

澄迈县人民政府办公室  
关于印发《海南省垦区澄迈片区居民  
建房管理实施细则》的通知

澄府办规〔2022〕3号

各镇人民政府，金安筹备组，县政府直属各单位：

《海南省垦区澄迈片区居民建房管理实施细则》第一次修订已经十六届县政府第17次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

澄迈县人民政府办公室

2022年10月11日

（此件主动公开）

海南省垦区澄迈片区居民建房管理实施细则

第一章 总则

**第一条** 为规范海南垦区澄迈县域范围内建设职工、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《海南省城乡规划条例》《海南省垦区建房管理办法》及有关法律、法规和政策规定，结合我县实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于福山镇红光居、中兴镇和岭居、文儒

镇红岗居、仁兴镇昆仑居及西达居等垦区澄迈片区职工、户籍在垦区澄迈片区的居民新建、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。除了符合澄迈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** 澄迈县人民政府对本行政辖区垦区建房管理负总责；县自然资源和规划部门负责垦区建房规划、用地监管；县住房城乡建设（住房保障与房产管理）部门负责施工安全质量、编制并督促建设计划实施、建设监管和集中安置建设审批管理；发改、财政等部门按各自职责做好有关工作；垦区所在乡镇政府负责年度计划申报以及人员资格审核等个人建房审批及日常巡查管理，乡镇政府可委托农场居实施垦区个人建房审批管理具体事务。

海垦集团及其垦区二级企业共同配合澄迈县政府和相关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** 垦区建房应当符合澄迈县总体规划、控制性详细规划和垦区澄迈片区产业规划，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、改建、重建住房，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，高度不超过12米；对并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。个人建房投资总额超过50万元（含50万元）或联合建房建筑面积超过400平方米（含400平方米）的，应依法向县行政审批局申请办理《建筑工程施工许可证》。

集中建房的应符合我省居住建筑高度管控要求，场部区域参

---

照乡镇居住建筑高度管控原则不超过20米，连队区域参照乡村居住建筑高度管控原则不超过12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用地审批手续。

**第十二条** 垦区职工、居民个人建房应符合所在辖区内的建筑风貌管控要求，可选用澄迈县住房城乡建设部门推荐的澄迈县特色乡村建设建筑设计方案图集。

### 第三章 申报主体和条件

**第十三条** 户籍在垦区澄迈片区范围内的职工、居民，或户籍不在垦区澄迈片区，但在垦区澄迈片区二级企业连续工作满5年的垦区职工，具备以下条件之一的，可申请购买垦区澄迈片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我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；

（五）其他相关法律法规另有规定的。

**第十四条** 有下列情形之一的，不予批准垦区澄迈片区职工、

---

居民个人新建住房或购买垦区集中建设的保障性住房。

（一）垦区澄迈片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澄迈县政府划定的住房困难标准的；

（二）垦区澄迈片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）垦区澄迈片区职工、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** 符合条件的垦区澄迈片区职工、居民个人申请建设住房的，应根据《海南垦区澄迈片区居民建房审批流程》向其所在垦区二级企业提出建房申请，并根据《垦区居民建房申请材料清单》提交以下材料：

（一）《垦区居民建房审批表》；

（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5个工作日内，对申报材料进行初审，在《垦区居民建房审批表》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，拟建地块是否符合垦区产业发展规划。

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，3个工作日内报乡镇政府。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5个工作日内，组织镇资规所进行实地审核，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。根据宗地坐标图或现场勘查情况审查是否符合村庄规划，经审核符合条件的，镇资规所免费提供设计图纸，乡镇政府核发乡村建设规划许可证；在福山咖啡文化风情镇、海南（澄迈）金马现代物流中心等各园区控制性详细规划划定的范围内的报建经乡镇政府审核完向园区管委会报备后，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澄迈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、耕地开垦费等由澄迈县政府承担。

**第十八条** 施工备案、放验线。房屋基础开挖前，建房户应主动通知农场居，农场居联合镇资规所在3个工作日内到场核验并登记该户施工方信息，镇资规所出具验线合格意见后方可施工。

---

**第十九条** 竣工验收。房屋竣工15日内，建房户应主动向镇资规所申请验收。镇资规所在5个工作日内对规划、工程组织验收。符合验收条件的，镇人民政府在《垦区居民建房验收备案表》上出具审核意见。

**第二十条** 不动产权登记。建房户持申请人身份证、户口簿复印件、不动产权登记申请书、权利人宗地图、房屋建筑面积平面图、《垦区居民建房审批表》《乡村建设规划许可证》《垦区居民建房验收备案表》等相关材料到镇资规所，由镇资规所按批次报县不动产登记中心审核，核发划拨的《不动产权证书》。

**第二十一条** 建设单位或者个人应当在取得乡村建设规划许可证后一年内取得批准用地文件；需要延期的，应当在期限届满前三十日内向乡村建设规划许可证核发机关提出申请，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批准用地文件的，乡村建设规划许可证失效。

## 第五章 集中建房

**第二十二条** 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，在符合澄迈县总体规划、乡镇控制性详细规划和垦区澄迈片区产业发展规划前提下，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审核。

海垦集团批准后，垦区二级企业报澄迈县住房城乡建设部门，纳入我县保障性住房计划。

**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》《澄迈县公共租赁住房管理办法》《澄

迈县经济适用住房管理实施办法》等相关规定实施。

## 第六章 监督检查和法律责任

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 综合行政执法、自然资源和规划、住房和城乡建设、房管、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。

**第二十六条** 垦区二级企业负责对所在垦区片区内农场职工、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，于每月10日将台账报送至所在辖区镇政府，辖区镇政府于每月15日前将台账报送县自然资源和规划部门。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 未经批准或者骗取批准，非法占用垦区土地建设的，由澄迈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。

**第二十九条** 自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批、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

**第三十条** 符合澄迈县总体规划、控制性详细规划和垦区澄迈片区产业发展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。

**第三十一条** 本细则所称垦区，是指海垦集团及其下属企业所管理的区域范围；所称垦区澄迈片区，是指澄迈县辖区范围内海垦集团及其下属企业所属的土地区域范围。

**第三十二条** 大丰镇华侨农场参照《澄迈县农村居民建房审批管理办法》实行管理。

**第三十三条** 金安筹备组参照本细则实行管理，金安筹备组辖区内居民建房按照金安筹备组居民建房审批流程，金安筹备组审批，根据建房进度提供《金安筹备组居民建房审批表》《金安筹备组居民建房验收备案表》报瑞溪镇政府盖章，核发乡村建设规划许可证，金安筹备组承担审批、监管责任。瑞溪镇政府和金安筹备组应建立畅通无阻、高效推进的工作机制，确保工作落实到实处。

**第三十四条** 户籍在澄迈县热作局管辖的农场范围内的居民参照本细则实行管理。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 本细则未尽事宜，按照国家、海南省、澄迈县有关法律、法规及政策文件执行。

**第三十七条** 垦区内棚改、旧改另做相关规定。

**第三十八条** 国土空间总体规划批复后按国土空间总体规划实施。

**第三十九条** 本细则自 2022 年 11 月 12 日起施行，有效期 5 年。

**第四十条** 本细则由澄迈县人民政府负责解释。

- 附件：
1. 海南垦区澄迈片区居民建房审批流程图
  2. 垦区居民建房申请材料清单
  3. 垦区居民建房审批表
  4. 垦区居民建房验收备案表
  5. 金安筹备组居民建房审批流程图
  6. 金安筹备组居民建房审批表
  7. 金安筹备组居民建房验收备案表