|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **听证意见汇总表** | | | |
| 序号 | 听证参加人 | 听证意见 | 采纳情况 |
| 1 | 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？ | 《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。 |
| 2 | 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？ | 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。 |
| 3 | 麦燕姻 | 根据《广东省自然资源厅关于明确市县级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。 | 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。 |
| 4 | 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。 | 《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，按有关程序申请转为商品性质。因此，无需再次明确。 |
| 5 | 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？ | 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。 |
| 6 | 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？ | 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确定。 |
| 7 | 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。 | 《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。 |
| 8 | 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？ | 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。 |
| 9 | 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。 | 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。 |