退出的外来户，可享受一次性货币化补偿。镇以 7800 元/㎡的补贴标准，按照批准的宅基地面积给予一次性货币化补偿，并按 5 万/户叠加一次性速签、速搬奖励。

3、对于自愿有偿退出的房屋产权人，在签订协议、宅基地房屋退出后，其不得再向农村集体经济组织或镇政府申请其他安置补偿要求。

4、拥有一户多宅并自愿全部退出的房屋产权人，在实施前条政策的同时，多余宅基地按村内平移集中的节地补贴标准予以补偿退出。

三、加强组织保障

（一）强化镇级统筹

成立镇集中居住工作推进专班，由镇长任组长，分管建设的副镇长任副组长。工作专班下设办公室，办公室主任为规建办负责人，成员为镇农集办、镇经发中心、镇农办、镇财政所、镇城建中心、镇拆违办、镇环卫物业、镇农林公司、镇公路站、等相关部门负责人。工作专班办公室常态化统筹推进农民相对集中居住工作，研究推进实施细则，制定迟滞交房户制约措施，统筹做好目标任务分解下达、年度计划制定、项目方案审核及项目实施推进等工作。其他相关部门按照各自职责，协同实施本办法意见。

（二）落实各村主体责任

按照农民相对集中居住总体工作要求，明确各村为本村推进农民相对集中居住工作主体单位，村书记为第一责任人。各村应以埭为单位，有序推进本村农民相对集中居住工作，制定年度工作计划和项目实施方案。充分发挥村民民主自治作用，依托村民自治组织和乡规民约，促进农村基层土地管理的民主决策、自我管理、自我监督。对于村庄规划编制、农民建房资格认定、建房和安置面积标准等相关事项，应由村集体经“三重一大”讨论决策后报送镇审核。

（三）加强工作管理

围绕农民集中居住总体目标要求，明确目标责任，细化目标任务，按年度制定农民相对集中居住工作计划，严把操作审批环节，加强建设施工管理。

本办法由规建办负责解释，实施中如遇上级政策调整的，将适时对该办法进行修订。

本办法自2025年5月26日起施行，有效期至2027年12月31日，2021年11月12日镇人民政府发布的《泖港镇关于推进农民相对集中居住的实施办法（2021修订版）》同时废止。

松江区泖港镇党政办公室　　2025年4月24日印发