

# 白沙黎族自治县人民政府办公室文件

白府办规〔2025〕4号

## 白沙黎族自治县人民政府办公室 关于修订印发《白沙黎族自治县城镇规划区内 个人建房暂行管理办法》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县城镇规划区内个人建房暂行管理办法》已经十六届县政府第104次常务会议审议同意修订，现印发给你们，请认真遵照执行。

修订印发的《白沙黎族自治县城镇规划区内个人建房暂行管理办法》（以下简称“管理办法”）自印发之日起30日后施行，

有效期 3 年。



白沙黎族自治县人民政府办公室

2025 年 7 月 14 日

(此件主动公开)

# 白沙黎族自治县城镇规划区内 个人建房暂行管理办法

**第一条** 为加强我县城镇规划区内个人建房管理，规范个人建房行为，打造良好城镇风貌，促进城乡经济社会协调、持续发展，确保《白沙黎族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》依法实施，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《海南自由贸易港国土空间规划条例》等法律法规，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的城镇规划区，是指《白沙黎族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》所划定的城镇开发边界范围内的区域。

**第三条** 城镇规划区内个人建房行为必须按照本办法实施，依法办理规划和建设等审批手续，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。

**第四条** 在城镇规划区内的个人建房用地，是指个人依法取得土地使用权证书，且土地用途为城镇住宅用地、商业用地、城镇混合（商住）用地的建设用地。

**第五条** 自然资源和规划主管部门负责个人建房的土地和规划管理工作；行政审批服务部门负责个人建房审批工作；住房和城乡建设主管部门负责个人建房施工质量安全监督工作；综合行政执法部门、各乡镇政府负责依法依规对个人建房违法违规行为进行处理。

住房和城乡建设主管部门要加强个人建房施工和竣工验收管理，对达到限定规模的项目依法纳入施工许可和竣工验收备案管理。对限定规模以下的项目，由乡镇政府负责监督，县住房和城乡建设主管部门予以相应指导。

**第六条** 本办法所称个人建房，是指个人在依法取得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。适用于本办法修订之前已依法取得土地使用权的个人建房行为；以及经县人民政府同意，因生态移民搬迁、征地拆迁安置等特殊原因通过置换、划拨方式重新获得土地使用权的个人建房行为。

**第七条** 个人建房土地权属面积大于或等于1000平方米的，按控制性详细规划经济指标实施规划管理，不适用本办法。

**第八条** 个人自建居住建筑层数不得超过6层，高度控制在20米以内。个人建房每栋需按不低于1.5辆/层规划电动自行车停放场所及相应充电设施，不允许将电动自行车及充电设施设置于房屋内。

**第九条** 凡属下列情形之一的，不予审批个人建房申请：

（一）不符合我县国土空间总体规划，旅游发展、移民（避灾）搬迁、自然保护区等各专项规划区域要求的；

（二）占用道路、广场、绿地、地下管线等公用管理与公共服务设施用地的；

（三）影响生态环境、文物保护、交通要道、消防安全等区域的；

(四)土地权属来源不合法,或擅自扩大原土地使用权面积的;

(五)四至范围有土地权属争议等影响规划审批及纠纷未妥善解决的;

(六)已纳入政府城市更新征拆计划,或在规划、文化、水务、生态环境等部门规定禁止、控制建设范围内的;

(七)位于地裂缝、崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、洪水淹没区、防洪泄洪通道等危险区的;

(八)法律、法规、规章规定不予审批的其他情形。

**第十条** 县行政审批服务局指导个人建房报建行为、审查个人建房建筑风貌。

**第十一条** 对于城镇规划区内的个人自建房,土地权属证载用途与现行城镇控规不一致,除第九条规定外,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。

**第十二条** 城镇规划区内,个人新建、扩建、改建住宅动工前,应当委托有相应测绘资质的单位出具放样报告,并向县自然资源和规划局申请现场放验线,核验合格后方可开挖基础,否则均视为违法建设(占地)行为。

**第十三条** 个人建筑退线的要求:

(一)建筑控制线原则按已依法批准的控制性详细规划分图则的内容要求退线。

(二)相邻地块已有建房的,报批建筑退道路红线,应参考相邻其他建筑退线距离,确保街道整体退线界面整齐一致。

(三)项目范围内如不涉及退线,但靠近现状道路(巷子)

一侧的，建筑主体应根据周边情况沿现状道路（巷子）后退不少于1米，保证消防通道。

（四）建筑物独立地下室建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）原则不得超过4.5米；按上述退线要求或后退道路红线距离要求确有困难的，在满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求的前提下，其最小值应不小于3米，且围护桩和自用管线不得超过用地红线。

（五）原已批准的总平面图及有关文件中已明确退线要求的，按原批准实施。

**第十四条** 个人建房首层高度原则上不超过4.9米，首层以上层高不得超过3.5米；屋顶采用上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于1.2米；屋顶采用不上人平屋式的，女儿墙的高度不得低于0.6米；屋顶采用坡屋面形式的，坡屋顶高度不得超过顶层高度的2/3。

#### **第十五条** 审批程序：

（一）个人建房户持有土地使用权证书、建设工程设计方案等材料，向县行政审批服务局申请办理建设工程规划许可证。

（二）对符合本办法要求的工程设计方案，县行政审批服务局核发建设工程规划许可证前，应依法将审定的建设工程设计方案予以公示。个人建房户应当在取得建设工程规划许可证后，一年内取得建筑工程施工许可证（建筑工程投资额在50万元以下或建筑面积在400平方米以下的房屋建筑工程无须办理建筑工程施工许可证）。建设工程规划许可需要延期的，应当在期限届满前3

个月内向县行政审批服务局提出申请，经批准可以延期一次，最长期限不得超过一年。未获得延期批准或者在规定的期限内未取得建筑工程施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

（三）建设工程竣工后，个人建房户应当持有建设工程竣工测绘报告等材料，向县行政审批服务局综窗提交申请，由县住房和城乡建设局牵头相关职能部门配合对依法取得工程施工许可证的项目办理规划核实或联合验收手续；经验收符合建设工程规划许可要求的，应当出具建设工程规划验收证明。未经核实或者经核实不符合建设工程规划许可证要求的，不得竣工验收。依据本办法无须办理建筑工程施工许可的，可按建设工程规划许可内容和建设工程设计方案进行验收。

（四）国有住宅用地自建房不得分幢、层、户、间转让。在建、已建的自建房整体转让给个人的，受让人须符合属地房屋限购政策。县住房和城乡建设局要对购买方的身份资格进行审核把关，对违规中介行为依法查处。

#### **第十六条 项目设计方案公示：**

（一）个人建房申请通过县行政审批服务局初审后，建房申请人须配合县行政审批服务局，将建房图纸设计方案（若有修建性详细规划的，还应包括修建性详细规划方案）在建房用地现场的醒目位置进行公示，公示期不得少于7个自然日。

（二）公示期间，县行政审批服务局收到任何单位或个人提出异议的，在公示结束后统一审核其真实性，确有违反相关规定情况须书面告知申请人，责令其调整项目设计方案后重新公示；

如县行政审批服务局认为需要听证的应当举行听证会，且听证后不再重新将设计方案进行公示，县行政审批服务局应当根据听证笔录，作出给予办理或不办理的意见，并告知申请人。

**第十七条** 未依法取得建设工程规划许可证或未按照批准内容建设的，由县自然资源和规划局责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正违法建设行为，无法采取改正措施消除影响或拒不改正的，由县自然资源和规划局对违法建设行为进行认定后，移交县综合行政执法局进行行政处罚。

**第十八条** 本办法生效之日前，已经批准的个人自建房，按原报批的内容实施管理。

**第十九条** 本办法条款如与国家 and 省现行有效的政策相冲突，则按照国家和省的政策执行。

**第二十条** 本办法由县自然资源和规划局和县营商环境建设局解释。

**第二十一条** 本办法自印发之日起 30 日以后施行，有效期 3 年。

---

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，各人民团体，省属各单位。

---

白沙黎族自治县人民政府办公室

2025 年 7 月 14 日印发

---