

深圳市龙华区人民政府办公室文件

深龙华府办规〔2020〕2号

深圳市龙华区人民政府办公室关于印发深圳市 龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共 配套类违法建筑处理若干规定的通知

各街道办，区直属各单位，驻区各单位：

《深圳市龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理若干规定》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市龙华区人民政府办公室

2020年1月21日

深圳市龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理若干规定

第一条 为了提升城市发展质量，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，有效推进龙华区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑（以下简称“历史违建”）的处理，根据《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）、《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》（以下简称《处理办法》）及有关法律、法规的规定，结合我区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于《决定》实施之前在龙华区原农村集体土地上违反土地、规划等法律法规所建的历史违建的处理工作。历史违建包括：生产经营性历史违建、商业、办公类历史违建、公共配套类历史违建及其生活配套设施。

生活配套设施包括门卫室、配电房、水泵房，食堂、配套宿舍等，配套设施需与主体建筑同步处理，原则上不得单独申报处理。

第三条 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（以下简称“查违领导小组”）负责统一组织和协调全区范围内历史违建的处理，保障处理工作的组织领导和机构人员，研究解决处理工作中的重大事项和疑难问题。

区查违办负责统筹、指导、监督全区历史违建处理工作，开

展历史违建分类审查及简易处理，核发处理文书。

街道办事处负责辖区历史违建处理工作，宣传历史违建处理政策，开展历史违建处理的初审，对符合处理条件的历史违建召开街道办事处查违领导小组会议审议，通过公开招标方式建立历史违建测量机构目录，组织开展建筑物测量。街道查违办协调并承担辖区历史违建处理的具体工作；街道办城建部门负责组织开展地质灾害调查并采取有效防治措施；街道土地整备部门负责核查历史违建所属地块土地整备完成情况。

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、承诺书出具等审查事项应当积极协助配合。

第四条 区财政局负责做好历史违建处理所需经费的保障工作。

区集体资产管理局负责指导各街道办事处开展历史违建涉及集体资产处置方面工作，研究原村集体经济组织或其继受单位历史违建处理的扶持政策。

区住房和建设局负责指导历史违建房屋安全鉴定工作，对历史违建的房屋安全鉴定合格报告给予备案，办理历史违建消防验收或者备案手续。

区规划土地监察局负责依法对历史违建实施行政处罚，依法组织行政处罚的执行或者申请人民法院执行。

区城市更新和土地整备局负责对申报城市更新单元计划且权属清晰的合法土地比例不足 60%但不低于 50%的城市更新单元

和对经批准的区土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）项目范围内的历史违建简易处理出具审查意见。

市规划和自然资源局龙华管理局负责历史违建的规划土地审查，核算地价和出具宗地图，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《处理证明书》的历史违建国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

区供水、供电、供气单位负责对依法应当拆除、没收或者具有严重安全隐患的历史违建实施停水、停电、停气。

区相关职能部门及单位按照各自职责参与历史违建的处理工作。

第五条 历史违建当事人或者管理人应当持身份证明等资料向辖区街道查违办申请处理确认。

第六条 历史违建当事人应当与历史违建所在的原农村集体经济组织或其继受单位共同出具承诺书，原农村集体经济组织或其继受单位对承诺书及相关经济利益关系的处理情况按照有关章程规定予以执行。《承诺书》出具程序如下：

（一）历史违建属原农村集体经济组织继受单位所有并在原行政范围内的，由所在原农村集体经济组织继受单位召开董事会、监事会、集体资产管理委员会表决同意后，历史违建所在原农村集体经济组织继受单位出具《承诺书》。

（二）历史违建属原村民、其他企业或非原村民所有，或者上述主体与原农村集体经济组织继受单位共有的，由所在原农村

集体经济组织继受单位按照集体资产管理政策文件中履行集体决策的程序进行表决后，历史违建当事人和所在原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》。

（三）历史违建属市、区政府或其指定机构、区属国有企业所有的，或者上述主体与历史违建所在原农村集体经济组织继受单位共有，可参照本条第一款第（一）项执行。

对确权给市、区政府指定机构的：如被指定机构为机关事业单位等公益性机构、不涉及市场经营运作的，可以参照本条第一款第（一）项执行；如被指定机构为非公益性机构、涉及市场经营运作的，应按照集体资产管理政策文件中履行集体决策的程序进行表决。

第七条 街道查违办收到历史违建处理申请后，核实资料是否规范齐全，资料齐全的，予以收文，出具收文回执，对需要补充资料的，一次性告知应补充的资料清单。

第八条 街道查违办通过公开招标的形式，建立历史违建房屋测量机构目录，开展测量工作，测量报告等材料应经深圳市地籍测绘机构审查并出具审查意见书。

测量费用从街道办事处历史违建处理经费中列支。

第九条 街道查违办应当以地形图、航拍资料、卫星影像资料作为历史违建建成时间核查的主要依据，没有地形图、航拍资料、卫星影像资料的，按照历史违建建设时间证明初步确认建成时间。

第十条 街道查违办结合当事人申报时填写的历史违建用

途，参照本规定第二条处理类型分类进行现场核查，现状用途应严格按照历史违建实际用途确定，属于申报用途与现状用途不一致的，可依规定申请申报用途变更。

第十一条 历史违建用地范围以建筑覆盖率公共配套类历史违建 20%以上，产业类历史违建 40%以上的比例确定。

第十二条 街道办城建部门应当对位于地质灾害易发区内的可能影响历史违建的地质灾害进行调查并采取有效防治措施。

街道办城建部门可根据实际制定辖区地质灾害调查及防治方案。

地质灾害排查费用从街道办事处地质灾害排查经费中列支。

第十三条 街道查违办应对权属调查和分宗定界相关信息进行公示。公示期间或者处理过程中有异议的，异议人应以书面形式向街道查违办提出异议诉求，街道查违办收集异议并确定异议人联系方式。历史违建当事人、异议人、原农村集体经济组织或其继受单位与异议事项有关的单位和个人进行协调，经协调达成一致的，对协调一致的事项由相关各方签署书面确认协议。

异议未妥善处理的，街道查违办暂停历史违建处理，制作《历史违建处理答复书》，告知历史违建当事人循法律程序依法处理异议之后再申请后续处理。

第十四条 街道查违办初审完成后，将申报资料、权属调查及分宗定界等处理材料移送区查违办。

第十五条 区查违办应当在收到街道查违办移交的资料后的 10 个工作日内完成审查工作，分类处理：

（一）经审查材料不齐全的，一次性告知街道查违办需要补充的材料，并将相关资料退回街道查违办；

（二）对于街道查违办初审认定有误的，退回街道查违办重新处理；

（三）属于历史违建处理范围且资料齐全的，向市规划和自然资源局龙华管理局发出历史违建征询处理意见函。

第十六条 市规划和自然资源局龙华管理局应当在收到征询处理意见函之日起 15 个工作日内出具规划土地审查意见书。规划土地审查主要核查历史违建是否存在下列情形：

（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。

不存在前款规定情形的，市规划和自然资源局龙华管理局按照街道办事处核查的用途予以规划现状确认。

第十七条 征转地补偿手续核查适用以下处理原则：

（一）对于历史违建涉及占用已签订征地补偿协议书范围用地，街道办事处和市规划和自然资源局龙华管理局分别对征地补偿情况进行核查，已经给予补偿的，规划国土审查不予通过。对

于未查到补偿情况和无支付补偿款记录且取得街道办事处书面同意意见（含补偿核查情况）的，规划国土审查予以通过。

（二）对于历史违建涉及占用由政府与原农村集体经济组织或其继受单位、第三方签订征地补偿协议书范围用地，政府对该征地补偿协议书范围内土地实际未予补偿：

申报单位属于第三方，由原农村集体经济组织或其继受单位与第三方共同出具已理清经济利益关系的证明材料且取得街道办事处书面同意意见的，规划国土审查予以通过；

申报单位不属于第三方，由原农村集体经济组织或其继受单位、第三方和申报单位共同出具已理清经济利益关系的证明材料，且取得街道办事处书面同意意见的，规划国土审查予以通过。若确无法联系到第三方，由原农村集体经济组织或其继受单位在市一级报纸上刊登公告，原农村集体经济组织或其继受单位须出具自行承担相关责任的承诺书，且取得街道办事处书面同意意见的，规划国土审查予以通过。

第十八条 历史违建存在严重影响规划的情形，市规划和自然资源局龙华管理局不予规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明规划土地审查结果和与规划相冲突坐标、土地用途、规划用途依法确定的时间等内容。

第十九条 规划土地审查予以规划现状确认的历史违建，涉及占用基本生态控制线的，建设时间在2005年11月1日后的，除局部调整的情形外，区查违办应当在5个工作日内向区文化广电旅游、工业和信息化、科技创新、水务、生态环境、城市管理、

交通运输等主管部门发出征询意见函；各主管部门应当根据基本生态线管理的有关规定及相关法律、法规在 5 个工作日内出具处理意见。

第二十条 规划土地审查予以规划现状确认的，已取得房屋安全鉴定报告及备案凭证、消防验收或备案凭证的，并已提交《申报人与原农村集体经济组织或其继受单位出具的承诺书》的历史违建，提交街道查违领导小组会议审议。会议审议通过的，应在区政府网站和历史违建所在社区公示 10 日。

第二十一条 区查违办应当在收到历史违建当事人缴纳罚款、地价凭证后的 3 个工作日内函至市规划和自然资源局龙华管理局，市规划和自然资源局龙华管理局应当在 5 个工作日内出具宗地图。

第二十二条 出具宗地图后，区查违办应当在 5 个工作日内向历史违建当事人出具《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》（以下简称《处理证明书》）。

第二十三条 历史违建罚款和地价标准按照《处理办法》第四章规定执行。具有两种以上用途的历史违建，按照各单项功能的建筑面积分别计算罚款和地价。

第二十四条 申请主体已向区城市更新和土地整备局递交申请城市更新单元计划，权属清晰的合法土地面积比例不足 60% 但不低于 50% 的拆除重建类城市更新区域内的历史违建，可申请简易处理。

土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）活动涉及历史违

建的，可以参照处理。

第二十五条 应申报未申报的历史违建，经当事人申请，街道查违办核查，区查违办核实属于处理范围的，按规定报市查违办录入处理系统。

第二十六条 2004年10月28日之后至《决定》实施之前所建的经区政府批准复工的建筑物，按照批准用地面积、功能和建筑面积建设且当事人自愿的，可以参照本规定处理，免于罚款；取得《处理证明书》后，申请复工时缴交的处理保证金予以退还；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本规定处理，申请复工时缴交的处理保证金不予退还。

第二十七条 申报时尚未竣工的历史违建，按《决定》施行时现状封顶后依照本规定处理。

历史违建擅自续建、加建的，或现状封顶竣工后历史违建当事人不申请处理的，整栋建筑物均不予以处理确认，并将当事人信息纳入市公共信用信息管理系统。

第二十八条 1999年3月5日之前所建的历史违建，符合《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》（以下简称《若干规定》）处理条件但尚未处理的，参照《若干规定》地价、罚款处理标准及本规定程序进行处理。地价标准按照《关于处理宝安区历史遗留违法建筑实行同一行政村统一地价标准问题的批复》（深规土〔2003〕273号）执行，土地使用期限自1999年3月5日起算，按照法定最高使用年限确定。

第二十九条 本规定未尽事宜，按照《处理办法》《深圳市

农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理操作指引》《深圳市农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理格式文书》等相关文件予以执行。实施后市有关部门出台后续相关处理政策与本规定不一致的，按照市相关处理政策的规定和标准执行。

第三十条 本规定由区规划土地监察局负责解释。

第三十一条 本规定自 2020 年 2 月 10 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

深圳市龙华区人民政府办公室

2020 年 1 月 22 日印发
