附件1

**三亚市城镇开发边界内个人住宅建设**

**规划管控的若干意见（试行）**

**第一条** 为进一步规范和加强我市城镇开发边界内个人住宅建设的规划管理，规范个人住宅建设行为，有效遏制城镇违法用地及违法建筑的蔓延，及时消除个人住宅危房、消防等安全隐患，改善人居环境，提升城市品质，依据《中华人民共和国城乡规划法》和《海南省城乡规划条例》有关法律法规的规定，结合我市实际，制定本意见。

**第二条** 本意见所称的城镇开发边界，是指《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》所划定的城镇开发边界范围。

个人住宅建设包括国有土地和集体土地个人住宅建设。

国有土地个人住宅建设是指个人在依法取得国有土地使用权的用地上新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的行为。

集体土地个人住宅建设是指集体经济组织成员合法使用或经依法批准在农村宅基地上新建、改建、扩建房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施）的行为。

城镇开发边界内的个人住宅建设，根据本意见执行；城镇开发边界外的个人建房，根据《三亚市村庄规划建设管理办法（试行）》（三府规〔2019〕15号）、《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》（三府规〔2021〕22号）和《三亚市农村宅基地审批管理办法（试行）》（三农规〔2022〕4号）执行。

**第三条** 凡属下列情形之一的，不予审批个人住宅建设。

（一）已纳入三亚市城市综合更新项目储备库，且计划三年内批复实施方案的用地范围内，不予审批个人住宅建设（附件1）。

（二）已下达土地调查通知的用地范围内，自本意见印发之日起，三年内计划实施的，不予审批个人住宅建设（附件2）。

（三）已列入历史文化名镇名村核心保护区的用地范围内，不予审批个人新建住宅（附件3）。

（四）已评估位于地质灾害高易发区的用地范围内，通过采取地质灾害防治措施，不能消除安全隐患的，不再审批个人住宅建设（附件4）。

（五）其他法律、法规、规章及政府相关政策文件规定不予审批的情形。

以上五种不予审批个人住宅的情形，现状房屋经鉴定为D级危房的，由区政府（育才生态区管委会）优先将房屋予以征收，按照现行征收补偿安置标准给予房屋权利人补偿。

1. 不予审批建设区以外，符合总体规划、详细规划的用地，凡属下列情形之一的允许审批个人住宅建设。

（一）规划中暂予以保留的原住民集聚区，街区传统肌理和格局保持较好，能够延续城市历史文脉和特色风貌的区域，允许审批个人住宅建设（附件5）。

（二）其他法律、法规、规章及政府相关政策文件规定允许审批的情形。

以上二种允许审批个人住宅的情形，属于国有土地且依法取得土地使用权证的城镇住宅用地，除南边海渔村按照4层审批、艺术家新村按照3层审批、育才片区按照3层审批外，其他区域按照4层（局部5层）审批。

属于集体土地的个人宅基地，根据《三亚市村庄规划建设管理办法（试行）》（三府规〔2019〕15号）和《三亚市农村宅基地审批管理办法（试行）》（三农规〔2022〕4号）相关要求，按照不超过3层审批。

垦区的并场队、难侨队新建个人住宅按照《三亚市垦区建房管理实施细则（试行）》（三府规〔2021〕22号）相关要求执行，按照不超过3层审批。

以上有分户建设需求的，如集体和垦区现有土地无法满足分户需求的，原则上不再安排新增宅基地，区政府（育才生态区管委会）按照现行征收补偿安置标准给予房屋权利人安置，安置后权利人不再享有宅基地的使用权及宅基地的征收补偿相关权益。

**第五条** 凡属下列情形之一的，原则上按2层过渡性住房审批个人住宅建设。

（一）个人住宅用地已列入三亚市城市综合更新项目储备库，三年内市政府未批复实施方案的，可按照2层过渡性住房审批，远期须服从规划管控要求。

（二）个人住宅用地在规划中为公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等公共服务及基础设施用地的，现行控规批复之日起三年内未实施的，可按照2层过渡性住房审批，远期须服从规划管控要求。

**第六条** 本意见划定的城镇开发边界内个人住宅不予审批建设区、允许审批建设区实行年度动态更新管理。

**第七条** 各区政府（育才生态区管委会）应会同市城市更新中心组织编制年度综合更新项目储备库、实施计划和实施方案，经市城市更新领导小组审定后按程序报市人民政府批准实施。

**第八条** 进一步规范自建房管理，严格禁止将国有建设用地上个人建房房屋私自分割销售转让，严格禁止分户办理不动产权证。新建个人住宅未取得合法用地和规划许可手续，擅自建房或不按规划许可要求进行建设的，按《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规予以处罚。

**第九条** 行政机关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

**第十条** 本意见自2023年X 月X日起施行，有效期至2026年X月X日，本市制定的有关村庄规划建设管理办法和农村宅基地审批管理办法与本意见不一致的，以本意见为准。

**第十一条** 本意见由市自然资源和规划局负责解释，未尽事宜由市自然资源和规划局提出处置意见，报市政府审定。

附件：1.三亚市城镇开发边界内个人住宅建设不予审批区域 —纳入城市综合更新项目储备库且计划三年内批复实施方案的用地范围

2.三亚市城镇开发边界内个人住宅建设不予审批区域 —下达土地调查通知的用地范围

3.三亚市城镇开发边界内个人住宅建设不予审批区域 —列入历史文化名镇名村核心保护区的用地范围

4.三亚市城镇开发边界内个人住宅建设不予审批区域 —位于地质灾害高易发区的用地范围

5.三亚市城镇开发边界内个人住宅建设允许审批区域

2023年X月X日

三亚市人民政府