

备案登记号：QSF-2015-010011

海口市人民政府办公厅文件

海府办〔2015〕220号

海口市人民政府办公厅关于印发我市主城区 个人住宅规划建设管理暂行办法的通知

各区人民政府，市政府直属有关单位：

《海口市主城区个人住宅规划建设管理暂行办法》已经2015年7月10日十五届市政府第43次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

海口市人民政府办公厅
2015年8月31日



（此件主动公开）

海口市主城区个人住宅规划建设管理办法

第一条 为加强本市主城区个人建设住宅的规划管理，规范个人建设住宅行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》和《海南省城乡规划条例》《海口市城乡规划条例》等有关法律、法规，以及国务院简政放权有关要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市主城区内，个人建设住宅的规划建设管理，适用本办法。

主城区的具体范围：海口主城区为绕城高速公路以北与海口市东、西行政界线围合的区域（含演丰镇镇域）。主城区面积约563平方公里。

本办法所称个人建设住宅，是指个人在依法取得土地使用证、已村改居的原有宅基地或者所属农村村民在依法取得的宅基地上，新建、改建、扩建和翻建用于本户家庭自己居住的个人住宅的建设活动。

第三条 市规划行政主管部门负责主城区内个人建设住宅的规划管理工作。

区住房和城乡建设局负责主城区内个人住宅的建设管理工作。

市土地、住房和城乡建设、城管执法、工商、公安消防等行政主管部门和各区人民政府及其相关职能部门应当按照各自职责做好个人建设住宅管理的相关工作。

第四条 各区人民政府应当根据“多规合一”的原则，组织编制建成区范围内的城中村环境综合整治建设规划和建成区范围外的村庄建设规划，以消除重大安全隐患、完善市政基础设施为重点，逐步改善公共服务设施和景观面貌，提升居住环境和生活品质。建成区范围外的村庄建设规划还应以合理用地、节约用地、集约用地为原则，充分利用原有宅基地和村内空地，严格控制占用农用地。建设规划报市规划行政主管部门审定后执行，指导个人住宅的规划审批。

第五条 个人住宅建设应结合我市的棚户区改造计划，列入年度棚户区改造计划范围的，须按照棚户区改造规划执行。

第六条 位于历史文化保护街区范围内个人建设住宅的，应当符合历史文化名城保护规划和规定。

第七条 个人建设住宅应当符合规划并同时满足下列要求：

（一）个人住宅单独建设的，建筑层数不超过4层，底层层高不超过4.0米，二层及以上层高不超过3.3米（不包括坡屋顶的高度，坡屋顶高度不超过顶层高度的2/3）。

（二）城市干道两侧规划红线外各50米范围内及城市主要出入口的个人建设住宅用地，须通过用地整合符合以下条件：

1. 临城市主干道（60米 \geq 道路红线 $>$ 40米）的用地临街宽度不小于30米。

2. 临城市次干道（40米 \geq 道路红线 $>$ 24米）的用地临街宽度不小于25米。

（三）按照住宅使用功能建设，不得改变住宅使用性质。

（四）建筑物之间的间距、退让用地红线最小距离和退让道路最小距离应基本符合各项技术规定。建筑施工不得对相邻房屋的结构和安全性造成损坏和影响。

（五）新建或拆除重建的个人住宅应当按规划和规定要求退够道路规划控制红线、历史文化街区和历史建筑保护控制紫线、绿地范围控制绿线、城市地表水体保护控制蓝线、城市基础设施用地控制黄线距离。

（六）建筑物不得占压和挑出用地界线，侵占公共空间、邻里通道。

（七）建筑物的立面和整体设计风格必须符合城市景观风貌要求。

（八）建筑物不得破坏市容市貌、妨碍交通、影响消防安全。

（九）处理好供水、排水、通风、排气（烟）、采光等相邻关系。

第八条 未列入市年度棚户区改造范围和基础设施建设征收计划的合法D级危房，可按不扩大原占地面积、不扩大原建筑面积、不超出原建筑高度的要求拆除改建，不受第七条规定的限制。所在区人民政府与产权人协商，也可以依法予以收购。

第九条 饮用水源保护区、文物保护单位和风景名胜区所划定的禁止建设范围、规划的城市公共绿化用地、各类公园河湖保护用地、公路、铁路、车站、码头，市政公用设施，以及城乡规划确定的其他控制区域，禁止审批和建设个人住宅，但D级危房拆除改建的除外。

第十条 个人建设住宅应当依法申请办理建设工程规划许可证。

办理建设工程规划许可证应当依法提供以下材料：

- （一）土地使用权人身份证件和建房申请；
- （二）市国土部门核发的土地使用证；
- （三）有设计资质单位签章的设计图纸和文本；
- （四）村、居委会意见。

除提交前款规定的材料外，申请改、扩建房屋还应当提交房屋权属证明；涉及毗连建设的房屋还应当提交业主与相邻产权人达成接建书面协议；申请加层的还应当提交有资质的单位出具的加层鉴定报告；申请D级危房拆除重建的还应当提交有资质单位出具的危房鉴定报告。

第十一条 规划管理部门收到必备材料后，经初审符合要求的，即进行现场公示，征求相邻产权人或相关利害关系人的意见。在公示期间，如无异议的，按程序批准建设；如有异议的，即暂停审批。待协调处理（或召开听证会）后再予作出行政审批处理意见。

第十二条 个人申请办理建设住宅规划审批手续时，按照海口市建设项目基础设施配套费征收有关规定，个人住宅建设项目按每平方米50元缴纳城市基础设施配套费；个人住宅用地使用类型为出让地的，如今后房产转让须按每平方米220元标准补缴差额部分；按第十六条规定申请审批的个人住宅项目，住宅部分按每平方米50元缴纳，商业部分按每平方米220元缴纳。

第十三条 未经依法批准不得擅自变更《建设工程规划许可证》的内容。

确需变更的，应当申请原发证机关依法办理变更手续；变更涉及容积率、层数、退线间距的，应当依法定程序修改规划后方可办理变更手续。

第十四条 个人建设住宅办理施工许可手续前，应当依法办理人防建设工程管理许可手续。

办理人防建设工程管理许可应当提供以下材料：

（一）《海口市民用建筑“结建”人防工程易地建设许可》申请表；

（二）国有土地使用证（带原件和复印件，复印件需签名按手印）；

（三）规划报建方案设计文本（原件需设计院每页盖章）；

（四）规划方案审核通知书（带原件和复印件，复印件需要签名按手印）。

第十五条 个人住宅的业主应当按规定选择有相应资质的单位进行设计、施工、监理。

建筑面积在300平方米以上（含300平方米）或自建3层以上的个人住宅，业主应当在开工前按照有关规定，向工程所在区建设行政主管部门申请办理施工许可证；在前述面积或层数以下的个人住宅，业主在开工前应当到工程所在区建设行政主管部门办理开工备案手续。

办理个人住宅施工许可应当提供以下材料：

- (一) 海口市建设工程施工许可申报审批服务表;
- (二) 施工合同;
- (三) 人防建设工程管理审批手续(经易地建设许可的, 应提供易地建设费缴费证明文件);
- (四) 图纸审查部门审核意见;
- (五) 监理合同、监理企业营业执照、资质证书、总监理工程师注册执业证书。

第十六条 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, 用地面积大于或等于1000平方米的, 可依据控制性详细规划确定的指标审批, 并可配建建筑面积不超过总建筑面积15%的商业用房。

依本条规定建设个人住宅的, 按建设项目基本建设审批程序办理。

第十七条 个人住宅在开工前, 业主应当组织取得相应测绘资质的单位按照建设工程规划许可证的要求放线。

建设工程施工至 ± 0.00 后, 业主应当告知市规划行政主管部门辖区所属规划分局对放线情况实施现场核验。

主体工程封顶后, 业主应当告知市规划行政主管部门辖区规划分局进行现场复验。

工程竣工后, 业主应当向市规划行政主管部门辖区规划分局申请竣工规划核实。

第十八条 区住房和城乡建设局负责对个人建设住宅施工质量安全监管、技术指导和服务。

第十九条 个人住宅工程竣工后，业主按规定应当组织竣工验收，并到区住房和城乡建设局办理竣工验收备案手续。未办理竣工验收备案的，不得办理房屋产权证。

办理工程竣工验收备案应提供以下材料：

- （一）海口市建设工程竣工验收备案申报审批服务表；
- （二）规划核实意见书；
- （三）工程竣工验收报告。

第二十条 市、区城管部门负责对辖区内个人住宅建设的监督管理工作，并加强对违法建设行为的日常监督检查，对未取得《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》进行建设的个人住宅，或未按《建设工程规划许可证》进行建设的，应严格依法处理。

第二十一条 本办法具体应用中的问题由市规划局商市住房和城乡建设局负责解释。

第二十二条 本办法自 2015 年 9 月 1 日起施行，有效期五年，有效期满自行失效。