

上海市闵行区农业农村委员会
上海市闵行区发展和改革委员会
上海市闵行区财政局
上海市闵行区规划和自然资源局
上海市闵行区建设和管理委员会
上海市闵行区住房保障和房屋管理局

文件

闵农业农村委规〔2026〕1号

关于印发《闵行区关于持续推进农民相对集中
居住的实施意见》的通知

华漕镇、梅陇镇、颛桥镇、马桥镇、吴泾镇、浦江镇人民政府，
浦锦街道办事处，区政府相关委、办、局，有关单位：

现将《闵行区关于持续推进农民相对集中居住的实施意见》
印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

上海市闵行区农业农村委员会 上海市闵行区发展和改革委员会

上海市闵行区财政局 上海市闵行区规划和自然资源局

上海市闵行区建设和管理委员会 上海市闵行区住房保障和房屋管理局

2026 年 1 月 5 日

闵行区关于持续推进 农民相对集中居住的实施意见

为进一步推进闵行区农民相对集中居住工作，根据《上海市农村村民住房建设管理办法》（市人民政府令 16 号）《上海市人民政府关于进一步支持农民相对集中居住工作的实施意见》（沪府发〔2022〕2 号）《上海市人民政府印发修订后的〈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〉的通知》（沪府规〔2024〕5 号）等文件，结合本区实际，制定本实施意见。

一、持续推进农民相对集中居住工作

农民相对集中居住工作，是切实改善农民生活居住条件和乡村风貌，不断增强农民群众的获得感、幸福感、安全感，推进乡村全面振兴的重要举措。闵行区农民相对集中居住的实施范围为经认定的保留保护村，以及城镇开发边界外的非保留保护村。重点聚焦高速公路、高铁、高压线沿线，生态敏感区，环境综合整治区，以及规划农村居民点范围外的分散居住户。

农民相对集中居住工作要坚持以人为本、守牢民生底线，要坚持规划引领、加强区级统筹。街镇要充分发挥主体责任，在保持空间自我平衡，和安置方式、奖补标准总体平衡的前提下，因地制宜确定推进计划和操作实施意见，确保街镇可负担、农民可接受。

二、实施进城镇集中居住支持政策

（一）加强规划土地房源保障

要优化安置地块规划选址，将安置地块优先布局在城镇化地区、大型居住社区和周边现状为建设用地的地块，安置地块要满足基本公共服务、交通和生活便利等条件，同时考虑安置区域的适度规模以降低配套成本。在国有建设用地上通过用地性质改变或在集体土地上通过土地征收的形式建设农民集中居住安置房屋。街镇可以利用存量动迁房源对进城镇集中居住的农民进行安置。

（二）明确区镇财政分担比例

实施进城镇集中居住的，农户宅基地房屋有证或有效面积（以下简称“核定安置面积”）由属地街镇负责核定。农民进城镇集中居住项目，区镇财政根据以下原则确定补贴标准和分担比例：

一是核定安置面积中，不超过 180 平方米部分，由区级财政根据项目所在街镇农民动迁安置房回购价进行补贴。

二是核定安置面积中，超过 180 平方米不超过 280 平方米部分，由区镇财政按照 6：4 比例进行分担：通过实物安置的，区级财政按项目所在街镇农民动迁安置房回购价进行补贴；通过货币安置的，区级财政按照本区域农民动迁房二手房市场交易评估均价予以补贴，本区域农民动迁房二手房市场交易评估价由各街镇委托具备资质的第三方机构确定。

对街镇超过核定安置面积进行实物安置的，或者核定安置面积中超过 280 平方米的部分，区级财政不予补贴。

（三）优化实物货币安置比例

实物安置面积原则上不超过农户宅基地房屋有证或有效面积，实物安置的上限应遵循相关市级文件规定。允许街镇结合实际情况，在充分保障农民利益前提下，优化实物和货币安置比例。街镇应充分考虑农民生活习惯和居住偏好，合理制定安置房房型标准。选择实物安置的，最低为 1 套小户型托底。

三、实施农村平移集中居住支持政策

（一）加强规划和用地保障

优先在地理位置、交通条件、基础设施相对较好、农村宅基地相对集中的地块，规划辟建平移集中居住点。街镇可根据本区域实际，以已批准的郊野单元村庄规划、郊野单元控制性详细规划等相关法定规划为依据，在保留保护村范围内新建平移集中居住点或插建农村住宅。在规划确定的农村居民点范围内，通过集体土地所有权变更（或土地流转）形式推进农民集中居住。

（二）明确区镇财政分担比例

实施平移集中居住的，农户宅基地房屋有证或有效面积由属地街镇负责核定。区镇财政根据以下原则确定补贴标准和分担比例：

1. 平移建房补贴。

根据原宅基地房屋有证有效面积和建筑造价按实核定总价，

在扣除农户自负 20%部分后，其余 80%部分扣除市级补贴资金后由区镇财政按照 6: 4 的比例分担。核定造价超过 2000 元/平方米部分，区级财政不予补贴。

2. 基础设施补贴。

农村平移居住点基础设施配套项目，以街镇为实施主体。项目必须通过区农业农村委、区发展改革委、区建设管理委、区财政局、区规划资源局、区房屋管理局、区征收中心会审，并由区发改委立项批复。项目所需资金扣除市级补贴资金后，由区镇财政按照 6: 4 的比例分担。另外，对已纳入市或区相关条线的基础设施建设项目，所需资金按原市、区、镇分摊政策执行。

（三）加强农民平移居住建房管理

农村平移居住点建房应遵循节约集约用地原则，宅基地用地规模和建房标准应严格按照本市农村村民住房建设管理有关规定执行。农村平移居住建房，要结合“沪派江南”特色风貌保护工作，加强乡村风貌管控，落实建设质量和安全监管。

（四）探索多元路径改善居住条件

对于规划非保留村内，符合条件但近期无法纳入“上楼”或“货币化退出”实施计划，或经“上楼”后仍零星分散居住的农户，需就近新增规划平移点位开展二次归并，可在集中归并点内安排宅基地实施易地建房试点。对于规划非保留村内没有农村宅基地资格权但有改善居住条件意愿和符合分户条件的农户，可探索公租房政策解决居住需求。

四、支持宅基地货币化有偿退出

农户可自愿选择以全货币安置方式有偿退出农村宅基地。接受宅基地货币化有偿退出的农户必须确保在本市有 1 套自住商品房。农户宅基地房屋有证或有效面积由属地街镇负责核定，货币补偿安置面积原则上不超过农户宅基地房屋有证或有效面积。宅基地货币化有偿退出的安置标准和区镇分担比例参照本实施意见对进城镇集中居住的相关规定。

五、配套政策

（一）资金保障

整合好市、区两级涉农建设资金，优先投入农民相对集中项目，统筹实施“四好农村路”、河道整治、生活污水等基础设施建设和环境整治项目，所需资金由镇从市、区取得的统筹资金中优先支付，不足部分由各镇财政纳入当年预算安排。

（二）配套工程收费和税费优惠

经市级推进机构认定的农民相对集中居住项目，涉及电力、通讯、有线电视、给排水和燃气等配套工程，按照动迁安置房配套工程收费标准执行。对于进城镇集中居住分配的农民安置房，纳入区属征收安置房建设计划的，可参照征收安置房在办理产权证阶段减免相关税费。

（三）土地减量化补偿

农民相对集中居住项目应同步开展建设用地减量化工作，地上建筑物基本拆平前区对镇的补贴按本实施意见执行，拆平后的

补贴按照减量化政策执行。

（四）不动产权证发放

闵行区自然资源确权登记事务中心按照上海市自然资源确权登记局的统一部署，依据村民建房的相关批文及验收文件等，根据市级相关政策及要求办理房屋和宅基地的不动产权证。

（五）农民权益保障

农民相对集中居住后，保持身份不变，原来享有的农村集体经济组织股权分配及土地延包、流转收益等不变。鼓励相关街镇积极探索多渠道保障农村村民宅基地财产权益，可通过回购新建农民集中居住点配套商业用房、实行集体经济组织股权激励、解决老年村民养老安置等渠道，保障集中居住农民的权益。

区级补贴资金拨付及筹措办法，由区财政局另行制定。本实施意见自 2026 年 2 月 10 日起施行，由区农业农村委会同区发展改革委、区建设管理委、区财政局、区规划资源局、区房屋管理局负责解释。本实施意见与上位文件不一致的，依照上位文件执行。

公开属性：主动公开

上海市闵行区农业农村委员会办公室

2026 年 1 月 5 日印发
