

深圳市福田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（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加强违法建筑管控，完善违法建筑安全纳管，推进历史遗留违法建筑（以下简称“历史违建”）处理工作，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》（深圳市人民政府令第312号，以下简称《处理办法》）的规定，结合福田区实际情况，制定本细则。

第二条 本细则所称的历史违建是指《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》）实施之前建成的违法建筑。

产业类历史违建是指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、商业性文教体卫等营利性用途的建筑物及生活配套设施。

公共配套类历史违建是指实际用于非商业性文教体卫、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。

第三条 本细则适用于福田区行政辖区范围内产业类和公共配套类历史违建的安全纳管、补充申报、处理确认、依法拆除或者没收。

第四条 存在下列情形的，不纳入本细则处理范围：

- （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 职责分工

第五条 区人民政府负责统筹全区历史违建处理工作、统一组织和协调历史违建处理确认、安全纳管、简易处理、补充申报等工作。

第六条 区人民政府成立福田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”）统一领导和协调全区历史违建的安全纳管、处理确认、补充申报等工作。

区领导小组组长由区长担任，副组长由分管规划土地监察的副区长担任，领导小组常设成员单位包括市规划和自然资源局福田管理局、区规划土地监察局、区住房和城乡建设局及各街道办事处。

领导小组下设福田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”），办公地点设在区规划土地监察局。区查违办负责区领导小组的日常事务性工作；负责组织各街道办事处开展历史遗留产业类和公共配套类违法建筑分类审查、处理确认及简易处理；核发《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》）；统筹历史违建处理经费申请；负责指导、督促、检查各街道办事处及区相关职能部门开展历史违建处理工作；研究决策处理过程中的一般性问题，就疑难复杂问题提请区领导小组会议审议；负责领导小组交办的其他工作。

第七条 街道办事处负责以下工作：

- （一）历史违建普查及补充申报工作；
- （二）组织实施辖区内违建的安全纳管，房屋结构安全和地质灾害隐患排查及整改；
- （三）受理申请、开展权属调查、分宗定界、建筑物建成时间和现状用途核实等初审工作并出具初审意见；
- （四）负责组织、动员原农村集体经济组织或者其继受

单位开展历史违建处理工作，通过宣传、鼓励、走访等方式推动历史违建当事人或者管理人开展历史违建处理工作；

（五）负责历史违建当事人的认定工作；

（六）负责历史违建处理工作在街道层面的具体实施并形成台账及相应的档案；

（七）负责区查违办交办的其他工作。

社区工作站负责以下工作：

（一）安排专员配合街道办事处开展历史违建安全纳管、补充申报、当事人身份确认、权属调查、建筑物建成时间和现状用途核查等工作；

（二）参与前期历史违建走访和摸底调查工作；

（三）协助完成街道办事处交办的其他工作。

原农村集体经济组织或者其继受单位负责以下工作：

（一）积极主动申报处理，并带动和鼓励其他历史违建当事人申报处理；

（二）配合其他历史违建当事人出具《承诺书》；

（三）协助、配合街道办事处完成历史违建安全纳管、补充申报、当事人身份确认、权属调查、建筑物建成时间和现状用途核查等工作；

（四）协助配合街道办事处安排的其他工作。

第八条 市规划和自然资源局福田管理局负责规划审查并出具审查意见；指导、监督各街道办事处开展辖区地质

灾害安全隐患排查和治理工作；负责出具宗地图，测算地价；负责区查违办交办的其他工作。

区住房和城乡建设局负责组织制定全区历史违建房屋质量检测鉴定备案工作指引和全区历史违建消防验收或备案工作指引；指导、监督质量检测鉴定单位开展历史违建安全鉴定工作，对取得房屋安全鉴定合格报告的历史违建进行备案；指导、监督消防安全评价机构开展历史违建消防安全评价工作，对消防安全评价结果合格的历史违建办理消防验收或备案手续；负责配合区查违办对历史违建质量和消防安全提出审查意见；负责区查违办交办的其他工作。

区规划土地监察局负责对辖区范围内历史违建进行立案调查，依法作出罚款、拆除或没收的行政处罚。

区财政局负责保障历史违建处理所需经费，确保处理工作顺利开展；统筹指导对原村集体经济组织及其继受单位进行认定；负责监督、指导、推动原村集体经济组织继受单位出具承诺书；负责区查违办交办的其他工作。

区城市更新和土地整备局负责对城市更新计划范围内或土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）项目范围内的历史违建简易处理申请提出审查意见，对符合简易处理条件的历史违建核发《历史遗留违法建筑简易处理意见书》。

区发展和改革局、工业和信息化局、市生态环境局福田管理局分别对位于基本生态控制线内且建设时间在 2005 年

11月1日后的历史违建处理申请,提出是否同意保留的意见。

区供水、供电、供气单位负责协助街道办事处核查历史违建的建成时间。

市不动产登记中心福田登记所负责对已取得《处理证明书》的历史违建办理国有建设用地使用权及房屋所有权初始登记。

市地籍测绘大队福田测绘中队负责指导监督测绘机构开展历史违建测绘工作;负责对街道办事处报送的测绘成果进行审查,并出具审查意见书。

第三章 处理程序

第一节 申请

第九条 街道办事处对辖区内的历史违建进行分栋(处)建档,组织社区工作站到各自社区范围内的历史违建走访,宣传历史违建处理政策,鼓励历史违建当事人积极申请处理,并同时对历史违建进行摸底调查,做好调查记录。

街道办事处应将走访记录和摸底调查情况形成台账,按照区查违办的要求定期上报。

第十条 历史违建当事人或管理人或委托代理人(以下统称“历史违建申请人”)向历史违建所在街道办事处提出处理申请,并提供下列资料:

(一)深圳市农村城市化历史遗留违法建筑普查申报受

理回执复印件(查验原件);

(二)《历史违建处理申请书》或《历史遗留违法建筑简易处理申请书》原件;

(三)身份证明资料复印件(查验原件),有授权委托人的,还应当提供被授权委托人的身份证明资料;

(四)《历史违建建设时间证明书》原件;

(五)街道办事处认为应当提交的其他文件。

有下列资料的,申请时应当一并提交复印件(查验原件):

(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)人民法院相关执行文书、拍卖等成交文书;

(七)建筑物《用地测点报告》或规划国土部门认可的其他测绘报告;

(八)消防验收或者备案证书;

(九)房屋质量检测鉴定备案证明;

(十)区人民政府同意复工或者同意建设的批文;

（十一）更新部门出具的城市更新单元合法用地比例情况；

（十二）《承诺书》原件；

（十三）其他批准文件。

存在以下情况，须分别提交如下资料：

（一）两个以上历史违建当事人共同申报的，应当提交《多人共同申报的承诺书》；

（二）涉及历史违建申报当事人信息变更的，应当提交《历史违建申报当事人信息变更表》及相关证明材料；

（三）涉及历史违建申报用途变更的，应当提交《历史违建申报用途变更表》及相关证明材料。

第十一条 本细则规定的《承诺书》是指申报人与原农村集体经济组织继受单位出具的，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的书面承诺。《承诺书》出具程序如下：

（一）历史违建属原农村集体经济组织继受单位所有并在原行政范围内的，由所在原农村集体经济组织继受单位召开董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称“三会”）表决同意后，历史违建所在原农村集体经济组织继受单位出具《承诺书》。

（二）历史违建属市、区人民政府或者其指定机构所有，或者上述主体与历史违建所在原农村集体经济组织继受单

位共有,且已与原农村集体经济组织继受单位理顺土地补偿事宜的,由所在原农村集体经济组织继受单位召开三会表决同意后,历史违建当事人和所在原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》。

(三)历史违建属个人或其他企业所有,或者上述主体与原农村集体经济组织继受单位共有的,由所在原农村集体经济组织继受单位召开股东代表大会表决同意后,历史违建当事人和所在原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》。

第十二条 有下列情形之一的,历史违建申请人可变更申报当事人:

(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,应当提交生效的判决书或者裁判文书。

(二)因继承需要变更历史违建当事人的,应当提交涉及有关历史违建继承内容的公证法律文书、被继承人的死亡证明文书,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或调解书,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,由双方在《历史违建申报当事人信息变更表》上签字

确认。

（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、原农村集体经济组织继受单位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，由原农村集体经济组织继受单位或者其继受单位、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，提交重新由当事人与原农村集体经济组织继受单位或者其继受单位、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的身份证明。

（六）原申报历史违建的企业因破产等原因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等生效法律文书和继受相关历史违建的企业工商营业执照复印件、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注册信息已经注销，当前使用其他户口及身份注册信息的，应当提交公安机关注销原户口及身份注册信息的证明文件和目前使用的有效身份证明文件。

（八）原申报当事人属企业变更名称的，应提交当前营业执照及企业名称变更的相关证明材料。

（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原农村集体经济组织继受单位、市、区人民政府或者其指定机构的，应提交《承诺书》。

（十一）产业类历史违建增加原农村集体经济组织继受单位为当事人的，应当提交《承诺书》及多人共同申报的承诺书。

（十二）原农村集体经济组织或者其继受单位历史违建更名至自然村的，或者原自然村历史违建更名至原农村集体经济组织或者其继受单位的，应提交原农村集体经济组织或者其继受单位与原自然村或者其继受单位共同出具的协议书。

（十三）原农村集体经济组织或者其继受单位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原农村集体经济组织或者其继受单位为多个当事人之一的，应提交原农村集体经济组织或者其继受单位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）其他有确凿证据证明原普查申报登记有误的情形。

第十三条 如原申报的工业类、公共配套类、商业类、办公类用途有误或者现状用途与申报用途不一致需变更用途的，应提交《历史违建申报用途变更表》（工业类、公共配套类、商业类、办公类），并由申报人、社区工作站和街道办事处盖章并签名。

（一）公共配套类、产业类历史违建不得变更为住宅类历史违建。

（二）公共配套类、产业类历史违建现状已改为商务公寓的，不得变更为商业用途历史违建，也不得按照原用途进行处理。

（三）申报用途为住宅类或者含有住宅用途、商务公寓性质的多种用途类或其他类的历史违建，不属于处理范围，不予收文。

如原申报的多种用途类、其他类历史违建，用途申报有误的，应提交《历史违建申报用途变更表》（多种用途类、其他类），并由申报人、社区工作站、街道办事处和区查违办盖章并签名。

（一）原申报的多种用途类、其他类历史违建含有住宅用途或者商务公寓用途，不得变更用途纳入处理。

（二）原申报的多种用途类、其他类历史违建实际为工业类、商业类、办公类、公共配套类或者限于以上四种用途混合的，应当在初审收文前由当事人提出用途变更申请，由

街道办负责核实后上报区查违办审批，变更为实际用途。

第十四条 如历史违建属于《决定》施行前、通过人民法院强制执行程序转让的申报建筑物的，由买受人持下列材料申请处理：

（一）人民法院强制执行程序转让的情况说明，无需提交申报收件回执；

（二）《历史违建处理申请书》；

（三）买受人身份证明文件；

（四）《历史违建建设时间证明书》，可无需原村集体盖章确认；

（五）相关执行文书、拍卖等买受成交文书，具体包括准予执行裁定书，生效的判决书、调解书；

（六）建筑物《用地测点报告》或者规划和自然资源管理部门认可的测绘报告；

（七）其他资料。

第十五条 历史违建申请人现场提交材料时应当由街道办事处和社区工作人员共同确认申报人与提交的身份证明文件一致；申请资料须由历史违建申请人加盖与原件核对无异的章，街道办事处工作人员核查原件。

申请资料提交的全过程应当采取拍摄、录像等方式固定提交材料的过程，并将相应的数据资料刻录光盘一并保存到档案中。

在收齐申请材料后，符合受理条件的，开具收文回执；资料不全或不规范的，应当在收文后3个工作日内退回全部申请材料，并一次性告知历史违建申请人须补充的资料。

第二节 街道办初审

第十六条 街道办事处受理申请后，开展资料核查及权属调查、建成时间核查、历史违建用途核查等工作；根据申请资料及需核查的信息向各相关部门、单位发出《初审协助核查函》，对历史违建申请人提交的申请资料和历史违建相关信息进行核实。

（一）向历史违建所属原农村集体经济组织或者其继受单位核实《历史违建建设时间证明书》《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》《历史违建申报用途变更表》《历史违建申报当事人信息变更表》的真实性。

（二）向历史违建所属社区工作站核实《历史违建建设时间证明书》《历史违建申报用途变更表》《历史违建申报当事人信息变更表》的真实性。

（三）向区人民政府、街道办事处核实原村集体经济组织或者其继受单位的合法继受情况。

（四）向人民法院、民政局、公证处等部门核实当事人信息变更资料的真实性。

（五）向人民法院核实相关执行文书、拍卖等买受凭证

的真实性。

第十七条 街道办事处根据核查情况基本确定历史违建权属后，委托测量单位开展地界点测量及房屋面积查丈工作。测量单位由各街道办事处通过公开招标方式选定，测量经费从街道办事处历史违建处理经费中列支。

第十八条 街道办事处会同历史违建所属社区工作站、原农村集体经济组织或者其继受单位，通知历史违建当事人或其代理人及相邻业主、测量单位按约定时间到现场共同指界，现场测量，并制作《权属调查及分宗定界表》，由现场参与人、原农村集体经济组织或者其继受单位共同填写《权属调查及分宗定界表》。

相邻业主无法按时到场的可以书面委托他人参与现场指界，并代为填写《权属调查及分宗定界表》。相邻业主无法联系、拒绝参加、未按时参加或者虽参加但拒绝签字确认的，街道办事处应在公示中对相关情况进行说明。相邻业主提出异议的不影响后续处理工作。

第十九条 测量单位在现场指界后，10日内出具测量报告及房屋面积查丈报告。

第二十条 同一历史违建当事人、同一用途并集中成片的历史违建分宗定界时原则上应划为一宗。

工业区、仓储区、学校、医院、公园等功能区中配套建设小型商业、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地进行处理。

第二十一条 产业类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于60%；公配类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于50%。

第二十二条 街道办事处应当在收到测量单位出具的测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据后2个工作日内报送市地籍测绘大队福田中队进行复核，市地籍测绘大队福田中队3个工作日内完成复核，并出具复核意见。

第二十三条 街道办事处组织开展历史违建建筑用途核查，结合房屋租赁合同、工商营业执照、水电费缴纳情况、现场调查等情况综合确定建筑物用途。

历史违建原申报建筑用途与现状建筑用途不一致，历史违建当事人应当填写《历史违建申报用途变更表》。

历史违建存在两种及以上用途的，应分别注明用途和对应的建筑面积。

第二十四条 街道办事处根据已复核的测量报告确定的历史违建坐标，比对地形图、航拍资料、卫星遥感图像，确定建筑物的建成时间。

如通过前款方式无法确定建筑物建成时间的，由街道办事处组织内设机构、社区工作站、原农村集体经济组织继受单位、供水供电部门等相关单位对建筑物的建成时间进行核查，通过房屋编码信息、网格巡查记录、查违执法记录、水电开户情况、社区工作站调查询问记录等综合判定建筑物建

成时间。

第二十五条 测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据复核后，街道办事处应当在3个工作日内发函市规划和自然资源局福田管理局进行规划土地审查并提供下列材料：

- （一）征询意见函；
- （二）测量报告；
- （三）房屋面积查丈报告；
- （四）权属调查及分宗定界表；
- （五）项目用地内测量相关电子数据。

第二十六条 市规划和自然资源局福田管理局应当在15个工作日内出具规划土地审查意见书（涉及转商品性地价评估情况的不计入办理时限）。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。

本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继受单位已签订《征地（补偿）协议书》等并履行补偿支付手续的用地。

申请简易处理的历史违建，只需核查本条第一款第一项内容。

第二十七条 规划土地审查意见书应明确是否予以规划现状确认，予以规划现状确认的，规划土地审查意见书应载明下列内容：

（一）建筑物用地范围、建筑覆盖率；

（二）土地使用年限；

（三）应当补缴地价金额；

（四）涉及占用农用地、未利用地的，注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；涉及非农建设用地红线、已落地非农建设用地、征地返还地范围的，予以注明。

（五）其他相关内容。

不予规划现状确认的，应当在规划土地审查意见书中载明规划土地审查结果和土地用途、规划用途依法确定的时间和相关文件名称等内容。

第二十八条 地质灾害易发区范围、河道堤防范围以市主管部门下发到历史违建处理系统的图件为依据。

街道办事处可以委托第三方机构对位于地质灾害易发区内的历史违建进行地质灾害安全隐患排查并组织采取有

效防治措施。

街道办事处经核查和整改，位于地质灾害易发区范围的历史违建仍然无法消除地质灾害隐患的，以及位于河道堤防范围的历史违建，不予通过初审。

第二十九条 《权属调查及分宗定界表》由历史违建当事人签字、相邻业主签字确认，并由历史违建所属原农村集体经济组织或其继受单位签章确认。

经规划审查，历史违建不涉及本细则第二十六条第一款所列情形的，街道办事处将《权属调查及分宗定界表》在历史违建显著位置、所在社区公告栏张贴，并在街道政务网站上公示10日。

第三十条 街道办事处汇总申请资料、各单位反馈意见、测量报告、权属调查及分宗定界表、规划审查意见、公示情况等资料后，按下列规定处理：

（一）历史违建位于山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等地质灾害易发区，不能通过整改消除安全隐患或者未采取有效防灾措施的，以及占用河道堤防的，制作《历史违建处理答复书（安全影响暂停处理）》，告知历史违建当事人不予通过初审，并送达。

（二）因建设时间无法核实或因历史违建申请人原因无法完成权属调查和分宗定界及公示等初审工作的，或在权属调查和分宗定界过程中存在异议且异议未能在公示期内妥

善处理的，制作《历史违建处理答复书（无法初审暂停处理）》，并送达当事人。

（三）存在本细则第四条规定的情形的，制作《初审资料移交清单（不属于处理范围类）》，加盖街道办事处公章后同申请资料、初审核查资料等一并移交区查违办。

（四）经规划审查存在第二十六条第一款所列情形，不予规划现状确认的，由街道办事处出具初审意见，同申请资料、初审核查资料等一并移交区查违办。

（五）街道办会议审议通过的历史违建处理申请，由街道办事处填写《初审资料移交清单（移送处理类）》同申请资料、初审核查资料等一并移交区查违办；同时以区查违办的名义向历史违建当事人出具《历史违建办理消防评价手续告知书》和《历史违建办理房屋鉴定手续告知书》，未提交《承诺书》的通知历史违建当事人向区查违办提交《承诺书》。

（六）街道办事处审议通过的历史违建简易处理申请，由街道办事处填写《初审资料移交清单（移送处理类）》同申请资料、初审核查资料等一并移交区查违办；未提交《承诺书》的由街道办事处通知历史违建当事人向区查违办提交《承诺书》。

第三节 综合审查

第三十一条 区查违办收到街道办事处移送材料后，经

审查材料不齐全的，应当在3个工作日内一次性告知需要补充的材料，并将相关资料退回街道办事处；经审查材料齐全的，应当设立卷宗，开展综合审查。

（一）对不属于处理范围的，区查违办应在10个工作日内书面答复历史违建当事人并说明理由；

（二）属于处理范围，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，建设时间在2005年11月1日后的，除基本生态控制线局部调整情形外，区查违办应在5个工作日内向区发展和改革局、工业和信息化局、市生态环境局福田管理局等主管部门发出征询意见函。

（三）属于简易处理的，区查违办应在收到《承诺书》后5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》。

第三十二条 区各主管部门收到区查违办关于基本生态控制线征询意见函后，应当根据基本生态线管理的有关规定及相关法律、法规在5个工作日内出具审查意见。

第三十三条 历史违建申请人应当在市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，取得房屋安全鉴定报告后到区住房和建设局办理房屋安全质量检测鉴定备案手续。

第三十四条 区住房和建设局在收到历史违建申请人

办理历史违建房屋安全检测鉴定文件备案和消防验收或者备案申请的相关材料后，10个工作日内完成房屋质量检测鉴定文件备案和消防验收或者备案工作并出具验收或备案回执，并将验收或备案情况及时函告区查违办。

第三十五条 历史违建申请处理时已取得相关房屋安全和消防安全检测合格的有效证明文件的，经区住房和建设局书面复核后可以不再重复办理房屋安全鉴定和消防验收或者备案手续；历史违建申请人提交申请资料时应当一并提交经复核的房屋安全和消防安全检测合格的有效证明文件。

第三十六条 区城市更新和土地整备局收到《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》后，对历史违建位于拟申报拆除重建类城市更新单元计划并且拆除范围内权属清晰的合法土地面积占拆除范围用地面积比例不足60%但不低于50%的拆除范围内的，在5个工作日内核发《历史遗留违法建筑简易处理意见书》，并答复区查违办。

第三十七条 区查违办汇总区各相关部门审查意见后，召开办公室会议审议。

第四节 处理确认

第三十八条 经区查违办办公室会议审议，符合《处理办法》及本细则处理确认条件，且历史违建当事人已按照本细则规定提交《承诺书》的，街道规划土地监察机构以区规划土地监察局名义依法实施行政处罚并出具罚款缴纳通知

书，区查违办在10个工作日内核发地价缴纳通知书。历史违建罚款和地价标准按照《处理办法》执行。

符合简易处理的，核发《历史遗留违法建筑简易处理通知书》。已取得《历史遗留违法建筑简易处理通知书》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，相关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，或历史违建位于批准的城市更新单元计划拆除范围外的，《历史遗留违法建筑简易处理通知书》自动失效。

第三十九条 罚款、地价缴纳后，历史违建当事人持缴费凭证到区查违办申请核发《处理证明书》。符合条件的，区查违办受理后5个工作日内出具《处理证明书》，并向市规划和自然资源局福田管理局发出《历史违建宗地图制作联系函》。市规划和自然资源局福田管理局应当在收函之日起5个工作日内出具宗地图。

第四十条 历史违建当事人、区人民政府或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）宗地图；

(五) 测量报告。

第四十一条 历史违建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。

第四章 未申报历史违建补充申报

第四十二条 区查违办根据“未申报历史违建一张图”，记载的历史违建信息，分街道汇总整理，并将补充公告通知和应申报未申报历史违建信息表一并发至各街道办事处。

第四十三条 街道办事处收到区查违办补充公告通知后，制作《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑补充申报公告》，并在建筑物显著位置、建筑物所在社区工作站公告栏以及区人民政府网站持续公告3个月。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。

第四十四条 公告期满后，仍未申报的历史违建由街道规划土地监察机构以区规划土地监察局的名义依法进行拆除或没收。

第五章 安全纳管

第四十五条 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。

第四十六条 街道办事处可以委托第三方机构开展房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查工作。地质灾害排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察、设计、施工或者监理资质。第三方机构选定方式由街道办事处自行确定。

街道办事处根据历史违建房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查情况逐栋（处）建立排查档案，并将排查结论录入违法建筑安全纳管信息管理系统。

第四十七条 历史违建存在房屋结构、消防安全隐患的，街道办事处应当责令历史违建当事人限期整改，整改涉及房屋安全鉴定、消防安全评价的，按照本细则第三十三条、第三十四条规定执行。

第四十八条 历史违建经限期整改后仍无法满足房屋安全使用要求的或逾期未整改的，不得进行出租、经营性等活动，街道办事处应当在该历史违建显著位置悬挂安全警示标识。住房城乡建设、消防监管、市场监管、房屋租赁、应急管理以及其他负有安全监管职责的部门应予以重点监管。

第四十九条 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的历史违建不能通过整改消除安全隐患的，由区规划土地监察局依法

予以拆除。

第五十条 历史违建安全隐患排查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。

第六章 其他规定

第五十一条 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细则处理；位于土地整备和城市更新单元拟拆除范围内的未竣工历史违建无须按照《决定》实施时的状态封顶，可以直接按照本细则申请历史违建简易处理。

前款历史违建存在擅自续建、加建情形的，整栋建筑物均不予处理确认。

第五十二条 经区人民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，可以参照本细则处理，免于罚款，取得《处理证明书》后，申请复工时缴纳的处理保证金予以退还；不按照批准用地、功能或者建筑面积建设的，依照本细则处理，申请复工时缴纳的处理保证金不予退还。

第五十三条 符合本细则第二条规定的历史违建，申请处理用地属于国土部门与原农村集体经济组织（或继受单位）、第三方单位共同签订土地征用补偿协议书但征用协议

尚未履行完毕的，经市规划和自然资源局福田管理局、属地街道办事处核实确认后，可以按本细则办理，《承诺书》出具程序依照本细则第十一条执行。

第五十四条 符合本细则第二条规定的历史违建，申请处理用地与已划定非农建设用地相重叠的，不予调整非农建设用地。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。

第五十五条 土地整备（含房屋征收、土地使用权收回）活动涉及历史违建的，可以参照本细则进行简易处理。

第五十六条 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的，历史违建当事人可以公证委托城市更新单元计划申报主体向街道办事处申请简易处理。委托事项可以包括：

- （一）提交历史违建简易处理申请；
- （二）领取行政处罚文书、地价罚款缴纳通知书、《历史遗留违法建筑简易处理意见书》；
- （三）签订土地出让合同；
- （四）历史违建简易处理程序中涉及的其他事项。

第五十七条 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，具体操作办法由区人民政府或区人民政府指定的职能部门另行制定文件予以明确。

第五十八条 历史违建当事人提供虚假材料或者利用

隐瞒、欺骗手段获得历史违建处理确认的，由相关部门根据《处理办法》第四十八条进行处理。

相关行政管理部门及其工作人员在历史违建处理工作中出现违法行为的，由上级主管部门或者监察机关依法追究；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十九条 除产业类和公共配套类历史违建外，其他历史违建应当参照本细则实施安全纳管、补充申报。

第六十条 1999年3月5日之前建设的产业类和公共配套类历史违建符合《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》处理条件的，按照《处理办法》和本细则进行申报处理。

第七章 附则

第六十一条 本细则由福田区查违办负责解释。

第六十二条 本细则自颁布之日起试行，有效期三年。