

# 关于《上海市农村村民住房建设管理办法》 修订情况的说明

上海市农业农村委员会

2019年4月16日

今年2月以来，按照市政府工作部署，市农业农村委召集市司法局、市规划资源局、市住建委和市房管局启动了《上海市农村村民住房建设管理办法》（71号令）修订工作，目前形成了《上海市农村村民住房建设管理办法（修订案征求意见稿）》，现在公开征求了相关个人和单位意见。

原71号令分为总则、个人建房、集体建房、相关标准、法律责任、附则共六章，共计四十一条。《建议稿》基本保留原文本结构，主要修订完善以下内容：

## （一）明确宅基地申请主体

按照《土地管理法》规定，宅基地使用权的申请取得应该以户为单位，因此《征求意见稿》将“农户”明确为建房申请主体。

## （二）突出农户建房分类指导原则

《征求意见稿》第六条规定：“对有宅基地资格权且位于规划农村居民点范围内的农户，在符合村庄设计和乡村风

貌管控要求的前提下，允许实行翻建、改建。

对有宅基地资格权但位于规划农村居民点范围以外的农户，引导其选择进城镇集中居住，或到规划确定的农民集中居住点实施平移集中建房，并严格执行宅基地用地规模和建房标准。

对符合分户条件的农户，采取多种方式保障其居住权。”

### **（三）鼓励宅基地自愿有偿退出**

《征求意见稿》第九条提出，“区、镇（乡）人民政府和村民委员会可以采取多种形式，鼓励宅基地使用人自愿有偿退出合法取得的宅基地。”

### **（四）强化风貌管控**

针对当前我市农村风貌单一、缺乏地方特色的问题，《征求意见稿》第二十二规定：“镇（乡）人民政府应当根据本市乡村风貌规划设计建设导则，结合地区自然肌理、传统文化和建筑风貌元素等，通过专业设计引导农户住房建设，加强风貌管控。”

### **（五）调整宅基地用地和建房标准**

《征求意见稿》对原 71 号令规定的农户宅基地用地和建房标准进行了调整，第三十四条规定“农户建房的用地面积和建筑面积按照下列规定计算：

5 人户及 5 人以下户的宅基地面积不超过 140 平方米、房屋建筑占地面积不超过 90 平方米。

区人民政府可以在前款标准范围内根据户内人数情况，确定农户宅基地、房屋建筑占地面积、高度和层数的具体标准。

（二）6 人户及 6 人以上户宅基地面积不超过 160 平方米、房屋建筑占地面积不超过 100 平方米。

对于宅基地原址翻建、易地新建的，宅基地面积、房屋建筑占地面积应当按照前款规定执行。”

此外，还对部门职责、用地审批、施工队伍管理等方面作了相应的调整完善。