

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室
关于印发琼中黎族苗族自治县国有建设
用地初始规划条件认定的指导意见（试行）
的通知

琼中府办规〔2022〕38号

各乡镇人民政府，新市农场，县政府直属机关、企事业各单位：

《琼中黎族苗族自治县国有建设用地初始规划条件认定的指导意见（试行）》已经十六届县人民政府第35次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

2022年12月30日

（此件主动公开）

琼中黎族苗族自治县

国有建设用地初始规划条件认定的指导意见（试行）

为妥善解决我县国有建设用地在取得土地使用权时，未明确规划条件造成无法报规报建、规划验收、办理不动产登记等相关手续的历史遗留问题，保障土地使用权人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）、《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）等政策法规，结合我县实际，特制定本意见。

一、适用范围

本试行意见适用于土地用途为城镇住宅用地、商业用地、城镇混合（商住）用地、综合用地等已取得《国有土地使用证》《不动产权证书》，因历史原因导致《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地划拨决定书》及其他土地权属来源材料中未约定初始规划条件的国有建设用地。

二、认定方式

（一）宗地面积 >500 平方米。根据宗地所在区域的同期控制性详细规划认定宗地初始规划条件，以最初颁发《国有土地使用证》时间确定同期控制性详细规划；若宗地所在区域无同期控制性详细规划，按最早覆盖该区域的控制性详细规划认定初始规划条件。

（二）宗地面积 ≤ 500 平方米。初始规划条件认定如下：

1. 容积率 ≤ 3.0
2. 建筑层数不得超过6层，高度 ≤ 20 米

3. 建筑密度

- (1) 土地面积 <100 平方米，建筑密度不宜超过 90%；
- (2) 100 平方米 \leq 土地面积 <200 平方米，建筑密度不得超过 80%；
- (3) 200 平方米 \leq 土地面积 ≤ 500 平方米，建筑密度不得超过 70%。

4. 机动车停车位要求

- (1) 土地面积 <100 平方米，应至少设置一个室外停车位；
- (2) 100 平方米 \leq 土地面积 <200 平方米，应至少设置一个室外停车位；
- (3) 200 平方米 \leq 土地面积 ≤ 500 平方米，应至少设置两个室外停车位。

(三) 其他情况。宗地无法通过上述方式认定初始规划条件的，由县自然资源和规划局按“一事一报”的原则报县人民政府审定。

三、本意见由县自然资源和规划局负责解释。县人民政府及有关部门之前施行的有关意见与本意见不一致的，按照本意见执行，涉及上级机关或其他法律法规另行规定的，从其规定。

四、本意见自 2023 年 月 日起执行，有效期 2 年。

琼中黎族苗族自治县人民政府办公室

2022年12月 日印发
