

深圳市光明区人民政府文件

深光府规〔2020〕1号

深圳市光明区人民政府关于印发《深圳市光明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实施细则》的通知

各街道，区直各单位，市驻区各单位，区属各企业：

现将《深圳市光明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实施细则》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向区规划土地监察局反映。

深圳市光明区人民政府

2020年1月10日

深圳市光明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实施细则

第一章 总则

第一条 为贯彻《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》）和《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》）（市政府令第312号），有效推进光明区农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公配类历史违建）的处理，结合光明区实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于光明区产业类历史违建和公配类历史违建的安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收。

存在下列情形的，不纳入本实施细则处理范围：

- （一）2009年6月2日以后新建、加建、改建、扩建的；
- （二）住宅类等农村城市化历史遗留违法建筑；
- （三）属于房地产登记历史遗留问题；
- （四）涉及军队房产的；
- （五）已出让国有土地的权属人违反城乡规划法律法规建设的；

(六) 临时建筑。

第二章 处理程序

第一节 初审

第三条 街道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）对历史违建进行初审，包括建设时间核查、历史违建当事人身份确认、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途核实。

街道查违办开展初审工作时，相关主管部门及其分支机构应予以配合、协助和支持，并书面予以明确答复。

对于地质灾害未消除或者未采取有效防治措施以及占用河道堤防的历史违建不予通过初审。

第四条 街道查违办应当主动开展历史违建建设时间核查，可以结合地形图、航拍资料、卫星资料、房屋编码信息、历史违建所在社区工作站和历史违建所在原农村集体经济组织或者其继受单位（以下简称股份合作公司）证明等情况综合确定。

有航拍资料、卫星资料的，应当以航拍资料、卫星资料作为历史违建建设时间核查的主要依据。街道查违办可以委托第三方专业机构提供技术支持。

第五条 街道查违办向历史违建所在社区工作站、股份合作公司核实建设时间、申报人是否为历史违建当事人、申报当事人信息变更等情况，向相关单位核实历史违建当事人提交的原

批准文件等有关权属证明材料。

第六条 街道查违办结合历史违建申报用途，参照《深圳市光明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申报资料指引》第一条处理类型进行现场核查，现状用途应当按照历史违建实际用途、现场调查等情况综合确定，由街道查违办和历史违建当事人共同确认。历史违建存在两种以上用途的，应分别标注其用途和建筑面积。历史违建原申报用途与现状用途不一致的，历史违建当事人应当填写《历史违建申报用途变更表》，由街道查违办核查确认后盖章。

同一申请人、土地用途相同并集中成片的历史违建，分宗定界时原则上应当划为一宗。工业区、仓储区和学校等功能区中配套建设的小型商业、宿舍、门卫室、食堂、管理、文化娱乐、水电等配套设施，原则上与主体功能建筑划为同一宗。

第七条 街道查违办应当组织测量机构现场测量，会同历史违建所在股份合作公司、当事人和相邻业主共同指界，填写权属调查及分宗定界表，由历史违建当事人签字认可，并经历史违建所在股份合作公司盖章确认。相邻业主无法通知、经通知未按时参加或者参加拒绝签字的，应在公示中对相关情况做出特别说明，相邻业主未提出异议的不影响后续处理工作。

相邻业主由街道查违办负责通知，街道查违办应提前三日向相邻业主送达书面通知，由相邻业主进行签收，通知内容应当包括测量对象、测量内容、测量时间以及测量机构名称等内

容。相邻业主无法联系或拒绝签收的，应将书面通知张贴在相邻建筑物的显著位置。

测量机构由街道办事处通过招标等公开方式委托，测量费用从街道办事处历史违建处理经费中列支。

第八条 街道查违办应当在收到测绘审核意见书、测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据后五个工作日内，将权属调查及分宗定界表在历史违建显著位置、所在社区公告栏粘贴，并在街道政务网站上公示十日；公示期间内有异议的，应以书面形式提出，街道查违办暂停初审工作；公示期满无异议或者异议不成立的，街道查违办出具《历史违建初审意见表》，并将申请资料、权属调查及分宗定界资料、地质安全评价证明文件等处理材料移送深圳市光明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）。

初审意见应当经街道查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（以下简称街道领导小组）会议审定后作出。

第二节 分类审查

第九条 区查违办收到街道查违办移送的材料后，经审查材料不齐全或不符法定形式的，应当在三个工作日内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；经审查材料齐全的，应当设立卷宗，并在十个工作日内按照下列规定完成分类审查工作：

（一）对不属于产业类、公配类历史违建处理范围的，书

面答复历史违建当事人并说明理由；

（二）属于产业类、公配类历史违建处理范围的，向市规划和自然资源局光明管理局发出征询处理意见函。

第十条 市规划和自然资源局光明管理局应当在收到征询处理意见函之日起十五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光明管理局按照街道查违办核查的用途予以规划现状确认；属简易处理的历史违建，只需核查第一项内容。

本实施细则所称已完成征转地补偿手续的国有土地是指国土部门与原农村集体经济组织或者其继受单位已签订《征地（补偿）协议书》《转地（补偿）协议书》等并履行补偿支付手续的土地。

第十一条 市规划和自然资源局光明管理局予以规划现状

确认的，应当在规划土地审查意见书中载明下列内容：

（一）建筑物的用地范围、建筑覆盖率以及土地使用期限。建筑覆盖率按照公配类历史违建不低于 20%，产业类历史违建不低于 40%确定，土地使用期限自 2009 年 6 月 2 日起算，按照法定最高使用年期确定；

（二）历史违建处理确认应当补缴的地价；

（三）涉及占用农用地、未利用地的，载明处理确认须先行补办农用地、未利用地转用手续；涉及占用基本生态控制线的，予以注明；

（四）其他相关内容。

第十二条 规划土地审查意见书予以规划现状确认的历史违建，不涉及占用基本生态控制线、或者涉及占用基本生态控制线，但建设时间在 2005 年 11 月 1 日前，或者因基本生态控制线局部调整被调入线内的，区查违办应当在五个工作日内书面告知历史违建当事人或者管理人办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续。

第十三条 规划土地审查意见书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，除因基本生态控制线局部调整被调入线内的情形外，区查违办应当在五个工作日内向区发展和改革局、区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区水务局、区城市管理和综合执法局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、法规在五个工作日内出具是否予以留用的处理意见。区查违办根据各部门意见予以留用的，应当在五个工作日内书面告知历史违建当事人或者管理人办理房屋安全鉴定、消防验收备案手续。

第十四条 规划土地审查意见书不予规划现状确认的历史违建，或者涉及占用基本生态线、区查违办根据各部门意见不予留用的历史违建，区查违办移交规划土地监察机构依法查处，并通过街道查违办告知当事人。

第十五条 历史违建当事人或者管理人在建设部门确定的房屋安全鉴定机构名录中委托房屋安全鉴定机构进行鉴定的，凭房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定合格报告到区住房和城乡建设局办理备案手续，区住房和城乡建设局应当在十个工作日内完成备案，并将备案意见反馈区查违办。

第十六条 历史违建当事人或者管理人委托建筑物的设计、施工单位或者有资质的消防技术服务机构按照历史违建消防技术规范就现状进行消防安全评价，取得消防安全合格意见后，再报区住房和城乡建设局验收或备案，区住房和城乡建设局应当在十个工作日内予以验收或者备案，并将验收或者备案意见反馈区查违办。

第十七条 历史违建当事人如已取得其他形式的房屋安全和消防安全的有效证明文件，无须重复办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续，但证明文件应当经过区住房和城乡建设局复

核。

第三节 核发处理证明

第十八条 符合本实施细则第十二条以及第十三条同意留用情形的历史违建已办理房屋安全鉴定、消防验收或者备案手续，或者已取得房屋安全和消防安全的有效证明，并已按照本实施细则规定提交相应承诺书的，提交深圳市光明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（以下简称区领导小组）会议审议。审议通过的，区查违办移交规划土地监察机构实施行政处罚并出具罚款缴纳通知书；街道查违办接受区查违办的委托，在五个工作日内根据规划土地审查意见书明确的应当缴纳的地价，向历史违建当事人出具地价缴纳通知书。

第十九条 缴清罚款、地价后，历史违建当事人或者管理人可以持缴费凭证和深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查申报收件回执原件到区查违办申请办理《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》）。

符合下列条件的，区查违办应当自历史违建当事人或者管理人提交前款规定资料之日起十个工作日内出具《处理证明书》：

- （一）已缴纳罚款，本实施细则规定不予或免于罚款的情形除外；
- （二）已缴纳地价，本实施细则规定免缴地价的情形除外；
- （三）已取得经建设部门备案的房屋安全鉴定报告等相关

有效证明文件；

（四）已取得消防验收或者备案凭证等相关有效证明文件；

（五）未受地质灾害影响或者已采取有效防治措施。

缴清罚款、地价后，市规划和自然资源局光明管理局应当在五个工作日内出具《宗地图》。

第四节 登记发证

第二十条 历史违建当事人或管理人、区政府或者其指定机构可以持下列材料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：

（一）申请书；

（二）身份证明；

（三）《处理证明书》；

（四）测量报告；

（五）《宗地图》。

第二十一条 历史违建经处理确认为非商品性质房地产的，不得改变用途，不得抵押、转让、互换、赠与。

第三章 附则

第二十二条 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历史违建当事人自愿的，可以参照本实施细则处理，免于罚款；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本实施细则处理。

第二十三条 申报时尚未竣工的历史违建，按照《决定》施行时的状态封顶后依照本实施细则处理；擅自续建、加建的，整栋建筑物均不予处理确认。

第二十四条 历史违建符合本实施细则第二条适用范围，且用地范围涉及国土部门与股份合作公司、用地单位已签订土地征用补偿协议，由用地单位代为实施征地补偿但尚未履行补偿支付手续的情形，经市规划和自然资源局光明管理局对是否存在历史三方征地协议进行核查、街道办事处对补偿情况进行认定后，由所在股份合作公司申报，《申报人与原农村集体经济组织或者其继受单位出具的承诺书》按照《深圳市光明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申报资料指引》第九条规定的程序出具。

第二十五条 市规划和自然资源局光明管理局依照本实施细则规定进行地价测算时，按公告基准地价经修正系数修正并结合土地开发程度确定。

第二十六条 符合本实施细则第二条规定的历史违建，股份合作公司申请处理的产业类历史违建申请处理用地与其已划定的非农建设用地相重叠的，申请确认为非商品性质房地产时，非农建设用地不予扣除和调整；申请确认为商品性质房地产时，非农建设用地予以扣除。

城市更新、土地整备时涉及非农建设用地调整或指标扣除处理的，按照市、区相关规定执行。

第二十七条 1999年3月5日之前所建的历史违建,符合《深圳市光明新区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》(以下简称《生产经营性实施办法》)处理条件的,按照下列规定进行处理:

(一)已按照《生产经营性实施办法》进行申报但尚未经过街道领导小组会议通过,且历史违建现状未发生变化的,参照《生产经营性实施办法》的罚款、地价标准、土地使用起算年期及本实施细则规定的程序进行处理;

(二)已按照《生产经营性实施办法》进行申报并经街道领导小组会议通过,但尚未处理完毕且历史违建现状未发生变化的,仍按照《生产经营性实施办法》处理标准及规定程序进行后续处理;

(三)已取得缴费通知书且历史违建现状未发生变化,历史违建当事人自本实施细则施行后一年内未补缴地价的,地价按照深圳市2006年通告的公告基准地价重新测算;已取得缴费通知书但历史违建现状已经发生变化且符合《决定》第二条规定的,历史违建当事人应当按照本实施细则进行处理。

第二十八条 本实施细则自2020年1月20日施行,有效期五年,由光明区规划土地监察局负责解释。

附件: 1. 深圳市光明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工作机构设置与职责

2. 深圳市光明区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑安全纳管工作指引
3. 深圳市光明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申报资料指引
4. 深圳市光明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简易处理操作指引
5. 深圳市光明区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑拆除、没收、收购或者统筹操作指引

深圳市光明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工作 机构设置与职责

第一条 深圳市光明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（以下简称区领导小组）负责统一组织和协调历史违建清查、处理、安全纳管等工作，对拟处理确认历史违建进行审议，对处理工作重大、疑难事项进行决策，对处理工作中存在的错误予以纠正并实施监督检查和约谈问责。

区领导小组常设成员单位包括区规划土地监察局、区住房和城乡建设局、市规划和自然资源局光明管理局以及各街道办事处。领导小组会议由分管副区长主持召开，常设成员单位应出席会议，其他职能部门根据需要出席会议。

第二条 深圳市光明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）负责历史违建处理的具体工作。

（一）组织开展历史违建分类审查及简易处理，核发处理文书；

（二）统筹指导、监督检查街道办事处及相关职能部门开展工作；

（三）对处理工作一般性事项进行研究，并作出决定；对处理工作重大、疑难事项进行研究，提出意见报区领导小组决策；

（四）区领导小组交办的其他事项。

第三条 街道办事处负责实施辖区内历史违建处理具体工作。

（一）负责历史违建普查工作并建立台账，开展历史违建清查及补充申报工作；

（二）负责历史违建处理初审，包括当事人身份确认、建设时间核查、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途核实等，通过招标等公开方式委托测量机构；

（三）负责对符合《深圳市光明新区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》处理条件进行认定；

（四）负责开展辖区内历史违建安全纳管工作；

（五）负责对违法建设行为的巡查、防控、制止并以区规划土地监察局的名义开展规划土地监察工作；

（六）负责认定原农村集体经济组织或者其继受单位；

（七）负责组织开展影响历史违建的地质灾害调查并组织采取有效防治措施；

（八）区领导小组及区查违办交办的其他事项。街道办事处成立街道查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组（以下简称街道领导小组）及其办公室（以下简称街道查

违办），加强组织领导，负责具体工作。

第四条 社区工作站、原农村集体经济组织或其继受单位应当积极配合历史违建安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收等工作，积极主动申请处理，带动和鼓励其他历史违建当事人或者管理人接受处理；社区工作站组织专员配合街道办事处开展建设时间核查、历史违建当事人身份确认、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途核实等工作。

第五条 区相关部门职责：

（一）区财政局负责对历史违建处理、安全纳管工作提供经费保障；

（二）市规划和自然资源局光明管理局负责历史违建规划土地审查，核算地价，制作宗地图，出具审查意见书；指导监督地质灾害排查和整治工作，将区年度地质灾害防治方案、危险边坡台账以及危险边坡分布图抄告区查违办和街道办事处；组织完成原农村非农建设用地和征地返还用地红线划定及调整优化；

（三）区住房和建设局负责监督指导历史违建安全鉴定工作，对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；统筹指导房屋结构安全排查整改、消防安全排查整改、建筑边坡防治工作；

（四）区规划土地监察局负责对历史违建依法作出行政处罚，依职权行政强制执行或者申请人民法院强制执行；

（五）区城市更新和土地整备局负责对申报城市更新计划或土地整备（含房屋征收、土地使用权收回、利益统筹项目）范围内历史违建提出审查意见，并及时函告区查违办；将经审批的城市更新单元计划确定的拆除重建范围以外的历史违建和不再实施的城市更新项目范围内的历史违建，及时函告区查违办；

（六）区集体资产管理局负责指导监督街道办事处对原农村集体经济组织或者其继受单位的认定、承诺书出具等工作；指导街道办事处做好集体资产监督管理方面的工作；

（七）区工业和信息化局负责对市、区重点发展产业进行认定；

（八）区发展改革局、区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区水务局、区城市管理和综合执法局等主管部门负责对位于基本生态控制线内且建设时间在2005年11月1日后的历史违建，根据职权就是否留用提出处理意见，因基本生态控制线局部调整被调入线内的除外；

（九）市场监管、公安、应急管理、房屋租赁、民政、供水、供电、供气等其他查违共同责任单位依照各自职责参与历史违建的处理工作。

第六条 原光明新区处理历史遗留违法私房及生产经营性违法建筑领导小组及其办公室的相关工作职责分别由区领导小组及区查违办承接；原办事处设立的处理历史遗留违法私房及

生产经营性违法建筑领导小组及其办公室的相关工作职责分别
由街道领导小组及街道查违办承接。

深圳市光明区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑安全纳管工作指引

第一条 安全纳管是指为消除安全隐患，改善生产和生活环境，对历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等进行排查、整改和日常监管的活动；符合安全纳管要求的方可临时使用。

第二条 房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查可以委托第三方机构开展。地质灾害排查或者调查机构应当具备地质灾害危险性评估、地质灾害治理工程勘查、设计、施工或者监理资质。

街道办事处根据区住房和城乡建设局、市规划和自然资源局光明管理局等部门开展的历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查结果，以栋为单位建立排查档案。

第三条 对于存在房屋结构、消防安全隐患的历史违建，街道办事处应当责令历史违建当事人限期整改，并按照《实施细则》第十五条以及第十六条规定执行。

街道办事处应当按照区地质灾害和危险边坡防治工作方案，对影响历史违建的安全隐患，制定计划、分期分批分类按照“谁引发、谁治理”的原则进行整治。对于行为人引发的，街道办事处应当责令相关责任人采取有效防治措施；无法确定

引发原因的，街道办事处应当及时采取有效的防治措施。

相关责任人应当聘请地质灾害排查或者调查机构进行地质灾害危险性评估，并按照评估结论及建议落实有效防治措施。

属于位于山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等与地质作用有关的灾害危险区，又不能整改消除的，应当依法予以拆除。

第四条 房屋无法满足安全使用要求的，不得出租、进行经营性活动，街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房建设、消防监管、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门予以重点监管。

第五条 历史违建安全隐患排查及其公共配套设施整改所需经费纳入财政预算予以保障。

历史违建安全纳管情况纳入区查处违法用地和违法建筑工作共同责任考核内容。

第六条 产业类和公配类之外的历史违建，应当参照《实施细则》实施安全纳管，同时可以参照《实施细则》开展补申报工作。

深圳市光明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申报资料指引

第一条 《实施细则》所称产业类历史违建，包括生产经营性和商业、办公类历史违建。生产经营性历史违建，是指厂房、仓库等实际用于工业生产或者货物储藏等用途的建筑物及生活配套设施。商业、办公类历史违建，是指实际用于商业批发与零售、商业性办公、服务（含餐饮、娱乐）、旅馆、商业性文教职体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

《实施细则》所称公配类历史违建，是指实际用于非商业性文教职体卫、行政办公及社区服务等非营利性用途的建筑物及生活配套设施。

第二条 光明区产业类历史违建和公配类历史违建的处理，应本着“尊重历史、实事求是、依法处理、逐步解决”的原则，便利当事人，简化办事程序，提高工作效率。

第三条 根据便利当事人的原则，街道查违办设立专门窗口统一收取当事人应当提交的各项资料，统一向当事人送达相关处理文书。

第四条 历史违建当事人或者管理人拒绝签收行政处理文书的，或者行政处理文书无法直接送达的，应当在历史违建显

著位置、所在社区及市、区政府网站公告三十日；公告期满，视为已经送达。

第五条 历史违建当事人或者管理人应当持身份证明等相关资料文件向历史违建所在辖区街道查违办申请处理。

历史违建管理人是受历史违建当事人委托的历史违建管理主体。

第六条 申报资料齐全、符合要求的，街道查违办应向历史违建当事人或者管理人开具《初审收文回执》。申报资料不齐全或者不符合法定形式的，应当在三个工作日内一次性告知历史违建当事人或者管理人需要补充的材料及补正的全部内容。申报历史违建不属于《实施细则》第一章处理范围的，不予收文。

第七条 历史违建当事人或者管理人向街道查违办申请处理产业类和公配类历史违建时，应当提交下列资料：

（一）深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查申报收件回执（复印件，验原件），或遗失声明、相关情况说明；

（二）《历史违建处理申请书》或《历史违建简易处理申请书》（原件）；

（三）身份证明资料（复印件，验原件）；

（四）《历史违建建设时间证明书》（原件）。

有如下资料的，应当一并提交复印件，并提供原件查验：

（一）房屋所有权证；

- (二) 国有或者集体土地使用证;
- (三) 原县、镇政府颁发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证;
- (四) 建筑物竣工验收报告;
- (五) 人民法院、仲裁机构有权属认定内容的生效法律文书;
- (六) 消防验收或者备案证书;
- (七) 建筑物安全鉴定报告;
- (八) 区政府批准复工或者同意建设的批文;
- (九) “两规”申报回执;
- (十) 城市更新部门出具的城市更新单元合法用地比例情况;
- (十一) 其他批准文件。

第八条 历史违建当事人或者管理人申报处理产业类历史违建和公配类历史违建，应当由历史违建当事人与股份合作公司共同出具《申报人与原农村集体经济组织或者其继受单位出具的承诺书》（以下简称《承诺书》）。

第九条 历史违建系所在股份合作公司、区政府、区政府指定机构所有或共有的，由历史违建所在股份合作公司组织召开董事会、监事会、集体资产管理委员会表决同意征地或者转地并且不再需要政府支付征转地补偿款、与历史违建有关的经济利益关系已自行理清、自行承担相关法律责任等，即可出具《承

诺书》。

历史违建属市、区重点发展产业且已与历史违建所在股份合作公司理清相关土地补偿事宜的情形，或者原镇政府通过其下属国有企业与股份合作公司签订征地协议进行征地，已经理清经济补偿关系，现由原镇政府下属国有企业申报的情形，经区领导小组会议审议同意后，可参照前款规定出具《承诺书》。

第十条 历史违建系所在股份合作公司、区政府、区政府指定机构之外的第三方所有或与其他主体共有的，除股份合作公司章程规定应当召开股东大会的外，由历史违建所在股份合作公司召开股东代表大会，按照重大事项表决程序进行表决，同意征地或者转地并且不再需要政府支付征转地补偿款、与历史违建有关的经济利益关系已自行理清、自行承担相关法律责任等，历史违建当事人和所在股份合作公司共同出具《承诺书》。

第十一条 存在下列情形之一的，历史违建实际当事人可以向街道查违办申请变更申报当事人：

（一）人民法院或者仲裁机构判决、仲裁等原因变更历史违建当事人的，应当提交生效的裁判文书；

（二）因继承需要变更历史违建当事人的，应当提交涉及被继承人的死亡证明文件和涉及继承的公证法律文书，如无公证法律文书的，需提供公安机关或社区等基层组织出具的亲属关系证明以及法定继承人共同签名认可的遗嘱等遗产分配文件；

（三）离婚分割房产，变更历史违建当事人的，应提交双方离婚证或者生效的人民法院离婚判决书，同时提交具有法律效力的离婚协议书等涉及财产分割的证明材料；

（四）国有资产被他人冒认申报的，出具由国有资产管理部门出具的权属证明文件、股份合作公司出具的历史违建当事人情况证明函；

（五）2009年普查申报时由于历史违建当事人不能明确，由股份合作公司、社区工作站代为申报且历史违建普查系统中对代为申报情况有明确备注的，提交由现当事人与股份合作公司、社区工作站共同出具的历史违建当事人情况证明函和有效身份证明文件；

（六）原申报历史违建的企业因破产主体资格灭失且原企业已经注销登记的，提交经人民法院批准的破产财产分配方案、主体注销等生效法律文书和继受相关历史违建的企业营业执照复印件、企业法人代表身份证明文件；

（七）原申报当事人普查申报历史违建时使用的户口及身份信息已经注销，当前使用其他户口及身份信息的，应当提交公安机关注销原户口及身份信息的证明文件和目前使用的有效身份证明文件；

（八）原申报当事人属单位、企业或其他组织机构名称变更的，应提交当前营业执照及名称变更的相关证明文件；

（九）原普查申报表当事人姓名或者身份证号码仅有一项

填报错误，或确属系统录入错误的，应以原普查档案中当事人身份证明资料或原普查申报表为准；

（十）公共配套类历史违建更名至股份合作公司、市、区政府或者其指定机构的，应提交当事人与股份合作公司出具的协议书；

（十一）产业类历史违建增加股份合作公司为当事人的，应提交当事人与股份合作公司出具的协议书及多人共同申报的承诺书；

（十二）股份合作公司历史违建更名至自然村的，或者原自然村历史违建更名至股份合作公司的，应提交股份合作公司与原自然村或者其继受单位共同出具的协议书；

（十三）股份合作公司历史违建增加原自然村为多个当事人之一的，或者原自然村历史违建增加股份合作公司为多个当事人之一的，应提交股份合作公司与原自然村或者其继受单位出具的协议书及多人共同申报的承诺书；

（十四）政府机关、事业单位等产业类和公共配套类历史违建移交或转移到其他政府机构的，应提交政府规章、会议纪要、或其他有效文件；

（十五）依法依规可以确认的其他情形。

第十二条 《决定》施行前历史违建通过人民法院强制执行程序转让的产业类、公配类历史违建，买受人应当持相关执行文书、拍卖等买受成交文书、买受人身份证明文件、建筑物《用

地测点报告》或者规划和自然资源主管部门认可的其他测绘报告等材料向街道查违办申请处理。

区查违办及相关行政主管部门应当按照下列规定，对前款规定建筑物进行处理：

（一）除依法拆除或者没收的以外，免于罚款；

（二）买受人不再提交股份合作公司出具的理清经济利益关系、征转地关系的《承诺书》；

（三）买受人按照拍卖等买受成交文书订立时的市场评估地价标准缴纳地价；

（四）符合《实施细则》第十九条（二）至（四）项规定条件的，核发《处理证明书》并确认为商品性质房地产；

（五）整栋建筑部分属于前款规定建筑，部分属于其他情形的历史违建的，依照相关规定分别进行处理。符合处理确认条件的，依法办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记。

深圳市光明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 简易处理操作指引

第一条 历史违建位于拟申报拆除重建类城市更新单元计划拆除范围内，且拆除范围内权属清晰的合法用地比例达 50% 但不足 60% 的，历史违建当事人或者管理人可以委托城市更新单元计划申报主体向街道查违办申请简易处理。

历史违建通过街道查违办初审后，将初审材料移送区查违办。区查违办审查符合初审要求和《实施细则》第十一条第（一）项规定的，应当设立卷宗，在收到《承诺书》后五个工作日内向区城市更新和土地整备局发出《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理征询意见函》（以下简称《简易处理征询意见函》）。

第二条 区城市更新和土地整备局收到《简易处理征询意见函》后，在五个工作日内核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》，并答复区查违办。

第三条 区查违办收到区城市更新和土地整备局同意简易处理意见后，向市规划和自然资源局光明管理局发出征询处理意见函，市规划和自然资源局光明管理局应当在五个工作日内

予以回复。经审查符合条件的，区查违办向历史违建当事人或者管理人核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》（以下简称《简易处理通知书》）。

第四条 区查违办应当在城市更新项目实施主体确认后，土地使用权出让合同签订前将《简易处理通知书》转至规划土地监察机构测算罚款。

第五条 已取得《简易处理通知书》的历史违建及其用地，在其所在的城市更新单元实施拆除重建时，视为权属清晰的合法建筑物及土地，涉及缴纳的罚款和地价应当在签订土地使用权出让合同前缴清。城市更新单元未实施拆除重建，或批准的城市更新单元计划拆除范围外的简易处理情形，《简易处理通知书》自动失效。

第六条 历史违建位于已按规定纳入土地整备（含房屋征收、土地使用权收回及土地整备利益统筹项目）年度计划的土地整备（含房屋征收、土地使用权收回及土地整备利益统筹项目）项目范围内的，历史违建当事人或者管理人可以向街道查违办申请简易处理。

已取得《简易处理通知书》的历史违建及其土地，在签订土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）补偿协议时，参照合法建筑及土地补偿标准给予货币补偿，涉及缴纳的罚款和地价应当在补偿协议签订前缴清；列入土地整备利益统筹项目范围的，涉及的罚款和地价应当在签订项目实施协议前缴清，并

按市相关规定核算留用地规模。未列入土地整备（含房屋征收、土地使用权收回及土地整备利益统筹项目）范围的，《简易处理通知书》自动失效。

第七条 已取得《简易处理通知书》的历史违建，也可以按照《实施细则》的相关规定进行处理确认。

深圳市光明区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑拆除、没收、收购或者统筹操作指引

第一条 《处理办法》施行前，产业类和公配类历史违建当事人或者管理人未按规定向历史违建所在辖区街道办事处申报的，由街道办事处在建筑物显著位置、所在社区主要公共场所以及市、区政府网站公告三个月。

公告期满前获得历史违建当事人或者管理人联系地址、联系方式的，还应当在公告的同时书面通知历史违建当事人或者管理人。

第二条 公告内容主要包括：

- （一）历史违建的具体位置；
- （二）补充申报的截止时间；
- （三）未补充申报的法律后果。

公告期间，任何单位和个人不得污损、撕毁或者采取其他方式破坏街道办事处的书面公告。

第三条 历史违建当事人或者管理人在公告期满后仍不申报的，由街道规划土地监察机构按照《深圳经济特区规划土地监察条例》的相关规定予以拆除或没收。

第四条 历史违建当事人根据本市征地返还用地的有关规定，以征地返还用地指标置换的，不属于《决定》第九条、第十条所称“非法占用已完成征转地补偿手续的国有土地”，缴纳地价标准按照《处理办法》有关原农村非农建设用地红线内的标准执行。

第五条 具有《实施细则》第十条第（二）至第（七）项规定情形之一的历史违建，建设行为发生在土地用途依法确定前的，区规划土地监察局在作出拆除决定时，应当书面告知区城市更新和土地整备局和街道办事处参照可以处理确认的历史违建的征收补偿标准给予货币补偿，并书面告知历史违建当事人。告知内容应当包括：历史违建主体、建筑面积、现状用途、建设时间、坐标范围图、计划予以拆除的时间等。

前款规定的历史违建依法拆除或没收后，占地属未完善征转地手续的，按土地整备有关规定完善征转收地手续后纳入国有土地管理。

第六条 基本农田、一级水源保护区、禁止建设区，依照法定程序批准生效之日为土地用途依法确定的时间。

高速路、快速路、主干路、广场、城市公园绿地、高压走廊、原水管渠蓝线、橙线等规划用途确定时间由市规划和自然资源局光明管理局认定。

第七条 历史违建当事人可以向政府申请收购或者统筹使用其历史违建。

根据房屋实际状况，区政府指定部门可以收购或者统筹历史违建用作产业配套用房、创新型产业用房等政策性用房。区政府指定部门应当按照市场评估价，与历史违建当事人协商确定收购价格或者统筹使用费用。

区政府同意收购历史违建的，历史违建当事人应当与市、区政府指定机构签订《收购协议》。如已签订《收购协议》的历史违建，历史违建当事人取得的《处理证明书》自动失效。同时，区查违办可以将历史违建直接处理确认给指定机构，并核发《处理证明书》。

公开属性：主动公开

深圳市光明区人民政府办公室

2020年1月10日印发
