

# 海南省人民政府文件

琼府〔2019〕39号

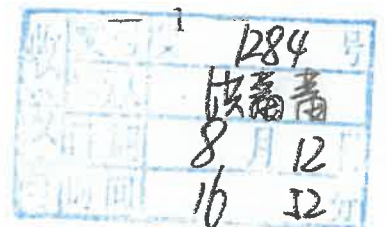
## 海南省人民政府关于印发 海南省垦区建房管理办法的通知

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

现将《海南省垦区建房管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。



(此件主动公开)



# 海南省垦区建房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范海南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，根据有关法律、法规及政策规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于垦区职工、户籍在垦区的居民新建、扩建、改建和重建自住住房的管理。

**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** 市县政府对本行政辖区垦区建房管理负总责；市县

自然资源和规划部门负责垦区建房规划、用地等审批管理；市县住房城乡建设（住房保障与房产管理）部门负责编制并督促建设计划实施、建设审批和监管；发改、财政等部门按各自职责做好有关工作；垦区所属乡镇（区）政府负责年度计划申报、人员资格审核等具体事务，乡镇（区）政府可委托农场居实施具体事务。

海垦集团及其垦区二级企业共同配合市县政府和部门做好垦区建房协调、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** 垦区建房应当符合市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。垦区场部建房必须符合所在场部控制性详细规划。

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，楼层不得超过三层，高度不得超过 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市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井场队、难侨队的职工和居民。

(一) 因无住宅或现有住宅面积低于各市县划定的住房困难

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所在市县划定的住房困难标准的；

(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

**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) 《住宅建设申请表》；

(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，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。

**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 20 个工作日内，对申报材料进行初审，在《住宅建设申请表》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：申请人是否符合条件，拟建设地块是否符合垦区产业规划。

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 10 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（区）政府。复核不符合条件的，应当书面告知。

**第十七条** 乡镇（区）政府应当在接到建房申报材料后 10 个工作日内，组织乡镇规划建设所、国土所（区自然资源和规划分局）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（区）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（区）政府将相关材料报市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、耕地开垦费等由市县政府承担。

## 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，在符合属地市县总体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市县住房城乡建设部门，纳入所在市县保障性住房计划。

**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。

## 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** 各市县综合行政执法、自然资源和规划、住房城乡建设、房管、林业等部门和乡镇（区）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，由市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** 各级自然资源和规划、住房城乡建设、综合行政执法等部门及乡镇（区）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** 符合市县总体规划和垦区产业规划的已建个人唯一自有住房，可参照本办法完善有关报建手续。

**第二十七条** 本办法所称垦区，是指海垦集团及其下属企业所管理的区域范围。

**第二十八条** 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。



**第二十九条** 市县政府、海垦集团及其垦区二级企业可以依据本办法，制定垦区建房管理实施细则。

农垦移交市县管理的农场、华侨农场可由市县政府参照本办法，按照本市县建房管理的政策规定制定实施垦区建房管理办法。

**第三十条** 本办法未尽事宜，按照国家、海南省有关法律、法规及政策文件执行。

**第三十一条** 本办法自印发之日起施行，有效期5年。具体应用中的问题由海南省自然资源和规划厅负责解释。

---

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，驻琼部队，省高级法院，省检察院，中央国家机关驻琼单位，各人民团体，各高等院校，各民主党派省委，各新闻单位。

---

海南省人民政府办公厅

2019年8月8日印发

---