

深圳市龙华区人民政府办公室文件

深龙华府办规〔2020〕11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违法私房 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违法私房实施办法》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违法私房实施办法

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。

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以 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，按照其各自约定所占份额分别处理。

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：

- （一）申报表；
- （二）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 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，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市规划和自然资源局龙华管理局审查通过后，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，区查违办将补缴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 9 月 1 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 8 月 10 日印发
