

深圳市龙岗区人民政府文件

深龙府〔2002〕67号

关于印发《深圳市龙岗区实施〈深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定〉的办法》和《深圳市龙岗区实施〈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〉的办法》的通知

各镇人民政府，区府属各单位、企业（公司），驻龙岗处以上单位：

《深圳市龙岗区实施〈深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定〉办法》和《深圳市龙岗区实施〈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〉办法》业经6月27日区政府常务会议和7月1日区委常委会议讨论通过，并按程序报市政府备案审核同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



二〇〇二年七月一日

深圳市龙岗区实施《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》办法

第一条 根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》第十六条和《〈深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定〉实施细则》第十三条的规定，结合龙岗区的实际，制定本实施办法（以下简称办法）。

第二条 历史遗留违法私房（以下简称违法私房），是指1999年3月5日以前违反法律、法规所建的下列私房：

- （一）村民非法占用国家所有土地新建、改建、扩建的私房；
- （二）村民未经镇级以上人民政府批准新建、改建、扩建的私房；
- （三）村民超出批准文件规定的用地面积、建筑面积所建的私房；
- （四）村民违反一户一栋原则所建的私房；
- （五）非村民未经县级以上人民政府批准单独或合作兴建的私房。

本办法所称村民，是指截止1999年3月5日公安机关登记在册并参加本村劳动分红的农村集体经济组织成员。村民的身份由镇政府和行政村村民委员会共同确认。

本办法所称一户一栋原则中的一户，是指截止1999年3月5日公安机关登记在册并参加农村集体经济组织劳动分红的户籍单位。1999年3月5日前经婚姻登记机关登记的夫妻为一户。

村民一户一栋原则中的户籍单位由当地公安机关确认。

第三条 区人民政府负责全区范围内违法私房清查、处理的

统一组织和协调工作。

镇人民政府负责镇域范围内违法私房清查、处理的组织实施工作。

区人民政府成立龙岗区处理历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑领导小组（以下简称区领导小组），成员由区政府、规划国土资源、建设、城管、公安、消防、环保、工商、文化、卫生、租赁、侨务及镇政府等有关部门负责人组成。领导小组下设龙岗区处理历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑办公室（以下简称区处理办），成员由上述相关职能部门派专人组成。

各镇人民政府相应设立处理历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑办公室（以下简称镇处理办），成员由镇相关职能部门派专人组成。

各行政村村民委员会（居民委员会）应协助开展本村（居委会）范围内历史遗留违法私房的清查、处理工作。

第四条 下列违法私房不予确认产权：

（一）违反城市规划，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）非法占用国家所有土地的；

（五）列入旧城（村）改造规划区域的。

第五条 除本办法第四条所列情形外，违法私房按以下规定处理：

（一）村民在本村所建违法私房符合一户一栋原则、总建筑

面积未超过 480 平方米的，免于处罚，免缴地价。经申报处理后核发《深圳市龙岗区历史遗留违法私房处理证明书》（以下简称《证明书》），办理产权登记手续。

（二）村民在本村所建违法私房符合一户一栋原则、总建筑面积在 480 平方米以上 600 平方米以下的部分，按建筑面积每平方米处以 10 元罚款，免缴地价。经申报处理后核发《证明书》，办理产权登记手续。

（三）村民在本村所建违法私房符合一户一栋原则、总建筑面积超过 600 平方米的部分，按建筑面积每平方米处以 25 元罚款，免缴地价。经申报处理后核发《证明书》，办理产权登记手续。

（四）村民按县、镇政府批准文件在本村所建违反一户一栋原则的多栋部分，在批准的建筑面积内，免于处罚，按现行地价的 18% 缴纳地价；超出批准建筑面积的部分，按建筑面积每平方米处以 35 元罚款，并按现行地价的 18% 缴纳地价。经申报处理后核发《证明书》，办理产权登记手续。

（五）村民未经县、镇政府批准在本村所建违反一户一栋原则的违法私房的多栋部分，按建筑面积每平方米处以 50 元罚款，并按现行地价的 25% 缴纳地价。经申报处理后核发《证明书》，办理产权登记手续。

（六）非村民经镇政府批准所建违法私房，在批准的建筑面积内，免于处罚，按现行地价的 18% 缴纳地价；超出批准建筑面积的部分，按建筑面积每平方米处以 75 元罚款，并按现行地价的 18% 缴纳地价。经申报处理后核发《证明书》，办理产权登记手续。

(七)非村民未经镇政府批准所建的违法私房，按建筑面积每平方米处以100元罚款，并按现行地价的25%缴纳地价。经申报处理后核发《证明书》，办理产权登记手续。

(八)非村民所建私房超出县政府批准文件规定建筑面积的，按本条第(六)项处理。

(九)村民与非村民合作所建违法私房，按照其各自所占份额分别处理。

现行地价是指本办法实施之日的基准地价。基准地价未覆盖的区域，其地价以最邻近区域的基准地价为标准。

第六条 已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的私房，《房屋所有权证》或其他房屋权利证书上记载的建筑面积，视为已经县级以上人民政府批准，超出部分的建筑面积，按本办法第五条规定处理后，按现行规定颁发《房地产证》。

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，应当在解除抵押关系或解除查封后方可办理。

第七条 占用集体所有土地兴建本办法第五条第(四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(九)项违法私房的，确认产权时，应补办征地手续，政府不再支付征地补偿安置费用。土地买卖双方发生的经济关系由双方自行处理。

补办征地手续时，由村民委员会协调组织签订《补征地协议书》。《补征地协议书》应以农村集体经济组织为单位与规划国土资源部门双方签定，并附该地块上所有违法私房业主名单。能成片征地的，以片为单位进行征地；不能成片征地的，以单栋违法私房所占宗地为单位进行征地。

第八条 原籍在龙岗区各镇的华侨及港、澳、台同胞，其在原籍所在镇建设私房用地标准和超标准建房问题，按村民的规定处理。

龙岗区的华侨、港、澳、台同胞所建的私房不在其原籍所在镇的，其私房建设问题按非村民的规定处理。

华侨及港、澳、台同胞的身份及原籍证明，须经市或区侨务部门确认。

第九条 各行政村村民委员会(居民委员会)应负责本村(居委会)范围内违法私房的清查工作，提供本村(居委会)范围内违法私房座落的示意图并标明详细的权属状况清查结果，报所在镇处理办。

第十条 违法私房建房者应当在本办法实施之日起一年内就所建违法私房向所在镇处理办申报。镇处理办应对申报材料进行登记造册，并向申报人开具收件回执。

合作兴建违法私房的，各合作方应共同申报。

村民如有多栋违法私房的，应一次性申报。以前未办理过一户一栋私宅确权手续的村民，本次可任选一栋按一户一栋原则处理，但应在申报时予以注明。

第十一条 办理违法私房申报手续时应提供下列资料：

- (一)《深圳市龙岗区处理历史遗留违法私房申报审批表》(表内有关部门的审核意见须齐备)；
- (二)原用地及报建批准文件原件；
- (三)合作建房协议书原件(限合作兴建违法私房者提供)；
- (四)有效的婚姻证明文件(只限村民)；
- (五)申报人及共有人身份证(或护照)和户口本复印(核

对原件，非村民不需提供户口本复印件)；

(六)发生过转让行为的违法私房，须由申报人及相关当事人出具已经自行理顺经济利益关系并经公证的协议书；

(七)、本办法实施以前已接受处罚并已缴纳罚款的，应提交处罚决定书和罚款发票复印件(核对原件)；

(八)本办法实施以前已缴纳地价款的，应提交用地批准文件和缴交地价款发票复印件(核对原件)；

(九)已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的，应提交复印件(核对原件)。遗失证书的，需出具查档材料，填写具结书，并在《深圳特区报》或《深圳商报》刊登遗失声明；

(十)镇处理办认为应提交的其他文件。

第十二条 镇处理办收文后，通知申报人委托具有合法资质的测量单位会同自然村和行政村村民委员会(居民委员会)在约定时间内到现场共同指界、现场调查、现场填写《分宗定界及权属调查表》(标明示意图)，由现场人员会签确认。

测量单位根据现场测量结果和测量技术规范要求出具违法私房用地测量报告及房屋面积测量报告交申报人转送镇处理办，并向申报人收取测量费用。

第十三条 镇处理办对违法私房的申报材料，按本办法第四条的规定予以审查。属不予确认产权的违法私房，镇处理办应予以复函，说明不予确权的理由。属可以按本办法予以处理的违法私房，镇处理办应完善征地有关手续并提出初审意见、拟定处罚方案和补交地价方案报区处理办复审，经区领导小组批准后，区处理办将申报材料转镇处理办书面通知申报人缴交罚款和地价款。

申报人应当在收到书面缴款通知书之日起三十天内一次性交清罚款和地价款。逾期未交清罚款和地价款的，不予办理确认产权手续，并按本办法第十六条的规定对其违法私房从严查处。

第十四条 申报人交清罚款和地价款后，由镇处理办核发《证明书》。

第十五条 违法私房经处理后，申报人应当办理房地产初始登记。房地产登记机关对依照本办法申请确认产权的违法私房进行初始登记时，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，并在登记文件中注明依据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》登记。

未提交建设工程质量检测机构和公安消防部门检测合格证明文件的违法私房，房地产登记机关应当在登记文件中予以注明。

申请违法私房初始登记，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）《深圳市龙岗区历史遗留违法私房处理证明书》、缴清罚款证明、付清地价款证明；
- （四）已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的，须交原件；
- （五）登记机关认为应提交的其他文件。

第十六条 违法私房建房者未在本办法规定的申报期限内申报或申报后拒不补办有关手续，逾期不缴纳罚款、地价款的，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》和有关法律、法规的规定处理。

第十七条 1999年3月5日以后新建、改建、扩建私房的违法行为，不予确认产权，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、法规的规定给予处罚。

第十八条 除市政府另有规定外，违法私房确认产权并核发绿皮《房地产证》后不得买卖。

第十九条 依照本办法确认产权的违法私房因居住区重新规划、综合整治和整体改造需要拆迁的，其补偿标准按市政府规定执行。

第二十条 本办法实施以前已接受处理并确认产权的违法私房，不适用本办法。

本办法实施以前已缴纳罚款和地价款，尚未确认产权的违法私房，不再缴纳罚款和地价款，按本办法确认产权；

本办法实施以前已进行处罚，未办理用地手续、缴纳地价款的违法私房，不再处罚，按本办法补办用地手续，缴纳地价款后，确认产权。

第二十一条 本办法由深圳市龙岗区人民政府负责解释。

第二十二条 本办法自公布之日起实施。

本办法实施以前处理违法私房的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

深圳市龙岗区实施《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》办法

第一条 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》第十一条和《〈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〉实施细则》第七条的规定，结合龙岗区的实际，制定本实施办法（以下简称办法）。

第二条 历史遗留生产经营性违法建筑（以下简称违法建筑），是指1999年3月5日以前未经规划国土资源部门批准，未领取建设工程规划许可证，非法占用土地兴建的工业、交通、能源等项目的建筑物及其生活配套设施。

第三条 区人民政府负责全区范围内违法建筑清查、处理的统一组织和协调工作。

区人民政府成立龙岗区处理历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑领导小组（以下简称区领导小组），成员由区政府、规划国土资源、建设、城管、公安、消防、环保、工商、文化、卫生、租赁及镇政府等有关部门的负责人组成。领导小组下设龙岗区处理历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑办公室（以下简称区处理办），成员由上述相关职能部门派专人组成。

各镇人民政府相应设立处理历史遗留违法私房和生产经营性违法建筑办公室（以下简称镇处理办），成员由镇相关职能部门派专人组成。

行政村村民委员会（居民委员会）协助开展本村（居委会）范围内违法建筑的清查、处理工作。

区建设主管部门负责组织工程质量检测机构对违法建筑的工程质量进行检测。

区消防主管部门负责违法建筑的消防检测工作，并出具检测证明文件。

第四条 下列违法建筑不予确认产权：

(一) 违反城市规划，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) 非法占用国家所有土地的；

(五) 列入旧城（村）改造规划区域的。

第五条 除本办法第四条所列情形外，违法建筑按以下规定处理：

(一) 农村集体经济组织的违法建筑，按建筑面积每平方米处以 10 元罚款，免缴地价，补办征地手续，补签土地使用权出让合同；

(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，补办征地手续，补签土地使用权出让合同，并按现行地价的 25% 缴纳地价；

(三) 其他企业或单位的违法建筑，按建筑面积每平方米处以 30 元罚款，补办征地手续，补签土地使用权出让合同，并按现行地价的 25% 缴纳地价。

现行地价是指本办法实施之日的基准地价。基准地价未履盖

的区域，其地价以最邻近区域的基准地价为标准。

违法建筑行为人缴清罚款、地价款后补签土地使用权出让合同时，土地使用年期从1999年3月5日起计算。

第六条 已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的生产经营性建筑，《房屋所有权证》或其他房屋权利证书上记载的建筑面积，视为已经批准，超出部份的建筑面积，按本办法第五条规定处理后，按现行规定颁发《房地产证》。

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，应当在解除抵押关系或解除查封后方可办理。

第七条 各行政村村民委员会（居民委员会）负责开展本村（居委会）范围内的违法建筑清查工作，提供本村范围内违法建筑座落示意图并标明详细的权属状况清查结果，报各镇处理办。

第八条 违法建筑行为人应当在本办法实施之日起一年内就所建违法建筑向所在镇处理办申报，镇处理办应对申报材料进行登记造册，并开具收件回执。

违法建筑如属多方出资合作兴建，须由合作各方共同申报。

第九条 违法建筑行为人申报时应提交下列资料：

- （一）《深圳市龙岗区处理历史遗留生产经营性违法建筑申报审批表》；
- （二）土地、房屋来源的有关材料原件；
- （三）合作建房协议书原件（限多方共同投资兴建的违法建筑）；
- （四）企业法人或其它组织营业执照复印件（加盖“工商局

执照复印件专用章”);

(五)法定代表人或主要负责人证明书、法定代表人或主要负责人身份证复印件;

(六)法定代表人或主要负责人授权委托书原件、被授权人身份证复印件;

(七)发生过转让行为的违法建筑,须由申报人及相关当事人出具已经自行理顺经济利益关系并经公证的协议书;

(八)已领取《房屋所有权证》或其他土地、房屋权利证书的,须提交复印件(核对原件)。遗失证书的,需出具查档材料,填写具结书,并在《深圳特区报》或《深圳商报》刊登遗失声明;

(九)镇处理办认为应当提交的其他材料。

境外企业或组织(包括港、澳、台地区)提交的相关资料应按规定进行公证或认证。

第十条 镇处理办收文后,通知申报人委托具有合法资质的测量单位会同自然村和行政村村民委员会在约定时间内到现场共同指界、现场调查、现场填写《分宗定界及权属调查表》(标明示意图),由现场人员会签确认。

测量单位根据现场测量结果及测量技术规范要求出具违法建筑用地测量报告和房屋面积测量报告交申报人转送镇处理办,并向申报人收取测量费用。

第十一条 镇处理办在完善权属调查及分宗定界后,由村民委员会协调组织签订《补征地协议书》。农村集体经济组织违法建筑占用的土地,由农村集体与规划国土资源主管部门双方共同签订《补征地协议书》,政府不再支付征地补偿安置费用;其他

企业或单位违法建筑所占用的土地，由农村集体、申报人、规划国土资源主管部门三方共同签订《补征地协议书》，其他单位或企业已支付给农村集体经济组织或者其成员的费用视为征地补偿安置费用，政府不再支付任何费用，农村集体与其他单位或企业未理顺的经济关系自行理顺。

第十二条 镇处理办对违法建筑的申报资料，按本办法第四条的规定予以审查。属不予确认产权的违法建筑，镇处理办应予以复函，说明不予确权的理由。属可以按本办法予以处理的违法建筑，镇处理办提出初审意见、处罚方案和补交地价方案报区处理办复审，经区领导小组批准后，区处理办将有关材料转镇处理办，镇处理办应书面通知申报人缴交罚款和地价款。

申报人应当在收到镇处理办书面缴款通知书之日起三十天内一次性交清罚款和地价款。逾期不交清罚款和地价款的，不予办理确认产权手续，并按本办法第十六条的规定对违法建筑从严查处。

第十三条 违法建筑行为人交清罚款和地价款后，持缴清罚款证明和付清地价款证明，与规划国土资源部门补签土地使用权出让合同。

第十四条 按本办法对违法建筑进行处罚后，区其他有关行政主管部门在补办其他有关手续时不再罚款。

第十五条 违法建筑经处理后，申报人应当办理房地产初始登记。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）项规定的限制，但违法建筑行为人应

提交建设工程质量检测机构和公安消防部门出具的检测合格证明文件。

申请生产经营性违法建筑初始登记，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）依照《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》补办的土地使用权出让合同、缴清罚款证明、付清地价证明；

（四）具备合法资质的建设工程质量检测机构出具的建筑质量检测合格证明文件；

（五）公安消防部门出具的消防检测合格证明文件；

（六）建筑设计总平面图、建筑物竣工图（包括单体建筑平面、立面、剖面图）；

（七）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；

（八）登记机关认为应提交的其它文件。

第十六条 违法建筑行为人未在本办法规定的申报期限内申报或申报后拒不补办有关手续，逾期不缴纳罚款、地价款，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。

第十七条 依照本办法确认产权的违法建筑因城市建设需要拆迁的，其补偿标准按市政府规定执行。

第十八条 1999年3月5日以后新建、改建、扩建违法建筑的违法行为，不予确认产权，按照《深圳市人民代表大会常务委员会

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。

第十九条 本办法实施以前已按有关规定补办手续的违法建筑不适用本办法。

第二十条 本办法由深圳市龙岗区人民政府负责解释。

第二十一条 本办法自公布之日起实施。

主题词：城乡建设 违法建筑△ 规定 通知

抄送：区委各部门，区法院、检察院，人大办、政协办，各人民团体。

深圳市龙岗区人民政府办公室

2002年9月20日印发