

东方市人民政府办公室文件


东府办规〔2022〕2号

东方市人民政府办公室关于印发东方市 垦区个人建房管理实施细则（试行）的通知

各乡、镇人民政府，市华侨经济区管委会，市政府直属各单位：

《东方市垦区个人建房管理实施细则（试行）》已经十六届市政府第12次常务会议审议通过，现予印发，请认真组织实施。

东方市人民政府办公室
2022年4月30日



（此件主动公开）

东方市垦区个人建房管理实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范东方市域范围内垦区个人建房行为，严格保护和合理利用垦区国有土地资源、保障垦区企业、职工及居民合法权益，根据有关法律法规及《海南省垦区建房管理办法》等规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于我市行政区域内垦区职工、户籍在垦区的居民改建、重建和新建自住住房的管理。垦区集中建房参照《海南省垦区建房管理办法》等规定。垦区职工、居民在生产用地自建的生产管理用房不在本实施细则管理范畴。

第三条 垦区个人建房是指垦区职工、居民建造唯一自住住房的行为。

第四条 垦区建房以集中建房为主，个人建房为辅。除符合我市国土空间规划的新建住房和原址改建、重建外，垦区原则上实行集中统一规划建设保障性住房。个人新建住房仅限于并场队、难侨队的职工和居民。

第五条 垦区建房应当坚持安全、适用、经济和美观的原则，应符合规划、节约用地、注重防灾、安全施工、保护环境，体现地域特色，注重加强建筑风貌管控引导。

第六条 市自然资源和规划局负责垦区建房规划等审批管理；

市住房和城乡建设局负责个人建房审批后总建筑面积在 400 平方米及以上的房屋建设施工和监管，需采取“随机+公开”的原则抽查，年度监督抽查率不低于 20%；市级（乡镇）行政执法部门负责查处违法建设；市发展和改革委员会、市财政局等部门按各自职责做好有关工作；垦区所属乡镇政府（感城镇、大田镇、东河镇）会同海垦集团及其垦区二级企业负责组织编制垦区产业发展规划、垦区详细规划、生产队居民点村庄规划；各乡镇人民政府（感城镇、大田镇、东河镇）可委托农场居负责人员资格审核等具体事务。

海垦集团及其垦区二级企业负责建房资格初审报送；海垦集团及其垦区二级企业共同配合协助各乡镇人民政府（感城镇、大田镇、东河镇）和相关部门做好垦区建房协调、督促、指导工作。

第二章 规划和用地

第七条 垦区建房应当符合我市总体规划和垦区产业规划，严格遵循“先规划、后建设”原则，不符合规划的不得审批。垦区场部建房必须符合所在场部控制性详细规划。

城镇、产业园区、旅游度假区等市重点管控区范围内的垦区建房必须同时符合相关规划管控要求。

第八条 垦区个人建房所占用土地属于国有土地。

垦区建设的住房不得对外销售或转让。确需退出的，由垦区二级企业按规定回购，统一管理、统一分配。

第九条 垦区建房严格执行“一户一宅”制度，符合条件的一户职工、居民只能使用一处住宅用地或购买一套保障性住房。

第十条 垦区个人新建、扩建住房，每户住宅用地面积原则上不得超过 120 平方米，拟建建筑占地面积不得大于住宅用地面积，楼层不得超过三层，高度不得超过 12 米；垦区二级企业根据并场队土地资源状况、申请人的人口等情况适当放宽标准，原则上每户住宅用地面积最多不得超过 175 平方米，住宅建筑基底面积不宜大于宅基地面积的 80%。

第十一条 垦区建房应当充分利用存量建设用地，确需使用新增建设用地的，应遵循节约集约利用原则，依法办理农用地转用等审批手续。

第十二条 垦区个人建房可选用省和市相关部门推荐的村镇居民住宅建筑设计图集或自行委托建筑设计单位设计住宅建筑图纸。

第三章 申报主体和条件

第十三条 户籍在垦区范围内的职工、居民，或户籍不在垦区，但在垦区企业连续工作满 5 年的垦区职工（以社保缴纳凭证或个人所得税缴纳凭证为准），具备以下条件之一的，可申请个人新建、扩建、改建、重建自住住房，其中个人新建住房仅限于并场队、难侨队的职工和居民。

（一）因无住宅或现有住宅面积低于我市划定的人均 18 平方

米住房困难标准的；

（二）因国家建设需要、实施城乡规划以及进行公共设施和公益事业建设，需要拆迁安置的；

（三）因发生或防御自然灾害，需要安置的；

（四）原有住宅需要拆除重建的。

第十四条 有下列情形之一的，不予批准垦区个人新建住房。

（一）垦区职工、居民在垦区已有一套自有住房，且家庭人均住房建筑面积超过我市划定的人均 18 平方米住房困难标准的；

（二）垦区职工、居民在海南省境内拥有商品住房、政策性住房（公共租赁住房除外）的；

（三）垦区职工、居民将垦区内自有住房进行出租、转让的；

（四）不符合房地产调控政策的。

第十五条 分户建房应当按“一户一宅”的法律规定及“户”的确定，以公安部门户籍登记为准，重新确定使用权及住宅用地面积。分户建房需要申请新住宅用地且达到法定结婚年龄（男 22 岁、女 20 岁）并已结婚立户，优先在原住宅用地超过限额标准的范围内安排。

第四章 个人建房

第十六条 垦区职工、居民符合个人建房申报条件的，申请人应向其所在垦区二级企业提出建房申请，并提交以下材料：

（一）身份证（申请人）、户口本（含家庭人员）和个人建房

承诺书、宗地坐标资料和建筑设计图纸；

(二)《东方市垦区建设规划许可证审批表》和《东方市垦区居民建房用地三级审批表》；

(三)报建领导小组同意意见书；

(四)垦区居民新建房屋宗地核实意见。

以上宗地坐标资料费及后续建筑图纸设计费等相关费用由申请人自行承担。

第十七条 垦区二级企业接到垦区个人建房申请后 10 个工作日内，对申报材料进行初审，在《东方市垦区建设规划许可证审批表》和《东方市垦区居民建房用地三级审批表》上作出初审意见。初审内容包括：申请人及家庭成员是否符合申请建房条件，拟建设地块四至范围、家庭成员或相关权利人是否存在土地纠纷，拟建地块是否符合垦区详细规划。经初审符合条件的，垦区二级企业将相关材料报送所在农场居。对初审不符合条件的，垦区二级企业应一次性出具书面审核意见告知申请人。

第十八条 农场居在接到申请人申报材料后将符合建房申报条件的审核结果在其所属场部进行公示，公示时间为 7 个工作日。公示期满后，农场居需在 3 个工作日内出意见。公示期内无异议或有异议但经核实其异议不成立的，农场居视同人员资格符合条件并在《东方市垦区建设规划许可证审批表》和《东方市垦区居民建房用地三级审批表》作出审查意见。对复核不符合条件或公示期内有异议且经核实异议成立的，农场居应一次性出具书面复

核意见告知申请人不符合条件。

第十九条 人员身份资格和建房地块规划审核合格后，由农场居将申请人申报材料转由垦区所属乡镇政府按程序审批。

（一）垦区二级企业应当在接到申报材料后 3 个工作日内，向垦区所属乡镇政府申请组织实地踏勘，核实土地利用现状，审核拟用地是否符合我市国土空间规划和垦区详细规划，对符合规划同时符合土地利用现状的，出具垦区个人建房符合规划建设的意见。对符合规划但不符合土地利用现状的，即个人建房用地涉及新增建设用地的，由垦区所属乡镇政府将相关材料报市自然资源和规划局相关部门办理新增建设用地报批手续，涉及耕地的由垦区自行落实耕地占补平衡，其中所涉新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等费用由市政府承担。待个人建房用地的土地利用现状变更为建设用地后，市自然资源和规划局告知垦区所属乡镇政府，乡镇自然资源和规划局再出具垦区个人建房符合规划建设的意见。对不符合规划又不符合土地利用现状的，应将申报材料退回并一次性告知不能办理的理由或需修改的事项等。

（二）申请人依据垦区个人建房条件委托具有相应设计资质证书的单位进行图纸设计（包括但不限于住房楼层、结构和户型面积），或选用免费提供的设计图纸。

（三）垦区所属乡镇政府对设计图纸进行审查，审查内容包括拟建房位置以及层数、高度是否符合标准等。审查合格的，由垦区所属乡镇政府在《东方市垦区建设规划许可证审批表》和《东

方市垦区居民建房用地三级审批表》作出审批意见。

第五章 监督检查和法律责任

第二十条 垦区建房应当严格按照用地批准文件和规划建设许可的内容进行施工。

第二十一条 各乡镇人民政府（感城镇、大田镇、东河镇）、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市综合行政执法局等部门要按职责加强对垦区建房的监督检查。

第二十二条 垦区二级企业对本辖区内垦区个人建房进行事后管理，对住房的建设情况进行复查并对该房屋建立台账。

第二十三条 垦区二级企业、垦区职工、其他企事业单位和个人有下列行为之一的，由市综合行政执法局和乡镇人民政府等有关部门依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《海南经济特区土地管理条例》《海南省城乡规划条例》《海南省查处违法建筑若干规定》等法律法规查处；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

（一）未经批准擅自将垦区土地对外转让或合作开发建设的；

（二）未取得乡村建设规划许可证或未按照许可证审批意见进行建设的；

（三）采取提供虚假材料等手段骗取批准文件的；

（四）非法占用垦区土地建设的。

第二十四条 市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市

综合行政执法局等部门及各乡镇人民政府（感城镇、大田镇、东河镇）、农场居等单位工作人员在垦区建房管理中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索取贿赂等行为的，由其所在单位或纪检监察机关给予党纪政务处分；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十五条 本细则所称垦区，是指海垦集团管理的下属单位海南农垦广坝农场有限公司管理区域（公爱居、红泉居、广坝居）。

第二十六条 本细则所称并场队是指在农垦发展各个时期，农村集体经济组织通过转制、并场等方式划入国有农场管理的，且将集体土地转化为国有划拨土地的农场生产队。难侨队是指垦区于1978-1979年间安置印支难民所建的安置点形成主要用于印支难民、归国华侨生产生活的生产队。

第二十七条 本细则未尽事宜，按照国家、省及市有关法律、法规及政策文件相关政策执行。

第二十八条 本细则由市自然资源和规划局负责解释。

第二十九条 本细则自2022年6月1日起施行，有效期3年。

- 附件：1. 东方市垦区个人报建材料清单
2. 东方市垦区个人建房报建流程图

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，驻市军警，
市法院，市检察院，各人民团体，各民主党派，各驻市单位。

东方市人民政府办公室

2022年4月30日印发
