

听证会笔录

事由：《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（征求意见稿）》听证会

组织听证机关：深圳市光明区城市管理和综合执法局

听证时间：2025年5月20日15时

听证主持人：郭晋阳，工作单位：深圳市光明区凤凰街道办事处

听证陈述人：郭贵悦，工作单位：深圳市光明区城市管理和综合执法局

听证记录员：刘恒，工作单位：深圳市光明区城市管理和综合执法局

听证参加人：陈卓鹏、麦伟秋、麦燕姻、温影树、曾彦淋、吴芷姗、彭奇锋、麦俊雄、陈宇彬

记录内容：

听证主持人：尊敬的各位听证参加人，下午好！为继续推进光明区农村城市化历史遗留违法建筑的处理，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》《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》等相关规定，在充分调研的基础上，结合光明区实际情况，深圳市光明区城市管理和综合执法局研究起草了《深圳市光明区农村城市化历史遗留产业类和公共配套类

郭贵悦 陈卓鹏 麦伟秋 麦燕姻 温影树 曾彦淋 吴芷姗 彭奇锋 麦俊雄 陈宇彬 郭晋阳

违法建筑处理实施细则（征求意见稿）》（下称《实施细则》），拟按照重大行政决策程序印发。

根据有关规定，深圳市光明区城市管理和综合执法局定于今天举行关于《实施细则》听证会，充分听取各方意见、建议。首先，我代表听证机关深圳市光明区城市管理和综合执法局对各位莅临今天的听证会表示热烈的欢迎和衷心的感谢。

听证主持人：请各位做好听证准备工作，请听证工作人员核实本次听证陈述人和听证参加人到场人员是否与《听证参与人员名单》一致。今天的听证会包括宣读听证代表、宣读纪律、听证陈述、发表意见、辩论、总结发言 6 个议程。

听证主持人：下面宣读《听证会参与人员名单》。

由郭晋阳担任听证主持人，为深圳市光明区凤凰街道办事处工作人员。

听证陈述人：郭贵悦，为深圳市光明区城市管理和综合执法局法制科（审批服务科）主要负责人。

听证记录员：刘恒，为深圳市光明区城市管理和综合执法局工作人员

听证主持人：请问各位听证参加人是否申请听证陈述人、记录员回避？

听证参加人：不申请回避。

听证主持人：经过自愿报名和邀请，深圳市光明区城市管理和综合执法局于 2025 年 5 月 7 日公布了听证会参加名单，并于 5

陈宇 麦伟秋 袁燕超 陈宇 郭晋阳
— 2 — 曾心 吴建明 陈宇 袁燕超 刘恒 郭晋阳

月9日向听证参加人员送达了举行听证会的通知和相关资料，共9人，本次听证会实到人员9人。

听证参加人员分别是：陈卓鹏、麦伟秋、麦燕姻、温影树、曾彦淋、吴芷姗、彭奇锋、麦俊雄、陈宇彬。

听证主持人：根据核实情况，听证参加人应到9人，实到9人，身份信息与《听证会参与人员名单》一致。根据相关规定，本次听证会参加人员符合法定条件，听证会召开符合法定程序，现在宣布听证会开始。

听证主持人：下面宣读本次听证会事由以及听证会纪律，为保障《实施细则》听证会有序开展，现将听证会纪律告知如下：

1.保持会场清静，自觉关闭通讯工具或设为振动。会议开始后，请不要在场内接听电话和四处走动，未经批准不得录音、录像和拍照。

2.发言和提问、有关陈述、质证和辩论的顺序必须服从听证主持人的安排，未经听证主持人允许不得随意发言、提问。

3.听证参与人员的陈述、申辩、回答听证会的询问及所提供的证据必须实事求是，有意歪曲事实和提供伪证的应负法律责任。

4.听证参与人员的发言应文明礼貌，不得以污秽语言伤害他人。

5.听证参加人出席听证会，就听证事项发表意见、阐明理由；保守国家秘密和商业秘密。

6.不发表与会议主题无关的言论，听证会参加人应当审阅涉

陈卓鹏 麦伟秋 麦燕姻 陈宇彬 温影树 曾彦淋
吴芷姗 彭奇锋 麦俊雄 郭少斌 郭少斌

及本人的听证笔录并签字，并有权对自己的意见进行修改和补充。

7.旁听人员不得参与听证会的质证和辩论，应当在会场保持安静，不得有妨碍会场秩序的行为。

听证主持人：接下来，请听证陈述人就《实施细则》的内容、起草依据和有关背景进行简要说明。

听证陈述人：各位听证参加人，下午好！现在我就《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（征求意见稿）》的起草情况做一下说明。

第一，关于起草背景。一是根据《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》（下称《处理办法》）规定，各区可以结合辖区实际，就历史违建处理工作制定实施细则。由于各区实际情况不一，为结合光明区实际继续推进违建处理工作，明确处理工作中各部门单位的工作职责、有效加强部门间的联动，理顺处理工作程序，规范处理工作操作。因此，制定《实施细则》是继续开展历史违建处理工作的必要举措。

二是光明区于2020年1月20日施行了《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》（以下简称：原《实施细则》）。但随着2021年9月1日市人民政府将区人民政府及其所属行政部门的部分行政执法权调整由街道办事处以自身名义行使，实行综合行政执法；以及根据部分部门职能发生变化，议事协调机构进行了优化调整，原《实施细则》

陈宇抄 袁伟秋 袁燕妮 陈卓鹏 冯明时 李锐
— 4 — 吴廷彬 杨奇峰 姜红红 S/L 邱晋阳 郭忠华

在实际操作中存在模糊之处，需要将相关职责重新予以明确。现在原《实施细则》的基础上，经过多次征求意见和调研，研究形成了《实施细则》。

第二，关于起草过程。为做好光明区历史违建处理工作，我局结合各街道推进历史违建处理实际情况，及时启动实施后评估工作。2024年7月开展了实施后评估工作，向各街道相关负责人征询修订方向，参会人员均认为该实施细则总体施行符合现行规定，仅因机构改革、议事机构优化调整等原因，需要进行部分修订以及职责调整；于2024年8月、11月分别向光明区各有关单位征求意见，合计收到反馈意见18条，其中采纳8条，解释说明10条；于2024年10月向社会公众征求意见，收到反馈意见1条，采纳1条；于2024年11月组织部分利益相关人召开研讨会，会上解释说明3条。结合各单位和公众的修改意见和建议，对原《实施细则》进行进一步修改，形成本稿。

第三，关于主要内容。《实施细则》共六十五条，其中包括适用范围、处理程序、两规衔接处理、机构设置与职责、安全纳管、历史违建补申报程序、简易处理等主要章节。《实施细则》以《处理办法》为基础，结合光明区实际情况，细化各职能部门以及街道办事处的工作职责，明确《承诺书》出具等程序，高效推进光明区产业类历史违建和公共配套类历史违建处理工作。

（一）明确适用范围

本实施细则适用于光明区产业类历史违建和公共配套类历

陈宇抄 麦伟秋 袁燕妮 陈宇鹏 温易时 李俊心
吴芷珊 邱高辉 李伟红 刘江 邱晋阳 郭忠忙

史违建的安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收。《实施细则》处理确认的历史违建时间界限为 2009 年 6 月 2 日即《决定》实施日前形成的违法建筑。

另外，产业类历史违建和公共配套类历史违建以外的历史违建，亦应当参照《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。

（二）明确处理程序

1.街道办事处初审。历史违建当事人持相关资料文件向辖区街道办事处申请处理，街道办事处依法对历史违建建成时间、当事人身份、现状用途进行核实，按照法定程序进行权属调查和分宗定界。经依法公示无异议的，街道办事处审议通过后出具《历史违建初审意见表》。

2.区城管和综合执法局分类审查。对街道办事处移交的历史违建，经审查资料齐全且符合处理条件的，区城管和综合执法局向市规划和自然资源局光明管理局发出征询处理意见函，进行规划土地核查。对于规划现状确认的历史违建，区城管和综合执法局书面告知当事人依法办理房屋安全鉴定、消防验收备案手续。当事人办理房屋安全鉴定、消防验收备案手续、依法提交承诺书，并经区分管领导会议审议通过后，当事人依法缴纳地价、罚款，区城管和综合执法局依法核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》。

（三）明确简易处理程序

陈少抄 麦伟秋 李燕媚 陈卓鹏 冯显时 曾心
吴楚珊 邱奇峰 李德机 S/B 邱晋阳 郭明

《实施细则》中历史违建当事人可申请简易处理的情形有两种：第一，历史违建位于拟申报拆除重建类城市更新单元计划范围内，且拆除范围内权属清晰的合法用地比例达 50%但不足 60%的（重点更新单元的合法用地比例达到 30%）；第二，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）年度计划的土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）项目范围内的。

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用地，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。在签订土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）补偿协议时，参照合法建筑物及用地的补偿标准予以货币补偿，涉及缴纳的罚款和地价应当在补偿款中直接予以扣除。

（四）明确出具《承诺书》具体程序

《处理办法》要求历史违建当事人应当与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）共同出具已经自行理清经济关系、不再需要政府支付征转地补偿款的承诺书，同时授权区政府就承诺书的出具制定操作办法。

为了支持我区重点产业的发展，对历史违建属市、区重点发展产业的，经区分管领导会议审议同意后，可参照政府类历史违建出具《承诺书》。

（五）明确“两规”衔接处理

陈宇抄 麦伟秋 黄燕如 陈卓鹏 温子叶
曾心 吴楚明 杨奇峰 李经强 刘江 邱晋田
邱江

为确保“两规”衔接工作顺利开展,《实施细则》明确对于1999年3月5日之前所建的历史违建,符合《深圳市光明区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》处理条件的,根据具体处理情况进行分类处理。

听证主持人:下面进入听证参加人发表意见建议及提问阶段,在本阶段,各听证参加人需要发表意见、建议或提问的,需举手示意,经主持人示意后可就本次听证会主题范围即《实施细则》的制定的合理性、合法性、科学性、可行性等有关事宜,对听证陈述人进行提问以及发表自己的意见或建议。

如听证参加人发问,按照“一问一答”原则由听证参加人进行发问,再由听证陈述人进行回应,一次提问对应一次回应,回应结束后再进行下一轮提问或发表意见建议。听证参加人提出的问题与本次听证会主题无关的,听证陈述人可不予回答,听证参加人对于听证陈述人的回答需要追问或对听证陈述人所持的观点需要进行反驳的,在下一阶段听证辩论阶段统一进行,在本阶段不就同一或相似问题进行反复提问。下面请各听证参加人发表意见、建议或提问。

听证主持人:首先有请听证参加人陈卓鹏发言。

听证参加人-陈卓鹏:《深圳市光明区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》《深圳市光明区处理历史遗留违法私房实施办法》和《实施细则》处理范围是否存在重叠,如何衔接?

听证陈述人:《深圳市光明区处理历史遗留违法私房实施办

陈卓鹏 麦伟秋 黄燕媚 陈伟鹏 温思敏 黄文心
— 8 — 吴楚珊 林高辉 黄伟明 刘江 邱晋田 郭明远

法》和《实施细则》处理范围不存在重叠，目前《实施细则》只处理产业类和公共配套类的农村城市化历史遗留违法建筑，不处理住宅类（即私房）；《深圳市光明区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》和《实施细则》存在重叠，针对建成时间是1999年3月5日之前的范围内建筑可依据《实施细则》第二十六条规定进行，建成时间是1999年3月5日之后2009年6月2日之前的范围内建筑则仅可依据《实施细则》进行处理。

听证主持人：非常感谢陈卓鹏的发言。下一位发言是麦伟秋。

听证参加人-麦伟秋：把光明区之前的《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》和这次《实施细则》内容进行对比，发现删除了一个条款，主要是什么内容？

听证陈述人：第一个问题，原《实施细则》的第二十四条的原文是“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”，主要内容是对“三方征地”情况的处理，从2020年施行以

陈卓鹏 麦伟秋 袁惠娟 陈卓鹏 梁惠娟
曾广心 吴楚娟 杨奇峰 袁伟秋 刘江 郭晋田
郭晓

来，股份公司申报历史违建的情形中并未包含“三方征地”的情况，且存在缺乏依据因此进行删除。

听证主持人：非常感谢麦伟秋的发言。下一位发言是麦燕姻。

听证参加人-麦燕姻：根据《广东省自然资源厅关于明确市县国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》相关规定，已经没有“土地利用总体规划规定的禁止建设区内”、“禁止建设区”的相关字眼，那么《实施细则》第十条中关于是否“位于土地利用总体规划规定的禁止建设区内”的审查应该进行相应的修改，建议以现行规划使用规则作为核查依据的表述。

听证陈述人：针对“禁止建设区”的表述，在修订时也向深圳市规划和自然资源局进行请示和探讨，深圳市规划和自然资源局认为暂未有明确替代“禁止建设区”的用词，建议我们保持与《处理办法》规定的表述一致即可。

听证主持人：非常感谢麦燕姻的发言。下一位发言是温影树。

听证参加人-温影树：建议明确历史违建处理确认后能否进行转让或者抵押之类，转让的时候是否存在限制条件。

听证陈述人：《实施细则》第二十一条已经规定了经处理确认为非商品性质是不能进行转让或者抵押的，但经处理确认为商品性质是可以转让的，至于转让的限制的条件则以《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑处理证明书》载明为准，例如“产权限整体转让”等。此外，《处理办法》第四十条规定了在国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记办理为非商品性质房地产后，

陈伟秋 麦燕姻 长建组 陈伟秋 温影树 曾广
吴建明 陈伟秋 麦燕姻 刘江 郭晋阳 郭明

按有关程序申请转为商品性质。因此，无需再次明确。

听证主持人：非常感谢温影树的发言。下一位发言是曾彦淋。

听证参加人-曾彦淋：没有申请处理确权的农村城市化历史遗留违法建筑是否还能继续使用，是否一定会被执法拆除，拆除有没有相应的补偿？

听证陈述人：一是《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》（下称《决定》）第十一条规定，经普查记录的违法建筑，尚未按照本决定和相关规定处理前，可以允许有条件临时使用。二是在《决定》第九条规定应当依法拆除、第十条规定应当依法没收的情形当中，方才会执法查处。三是存在占用基本农田，占用一级水源保护区用地，占用公共道路、广场、绿地、高压供电走廊、公共设施和公益项目用地，压占地下管线或者其他严重影响城市规划，又不能采取措施加以改正的情形之一的违法建筑，且建设行为发生在土地用途依法确定前的，拆除时是应当予以适当补偿的。

听证主持人：非常感谢曾彦淋的发言。下一位发言是吴芷姗。

听证参加人-吴芷姗：如果厂房是 2008 年建成的，当事人将该厂房进行申请历史违建处理，那么处理后土地使用年限从哪天开始计算？

听证陈述人：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》第二十四条规定，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

陈伟秋 麦伟秋、麦燕姐、陈年鹏、曾彦淋、吴芷姗
陈伟秋 麦伟秋 温影树、吴芷姗 郭崇记

确定。

听证主持人：非常感谢吴芷姗的发言。下一位发言是彭奇锋。

听证参加人-彭奇锋：《实施细则》中仅适用于农村城市化历史遗留产业类违法建筑和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑的安全纳管、处理确认、依法拆除或者没收，建议将农村城市化历史遗留住宅类违法建筑也纳入适用范围。

听证陈述人：《实施细则》是为贯彻落实《处理办法》，结合光明区实际情况，明确处理工作中各部门单位的工作职责和理顺处理工作程序所起草的，《处理办法》并未将住宅类纳入适用范围，根据“法的效力位阶”原则，《实施细则》不能突破上位法规定，将农村城市化历史遗留住宅类违法建筑纳入适用范围。

听证主持人：非常感谢彭奇锋的发言。下一位发言是麦俊雄。

听证参加人-麦俊雄：根据《实施细则》第十一条规定，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。那么这个法定最高使用年限依据是什么呢？

听证陈述人：主要是依据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，该条例第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：（一）居住用地七十年；（二）工业用地五十年；（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；（四）商业、旅游、娱乐用地四十年；（五）综合或者其他用地五十年。

听证主持人：非常感谢麦俊雄的发言。下一位发言是陈宇彬。

陈宇彬 麦伟秋 麦燕姐 陈伟 曾心 吴芷姗
彭奇锋 麦俊雄 冯伟 冯伟 冯伟 冯伟

听证参加人-陈宇彬：《实施细则》规定申报处理的历史违建建筑覆盖率按照公共配套类历史违建不低于 20%，产业类历史违建不低于 40%，这与《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》规定的建筑覆盖率原则上按照公共配套类历史违建 50%以上，产业类历史违建 60%以上存在冲突。另外《实施细则》属于规范性文件，建议起草部门在申请印发之前做好公平竞争审查和合法性审查工作，确保内容、程序合法后在进行印发。

听证陈述人：虽然根据《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》（下称《处理办法》）规定，建筑覆盖率原则上按照公共配套类历史违建 50%以上，产业类历史违建 60%以上，但是在实际处理中，因学校运动场、工业厂房转运货场及材料成品堆场等现实需要，历史违建建筑覆盖率普遍不高。为解决处理实际需求，根据《处理办法》第四条规定“各区可以结合辖区实际，就历史违建处理工作制定实施细则”，因此光明区、宝安区、龙华区等其他区在出台的实施细则中，公共配套类、产业类历史违建建筑覆盖率普遍按照 20%、40%确定。

听证主持人：刚才九位听证参加人都发表了意见，大家有没有需要补充发言的？如果没有补充发言，下面进入辩论环节，听证陈述人和参加人就可以就听证事项的主要事实和观点进行辩论。

听证主持人：现在请听证参加人发表最终意见。

陈宇彬 姜伟秋 长德如 陈海鹏 冯时付 市野心
黄心 吴建如 杨奇峰 李伦机 S/R 杨雷

听证参加人：意见建议基本得到相关答复。

听证主持人：尊敬的各位听证参加人，自开展听证工作以来，我们严格按照法定程序开展了相关工作，在与会各位的大力支持下，听证会开展得很顺利。在会上，听证陈述人就听证事项做了详细说明；各位听证参加人发表了各自的意见、建议并进行质询。

感谢各位听证参加人的参与，大家都提出了宝贵的意见建议，也进行了提问和问询，并在辩论环节进行了深入交流。今天的听证会达到了我们的预期效果，证明行使重大决策行政流程对规范性文件在发布前的完善是非常有必要的，我们将认真整理各位听证参与人员提出的意见、建议，及时撰写听证报告并作为决策重要依据。

我宣布，本次听证会到此结束，请各位听证参与人员留下，核对《听证会笔录》，核对无误后进行签名。其余旁听人员可离开会场。感谢各位听证参与人员的支持。

听证陈述人：郭忠记 2025.5.20
听证参加人：陈宇彬 2025.5.20 麦伟秋 2025.5.20 袁燕妮 2025.05.20
陈宇鹏 2025.5.20 冯利书 2025.5.20 曾广明 2025.5.20
吴定明 2025.5.20 叶嘉辉 2025.5.20 麦俊欣 2025-5-20
听证主持人：郭晋阳 2025.5.20
听证记录员：刘江 2025.5.20