

白沙黎族自治县人民政府文件

白府规〔2023〕3号

白沙黎族自治县人民政府 关于印发《白沙黎族自治县垦区建房管理实施细则（暂行）》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县垦区建房管理实施细则（暂行）》已经十四届县委常委会第62次（扩大）会议、十六届县政府第55次常务会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



白沙黎族自治县人民政府
2023年11月27日

（此件主动公开）

白沙黎族自治县垦区建房管理实施细则（暂行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范白沙县垦区范围内建设职工、居民自住住房的管理，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《海南省垦区建房管理办法》等有关法律、法规及政策规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于我县垦区职工、户籍在垦区的居民新建、扩建、改建和重建自住住房的管理。县属农场建房可参考本实施细则执行。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）及其二级企业在白沙县域内的管理区域，以及农垦整体移交白沙县管理的二级企业组织职工、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。除了符合市县总体规划的原址改建、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 县自然资源和规划部门负责垦区建房规划、用地等审批管理；县住房和城乡建设部门负责编制并督促保障房的备案、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；县综合行政执法部门负责违法建设查处工作；县发改、财政等部门按各自职责做好有关工作；垦区所属乡镇政府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、垦区详细规划等事务；乡镇政府可委托农场居实施人员资格审核、年度计划申报等具体事务。

垦区二级企业共同配合县有关单位做好垦区建房协调、督促、指导工作。垦区二级企业负责建房资格初审报送。

第二章 规划和用地

第七条 垦区建房应当符合我县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 垦区集中建房或者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保障性住房。

第十条 垦区职工、居民个人新建、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，高度不超过12米；对井场队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。

集中建房的应符合我省居住建筑高度管控要求，连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。

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 垦区职工、居民个人建房可选用省和县住房城乡建设部门推荐的村镇居民住宅建筑设计图集。

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面积低于白沙县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) 垦区职工在垦区已有一套自有住房,且家庭人均住房建筑面积超过30平方米的;

(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

第十五条 符合条件的垦区职工、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）《白沙县垦区职工、居民建房报建申请表》；

（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并叠加规划、土地利用现状图，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）属加建、扩建房屋的，须由建房户聘请具有相关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。

（六）《个人建房承诺书》、《建房用地意见书》等相关材料。

（七）职工、居民夫妻双方的备案登记证明及无房证明书。

以上宗地坐标测绘费、建筑图纸设计费、房屋鉴定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 10 个工作日内，对申报材料进行初审，在《白沙县垦区职工、居民建房报建申请表》上作出初审意见，经初审不符合条件的，应当书面告知。初审内容包括：申请人是否符合报建条件，拟建设地块是否符合垦区产业规划，建筑面积是否符合报建要求。

经初审符合条件的，垦区职工、居民将相关材料报送所在农场居复核。农场居在接到申报材料5个工作日内完成复核，作出复核意见，并将审核结果在农场场部进行公示，公示时间为7天，公示期满无异议后，报乡镇政府。复核不符合条件的，应当书面告知。

第十七条 乡镇政府应当在接到建房申报材料后10个工作日内，组织自然资源和规划所进行实地审核，作出审核意见。审核内容包括拟用地是否符合规划、拟建房位置以及层数、高度是否符合标准等。

经审核符合条件的，乡镇政府核发《乡村建设规划许可证》。其中，涉及新增建设用地的，乡镇政府将相关材料报县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、耕地开垦费等由政府部门承担。

第五章 集中建房

第十八条 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，在符合我县国土空间规划、垦区详细规划及垦区产业规划前提下，由垦区二级企业于每年年初制定集中建房计划报海垦集团批准。

海垦集团批准后，垦区二级企业报所在县住房城乡建设部门，纳入所在县保障性住房计划。

第十九条 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。

垦区集中统一建设的保障性住房项目按项目建设管理并由县级以上有关部门办理相关审批手续。

第六章 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 县综合行政执法、自然资源和规划、住房城乡建设、林业等部门和乡镇政府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。

第二十三条 垦区二级企业、垦区职工及居民未经批准擅自将垦区土地对外转让或合作开发建设的，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规查处；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

第二十四条 未经批准或者骗取批准，非法占用垦区土地建设的，由县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》《海南经济特区林地管

理条例》《海南省查处违法建筑若干规定》等法律法规进行查处；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

第二十五条 县自然资源和规划、住房城乡建设、综合行政执法等部门及乡镇政府、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、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

第二十六条 符合本县总体规划和垦区产业规划的已建个人唯一自有住房，可参照本细则完善有关报建手续。

第二十七条 本细则所称垦区，是指海垦集团及其二级企业在白沙县域内的管理区域，以及农垦整体移交白沙县管理的二级企业区域。

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、白沙黎族自治县有关法律、法规及政策文件执行。

第三十条 本细则自印发之日三十日后起施行,有效期 3 年。本细则与上位规定不符合时,以上位规定为准。具体应用中的问题由县自然资源和规划局和县行政审批服务局负责解释。

- 附件: 1. 白沙县垦区职工、居民个人建房报建审批表
2. 个人建房承诺书
3. 关于垦区职工、居民个人建房的公示
4. 建房用地意见书
5. 白沙县垦区职工、居民个人建房报建流程
6. 白沙县垦区职工、居民个人建房报建流程图

抄送: 县委各部门, 县人大办, 县政协办, 县法院, 县检察院, 县人武部, 省属各单位, 各人民团体。

白沙黎族自治县人民政府

2023年11月27日印发
