

普陀区桃浦镇人民政府文件

普桃府〔2025〕1号

签发人：王海峰

桃浦镇关于金光花苑农民自建房补办产证的 信访化解工作报告

普陀区人民政府：

在区委、区政府领导的关心指导下，在区各相关职能部门的支持配合下，桃浦镇党委、镇政府完成了槎浦新家园、真建花苑、春光家园补证工作，给广大居民群众带来更多获得感、幸福感。秉持着对历史负责、对人民负责的精神，镇党委、镇政府高度重视、认真总结经验，持续推进金光村老宅改造农民自建房补证工作，将该工作列入重要的议事日程，现将推进情况报告如下：

一、总体背景

上世纪九十年代末，为加快区域经济社会发展，更好地集约使用土地，改善农民居住环境。基于当时政策条件，参照周边区县的相关做法，桃浦镇各村相继在村域范围利用农

村集体土地就地开展老宅改造自建房建设，所置换出的宅基地用于外环林带建设、兴建市政配套、引进产业项目等方面工作。

从1998年起至2003年底，全镇共建成农民自建房65.16万平方米，涉及槎浦村、真建村、春光村、金光村和李子园村5个自然行政村，共8幅土地，占地总面积861亩，其中集体土地716亩，国有土地145亩。建设主体均为5个村的村级集体经济组织，共安置村民2755户，无对外销售现象。

受诸多原因影响，此类农民自建房缺少前期征地、规划、用地、建管等审批手续，导致房屋权证无法办理，引发无法房屋交易、外区户口不能迁入、子女入学无法证明资格等各类民生问题，群众反响强烈，甚至出现集访现象。为此，区、镇两级政府多次对该问题进行梳理并制定工作方案，但补证工作诸多市级部门、协调难度大，一直未能取得实质性进展。

2018年、2022年市信访办先后将槎浦新家园、真建花苑、春光家园补办产证工作被列为上海市信访重点督办件，市政府领导亲自组织召开矛盾化解专题会，形成书面纪要，为补证工作明确具体化解路径，为市、区各职能部门实际运作提供了政策支撑。

贯彻落实区委、区政府主要领导的指示精神，槎浦新家园、真建花苑、春光家园补办产证取得试点成功后，桃浦镇继续稳妥推进，将剩留的金光村老宅改造补证尽快列入工作计划，并由区信访办报市信访办，拟通过市领导下访的方式推进补证工作。

二、项目概况

1、土地使用

金光花苑项目位于张泾浜以东，古浪路以南，桃浦西路以西，小宅浜以北，总用地 169683.48 平方米（以规划批准为准），其中集体用地 154555.21 平方米，国有用地 15128.27 平方米。该地块在控详规划上已定性为住宅建设用地。

2、规划建设

该项目的投资建设主体为上海申灵实业有限公司，项目建设资金全部由该公司自己筹措。现已建成住宅与公建用房总建筑面积 202709.28 平方米（以规划批准为准），其中住宅建筑面积 193228.36 平方米，共计 48 幢建筑，高层 4 幢，多层 37 幢，联排别墅 7 幢，公建配套用房建筑面积 7083.4 平方米，半地下非机动车库建筑面积 2397.52 平方米。地面机动车停车位 986 个，绿化面积 54047.6 平方米。该小区一期的规划与建设分别按 1997 年；二期、三期按 2000 年；四期按 2010 年设计标准进行开发建设。

3、房源安置

该项目共建设农民回搬房 1774 套，其中已安置金光村本村民入住 1667 套，剩余房源 107 套，无进入市场销售的房源。

4、配套工程

该项目的供电、供水、燃气、通讯、有线电视等配套工程，多年前已通过相关专业工程单位与项目建设同步实施，确保入住村民的日常生活，但因前期规划审批手续未办理，

项目相关配套工程验收合格证明至今未能取得。

三、补证过程中存在的问题

由于该项目分多年陆续建成，在规划、用地、配套等方面存在诸多问题，尤其是当时的建设标准与现行政策法规和有关验收标准存在较大差异。主要存在下列问题：

已建成项目的实际现状与控详规划上略有不相符，一是该小区中间一条规划市政道路西侧被半栋居民楼占据；二是小区东北角未实施的 9800 平方米文化体育用地，已被该小区当作机动车停车场使用；三是有少部分建筑物占绿化线的情况。

由于该项目建成年久，加之相关建设单位档案管理不严，原始图纸、资料严重缺失，给后续补证带来严重困难。

四、补证工作建议

按照槎浦新家园、真建花苑、春光家园补证工作经验，请区信访办拟定专题书面化解报告，上报市信访办将金光花苑老宅改造农民回搬房补证列入市信访重点矛盾化解工作序列，并在相关信访化解预备会议后，安排市领导召集市规资、房管、财政、税务、建管、国动等 6 个主要职能部门召开信访矛盾化解工作专题会议，由市领导决策定舵，并形成书面纪要。桃浦镇将继续和各职能部门紧密合作，全力以赴抢抓老宅办证机遇和窗口期，切实解决困扰金光村老百姓的老大难问题。为此，我镇建议：

1. 建议区政府近期适时能召开专题会研究并给予指导，推动区各部门在市区衔接、路径设置、难点突破等方面形成

合力，共同攻坚。

2. 建议建立区级层面的工作平台，并明确由区信访办作为落实此项工作的牵头单位，并尽快与市信访办尽快建立工作沟通管道，借力与市规资、房管、财政、税务、国动等部门的沟通，做好项目方案的前期征询，为市信访化解预备性会议做准备。

3. 鉴于项目已建成的现状，建议对控详规划上的指标作适当微调；同意采取带现状进行项目认定、定向挂牌出让的方式；土地出让金按 2020 年基准地价执行，市财政局同意土地出让金市得部分全额返还我区。

4. 建议市、区建委、规资局、房管、国动、公安等部门在房屋竣工和规划土地、档案移交等验收、审批手续上，应按当年的建设标准，均采用线下办理，并用书面审批意见代替相关规证。

5. 建议项目的民防设施、小区出入口、供电、供水、燃气、通信、有线电视等配套工程的竣工验收，请市相关职能部门与配套单位予以验收与支持。

6. 建议市房管局对项目的城市基础配套费实行包干；房屋初始登记及转移登记过程中所产生的税费予以政策上和义务上的支持。

上海市普陀区桃浦镇人民政府

2025 年 1 月 24 日

桃浦镇党政办

2025 年 1 月 24 日印发
