陵水黎族自治县

个人建房报建管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步加强我县城镇规划建设管理，简化个人建房报建程序，引导个人科学建房，改善居住环境，推进新型城镇化和美丽乡村建设，促进城乡协调统筹发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《海南省城乡规划条例》《海南省建筑工程施工许可管理实施细则》等有关法律法规，以及中央和省政府简政放权有关要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我县行政区域内县城主城区、各乡镇镇区规划范围内个人建房报建管理工作。吊罗山林业局、海南陵水黎安国际教育创新试验区范围内的个人建房可参照本办法执行，实行属地审批、属地监督管理。

第三条 县行政审批服务局负责县城主城区、各乡镇镇区规划范围内国有土地个人建房报建的审批工作，县住房和城乡建设局做好房屋的质量安全监督工作；县自然资源和规划局负责国土空间规划、土地利用计划等工作，牵头做好房地一体确权登记工作；县综合行政执法局在法定权限内行使个人建房违法违规行为的查处工作，负责协调、指导乡镇做好个人建房违法建筑查处工作。各乡镇人民政府等部门各司其职配合做好相关工作。

第四条 个人建房报建管理必须坚持统一规划、合理布局，严控标准、集约用地，依法行政、严格执法，部门联动、各尽其职等原则。

第二章 报建相关要求

第五条 县城主城区、镇区规划范围内城镇居民个人建房按用地所属控制性详细规划地块的建筑高度或层数进行控制，且最大建筑层数不得超过6层。

以出让方式合法取得并带有出让条件的个人建房用地，按县政府相关规定和出让指标执行。

安置区的个人建房报建按县政府相关规定执行。

风景名胜区、旅游开发区、铁路公路沿线等重点管控区域范围内的个人建房需同时符合相关规定要求。

第六条 为做好全县建筑风貌管控，鼓励个人建房报建设计方案采用海南省住房和城乡建设厅推荐的方案图纸、《海南省陵水县村镇住宅建筑设计方案图集》，也可委托具有相应资质的建筑设计单位和个人进行设计，同时设计方案还应符合风貌管控规划要求。

第七条 个人民房危房改造、民族地区特色民房改造项目须全部纳入报建管理，按照审批程序要求办理相关报建手续，对其他个人建房报建起带动和示范作用。

第八条 属下列情形之一的，不批建房屋：

（一）拟建用地已列入征收范围且征收部门明确不予建房的;

（二）拟建用地所在区域已列入年度棚户区改造计划的；

（三）占用基本农田建房的；

（四）在消防、燃气、电力、泄洪通道、水利设施等规划用地范围内建房的;

（五）其他不符合国家、省、县法律法规规定的。

第九条 对属于本办法第八条情形或因不符合相关规划等原因无法进行建房报建的，经产权人申请，县政府相关部门（乡镇政府或征收业主单位）应与产权人协商，依法给予征收，属县城区征收的房屋不再安置土地，房屋及土地的征收补偿采取货币补偿、房屋产权调换、货币补偿结合房屋产权调换等补偿方式；对暂未征收，且不属于第八条情形范围的原址危房（经有资质单位鉴定且县住房和城乡建设局确定确属D级危房；如本办法实施之前，房屋已拆除，无法进行危房鉴定的，须提供原危房照片、现状场地照片、四至邻里证明等材料，由村(居)委会和乡镇政府出具原有房屋情况证明），可给予同意报建后进行拆除重建。具体审批程序及申报材料按照第十条第二款（办理《建设工程规划许可证》）执行。

第三章 审批程序及申报材料

第十条 属县城主城区及镇区规划范围内个人建房报建的，须申请办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。其中申请办理《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》的申请人需到县政务服务中心窗口或通过海南政务服务网进入省工程建设项目系统申请办理。

（一）办理《建设用地规划许可证》。

申报材料：

1.《陵水县主城区/镇区个人房屋建设用地规划许可证审批表》；

2.土地权属来源证明材料（属安置区的提供安置协议书及拆迁办安置证明）；

3.测绘单位出具的宗地坐标图（签章）及CAD电子件（属安置区的无需提供）；

4.个人身份证明材料；

5.其他相关材料。

审批程序：

1.申请：建房户提供宗地坐标图电子件向县行政审批服务局核查用地规划情况，符合规划条件的到县政务服务中心领取《陵水县主城区/镇区个人房屋建设用地规划许可证审批表》，并准备好申报材料提交窗口申请办理《建设用地规划许可证》。

2.审核及发证：县行政审批服务局对建房户申请材料进行审查，并根据规划要求作出审核意见。对符合审批条件的，由县行政审批服务局按规定给予核发《建设用地规划许可证》或出具规划条件告知书。对不符合审批条件的，出具退档说明退回窗口，由窗口退回建房户，并一次性告知不能办理的理由或需修改完善的事项等。

（二）办理《建设工程规划许可证》。

申报材料：

1.《陵水县主城区/镇区个人房屋建设工程规划许可证审批表》；

2.建设用地规划许可证或规划条件告知书（权属必须与申请人一致）；

3.国有土地使用证或合法用地权属证明（权属必须与申请人一致，对于安置区暂无法提供土地使用证的，可执行承诺制管理，即由安置户提供承诺书，承诺在房屋竣工验收前取得土地证，届时提交土地证方可办理竣工验收手续）；

4.房屋设计方案及电子件（一式2套，加盖设计单位或个人有关资质印章；安置区采用县规划委提供的安置区设计方案图纸）；

5.个人身份证明材料；

6.其他相关材料。

审批程序：

1.申请：建房户将房屋设计方案送至县行政审批服务局进行审查，县行政审批服务局接到方案图纸后应安排相关经办人在5个工作日内进行现场勘察。经现场核实及方案图纸审查通过后，建房户持申报材料到县政务服务中心窗口申请办理《建设工程规划许可证》。

2.审核及发证：对符合审批条件的，由县行政审批服务局按规定给予核发《建设工程规划许可证》。对不符合审批条件的，出具退档说明连同申报材料退回窗口，由窗口退回建房户，并一次性告知不能办理的理由或需修改完善的事项等。

（三）办理《建筑工程施工许可证》（工程投资额在50万元以下或者建筑面积400平方米以下及不超过三层的建设单位可以不申请办理施工许可证）。

申报材料：

1.《陵水县主城区/镇区个人房屋建筑工程施工许可证审批表》；

2.建设用地规划许可证或规划条件告知书（权属必须与申请人一致）；

3.国有土地使用证或合法用地权属证明（权属必须与申请人一致，对于安置区暂无法提供土地使用证的，可执行承诺制管理，即由安置户提供承诺书，承诺在房屋竣工验收前取得土地证，届时提交土地证方可办理竣工验收手续）；

4.建设工程规划许可证（权属必须与申请人一致）；

5.施工图纸（有资质的设计单位签章）；

6.完税证明书（县税务局办理，安置区的无需提供）；

7.城市基础设施配套费缴款凭证（安置区的无需提供）；

8.建筑工程质量安全承诺书；

9.个人身份证明材料；

10.其他相关材料。

第四章 奖惩措施

第十一条 对于安置区建房户报建的，免缴城市基础设施配套费等费用。

第十二条 本办法实施后未依法报建建房的，建房户所建建筑物（含构筑物）均视为违法建筑，在土地、房屋征收时对该违法建筑不予补偿。

第十三条 鼓励个人建设住宅采取“用地整合、统一规划、联合建设”的模式。具体批准规模、审批程序及申报材料按照本办法执行，同时申报材料在本办法要求提供材料的基础上增加一份由申报人提供的联合建房承诺书。

鼓励个人建设住宅采取“停车+铺面+居住”为一体的综合居民楼，对采取“停车+铺面+居住”的个人联合建房可不核算容积率，按层数进行控制。

第五章 法律责任

第十四条 县城主城区及乡镇镇区范围内未依法取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》（或施工备案意见）或者未按照批准内容进行建设的，由县综合行政执法局责令停止建设，依法限期改正或拆除。

第十五条 加大对个人建房报建审批工作中公职人员“吃、拿、卡、要”“不作为、慢作为、乱作为”等行为的问责力度；各级审批、资规、建设、执法等部门，以及乡镇人民政府和村（居）委会等单位工作人员有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收取贿赂的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第十六条 县城主城区、镇区控制性详细规划范围内的村民宅基地建房按照县人民政府2021年6月30日批复实施的《陵水黎族自治县农村宅基地和村民建房审批管理指导意见》执行，由属地乡镇人民政府负责受理、审批、批后监管、竣工验收等工作。

第十七条 本办法与县政府原实施的相关规定冲突的，以本办法为准，具体应用中的问题由县住建、资规部门负责解释。

第十八条 本办法自印发之日起施行。2018年3月15日施行的《陵水黎族自治县个人建房报建管理暂行办法》（陵府办〔2018〕36号）同时废止。