上海市农村村民住房建设管理办法

第一章　总则第二章　个人建房第三章　集体建房第四章　相关标准第五章　法律责任第六章　附则 　　经2007年5月21日市政府第143次常务会议通过，现予公布，自2007年7月1日起施行。　　二00七年五月二十六日第一章　总则　　第一条　（目的和依据）　　为了加强本市农村村民住房建设管理，引导农村村民住宅建设合理、节约利用土地资源，推进新农村建设，根据有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　（适用范围）　　本办法适用于本市行政区域范围内农民集体所有土地上农村村民新建、改建、扩建和翻建住房（以下统称“村民建房”）及其管理。　　第三条　（有关用语的含义）　　本办法中下列用语的含义是：　　（一）农村村民，是指具有本市常住户口的本市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，是指由村民委员会组织实施新建农村村民住房的活动。　　第四条　（管理部门）　　上海市房屋土地资源管理局（以下简称“市房地资源局”）是本市村民建房用地和配套设施建设的主管部门；区（县）房地产管理部门负责本辖区内村民建房的用地管理和配套设施建设管理，镇（乡）土地管理所作为其派出机构具体实施相关的管理工作。　　上海市城市规划管理局（以下简称“市规划局”）是本市村民建房的规划主管部门；区（县）规划管理部门负责本辖区内村民建房的规划管理。　　上海市建设和交通委员会（以下简称“市建设交通委”）是本市村民建房的建筑活动主管部门；区（县）建设管理部门负责本辖区内村民建房的建筑活动监督管理。　　区（县）人民政府和镇（乡）人民政府负责本辖区内村民建房的管理。镇（乡）人民政府受区（县）规划管理部门委托，审核发放个人建房的建设工程规划许可证，对个人建房进行开工查验和竣工验收；受区（县）建设管理部门委托，进行个人建房安全质量的现场指导和检查。　　发展改革、农业、环保、市容环卫等有关部门按照各自职责，协同实施本办法。　　第五条　（基本原则）　　农村村民实施建房活动，应当符合规划、节约用地、集约建设、安全施工、保护环境。　　农村村民建房的管理和技术服务，应当尊重农村村民的生活习惯，坚持安全、经济、适用和美观的原则，注重建筑质量，完善配套设施，落实节能节地要求，体现乡村特色。　　第六条　（技术服务和知识宣传）　　市建设交通委应当会同市规划局、市房地资源局、市环保局、市市容环卫局等部门组织编制村民建房的规划技术标准、住宅设计标准和配套设施设置规范。　　区（县）人民政府和镇（乡）人民政府应当合理确定本辖区内村民建房的布点、范围和用地规模，统筹安排村民建房的各项管理工作。区（县）建设管理部门和镇（乡）人民政府应当加大宣传力度，向农村村民普及建房技术与质量安全知识。　　第七条　（村民建房的方式）　　本市鼓励集体建房，引导村民建房逐步向规划确定的居民点集中。所在区域已实施集体建房的，不得申请个人建房；所在区域属于经批准的规划确定保留村庄，且尚未实施集体建房的，可以按规划申请个人建房。　　农村村民将原有住房出售、赠与他人，或者将原有住房改为经营场所，或者已参加集体建房，再申请建房的，一律不予批准。　　第八条　（用地计划）　　区（县）房地产管理部门应当按照市房地资源局、市发展改革委下达的土地利用年度计划指标，确定村民建房的年度用地计划指标，并分解下达到镇（乡）人民政府。　　镇（乡）人民政府审核建房申请，应当符合区（县）房地产管理部门分解下达的村民建房年度用地计划指标。　　第九条　（公开办事制度）　　区（县）房地产管理部门、规划管理部门和镇（乡）人民政府应当实行公开办事制度，将村民建房的申请条件、申报审批程序、审批工作时限、审批权限等相关规定和年度用地计划进行公示。　　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。现有宅基地面积在规定标准之内，且符合村镇规划要求的农村村民实施个人建房的，应当在原址改建、扩建或者翻建，不得易地新建。　　农村村民按规划易地实施个人建房的，应当在新房竣工后三个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物；参加集体建房的，应当在新房分配后三个月内拆除原宅基地上的建筑物、构筑物和其他附着物。原宅基地由村民委员会、村民小组依法收回，并由镇（乡）人民政府或者区（县）房地产管理部门及时组织整理或者复垦。　　区（县）人民政府在核发用地批准文件时，应当注明新房竣工后退回原有宅基地的内容，并由镇（乡）土地管理所负责监督实施。第二章　个人建房　　第十一条　（申请条件）　　符合下列条件之一的村民需要新建、改建、扩建或者翻建住房的，可以以户为单位向常住户口所在地的村民委员会提出申请，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）居住人口中有两个以上（含两个）达到法定结婚年龄的未婚者，其中一人要求分户建房，且符合所在区（县）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办法规定的宅基地总面积标准的80%，需要在原址改建、扩建或者易地新建的；　　（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，需要在原址翻建的；　　（六）原有住房因自然灾害等原因灭失，需要易地新建或者在原址翻建的；　　（七）区（县）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。　　第十二条　（集体经济组织内的审查程序）　　村民委员会接到个人建房申请后，应当在本村或者该户村民所在的村民小组张榜公布，公布期限不少于30日。　　公布期间无异议的，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；公布期间有异议的，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。　　第十三条　（行政审批程序）　　镇（乡）人民政府应当在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，会同镇（乡）土地管理所进行实地审核。审核内容包括申请人是否符合条件、拟用地是否符合规划、拟建房位置以及层数、高度是否符合标准等。　　镇（乡）人民政府审核完毕后，应当将审核意见连同申请材料一并报区（县）人民政府审批建房用地；区（县）人民政府应当在20日内审批。　　建房用地批准后，由区（县）人民政府发给用地批准文件；　　由镇（乡）人民政府发给建设工程规划许可证。　　第十四条　（审批结果的公布）　　区（县）人民政府和镇（乡）人民政府应当将村民建房的审批结果张榜公布，接受群众监督。　　第十五条　（宅基地范围划定和开工查验）　　经批准建房的村民户应当在开工前向镇（乡）土地管理所申请划定宅基地范围。　　镇（乡）土地管理所应当在10日内，到实地丈量划定宅基地，并通知镇（乡）人民政府派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、层数和高度。　　村民户应当严格按照用地批准文件和建设工程规划许可证的规定进行施工。　　第十六条　（施工图纸）　　农村村民建造两层或者两层以上住房的，应当使用具备资质的设计单位设计或经其审核的图纸，或者免费使用市建设交通委推荐的通用图纸。　　市建设交通委应当组织落实向农村村民推荐通用图纸的实施工作。　　第十七条　（环卫设施配建要求）　　个人建房应当按规定同时配建三格化粪池。化粪池应当远离水源，并加盖密封。　　第十八条　（竣工期限）　　镇（乡）人民政府在审核发放建设工程规划许可证时，应当核定竣工期限。　　易地新建住房的竣工期限一般为1年，最长不超过2年。　　第十九条　（竣工验收）　　个人建房完工后，应当通知镇（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。　　镇（乡）人民政府应当提前通知镇（乡）土地管理所，由镇（乡）土地管理所派员同时到实地检查个人建房是否按照批准的面积和要求使用土地。　　经验收符合规定的，镇（乡）人民政府应当将验收结果送区（县）建设管理部门备案。　　第二十条　（补建围墙的程序）　　村民户需要在原宅基地范围内补建围墙的，应当经村民委员会审核同意，并向镇（乡）人民政府申请建设工程规划许可证。　　补建围墙申请经批准后，村民户应当在开工前向镇（乡）人民政府申请查验；镇（乡）人民政府应当在15日内派员到现场进行查验，实地确认建造围墙的位置、高度等事项。　　补建围墙的村民户应当严格按照建设工程规划许可证的规定进行施工；完工后，按照本办法第十九条规定进行竣工验收。第三章　集体建房　　第二十一条　（集体建房的统筹安排）　　区（县）人民政府应当按照经批准的村镇规划，结合实际，组织制定集体建房实施计划。有条件的村民委员会可以按本办法规定实施集体建房。　　第二十二条　（集体建房的规划和用地审批）　　实施集体建房项目的村民委员会应当依法向区（县）规划管理部门申请办理建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。审批过程中，规划部门应当征询环保、市容环卫等部门的意见，明确污水收集处理、生活垃圾收集处理等配套设施的建设要求。　　村民委员会取得建设用地规划许可证后，凭以下材料向区（县）房地产管理部门提出用地申请：　　（一）建设用地申请书（含项目选址、用地和居住人口规模、资金来源、原宅基地整理复垦计划等情况）；　　（二）建设用地规划许可证及其附图；　　（三）村民会议或者村民代表会议关于实施集体建房项目的决定；　　（四）相关村民户符合个人建房条件且同意参加集体建房的有关材料；　　（五）住房配售初步方案（含住房配售对象情况、配售面积、按规定应当退还的原宅基地情况等）。　　集体建房用地选址涉及村或者村民小组之间的宅基地调整的，村民委员会提出用地申请时，除前款规定的材料，还应提交宅基地调整和协商补偿的有关材料。　　经审核批准的，区（县）房地产管理部门应当颁发建设用地批准书。　　第二十三条　（集体建房的工程建设管理）　　集体建房适用国家和本市有关建设工程质量和安全的管理规定。　　集体建房项目应当按照规定，向区（县）建设管理部门办理建筑工程施工许可、建筑工程质量安全监督申报、竣工验收备案手续。　　区（县）建设管理部门应当加强集体建房项目的工程质量和安全管理。　　第二十四条　（集体建房的配售）　　集体建房的住房配售初步方案，由村民委员会召集村民会议或者村民代表会议讨论决定。　　集体建房项目竣工验收备案后，村民委员会应当按照住房配售初步方案和经有关行政主管部门批准的事项，提请村民会议或者村民代表会议讨论确定住房配售的具体方案。　　实施集体建房的村民委员会应当向本集体经济组织内符合个人建房条件的村民配售住房。镇（乡）人民政府应当对集体建房的配售情况进行监督检查，检查结果送区（县）房地产管理部门备案。　　村民委员会应当向村民公布集体建房的成本构成和配售情况，接受村民监督。　　第二十五条　（集体建房的环卫设施配建要求）　　集体建房应当按规定同时配建生活垃圾收集容器和设施，并建造集中收集粪便的管道和处理设施。　　第二十六条　（集体建房的相关标准和规范）　　实施集体建房，应当符合本市城市规划管理技术规定、住宅设计标准和配套设施设置规范。第四章　相关标准　　第二十七条　（用地面积和建筑面积标准）　　个人建房的用地面积和建筑面积按照下列规定计算：　　（一）4人户或者4人以下户的宅基地总面积控制在150平方米至180平方米以内，其中，建筑占地面积控制在80平方米至90平方米以内。不符合分户条件的5人户可增加建筑面积，但不增加宅基地总面积和建筑占地面积。　　（二）6人户的宅基地总面积控制在160平方米至200平方米以内，其中，建筑占地面积控制在90平方米至100平方米以内。不符合分户条件的6人以上户可增加建筑面积，但不增加宅基地总面积和建筑占地面积。　　个人建房用地面积的具体标准，由区（县）人民政府在前款规定的范围内予以制定。　　区（县）人民政府可以制定个人建房的建筑面积标准。　　第二十八条　（建筑占地面积的计算标准）　　个人建房的建筑占地面积按照下列规定计算：　　（一）住房、独立的灶间、独立的卫生间等建筑占地面积，按外墙勒脚的外围水平面积计算；　　（二）室外有顶盖、有立柱的走廊的建筑占地面积，按立柱外边线水平面积计算；　　（三）有立柱的阳台、内阳台、平台的建筑占地面积，按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；　　无立柱、无顶盖的室外走道和无立柱的阳台不计建筑占地面积，但不得超过批准的宅基地范围。　　第二十九条　（用地人数的计算标准）　　村民户申请个人建房用地的人数，按照该户在本村或者村民小组内的常住户口进行计算，其中，领取本市《独生子女父母光荣证》（或者《独生子女证》）的独生子女，按2人计算。　　户口暂时迁出的现役军人、武警、在校学生，服刑或者接受劳动教养的人员，以及符合区（县）人民政府规定的其他人员，可以计入户内。　　村民户内在本市他处已计入批准建房用地人数的人员，或者因宅基地拆迁已享受补偿安置的人员，不得计入用地人数。　　区（县）人民政府可以制定关于申请个人建房用地人数的具体认定办法。　　第三十条　（用地程序和标准）　　原址改建、扩建、翻建住房或者按规划易地新建住房的，均应当办理用地手续，并按本办法规定的用地标准执行。　　第三十一条　（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）向的房屋的间距，为南侧建筑高度的1.4倍；朝向为东西向的房屋的间距，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）向的房屋的间距，为南侧建筑高度的1.2倍；朝向为东西向的房屋的间距，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，其中，底层层高为3米到3.2米，其余层数的每层层高宜为2.8米到3米。副业棚舍为一层。不符合间距标准的住宅，不得加层。　　第三十二条　（围墙的建造要求）　　个人建房需要设立围墙的，不得超越经批准的宅基地范围，围墙高度不得超过2.5米，不得妨碍公共通道、管线等公共设施，不得影响相邻房屋的通风和采光。第五章　法律责任　　第三十三条　（镇乡人民政府的监督检查）　　镇（乡）人民政府应当加强对本区域内农村村民建房活动的监督检查，发现有违反国家和本市有关规定的行为的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在24小时内报告区（县）人民政府和有关部门。　　第三十四条　（农村村民非法占地建房的处罚）　　农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，由区（县）房地产管理部门依据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施。　　超过本市规定的标准，多占的土地按非法占用土地处理。　　新建房屋竣工后，不按规定拆除原有房屋、退还宅基地的，按照非法占用土地处理。　　第三十五条　（房地产管理部门处罚的执行）　　房地产管理部门依法责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。　　第三十六条　（个人建房违反规划管理的处罚）　　农村村民未取得建设工程规划许可证，擅自建房、严重影响村镇规划的，由区（县）规划管理部门责令停止建房，限期拆除或者没收违法建筑；影响村镇规划，尚可采取改正措施的，由区（县）规划管理部门责令限期改正，并处以土建工程造价5%至10%的罚款。　　农村村民违反建设工程规划许可证的规定，擅自扩大建筑占地面积、移位建房等严重影响村镇规划的，由区（县）规划管理部门责令停止建房，限期拆除或者没收违法建筑；影响村镇规划、尚可采取改正措施的，由区（县）规划管理部门责令限期改正，并处以土建工程造价5%至20%的罚款。　　农村村民建房的房屋层高超过规定标准的，由区（县）规划管理部门责令限期改正，并处以土建工程造价2%至10%的罚款。　　第三十七条　（集体建房违反规划管理的处罚）　　集体建房有下列情形之一的，由市或者区（县）规划管理部门依据《上海市城市规划条例》的有关规定，责令停止施工，限期拆除:　　（一）未取得建设工程规划许可证实施建房的；　　（二）擅自扩大建筑占地面积、移位建房或者未按照建设工程规划许可证实施建房等违反规划管理的情形。　　有前款规定情形，不能拆除的，没收违法建筑物、构筑物和其他设施；拆除或者没收后仍未完全消除影响的，处以建设工程违法部分造价的20%至100%的罚款。　　第三十八条　（农村违法建设工程的强制拆除）　　对妨碍公共安全、公共卫生、城市交通和市容景观的农村违法建设工程，市和区（县）规划管理部门应当依照有关法律、法规进行查证和认定，并对违法建筑作出限期拆除的决定；当事人未在限期内拆除违法建筑的，市或者区（县）规划管理部门可以依法申请市或者区（县）人民政府组织强制拆除。　　第三十九条　（违反质量和安全要求的处罚）　　实施集体建房的村民委员会和参与集体建房项目的勘察、设计、施工、监理单位依法对住房建设工程的质量和施工安全承担相应法律责任。　　集体建房的工程质量和施工安全不符合有关法律、法规和规章规定的，由区（县）建设管理部门依法予以处罚。　　第四十条　（行政复议和诉讼）　　当事人对具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议，或者依法向人民法院提起诉讼。　　第四十一条　（执法者违法违规行为的追究）　　有关行政管理机关应当依法履行职责，严格依照法定程序办理村民建房审批手续，不得假借各种名义收取费用。　　有关行政管理机关的工作人员违反规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂、侵害农村村民合法权益的，由有关部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第六章　附则　　第四十二条　（应用解释部门）　　市房地资源局、市规划局和市建设交通委可以对本办法的具体应用问题进行解释。　　第四十三条　（施行日期）　　本办法自2007年7月1日起施行。一九九二年十月三日市人民政府第24号令发布的《上海市农村个人住房建设管理办法》同时废止。