

三亚市人民政府关于
印发《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》的通知
三府规〔2021〕22号

各区人民政府，育才生态区管委会，市政府各直属单位：

《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》已经2021年10月28日七届市政府第130次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三亚市人民政府
2021年11月1日

（此件主动公开）

三亚市垦区建房管理实施细则（试行）

第一章 总则

第一条为进一步规范三亚市域范围内垦区职工、居民建房的行为，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。

第三条垦区建房包括集中建房和个人建房。集中建房是指海南省农垦投资控股集团有限公司（以下简称海垦集团）及其二级企业组织职工、居民集中建设保障性住房的行为。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。除了符合我市国土空间规划的原址改建、重建和新建住房以外，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“先规划、后建设”原则，应集约节约用地、注重防灾减灾，体现地域特色的原则。

第六条市自然资源和规划部门负责垦区建房规划、用地等审批管理；市住房和城乡建设（住房保障与房产管理）部门负责编制并督促保障房备案、建设计划实施、建设审批，并负责个人建房和集中建房审批后的建设施工和监管；市（区）行政执法部门负责违法建设查处工作；市发改、财政等部门按各自职责做好有关工作；各区人民政府（育才生态区管委会）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；各区人民政府（育才生态区管委会）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，并负责年度集中建房计划的制定；海垦集团及其垦区二级企业共同配合协助各区人民政府（育才生态区管委会）和相关部门做好垦区建房协调、督促、指导工作。

第二章用地规划和实施要求

第七条垦区建房应当符合我市国土空间规划、垦区产业规划或垦区详细规划，严格遵循“先规划、后建设”原则，不符合规划的不得审批垦区建房。已编制垦区场部控制性详细规划的区域，必须符合相关规划管控要求。

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者购买一套垦区集中建设的保障性住房。

第九条有下列情形之一的，不予批准垦区职工、居民个人新建住房或购买垦区集中建设的保障性住房。

（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 33 平方米的；

（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、廉租住房除外）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。

第十条垦区职工、居民个人改建、重建和新建住房，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；位于并场队的可根据土地资源状况、申请人的人口等情况适当放宽，但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 70%。

集中建房的应符合我市国土空间规划和垦区详细规划及我省居住建筑高度管控要求。生产队区域参照乡村居住建筑高度管控原则不超过 12 米，场部区域参照乡镇居住建筑高度管控原则不超过 20 米。集中建房套型面积以 90 平方米以下为主，最大不超过 120 平方米。

垦区建房应注重建筑特色风貌管控，兼顾传统村落保护。建筑风格、体量、色彩、材质等需符合我市垦区详细规划、我市城市设计和建筑风貌管理实施细则等相关要求。

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，应遵循集约节约利用原则，依法办理农用地转用等审批手续。

第十二条垦区职工、居民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设计图纸。

第三章个人建房

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）无住宅或现有住宅面积低于人均 33 平方米的；

（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）《三亚市垦区职工、居民个人建房报建审批表》；

（二）户口簿及家庭成员的身份证复印件；

（三）宗地坐标资料，载明建房选址和用地面积四至图；

(四) 《个人建房承诺书》等相关材料。

以上宗地坐标测绘费及后续建筑图纸设计费等相关费用由申请人自行承担。

第十五条垦区二级企业接到垦区职工、居民个人建房申请后5个工作日内，对申报材料进行初审，在《三亚市垦区职工、居民个人建房报建审批表》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。

第十六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《三亚市垦区职工、居民个人建房报建审批表》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。

第十七条人员资格审核合格后，由农场居将申请人申报材料转由市自然资源和规划分局按程序审批。

(一) 市自然资源和规划分局应当在接到申报材料后10个工作日内，组织经办人进行实地踏勘，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，出具垦区个人建房建设项目规划设计条件。

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，由垦区二级企业将相关材料报所属辖区政府（育才生态区管委会），再由所属辖区政府（育才生态区管委会）审核后按批次组织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，所属辖区自然资源和规划分局再出具垦区个人建房建设项目规划设计条件。

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建设项目规划设计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) 市自然资源和规划分局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，由市自然资源和规划分局在《三亚市垦区职工、居民个人建房报建审批表》作出审查意见并出具工程审批意见。

第十八条市自然资源和规划分局应当将已批准的建设工程在现场予以公布，公布内容包括：

- （一）建设工程设计方案总平面图、单体建筑平面图、立面图等相关材料；
- （二）投诉举报受理单位及受理途径等其他相关材料。

第十九条建设工程放验线及规划核实

（一）建设工程基础开挖前，建设个人须向所属辖区便民服务窗口提出申请验线，市自然资源和规划分局相关人员到现场核验，验线合格后方可施工。

（二）工程竣工半年内，建设个人应当持《建设工程竣工测绘报告》等材料，向所属辖区自然资源和规划分局申请办理规划核实手续，经现场核实符合该项目工程审批意见的，由市自然资源和规划分局应当出具核实合格证明；未经核实或经核实不符合要求的，不得组织竣工验收。

第四章集中建房

第二十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，可申请购买垦区集中建设的保障性住房。

- （一）因无住宅或现有住宅面积低于家庭人均 33 平方米的；
- （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。

第二十一条垦区二级企业作为实施主体集中统一建设的保障性住房项目，在符合我市国土空间规划、垦区产业规划或垦区详细规划前提下，由垦区二级企业于每年年初制定年度集中建房计划报海垦集团批准。

年度集中建房计划经海垦集团批准后，垦区二级企业应报送市住房城乡建设部门备案，将其纳入市保障性住房计划，并向有关部门办理项目立项等相关手续。

垦区建设的住房不得对外销售或转让。

集中统一建设的保障性住房应符合我市国土空间规划和垦区详细规划，坚持发展节能省地环保型住宅，遵循经济适用、生活设施配套齐全、满足基本使用功能等要求，优选规划设计方案。

第二十二条经批准建设垦区保障性住房的，按照《海南省保障性住房管理暂行办法》的规定实施，向有关部门提交申请及材料，按程序办理报建手续和施工许可等手续。

保障性住房项目必须严格按照有关规划建设管理的规定程序报批、建设，不得变更批准的项目规模、套型结构和用途。交付标准需按市级相关标准执行。

第五章监督检查和法律责任

第二十三条各区政府（育才生态区管委会）、市综合行政执法、市自然资源和规划、市住房城乡建设等部门要按职责加强对垦区建房的监督检查。

第二十四条垦区二级企业需加强对本辖区内垦区职工、居民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。

第二十五条垦区二级企业、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）未取得工程审批意见或未按照工程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。

第二十六条市自然资源和规划、市住房城乡建设、市综合行政执法等部门及各区政府（育才生态区管委会）、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

第二十七条本细则所称垦区，是指海垦集团管理的下属单位海南农垦神泉集团有限公司、海南农垦立才农场有限公司、海南农垦南繁产业集团有限公司在三亚市域内的管理区域，以及农垦整体移交三亚市管理的三亚南新实业集团有限公司（原南新农场）管理区域。

第二十八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。

第二十九条本细则未尽事宜，按照国家、海南省、三亚市有关法律、法规及政策文件相关政策执行。

第三十条本细则自公布之日起施行，有效期至 2024 年 8 月 31 日。适用中的具体问题由市自然资源和规划部门负责解释。

附件:1. 三亚垦区职工、居民个人建房报建审批表

2. 关于垦区职工、居民个人建房的公示（模板）

3. 个人建房承诺书

4-1. 三亚垦区职工、居民个人建房报建流程

4-2. 三亚垦区职工、居民个人建房报建流程图