**龙华区规划土地监察局关于《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法》**

**听证会的听证报告**

为进一步做好龙华区历史遗留违法私房处理工作，确保处理工作开展的合法性和严谨性，我局起草了《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法》（以下简称《实施办法》）。为广泛听取公众意见，确保《实施办法》内容科学合法，根据《广东省重大行政决策听证规定》、《深圳市行政听证办法》有关规定，按照《深圳市龙华区规划土地监察局关于举行<深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法>听证会的公告》安排，区规划土地监察局于2020年5月8日在局305会议室举行了《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法》听证会。

参加听证会的人员分别有：主持人1名，决策发言人1名，记录员2名，应到听证代表12人，实际到会听证代表12人，共16人。会议共有六个议程，首先宣布听证事项和事由，宣读《权利义务告知书》，明确听证参加人的权利和义务，解读《办法》并就其起草情况做一说明，就听证事项提出事实理由和法律依据，接着由听证代表依次对《实施办法》陈述意见或建议，提出事实、理由和依据，对听证事项进行质询，最后由听证主持人就本次听证会进行小结。

前期起草的《实施办法》已向龙华区各相关单位征求书面意见。在听证会召开时，各听证代表对《实施办法》分别提出了各自的意见建议。针对龙华区各相关单位的书面意见和听证代表提出的建议和意见，龙华区规划土地监察局进行了认真研究，并进一步修改完善了《实施办法》（详见附件1）。现将听证会情况报告如下：

1.有听证代表提出，《实施办法》第十六条第二款中提到用地范围以建筑物覆盖率40%以上的比例确定，对于私宅来说，40%的覆盖率太低了，这种说法容易引起歧义，建议把这一点删掉。就此意见，经研究予以采纳。

1. 有听证代表提出，新三规的办法里有简易处理程序，《实施办法》中为什么没有把更新范围简易程序纳进去？就此意见，经研究予以解释。2018年出台的新三规办法是针对产业类和公共配套类的历史违建，私宅暂不在处理范围，所以在修订私房办法时将其也加入简易程序暂没有相应的政策依据；另外，简易程序是省去了规划、消防和质检审查，而我们处理的大部分私宅都是八层以下，所以本身就不需要通过消防和质量检测，所以相对来说影响不会太大。

3.有听证代表提出，《实施办法》第八条第三款中“……超出部分现为未经镇级以上人民政府批准的建筑面积，按本办法第十七条规定处理后，按现行规定换发《房地产证》”，其中“第十七条”援引有误，建议核实。就此意见，经核实，这里引用的第十七条有误，已修改为第七条。

4.有听证代表提出，《实施办法》第二十九条，本规定由龙华区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室负责解释，这里本规定应该改成本办法，另外这个查违领导小组办公室应该是个临时机构，最好改成龙华区规划土地监察局解释。就此意见，经研究予以采纳。

5.有听证代表提出，在这十几年老两规的处理过程中，很多件处理不下去是因为规划问题，新制定的规划国土审查标准有没有较之前更松一些。就此意见，《实施办法》已明确，规划国土审查标准是参照新三规处理办法的规划土地审查标准制定的，只有属于严重影响规划的情形，规划审查才不予通过，较之前的标准有所放松。

6.有听证代表提出，《实施办法》第十六条第三款中意思是不是说私宅都不用再做生态线内审查。就此意见，经研究我局予以解释。按照尊重历史、实事求是原则，为增强可操作性，考虑到基本生态控制线是根据2005年11月1日施行的《深圳市基本生态控制线管理规定》划定，按照“法不溯及既往”原则，本办法申请处理的违法建筑均是在1999年3月5日之前建成，所以无需进行基本生态控制线审查。

7.有听证代表提出，《实施办法》第三条，对原村民和一户的表述与原来是不一样的，原来是1999年3月5日之前，现在是2003年10月29日，想问一下这个制定的依据。

就此意见，研究予以解释。《实施办法》中原村民和一户的定义，是依据2006年印发的《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》中第四条第二项的规定定义的。

8.有听证代表提出，两规系统打印出来的处理决定书将“上会时间”直接代入为“发证时间”，还有的现在是观湖街道，但打出来的还是观澜街道，请问如何处理。就此意见，经研究予以解释。两规系统属于旧系统，针对“两规”处理系统“上会时间”直接代入为“发证时间”及各街道行政划分的维护等问题也再次问询市规划和自然资源部门请求予以修正；市规划和自然资源部门的回复是不再对“两规”处理系统进行维护修改了，所以我局将借鉴相关兄弟单位做法，增加核发“处理决定书”步骤，在系统打印“处理决定书”后，再单独重新制作一份内容信息正确的“处理决定书”加盖公章，以更正的手打文件为准，两份文书均放入档案存档。

9.有听证代表提出，新修订的私房办法和原来的老办法在地价罚款上是否一致。就此意见，经研究予以解释。为了保持政策的一致性和连贯性，新修订的《实施办法》和原来的老办法在地价罚款上是一样的，较新三规办法的地价罚款相比是非常优惠的。

专此报告。

附件：1.《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法（送审稿）》

2.《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施 办法》修订说明

附件1

**深圳市龙华区处理历史遗留违法**

**私房实施办法**

**（送审稿）**

**第一章 总则**

**第一条** 为妥善处理龙华区历史遗留违法私房问题，保障城市规划的实施，守护城市发展空间，根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》，结合龙华区实际，制定本实施办法。

**第二条** 处理龙华区历史遗留违法私房，应本着“尊重历史、实事求是、区别情况、依法处理”的原则，简化行政办事程序，提高处理历史遗留违法私房的工作效率。

**第二章 历史遗留违法私房范围**

**第三条** 本办法所称历史遗留违法私房（以下简称违法私房），是指《深圳市人民代表大会常务委员会关于坚决查处违法建筑的决定》公布实施以前，即1999年3月5日以前所建的下列私房：

（一）原村民非法占用国家所有土地新建、改建、扩建的私房；

（二）原村民未经镇级以上人民政府批准新建、改建、扩建的私房；

（三）原村民超出批准文件规定的用地面积、建筑面积所建的私房；

（四）原村民违反一户一栋原则所建成的私房；

（五）非原村民未经县级以上人民政府批准单独或合作兴建的私房；

本办法所称原村民，是指截止2003年10月29日公安机关登记在册并参加本村劳动分红的农村集体经济组织成员。

本办法所称一户，是指原村民的户籍单位，凡于2004年3月31日前，在公安机关已登记在册分户且已登记结婚的原村民家庭、已登记结婚但未到公安机关办理分户手续的原村民家庭。于2004年3月31日前已离异或年龄已满30周岁的单身原村民，均可认定为一户。

**第四条** 存在下列情形的违法私房不予确认产权：

（一）非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地；

（二）占用基本农田；

（三）占用一级水源保护区用地；

（四）占用规划高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊及现状市、区级公共设施等用地；

（五）压占原水管渠蓝线；

（六）不符合橙线管理要求；

（七）位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内。

**第三章 机构设置与职责**

**第五条** 龙华区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组统一组织、协调和监督全区范围内违法私房的处理工作。

区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室（以下简称区查违办）负责全区范围内违法私房的处理工作。

街道办事处查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组办公室（以下简称街道查违办），负责处理辖区范围内违法私房的资料审查、权属调查、分宗定界、建设时间核查，提请街道领导小组上会和核发处理文书等具体工作。

社区工作站、原村集体经济组织或其继受单位负责配合街道办事处历史违建处理工作，对历史违建的建设时间核查、权属调查、分宗定界、声明出具等审查事项应当积极协助配合。

**第六条** 区财政部门负责对违法私房处理工作提供经费保障。

区统战部门负责确认原籍在龙华区的华侨及港、澳、台同胞的身份。

区住房和建设部门负责对层高为八层 (含八层) 以上的违法私房检测鉴定结果予以备案。

区公安户籍部门负责确认违法私房当事人的原村民身份及一户一栋原则中的户籍单位。

区规划和自然资源部门负责按本办法第四条规定对违法私房予以规划国土审查,出具宗地图，根据违法私房的处理类型，核定补交地价方案。指导、监督地质灾害调查和防治工作。

市不动产登记中心龙华登记所负责办理已取得《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》的违法私房国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

**第四章 处理办法**

**第七条** 除本办法第四条所列情形外，违法私房按以下规定处理：

（一）原村民所建违法私房符合一户一栋原则、总建筑面积未超过480平方米的，免予处罚，免缴地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（二）原村民所建违法私房符合一户一栋原则、总建筑面积在480平方米以上600平方米以下的部分，按建筑面积每平方米处以10元罚款，免缴地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（三）原村民所建违法私房符合一户一栋原则、总建筑面积超过600平方米的部分，按建筑面积每平方米处以25元罚款，免缴地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（四）原村民违反一户一栋原则所建违法私房的多栋部分，经镇级以上人民政府批准的建筑面积，免予处罚，按2003年基准地价的18%缴纳地价；超出批准建筑面积的部分，按建筑面积每平方米处以35元罚款，并按2003年基准地价的18%缴纳地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（五）原村民违反一户一栋原则所建违法私房的多栋部分，未经镇级以上人民政府批准的，按建筑面积每平方米处以50元罚款，并按2003年基准地价的25%缴纳地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（六）非原村民经镇级以上人民政府批准所建的违法私房，在批准的建筑面积内，免予处罚，按2003年基准地价的18%缴纳地价；超出批准的建筑面积的部分，按建筑面积每平方米处以75元罚款，并按2003年基准地价的18%缴纳地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（七）非原村民所建的违法私房，未经镇级以上人民政府批准的，按建筑面积每平方米处100元罚款，并按2003年基准地价的25%缴纳地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后确认产权。

（八）原村民与非原村民合作所建违法私房，按照其各自所占份额分别处理。

**第八条** 已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的私房，申报人在申报时必须交回领取的《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的原件。

已领取的《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书办理了房地产抵押登记或被查封的，必须在解除抵押关系或解除查封后方可办理。

已领取的《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的私房，《房屋所有权证》或其他房屋权利证书上记载的建筑面积，视为已经镇级以上人民政府批准的建筑面积，超出部分视为未经镇级以上人民政府批准的建筑面积，按本办法第七条规定处理后，按现行规定换发《房地产证》。

**第九条** 经本办法处理后的违法私房，办理产权登记时一律确认为非商品性质房地产，属原村民符合一户一栋原则所建成的违法私房，其所占用土地性质定为国有；凡不属原村民符合一户一栋原则所建的违法私房，所占土地应完善用地手续，土地性质定为国有，权属来源定为协议，土地使用年限为70年，从1999年3月5日起计算。

**第十条** 原籍在龙华区的华侨及港、澳、台同胞，其违法私房问题，按原村民的规定处理；原籍不在龙华区的华侨及港、澳、台同胞，其违法私房问题，按非原村民的规定处理。

**第五章 处理程序**

**第十一条** 处理违法私房需提供下列资料：

1. 申报表；
2. 身份证明；

1、原村民的须提供当地公安机关和社区工作站、原村集体经济组织或其继受单位共同出具的原村民身份证明及一户一栋原则中的户籍单位证明；

2、属原籍在龙华区的华侨及港、澳、台同胞须提供区统战部门出具的证明。

（三）社区工作站、原村集体经济组织或其继受单位出具的违法私房新建、改建、扩建时间证明及工程造价证明；

（四）属经镇级以上人民政府批准兴建违法私房的，须提供相关的批准文件；

（五）属合作兴建违法私房的，须提供合作建房协议书；

（六）已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的，须交回原件；

合作兴建违法私房的，各合作方应共同申报。

**第十二条** 根据申报人的申报资料，街道查违办对违法私房的权属进行审查。若发生过合作或转让行为的，须由申报人及相关当事人和原村集体经济组织或其继受单位共同出具已经自行理顺经济利益关系并承担相应法律责任的承诺书。

**第十三条** 经初步审定权属后，由街道查违办委托具有合法资质的测量机构做好地界点测量及房屋面积查丈的前期准备工作。

**第十四条** 街道查违办会同原村集体经济组织或其继受单位，通知申报人及其相邻业主、委托的测量单位在约定时间内到现场共同指界，现场测量，现场填写《分宗定界及权属调查表》（标明示意图、土地面积、地界坐标），由申报人、相邻业主签字认可，并由原村集体经济组织或其继受单位签章确认，所产生的相关测量费用由申报人自行承担。

**第十五条** 具有合法资质的测量单位在现场指界后5日内出具测量报告及房屋面积查丈报告。

**第十六条** 区规划和自然资源部门根据申报材料，按本办法第四条规定予以规划国土审查。

区规划和自然资源部门应在收件后20日内对相关资料进行审核，提出规划国土审查意见,并出具用地方案草图；在完善用地手续、街道查违领导小组会议审查通过后出具宗地图。

凡在《深圳市基本生态控制线管理规定》公布实施前，即2005年11月1日以前所建的位于基本生态控制线内的违法建筑，符合规划土地审查标准的，予以规划现状确认。

**第十七条** 层高为八层(含八层)以上的违法私房，按本办法第四条规定经规划国土部门审查通过后，由具有相应资质的检测鉴定单位进行房屋质量检测鉴定，申报人将鉴定结果报区住房和建设部门备案，备案证明书需交至街道查违办。

**第十八条** 街道查违办在完成权属调查及分宗定界后：

（一）属原村民符合一户一栋所建的违法私房，不需提交理清全部经济利益关系承诺的声明；

（二）不属于原村民符合一户一栋所建的违法私房，由其所占土地的原村集体经济组织或其继受单位和申报人出具理清全部经济利益关系承诺的声明，承诺该土地所有权归国家所有，应付的补偿费用已由使用方全部付清，政府不再支付征地补偿安置费用。

**第十九条** 街道查违办审查申报人提供的申报材料，符合规定的，提交街道查违领导小组工作会议审议。会审通过的，进行公示，公示期7天内无异议或异议不成立的，方可确权。街道查违办应在15日内将会议内容形成会议纪要，交区查违办统一备案。

**第二十条** 街道查违办根据违法私房处理类型，提出审查意见、处罚方案和补缴地价方案，报区查违办审核，区查违办将补交地价方案报区规划和自然资源部门审核。审核通过的，由区查违办开具《龙华区处理历史遗留违法私房缴款通知书》，并通知申报人缴交。

申报人应当在收到《龙华区处理历史遗留违法私房缴款通知书》之日起15日内一次性缴清罚款及地价款。

**第二十一条** 申报人缴清罚款及地价款后，由街道查违办核发《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》。

**第二十二条** 申报人应在收到《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》后15日内，向不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

**第二十三条** 申报人申请办理房地产初始登记，应当提交下列文件：

（一）《房地产初始登记申请书》；

（二）身份证明；

（三）《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房决定书》；

（四）宗地图；

（五）缴清罚款证明、付清地价款证明。

**第二十四条** 不动产登记机构应当按照《深圳经济特区房地产登记条例》规定的时限对申请人的资料进行审查，并及时将审查不通过的原因反馈给街道查违办或申报人。不动产登记机构对申请确认产权的违法私房进行房地产初始登记时，不受《深圳经济特区房地产登记条例》第三十条第（四）、（五）、（六）、（七）项规定的限制，并在房地产初始登记文件中注明依据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》登记。

**第六章 附则**

**第二十五条** 属本办法第四条不予确认产权的违法私房按照《深圳经济特区规划土地监察条例》和其他有关法律、法规的规定予以查处。

**第二十六条** 当事人提供虚假材料或利用隐瞒、欺骗手段获得违法私房确权登记，由登记机关撤销核准登记；情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究其法律责任。

**第二十七条** 政府工作人员在处理违法私房中玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或其上级主管部门追究法律责任。

**第二十八条** 本办法实施以前已接受处理并确认产权的违法建筑，不适用本办法。

**第二十九条** 本规定由龙华区规划土地监察局负责解释。

**第三十条** 本办法自2020年 月 日起施行，有效期5年。

附件2

**《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法》修订说明**

为适应龙华区建区发展实际，进一步做好区内历史遗留违法私房及生产经营性违法建筑处理工作，确保处理工作开展的合法性和严谨性，我局根据相关法律规定，对原有《深圳市龙华新区处理历史遗留违法私房实施办法》部分内容进行了修订，形成了《深圳市龙华区处理历史遗留违法私房实施办法（送审稿）》。现将修订情况说明如下：

**一、修订背景**

《深圳市龙华新区处理历史遗留违法私房实施办法》于2013年9月30日正式施行。政策出台以来，作为龙华区历史遗留违法私房处理工作的核心政策依据，发挥了极其重要的作用。

随着2017年1月7日深圳市龙华区正式成立，原有新区名称和部门职能进行统一部署和更换，原有文本中的部门名称、部门职能均要根据实际进行修改调整。结合龙华区六年来处理历史遗留违法建筑处理工作经验，部分程序内容需要在原有基础上进一步优化调整。鉴于上述原因，对实施办法做出修订。

**二、修订原则**

在修订过程中，我们把握了以下主要原则：

**（一）确保政策前后有效衔接。**为了确保后期工作有序、高效开展，避免新的处理程序启动带来的不便，在修订实施办法时，以原有实施办法为基础，在总体流程上与原有处理流程保持一致，仅对与区实际情况以及与现行政策不符的部分进行了适当调整。

**（二）确保职能部门分工合理。**根据市、区委加快转变政府职能、精简行政职权、深化行政体制改革工作要求，龙华区各部门职能和职责发生变化调整。本次修订以变化后的部门名称、职能为准，进一步调整部门分工、工作职责和任务。

**（三）确保便于现实操作执行。**结合龙华区六年来处理历史遗留违法建筑工作经验及2018年印发的《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》，在审批内容、审批流程、处理方式等方面进一步修订完善，简化审批程序、缩短审批流程，确保政策规定与现实需要紧密结合。

**三、修订主要法律法规依据**

1.《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》（深圳市人大常委会第三十三号）；

2.《<深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定>实施细则》（深府令〔2002〕111号）；

3.《深圳市龙华新区处理历史遗留违法私房实施办法》（深龙华办〔2013〕163号）；

4.《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（深府令〔2018〕312号）。

**四、修订主要内容**

本次重点从以下几个方面做出修订：

**（一）统一区级行政单位名称和职能。**结合当前龙华区成立，根据编办“三定”方案规定，将原龙华新区行政区名称、部门名称和部门职能进行对应调整。一是统一将文本中“龙华新区”变更为“龙华区”。二是统一更改相关部门单位名称。包括原新区管委会、财政局、社会建设局等部门名称。三是修改对应职责。如国土部门增加“出具用地方案草图和宗地图”内容。区发展产业部门不再负责对生态线内违法建筑出具审核意见等。

**（二）取消基本生态控制线审查。**按照尊重历史、实事求是原则，为增强可操作性，适当放宽规划土地审查标准。考虑到基本生态控制线是根据2005年11月1日施行的《深圳市基本生态控制线管理规定》（市政府令第145号）划定，按照“法不溯及既往”原则，本办法申请处理的违法建筑均是在1999年3月5日之前建成，无需进行基本生态控制线审查。

**（三）优化规划国土审查标准。**根据《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》第23条规定，除占用国有土地、基本农田、一级水源保护区、规划广场、高压走廊、市级公共设施、压占蓝线、不符合橙线管理规定、位于禁止建设区等条件外，历史违建予以现状确认。实施办法处理的历史违建均属于1999年3月3日前建成，按照“后法优于先法”的工作原则，我局结合现实角度考虑，进一步细化和放宽规划土地审查标准。

深圳市龙华区规划土地监察局

2020年5月15日