

# 东方市人民政府办公室文件

东府办〔2017〕207号

## 东方市人民政府办公室关于 印发东方市主城区个人建房管理办法 (试行)的通知

各乡、镇人民政府，市华侨经济区管委会，东方工业园区管委会，市政府直属各单位：

《东方市主城区个人建房管理办法（试行）》已经十五届市政府第26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  
2017年12月27日



（此件主动公开）

# 东方市主城区个人建房管理办法（试行）

**第一条** 为了加强本市主城区个人建房规划管理，规范个人建房行为，改善城市居住环境和加强城市风貌管控，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《海南省城乡规划管理条例》等有关法律、法规,以及《中共海南省委 海南人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》《东方市人民政府关于东方市城乡建筑风貌管控暂行办法》等相关规定，结合本市实际，制定本管理办法。

**第二条** 在本市主城区内，个人建房的规划建设管理，适用本规定。

主城区范围东至西线高速公路，南至罗带河，北至马岭，规划面积为 75.97 平方公里。具体以海南省人民政府批复的《东方市总体规划》（空间类 2015-2030）所确定的范围为准。

个人建房系指个人在依法取得土地使用证的建设用地上，依照规划要求建设的个人住宅和其它公共建筑。

**第三条** 市规划主管部门负责主城区内个人建房的规划管理工作。

市住房和城乡建设部门负责主城区内个人建房的建设管理工作。

市国土、综合执法、工商、公安消防及派出所、八所镇人民政府等行政主管部门应当按照各自职责加强个人建房管理的相关工作。

主要部门职能分工如下：

市国土部门依法依规处理历史遗留的个人宅基地问题，闲置宅基地涉及占用规划公共设施用地的部分不得变更过户。

市工商管理部门对未依法获得商服性质调整批准的个人住宅不得办理营业许可手续，法律法规另有规定的除外。

市供电、供水部门进一步规范对个人建房的服务，对未取得报建手续的，不得供电、供水。

市公安消防部门依法依规对个人建房消防安全进行督查管理。

各辖区公安边防派出所按辖区加强对出租屋、家庭旅馆等涉及常住人口及流动人口的治安管理。

八所镇人民政府根据属地管理原则加强管理，配合政府相关部门办理个人建房及规划报建的相关手续。

**第四条** 市规划主管部门与八所镇人民政府应按照统一规划、合理布局、改善环境的原则，有计划地组织编制城中村、城边村或成片居民区的环境综合整治建设规划，报市政府审定后执行。

**第五条** 个人在本市主城区内，依法取得土地使用证，符合规划要求和土地管理、自然资源 and 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。凡是不符合规划要求的，市规划主管部门不予批准。

**第六条** 个人建房应结合我市的棚户区改造计划，列入年度棚户区改造计划范围的，须按照棚户区改造规划执行。

**第七条** 个人建房设计应当符合有关规划、消防技术等相关规定，满足城市景观要求。

位于历史文化保护街区范围内个人建房的，应当符合历史文化保护规划和规定。

**第八条** 个人建房应当符合规划并同时满足下列要求：

（一）个人建房高度限制：道路红线宽度为 40 米（含 40 米）以上的街道两侧建筑层数不超过 8 层，道路红线宽度在 40 至 20 米（含 20 米）以内的街道两侧建筑层数不超过 6 层，道路红线宽度在 20 至 10 米（含 10 米）以内的街道两侧建筑层数不超过 4 层，道路红线宽度在 10 米（不包含 10 米）以内的建筑层数不超过 3 层。建筑物首层层高不超过 4.5 米，个人住宅建筑高度不得超过 27 米（含 27 米），建筑高度按首层室外自然地面至顶层女儿墙檐口高度计算。

（二）个人建房用地使用性质的限制：个人建房用地申请建设住宅的按本规定执行，未经许可不得擅自改变住宅使用功能，不得将个人住宅直接改为家庭旅馆、娱乐、餐饮、旅租、商业铺面等涉及的公共使用功能。

（三）个人建房建筑退道路红线的限制：新建住宅符合规划退线要求的可按本办法执行。

（四）个人建房建筑退“四线”的限制：新建或拆除重建的个人住房应符合历史文化街区、历史建筑保护控制线（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）的退线要求。

（五）个人建房空间使用的限制：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。

（六）个人建房建筑风貌的限制：建筑物的立面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，严格按城市设计导则控制要求进行设计；鼓励联合报建，统一规划、统一设计、统一建设。

（七）个人建房街区公共服务设施的限制：个人建房不得侵占其所在街区公共服务设施用地及影响供水、排水、排污管道及各种市政管网，相邻建筑须处理好供水、排水、通风、排气（烟）、采光等关系。

（八）城区特殊地段或特殊情况的个人建房报建，其建筑设计方案报市规划主管部门审定后，方可办理。

**第九条** 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》。个人建房应当按规定取得《建设工程规划许可证》，个人建房在规划报建前需先向市规划主管部门申请规划设计条件通知书，并按规定进行建筑方案设计。未申请规划设计条件通知书的设计方案，市规划主管部门不予受理。个人建房办理规划审批手续时，应当按照规定交纳城市基础设施配套费。

**第十条** 个人建房申请办理建设工程规划许可证时，建筑面积大于2000平方米的应办理人防报建。

**第十一条** 办理建设工程规划许可证应当依法提供以下材料：

- （一）土地使用权人身份证件和建房申请；
- （二）市国土部门核发的土地使用证；
- （三）用地地形图（1:500 或 1:1000）；
- （四）有设计资质单位签章的设计图纸和文本；
- （五）危房拆除重建的需提供法定机构检测的危房鉴定证明；
- （六）其他需要提供的材料。

**第十二条** 市规划主管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。

**第十三条** 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。

**第十四条** 个人建房在开工前，业主应当申请市规划主管部门对放线情况实施现场核验，未经核验并获得同意的不得动工建设。

**第十五条** 市住房和城乡建设部门负责对个人建房施工质量安全进行监管和技术指导。

**第十六条** 办理个人《建筑工程施工许可证》需提交以下材料：

- （一）填写建筑工程施工报建审批表一份（原件）；

- (二)《建设工程规划许可证》一份(复印件,验看原件);
- (三)质量安全监督;
- (四)施工合同;
- (五)施工单位资质证书、营业执照、项目经理建造师证(复印件,验看原件);
- (六)签订《建筑工地文明施工责任书》;
- (七)四层以上或大于等于 2000 平方米的提供《图审合格证》(验看原件);
- (八)大于等于 2000 平方米的提供抗震、人防及消防手续。

**第十七条** 个人建房竣工后,业主按规定应当组织竣工验收,并到市住房和城乡建设部门办理竣工验收备案手续,未按批准图纸实施的不得通过验收,违反规划的依法依规处。未办理竣工验收备案的,房产管理部门不得办理房屋产权登记和其它相关手续。

办理工程竣工验收备案应提供以下材料:

- (一)工程竣工验收备案表;
- (二)工程竣工验收报告,竣工验收报告应当包括工程报建日期,施工许可证号,施工图设计文件审查意见,勘察、设计、施工等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件;
- (三)法律、行政法规规定应当由市规划主管部门出具的有关文件;
- (四)施工单位签署的工程质量保证书;

(五)其他需要提供的材料。

**第十八条** 个人建房投资额大于 30 万元或者建筑面积大于 300 平方米的应当在取得施工许可、工程竣工验收合格之日起 7 个工作日内，通过省级公安机关消防机构网站或者到公安机关消防机构受理场所进行设计备案和竣工验收消防备案。

**第十九条** 个人建房存在违法建设的，由市综合执法、市国土和八所镇政府等相关部门依法予以查处。

**第二十条** 主城区城中村、城边村内取得集体土地的村民个人建房参照本办法办理。

**第二十一条** 本办法由市规划主管部门负责解释。

**第二十二条** 本办法自 2018 年 1 月 1 日起施行。原《东方市城区私人住宅规划建设管理暂行规定》即行废止。

---

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，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

2017 年 12 月 27 日印发