

# 深圳市龙华区人民政府办公室文件

深龙华府办规〔2020〕10号

## 深圳市龙华区人民政府办公室关于印发 龙华区处理历史遗留生产经营性 违法建筑实施办法的通知

各街道办，区直属各单位，驻区各单位：

《深圳市龙华区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》已经区政府审定同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市龙华区人民政府办公室

2020年8月7日

# 深圳市龙华区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法

## 第一章 总则

**第一条** 为妥善处理龙华区历史遗留生产经营性违法建筑问题，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生产经营性违法建筑若干规定》《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》，结合龙华区实际情况，制定本实施办法。

**第二条** 处理龙华区历史遗留生产经营性违法建筑，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，提高区处理历史遗留生产经营性违法建筑的工作效率。

## 第二章 历史遗留生产经营性违法建筑范围

**第三条** 本办法所称历史遗留生产经营性违法建筑（以下简称“违法建筑”），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日以前违反规划、土地等有关法律、法规的规定，未经规划国土部门批准，未领取建设工程规划许可证，非法占用土地兴建工业、交通、能源等项目的建筑物及生活配套设施。

**第四条** 存在下列情形的违法建筑不予确认产权：

（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建筑的处理工作。

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建筑的处理工作。

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建筑的资料审查、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** 区财政部门负责为违法建筑处理工作提供经费保

障。

区住房和城乡建设部门负责对违法建筑检测鉴定结果予以备案；对违法建筑进行消防验收或备案手续。

区城市更新和土地整备部门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按本办法第四条规定予以规划国土审查，出具宗地图。根据违法建筑的处理类型，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生产经营性违法建筑决定书》的违法建筑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，违法建筑按以下规定处理：

（一）原村集体经济组织或其继受单位兴建的违法建筑，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生产经营性违法建筑决定书》后确认产权。

（二）原村集体经济组织或其继受单位和其他企业或单位合作兴建的违法建筑，按建筑面积每平方米处以 20 元罚款，并按 2003 年基准地价 25%缴纳地价，核发《深圳市龙华区处理历史遗

留生产经营性违法建筑决定书》后确认产权。

(三)其他企业或单位(个人)兴建的违法建筑,按建筑面积每平方米处以30元罚款,并按2003年基准地价25%缴纳地价,核发《深圳市龙华区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定书》后确认产权。

**第八条** 已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的违法建筑,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。

**第九条** 经本办法处理后的违法建筑,办理产权登记手续时发放房地产证书,其占用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,土地使用年期按相应用途从1999年3月5日起计算。

## 第五章 处理程序

**第十条** 处理违法建筑需提供下列资料:

- (一)申报表;
- (二)身份证明,申报人为公司的应提交公司营业执照、法定代表人证明、法人授权委托书等证明文件;
- (三)土地、房屋来源的有关证明文件;
- (四)社区工作站、原村集体经济组织或其继受单位出具的

违法建筑新建、改建、扩建时间证明及工程造价证明；

（五）属合作兴建违法建筑的，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；

合作兴建违法建筑的，各合作方应共同申报。

**第十一条** 根据申报人的申报资料，街道查违办对违法建筑的权属进行审查。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。

**第十二条** 经初步核查权属后，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。

**第十三条** 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，并由股份合作公司签章确认，所产生的相关测量费用由申报人自行承担。

**第十四条** 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。

**第十五条** 市规划和自然资源局龙华管理局根据申报材料，按本办法第四条规定予以规划国土审查。

市规划和自然资源局龙华管理局应在收件后 20 日内对相关

资料进行审核，提出规划国土审查意见，用地范围以建筑覆盖率40%以上的比例确定，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，予以现状确认。

**第十六条** 经市规划和自然资源局龙华管理局按本办法第四条规定审查通过的违法建筑须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城乡建设部门备案，备案证明书需交至街道查违办。

**第十七条** 经市规划和自然资源局龙华管理局按本办法第四条规定审查通过的违法建筑，须向区住房和城乡建设部门提交资料，通过省级公安机关消防机构网站的消防设计和竣工验收备案受理系统进行消防设计、竣工验收备案，或者报送纸质备案表由公安机关消防部门录入消防设计和竣工验收备案受理系统。经该系统公告合格或抽查合格，取得备案受理系统打印的备案凭证和备案登记资料，原件送达所属街道查违办，存入处理档案。

**第十八条** 违法建筑在完善质量检测 and 消防备案或验收手续后，原村集体经济组织或其继受单位的违法建筑所占用地，由原村集体经济组织或其继受单位出具理清全部经济利益关系承诺的声明；其他企业或单位的违法建筑所占用地，由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。声明方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** 下列情况的违法建筑需上区查违办领导工作会议审定：

（一）宗地面积大于 3 万（不含 3 万）平方米或容积率小于 1.0（不含 1.0）的违法建筑；

（二）两规申报后期补录的违法建筑；

（三）因特殊情况（如死亡继承、解除挂靠关系、国有企业划拨等）需理顺权属关系的违法建筑；

（四）其他需区查违办工作会议审定的疑难项目。

**第二十一条** 街道查违办根据违法建筑处理类型，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市规划和自然资源局龙华管理局审核。审核通过的，由区查违办开具《龙华区处理历史遗留生产经营性违法建筑缴款通知书》，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生产经营性违法建筑缴款通知书》之日起 15 日内一次性缴清罚款及地价款。

**第二十二条** 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生产经营性违法建筑决定书》。

**第二十三条** 违法建筑通过街道办事处初审后，违法建筑所在地块已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，可按照《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》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。

**第二十四条** 申报人应在收到《深圳市龙华区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定书》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。

**第二十五条** 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生产经营性违法建筑决定书》；
- （四）宗地图；
- （五）缴清罚款证明、付清地价款证明。

**第二十六条** 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历史遗留生产经营性违法建筑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生产经营性违法建筑若干规定》登记。

## 第六章 附则

**第二十七条** 属本办法第四条不予确认产权的违法建筑按照《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。

**第二十八条** 当事人提供虚假材料或利用隐瞒、欺骗手段获得违法建筑确权登记，由登记部门撤销核准登记；情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究其法律责任。

**第二十九条** 政府工作人员在处理违法建筑中玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或其上级主管部门依法追究法律责任。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 本规定由龙华区规划土地监察局负责解释。

**第三十二条** 本办法自2020年9月1日起施行，有效期5年。

公开方式：主动公开