**（四）历史遗留违法建筑处理**

**坪山新区原村民非商品住宅建设历史遗留问题处理办法**

**第一章  总  则**

**第一条** 为进一步加强坪山新区原村民居住用地上建设非商品住宅建设管理，严格制止和严厉打击违法建房行为，妥善解决本辖区原村民非商品住宅建设历史遗留问题，根据《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》，结合坪山新区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于坪山新区原村民建设非商品住宅复核审查领导小组办公室审查清理的原村民非商品住宅建设行为。

**第二章 “一户一栋”建设规范**

**第三条**  坪山新区原村民取得“一户一栋”的建房资格，须同时满足下列条件：

（一）符合《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》和《龙岗区原村民非商品住宅建设实施细则（试行）》规定的申请资格。

（二）申请人本人书面承诺在本社区范围内未参加统建且在本办事处辖区内无其他居住类房屋（砖木结构祖屋除外），并经所在居民小组、社区和办事处书面证明。

（三）经所在办事处核查，申请人未在本办事处享受过“一户一栋”政策补偿。

（四）经坪山新区历史遗留违法建筑处理机构和房地产权登记部门核查，申请人未进行过违法私房申报或私房产权登记。

　　（五）申请人未转让原农村宅基地。

**第四条**  申请人条件须经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审查，并经所在社区、办事处公告栏、新区政府网站、相关新闻媒体公示无异议，且公示期不少于10个工作日。

**第五条**  申请人申请建房的地块，须同时满足下列条件：

（一）符合新区综合发展规划。

（二）建设用地未列入市政府有关部门已公告的城市更新（旧村改造）计划、未在土地整备范围内、未在已征转的国有土地范围内。

　　（三）建设用地在非农建设用地范围内。

　　（四）建设用地不在基本生态控制线范围内的，另有规定的从其规定。

　　（五）建设用地在建成区内零星地块的。

　　第六条  申请人住宅建设标准为：基底面积不得超过100平方米，住宅建筑面积不得超过480平方米。

**第七条**  申请人建设非商品住宅由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负责审批。获得批准后，申请人还须到相关部门办理相关手续。规划国土部门核发用地方案图等建设用地手续，建设主管部门核发施工许可证、竣工验收（备案）证书等，并对建筑物的外观和装饰设计提出指导性意见。

　　各相关部门须结合“一户一栋”建设的实际，本着简化程序、提高效率的原则办理（补办）相关手续。具体申办指南须在本办法正式实施之日起15个工作日内报新区原村民建设非商品住宅审批领导小组办公室备案。

**第八条** 新区各相关职能部门应坚持密切配合和职责分工的统一，共同做好新区建筑物的规范管理工作。

　　新区各办事处和各社区应按照定人、定点、定位原则，对本辖区内符合“一户一栋”政策的建筑物存在现状进行监督管理。发现违法建设的，应立即将有关情况上报给新区规划土地监察部门以及各办事处规划土地监察机构予以处理。

　　新区规划土地监察部门及各办事处规划土地监察机构应认真做好登记、摄影、存档、备案、审核等工作，对建筑物的各种参数要详细记录并摄影存档，作为将来征地拆迁或者土地整备时的依据之一。各办事处规划土地监察机构应认真对在建和已建建筑物进行定期巡查，根据登记档案资料对建筑状态进行监控。若发现违法加建、改建、扩建等问题，应立即告知并予以制止。对于不听制止的，可将所建建筑物视为违法建筑依法处理，各办事处规划土地监察机构应将处理结果及时上报给新区规划土地监察部门。

　　新区城市建设主管部门负责在城市设计的要求下制定“一户一栋”住宅的设计和外观装饰指引。申请人应严格根据指引选择设计方案和外观装饰方案，各办事外要加强监管，对于不符合指引规范的建筑设计和外观装饰，应立即告知申请人予以整改。

　　新区规划国土部门负责制定关于“一户一栋”规划、建设、登记等相关方面的规范管理制度，对符合条件的已建建筑物做好后续规范管理工作。

**第九条** 为保障房屋质量和安全，必须加强监管。

　　质检、消防部门应加强监管力度，对房屋质量、消防等安全问题提出明确要求。新区城市建设主管部门及各办事处建设部门负责对施工过程进行全面监管，所有在建、未建项目必须按照审定的设计方案实施。新区规划土地监察大队及各办事处规划土地监察机构负责对用地面积、建筑规模的标准进行严格控制，竣工后要进行规划验收，对建筑平面位置、建设面积进行详细测量，并将验收结果作为完善下一步手续的依据之一。

**第三章   遗留问题处理办法**

**第十条**  申请人的建房行为同时符合第三条、第四条、第五条规定且已建成的，新区规划国土部门应按照相关法律法规的规定，核发用地方案图等建设用地手续，完善有关产权登记手续，使申请人产权合法化。

**第十一条**  申请人的建房行为符合第三条、第四条规定具备建房资格，但土地不符合第五条规定的（拟建地块列入市政府相关部门已公告的城市更新（旧城改造）计划、土地整备范围内的除外）已建成房屋，可按现状保留，也可选择按照《坪山新区原村民非商品住宅建设历史遗留问题补偿办法》进行处理。新区规划土地监察部门应实现定员、定点、定位并建立专门档案备案。

**第十二条**  申请人的建房行为同时符合第三条、第四条、第五条规定但在建未完工的，允许其复工建设，由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发放《复工通知书》。

　　新区城市建设主管部门应制定非商品住宅设计方案和外观装饰方案，对在建建筑物的建设样式和外观装饰适时提出指导性意见。若发现在建建筑物的建设样式和外观装饰不符合规定的，各办事处建设部门应立即告知申请人，并要求立即整改。

　　新区各办事处建设部门应对施工过程进行全面监管，开工前要认真验桩验线，对设计方案认真进行技术交底，对建筑质量以及安全等方面进行严格把关。

　　新区规划土地监察部门及各办事处规划土地监察机构应建立专门档案，详细登记此类申请人在建建筑物的占地面积、建筑面积、地理坐标、建筑层数等参数。

　　新区规划土地监察部门、城市建设主管部门以及各办事处建设部门要建立联动机制，实现信息共享，共同做好在建建筑物的监管工作。

**第十三条**  申请人的建房行为同时符合第三条、第四条规定具备建房资格，但是土地不符合第五条规定（拟建地块列入市政府相关部门已公告的城市更新（旧城改造）计划、土地整备范围内的除外），房屋在建未完工的，一律停建；房屋未建的，一律不允许开工建设。

　　申请人已经付出的建设成本和土地成本由新区征地拆迁主管部门制定办法进行补偿，并将所占土地收回国有。

　　接受上述处理后，申请人可以另觅合适地块申报“一户一栋”建设。

　　申请人放弃建房的，按照《坪山新区非商品住宅建设历史遗留问题补偿办法》处理。

　　新区城市建设主管部门和各办事处应做好符合“一户一栋”资格原村民未建房户统建安置的引导和扶持工作，鼓励符合“一户一栋”资格的原村民未建房户统建安置。

**第十四条**  申请人的建房行为同时符合第三条、第四条、第五条规定但房屋未建的，允许其开工建设，由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发放《复工通知书》。取得《复工通知书》后，申请人必须严格按照第七条的规定办理相关建设手续，获批准的土地计入所在社区非农建设居住用地指标，并扣减该社区统建房建设指标。

**第十五条**  申请人的建房行为不符合第三条、第四条规定，所取得的建房资格一律撤销。由两个办事处分别组成专门处理小组，按照新区规划土地监察大队提供的申请人资格不符合规定的人员名单，进行逐户约谈，坚决撤销。对于拒绝撤销的，由新区纪检监察局介入处理，倒查原审批过程中有无违规审批行为。

　　申请人资格撤销后，对于在建未完工的建筑，按非“一户一栋”标准予以补偿后，由办事处负责拆除；对于已完工的建筑，按非“一户一栋”标准予以补偿后，由办事处负责分期分批予以拆除。

　　新区规划土地监察部门、城市建设主管部门、纪检监察部门、规划国土部门、征地拆迁部门、土地整备中心等相关职能部门以及各办事处要坚持密切配合和职责分工的统一，认真做好“一户一栋”资格不符的撤销工作。

**第十六条** 申请建房行为符合第三条、第四条规定且拟建地块列入市政府相关部门已公告的城市更新（旧城改造）计划的，由申请人、开发商和社区参照第十八条的相关规定共同协商解决，协调解决后报新区规划土地监察大队备案。

**第十七条**  按第十三条和第十八条规定进行补偿和安置的，由办事处、社区和申请人签订三方协议书，协议书应明确原申请人名下的土地转为国有，纳入国有储备土地范围并明确申请人不再享有建房资格，相应计入所在社区非农建设居住指标和扣减统建房、整村统筹建设指标。

**第十八条**  同时符合本办法第三条、第四条、第五条规定的申请人自愿放弃建房，可在以下几种安置补偿方式中任选一种方式进行安置补偿。

　　（一）按不超过480平方米的建筑面积参加所在社区统建，按私人建房相关标准缴纳建设成本费。

　　（二）由新区管委会按建筑面积480平方米安排拆迁安置房，申请人应按所选择的安置房建设成本来缴纳建设成本费。

　　（三） 申请人选择货币补偿的，可按照《坪山新区非商品住宅建设历史遗留问题补偿办法》进行补偿，并扣减该申请人所在社区非农建设居住用地指标。

**第十九条**  申请建房行为符合第三条、第四条规定且拟建地块已列入“整村统筹”土地整备范围的，按照新区土地整备的主体制定的办法办理。

**第四章 统建房扶持政策**

**第二十条**  坪山新区鼓励和扶持符合“一户一栋”资格原村民未建房户统建安置，统建项目周边的公共配套和市政基础设施优先纳入政府投资计划。新区管委会每年应在政府投资计划中安排一定规模的财政资金，用于原村民未建房户统建项目的规划设计、公共配套、人防、环保、节能减排等工程。

**第二十一条**  统建项目除安排符合“一户一栋”资格原村民未建房户外，在规划许可的情况下，允许建设不超过项目总建筑面积10%的商业配套设施，该部分资产收益由原农村经济集体继受组织支配，优先用于补贴统建楼的维护和物业管理支出。

　　统建项目建筑面积超过符合“一户一栋”资格原村民的安置面积的房源可申请新区收购作为拆迁安置或保障性用房。

**第二十二条**  符合“一户一栋”资格原村民未建房户统建资金扶持标准如下：

　　（一）全额补贴统建项目规划费用。

　　（二）按照建筑用地每平方米20元补贴项目设计费，设计费最高不超过300万元。

（三）按照建筑面积每平方米100元补贴小区公共设施费，公共设施费最高不超过1000万元。

（四）按照地下室建筑面积每平方米200元补贴人防地下室建设费，人防地下室建设费最高不超过500万元。

　　（五）太阳能热水工程费用和中水回用等绿色建筑费用由政府全额补贴。

**第二十三条**  对参加统建的申请人，在过渡期内（签订《换房协议书》之日起至取得房屋钥匙3个月）由政府给予每户每月500元租金补偿或提供80平方米的过渡安置房（不享有财产权）。

**第五章  其  他**

**第二十四条** 申请人或相关单位、机构提供或出具虚假材料、证明、文件、报告的，应取消其相应的认定，并追究相关当事人的行政责任。

**第二十五条**  本办法自印发之日起施行，有效期三年。

　　本办法生效之前新区有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。