

# 东方市人民政府办公室文件

东府办规〔2024〕1号

## 东方市人民政府办公室关于 印发东方市中心城区城镇开发边界内个人建房 管理办法（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：

《东方市中心城区城镇开发边界内个人建房管理办法（试行）》已经十六届市政府第71次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东方市人民政府办公室  
2024年3月1日

（此件主动公开）

# 东方市中心城区城镇开发边界内个人建房 管理办法（试行）

**第一条** 为进一步加强东方市中心城区城镇开发边界内个人建房规划管理，规范个人建房行为，提升城市建设品质，加强城市风貌管控，助力打造滨海城市带节点城市和亮点城市，高质量建设海南西南部中心城市，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国土地管理法》和《海南省城乡规划条例》等有关法律、法规，以及《中共海南省委 海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的中心城区城镇开发边界，是指《东方市国土空间总体规划（2021-2035年）》所划定的中心城区城镇开发边界范围（东方临港产业园除外）。（详见附件范围示意图）

**第三条** 本办法所称个人建房，是指个人在依法取得国有土地使用权的建设用地上新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的建设行为。

**第四条** 在本市中心城区城镇开发边界内，依法取得不动产权证（权利类型是国有建设用地使用权）或国有土地使用权证的，符合规划有关要求和自然资源、环境保护等法律、法规及政策的

相关规定，可申请个人建房，依法办理规划、建设等审批手续后方可施工。

**第五条** 个人建房用地面积大于或等于 1000 平方米的，按照地块所在控制性详细规划相关技术经济指标实施规划管理；用地面积小于 1000 平方米的按照本办法实施。

**第六条** 凡属下列情形之一的，不予审批个人建房。

（一）涉及法院查封、诉讼的；

（二）位于市国土空间总体规划确定的城市更新范围内，但不符合城市更新专项规划的；

（三）位于规划公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等范围内，且行业主管部门列入五年内予以征收实施的；

（四）位于历史文化保护控制线范围内的（符合历史文化保护规划和规定除外）；

（五）位于重要市政管道埋设区域，经行业主管部门认定不得建设的；

（六）位于地质灾害高易发区的用地范围内，通过采取地质灾害防治措施，不能消除安全隐患的；

（七）存在用地权属争议，或重大邻里用地纠纷的；

（八）其他法律、法规、规章及政府相关政策文件规定不予审批的情形。

**第七条** 对于在列入棚户区改造实施计划的城市棚户区和城

中村改造等区域内的个人建房行为，按棚户区改造工作的征收公告执行。

对于在已发布征地预告或征地公告的土地征收红线范围内的个人建房行为，按征地预告及征地公告执行。

**第八条** 属于第六条“不予审批个人建房的情形”中或第七条涉及范围内的，并且现状房屋经有资质的房屋安全鉴定机构鉴定为D级危房的，房屋权利人可向相关主管单位或部门提出申请实施征收，按照现行征收补偿安置标准给予房屋权利人补偿；确因政府或其他原因无法实施征收的，房屋权利人可按保障性住房申请条件向住建部门申请保障性住房。

**第九条** 对于未取得不动产权证或国有土地使用权证的，现状房屋经有资质的房屋安全鉴定机构鉴定为D级危房的，经报市政府研究同意后，可依照本办法第八条规定办理。

**第十条** 个人建房应当满足下列要求：

**（一）个人建房高度限制：**道路红线宽度为40米（含40米）以上的街道两侧层数不超过8层，高度不得超过27米；道路红线宽度在20至40米（含20米）以内的街道两侧建筑层数不超过6层，高度不得超过24米；道路红线宽度在20米以内（不含20米）的街道两侧，建筑层数不超过5层，高度不得超过20米。用地面积200平方米以内的，建筑层数不超过4层，高度不得超过15米。个人居住建筑物首层层高不超过4.5米，个人商业建筑物首层层高不超过6米。建筑高度按照《海南省工程建设项目“联合测绘”

技术导则（试行）》（以下简称《技术导则》）建筑高度测算要求，其中平屋面建筑按首层室外主入口自然地坪至顶层女儿墙顶高度计算；坡屋面建筑，屋面坡度小于或等于45度的，按首层室外主入口自然地坪至顶层檐口顶加上檐口挑出宽度计算，屋面坡度大于45度的，按首层室外主入口自然地坪至坡顶高度一半处计算，其他情形详细按《技术导则》要求测算。

**（二）个人建房建筑密度限制：**根据用地长宽及面积不同，确定个人建房最大建筑密度，原则上所有个人建房建筑密度应小于等于80%，并需满足有关退线要求。骑楼建筑可压线建设。（详见最大建筑密度控制表）

**（三）个人建房用地使用性质要求：**个人建房用地使用性质原则上按照不动产权证证载用途实施，若证载用途是住宅，但控制性详细规划中用地性质是非住宅用地，且发证时间早于控制详细规划批复时间，在不影响和占用生态管理空间、公共管理和公共服务用地、城市规划“五线”及公共基础设施建设的情况下，允许按照土地权属证载用途报建，且纳入下一轮控规修编统筹。其他证载用途与控制性详细规划不一致的情况，应先按程序办理不动产权证变更，与控制性详细规划一致后，再按规定用地性质实施。

未经许可不得擅自改变个人建房用地使用性质。不得将个人住宅直接改为家庭旅馆、娱乐、餐饮、旅租、商业铺面等公共使用功能。且需满足消防、环保等要求。擅自变更的，依法予以处

置。

**(四) 个人建房建筑退线要求：**新建住宅应符合控制性详细规划规定的后退道路红线、历史文化保护控制线（紫线）、绿地范围控制线（绿线）、城市地表水体保护控制线（蓝线）、城市基础设施用地控制线（黄线）等退线要求。相邻地块已有合法建房的，个人新建建筑后退道路红线，与毗邻退线距离较多者保持一致。

建筑高度低于 20 米的，建筑退用地红线按 0.2 米管控（非临街面）；建筑高度高于 20 米的，建筑退用地红线不小于 0.5 米（非临街面）。临街面退线应符合后退道路红线有关规定，且需满足消防、通风、采光等有关技术规定。

**(五) 鼓励个人建房采取“用地整合、统一设计、联合报建”的模式。**联合报建建筑设计应符合建筑设计相关规范要求。

**(六) 个人建房空间使用要求：**建筑物（含基础）不得占压和超出建设用地界线，不得侵占城市道路、消防通道、公共绿地、水系河道、公共空间、邻里通道、市政管线埋设区域和文物保护单位保护范围，不得侵占其所在街区公共服务设施用地。

**(七) 建房相邻关系要求：**个人建房不得对相邻房屋的结构和安全性造成损坏和影响，应处理好供水、供电、排水、通风、排气(烟)、采光、消防、卫生防护等相邻关系。

**(八) 对宗地界线与道路红线空间关系不协调的，**可在符合规划用地性质及土地用途一致、宗地面积不增加的前提下，通过整合原址周边用地，优化调整宗地边界。

**（九）个人建房建筑风貌要求：**严控建筑色彩，应符合城市风貌管控等有关规定，建筑物的立面、色彩和整体设计风格必须符合城市景观风貌要求，列入重要景观风貌控制区的建筑，需严格按城市设计导则控制要求进行设计。

**（十）**个人若存在对房屋进行屋顶、外墙、门窗修缮或内部装修的（不包含加建户外雨棚、凉亭等）需求，应在不增加建筑面积和不改变原房屋整体结构，且不影响城市建筑风貌的前提下，报行政审批服务部门备案，无需办理规划报批手续。

**（十一）**属于城区特殊地段或特殊情况的个人建房报建，市自然资源规划部门可结合地块的实际情况，出具规划设计条件。

**（十二）**个人建房应当符合安全、消防、节能等相关规定。

**第十一条** 个人建房实行“一书两证”管理。“一书”为规划设计条件通知书，“两证”分别是《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。

市自然资源和规划部门负责出具规划设计条件通知书。

市行政审批服务部门负责审批核发《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》。

个人建房应先申请规划设计条件通知书，并按规定进行建筑方案设计，而后申请办理《建设工程规划许可证》；未申请规划设计条件通知书的设计方案，市行政审批服务部门将不予受理。个人建房办理规划审批手续时，应按照相关规定交纳城市基础设施配套费。

**第十二条** 个人建房申请办理建设工程规划许可证时，均需按规定办理人民防空地下室规划与易地建设审批。

**第十三条** 市行政审批服务部门收到必备材料后，经初审符合要求的，即进行现场公示，征求相邻产权人或相关利益方的意见。

公示时间应当不少于 7 个工作日，在公示期间，如前款所述人员无异议的，按程序批准建设；如有异议的，即暂停审批，待协调处理后再予作出行政审批意见。

**第十四条** 任何个人未经依法批准不得擅自变更《建设工程规划许可证》的内容。

**第十五条** 个人建房建筑总建筑面积 400 平方米以下（含）且不超过三层的不需要办理《建筑工程施工许可证》，总建筑面积 400 平方米以上或超过 3 层的需向市行政审批服务部门申请办理《建筑工程施工许可证》。

**第十六条** 个人建房在开工前，应当组织取得相应测绘资质的单位按照《建设工程规划许可证》的要求放线，并向市自然资源和规划部门申请对放线情况现场核验。未经核验或是核验不合格的不得开工建设。

**第十七条** 市行政审批服务部门负责个人建房的报建审批工作，市自然资源和规划部门负责个人建房的规划管理工作。市行政审批服务部门负责项目竣工验收规划核实工作。市住房和城乡建设部门负责个人建房的建设管理工作，并负责施工质量安全监管和技术指导。市综合行政执法、市市场监督管理、消防及派出

所、八所镇人民政府等部门、单位应当按照各自职责加强个人建房管理的相关工作。

**第十八条** 个人建房竣工后，业主应按规定办理相关验收手续，未按批准图纸实施的不得通过验收，违反规划的依法依规查处。未按规定办理各项验收手续的，不动产登记部门不得办理不动产产权登记和其它相关手续。

**第十九条** 个人建房存在违法建设的，由市行政综合执法部门、市自然资源和规划部门和八所镇人民政府等部门、单位依法予以查处。

**第二十条** 中心城区外的其他乡镇城镇开发边界内取得国有土地使用权证的个人建房参照本办法管理，但个人住宅建筑高度均不得超过 20 米（含 20 米）。

**第二十一条** 本办法未涉及到的内容按国家有关法律法规和政策实施管理。城镇开发边界内的农村宅基地建房，按农房报建有关规定实施管理。

**第二十二条** 本办法印发实施前，已经批准的个人建房按批准的文件办理规划许可。

**第二十三条** 本办法由市自然资源和规划部门与相关主管部门会商后负责解释。

**第二十四条** 本办法自 2024 年 3 月 31 日施行，试行两年。原《东方市主城区个人建房管理办法（试行）》（东府办〔2017〕207 号）即行废止。

- 附件：1. 范围示意图  
2. 个人建房最大建筑密度控制表

---

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

2024年3月1日印发

---