

# 儋州市人民政府办公室文件

儋府办规〔2023〕6号

## 儋州市人民政府办公室关于 印发《儋州市垦区建房管理办法》的通知

各镇人民政府，市政府直属各单位、派出机构：

《儋州市垦区建房管理办法》已经十六届市政府第45次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



儋州市人民政府办公室

2023年11月13日

（此件主动公开）

# 儋州市垦区建房管理办法

## 第一章 总则

第一条 为进一步规范儋州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《海南省城乡规划条例》《海南省垦区建房管理办法》等有关法律、法规和政策规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法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、扩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办法管理范畴。

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)及海南省农垦投资控股集团有限公司下属企业(简称二级企业)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。除了符合市国土空间规划的原址改建、重建,以及并场队和难侨队职工或居民可以审批个人建房外,垦区原则上实行集中统一规划建设保障性住房。

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 市自然资源和规划局负责编制垦区居民点、场部详细规划及用地保障；市住房和城乡建设局负责审查保障房计划、项目批复并督促保障房计划实施，并负责取得施工许可批后的集中建房项目的施工质量安全监督；市营商环境建设局负责垦区集中建设的保障性住房审批许可工作；市综合行政执法局负责违法建设查处工作；各镇人民政府负责垦区个人建房规划审批及批后管理工作，负责未取得施工许可证的集中建房和个人建房的施工质量和安全监督，或可委托农场居实施垦区个人建房审批管理具体事务；海垦集团及其二级企业负责建房资格初审报送，并负责制定垦区年度集中建房的计划，配合各镇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、垦区详细规划（以场部详细规划、居民点详细规划、村庄规划统称为垦区详细规划），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。

第八条 垦区集中建房或者个人建房所占用土地属国有土地，垦区建设的住房不得对外销售或转让。确因需要退出的，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者购买一套垦区集中建设的保障性住房。

第十条 垦区职工、居民个人扩建、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3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，每户建筑面积参照保障性住房有关规定。

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、材质等需符合垦区详细规划等相关要求。

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，应依法上报市政府批准。

第十二条 垦区职工、居民个人建房可选用省、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有资质设计单位设计的图纸。

### 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，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或个人新建、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人均住房建筑面积低于我市划定的住房困难标准的;

(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,超过我市划定的人均住房困难标准的;

(二)垦区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。

#### **第四章 个人建房程序**

第十五条 符合条件垦区职工、居民个人申请建设住房的,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)《儋州市垦区职工、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)地块宗地图,载明建房选址和用地面积四至图,其中用地四至须明确清晰,申请新建住房的用地区域须位于场部以外

相对集中的生产队居民点范围；

（四）建筑设计图纸，包括但不限于住房楼层、结构和户型面积；

（五）《个人建房承诺书》、测绘宗地图等相关材料；

（六）属加建、扩建房屋的，须由建房户聘请具有资质的第三方鉴定公司进行现场勘察鉴定，并出具正式鉴定报告；

（七）职工、居民夫妻双方的房屋备案证明或无房证明书。

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。

第十六条 垦区二级企业接到垦区职工、居民个人建房申请后 18 个工作日内，对申报材料进行初审，在《儋州市垦区职工、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，垦区二级企业作出批准意见后 2 个工作日内将相关材料报送所在农场居复核。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。

第十七条 农场居在接到申请人申报材料后 7 个工作日内将符合建房申报条件的审核结果在其所属场部及现场进行公示，公示时间为 7 日。公示期满后，农场居需在 2 个工作日内作出复核意见。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《儋州市垦区职工、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告知申请人不符合条件。

第十八条 农场居审核合格并作出复核意见后，1个工作日内由农场居将申请人申报材料、公示照片等材料报送归属地镇政府。

（一）镇政府应当在接到申报材料后10个工作日内，组织镇规划建设所进行实地踏勘，并作出审批意见。审核内容包括拟用地是否符合我市国土空间规划、垦区详细规划、拟建房位置以及层数、面积、高度是否符合标准、是否符合土地利用现状建设用地，是否压覆矿产资源和是否位于地质灾害易发区。经审核符合条件的，镇政府核发《乡村建设规划许可证》。其中，涉及新增建设用地的，镇政府将相关材料报市自然资源和规划主管部门统一组织报批，分批次申请办理农用地转用等审批手续，所涉新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等由市政府承担。

对不符合的，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）申请人应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。

第十九条 归属地镇政府应当将已批准的建设工程在现场予以公布，公布内容包括：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。

#### 第二十条 建设工程放验线及规划核实

(一)建设工程基础开挖前,建设个人须向归属地镇政府便民服务窗口提出申请验线,归属地镇政府工作人员3个工作日内到现场核验并作出意见,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,向归属地镇政府申请办理规划核实手续,经归属地镇政府工作人员5个工作日内到现场核实符合该项目工程审批意见的,并出具核实合格证明;未经核实或经核实不符合要求的,不得组织竣工验收。

### 第五章 集中建房

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。垦区建设的住房不得对外销售或转让。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

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。

## **第六章 监督检查和法律责任**

第二十四条 市综合行政执法、农业农村、自然资源和规划、住房和城乡建设等相关部门和各镇政府要按职责加强对垦区建房的监督检查。

第二十五条 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，负责每1年须核查住房是否存在私自买卖，入住人员是否为户主本人及其家属。

第二十六条 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、归属地镇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。

第二十七条 市自然资源和规划、农业农村、住房和城乡建设、综合行政执法等部门及各镇政府、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、无故拖延时间审批、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。

## 第七章 附则

第二十八条 本办法所称垦区，是指海垦集团及海垦集团下属二级企业所管理的位于儋州市域内的区域。

第二十九条 本办法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。

第三十条 本办法未尽事宜，按照国家、省、市有关法律、法规及政策文件相关政策执行。

第三十一条 本办法自 2023 年 12 月 16 日起施行，有效期 3 年。实施期间，本办法与新颁布的上位法及政策等不一致的，以新颁布的上位法及政策为准。

具体应用问题由市自然资源和规划部门负责解释。

- 附件：1.儋州垦区职工、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.儋州垦区职工、居民个人建房报建流程  
4-2.儋州垦区职工、居民个人建房报建流程图

---

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，省驻市各单位，各人民团体，各新闻单位。

---

儋州市人民政府办公室

2023年11月15日印发

---