**（三）历史遗留违法建筑处理**

**深圳市龙华新区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法**

深龙华办〔2013〕164号

**第一章 总则**

**第一条** 为妥善处理龙华新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》（深圳市人民代表大会常务委员会公告第三十四号），结合龙华新区实际情况，制定本实施办法。

**第二条** 处理龙华新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，提高新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** 下列违法建筑不予确认产权：

　　（一）占用道路、广场、绿地、高压供电走廊和压占地下管线，或者其他严重影响城市规划又不能采取改正措施的；

　　（二）占用农业保护区用地的；

　　（三）占用一级水源保护区用地的；

　　（四）非法占用政府已补偿国有土地的；

　　（五）位于地质灾害危险区内的；

　　（六）法律、法规规定不予确权的其他情形。

**第三章 机构设置与职责**

**第五条**  新区管委会负责新区范围内违法建筑清查、处理的统一组织和协调工作。

**第六条** 龙华新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“领导小组”）代表新区管委会统一组织和协调、监督新区范围内违法建筑的处理工作。领导小组办公室负责全区范围内违法建筑的处理工作。

　　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“办事处领导小组办公室”），负责处理辖区范围内违法建筑的具体工作。

　　社区工作站、股份合作公司协助开展本辖区范围内违法建筑的清查、处理工作。

**第七条** 新区纪检监察部门负责对参与违法建筑处理工作的各相关职能部门及办事处的工作进行监督，并受理相关投诉。

　　新区发展和财政部门负责为违法建筑处理工作提供经费保障，并对年度处理预算收入指标完成情况进行检查和考核。

　　新区城市建设部门负责指导办事处城市建设部门对违法建筑的质量检测鉴定进行管理，对违法建筑的质量检测鉴定结果予以备案，并对工程质量检测机构进行监督管理；办事处城市建设部门具体负责违法建筑的质量检测鉴定的管理工作，调查核实违法建筑的新建、改建、扩建时间，并出具时间证明及工程造价证明。

　　新区公安消防监督管理部门对违法建筑进行消防检查。

　　新区规划国土部门负责按本办法第四条规定予以规划国土审查。并根据违法建筑的处理类型，核定补交地价方案。

**第四章 处理办法**

**第八条** 除本办法第四条所列情形外，违法建筑按以下规定处理：

　　（一）农村集体经济组织兴建的违法建筑，按建筑面积每平方米处以10元罚款，免缴地价，核发《深圳市龙华新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）农村集体经济组织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《深圳市龙华新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《深圳市龙华新区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定书》后确认产权。

**第九条** 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。

**第十条** 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**

**第一节 资料审查**

**第十一条** 社区工作站、股份合作公司负责开展辖区范围内的违法建筑清查工作，提供辖区范围内违法建筑座落的示意图并标明详细的权属状况清查结果，报各办事处领导小组办公室。

**第十二条** 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）办事处城市建设主管部门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；

　　（七）办事处领导小组办公室认为应提交的其他文件。

　　合作兴建违法建筑的，各合作方应共同申报。

**第十三条** 办事处领导小组办公室在收齐材料后，按照社区工作站、股份合作公司及处理类型予以分类登记造册。

**第二节 权属调查及分宗定界**

**第十四条** 根据申报人的申报资料，办事处领导小组办公室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股份合作公司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。

**第十五条** 经初步审定权属后，由办事处领导小组办公室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。

**第十六条** 办事处领导小组办公室会同股份合作公司，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。

**第十七条** 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。

**第三节 规划国土审查**

**第十八条** 新区规划国土部门根据申报材料，按本办法第四条规定予以规划国土审查。

　　新区规划国土部门应在收件后30日内对相关资料进行审核，提出规划国土审查意见。在办事处领导小组办公室完善用地手续后书面通知规划国土部门出具宗地图。审查不通过的违法建筑，新区规划国土部门应书面告知申报人审查不通过的理由。

**第四节 质量检测鉴定与备案**

**第十九条** 经规划国土部门审查通过的违法建筑，由具有相应资质的检测鉴定单位进行质量检测鉴定，建筑物质量检测结果经办事处城市建设部门审核后，上报新区城市建设部门予以备案。

**第五节 消防检查**

**第二十条** 经规划国土部门审查通过的违法建筑，业主须持规划国土审查意见向新区消防监督管理部门申请消防检查，消防监督管理部门对违法建筑的消防现状进行检查评估，经评估合格或经整改合格的违法建筑，由消防监督管理部门出具具备使用条件的《建筑消防现状检查意见书》，原件送达所属办事处领导小组办公室，存入处理档案。

**第六节 完善用地手续**

**第二十一条** 违法建筑在完善质量检测和消防备案或验收手续后，农村集体经济组织的违法建筑所占用地，由原村集体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。

**第七节 领导小组审定**

**第二十二条** 完善用地手续后，召开办事处领导小组工作会议，对初步审定的违法建筑进行审议，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。办事处领导小组办公室应在15日内将会议内容形成会议纪要，交新区领导小组办公室统一备案。

**第二十三条** 下列情况的违法建筑需上新区领导小组工作会议审议：

　　（一）宗地面积大于3万（不含3万）平方米、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）因申报人超期未办理导致系统锁定，现因特殊原因需继续处理的违法建筑；

　　（五）其他需新区领导小组会议审定的疑难项目。

**第八节 缴交罚款及地价款**

**第二十四条** 办事处领导小组办公室根据违法建筑处理类型，提出审查意见、处罚方案，报新区领导小组办公室审批。新区领导小组办公室审批后，由办事处领导小组办公室开具《龙华新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《龙华新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。

**第二十五条** 新区领导小组办公室设立缴交罚款及地价款专户，方便申报人缴交罚款及地价款，收缴的罚款及地价款25%纳入市国土基金，其余部分每季度由新区领导小组办公室按照新区、办事处、股份合作公司三级分别为5：3：2的分成比例予以划账。

**第九节 核发处理决定书**

**第二十六条** 申报人缴清罚款及地价款后，由办事处领导小组办公室在15日内核发《深圳市龙华新区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定书》。

**第十节 登记发证**

**第二十七条** 申报人应在收到《深圳市龙华新区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定书》后15日内，向房地产登记机关申请房地产初始登记。

　　申报人申请办事房地产初始登记，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）《深圳市龙华新区处理历史遗留生产经营性违法建筑决定书》、缴清罚款证明、付清地价款证明；

　　（四）登记机关认为应提交的其他文件。

　　第二十八条 房地产登记机关应当按照《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。房地产登记机关对申请确认产权的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（二）、（三）、（四）、（五）、（六）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 罚则**

**第二十九条** 属本办法第四条不予确认产权的违法建筑按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《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。

**第三十条** 违法建筑行为人拒不补办有关手续或者逾期不缴纳罚款及地价款，或者土地所有人逾期不完善用地手续的，按照《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》和其他有关法律、法规的规定处理。

**第三十一条** 1999年3月5日以后新建、改建、扩建违法建筑的违法行为，按照《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》和其他有关法律、法规的规定从严查处。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 政府工作人员在处理历史遗留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追究行政责任；情节严重构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**第七章 附则**

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 本办法由龙华新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负责解释。

　　本办法施行以前处理违法建筑的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。