

# 房地产专业委法律资讯

2019年8月刊 总第25期

2019/8/31

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

## 目录

<b>【新规速递】</b> .....	2 -
深圳市宝安区人民政府办公室关于印发《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类事实细则（试行）的通知》 .....	2 -
住房和城乡建设部关于印发《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》的通知 .....	26 -
深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定 .....	30 -
全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定 .....	36 -
<b>【本地资讯】</b> .....	49 -
关于《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿）的起草说明 .....	49 -
深圳市宝安区人民政府办公室关于印发《宝安区人才住房规模化租赁项目资金补贴管理暂行办法》的通知 .....	62 -
<b>【本委简介】</b> .....	65 -

## 【新规速递】

### 深圳市宝安区人民政府办公室关于印发《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类事实细则（试行）的通知》

各街道办事处，区各有关单位：

《深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

区政府办公室

2019年8月4日

深圳市宝安区处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑实施细则（试行）

#### 第一章 总则

第一条 为妥善处理宝安区历史遗留违法建筑（以下简称历史违建），保障城市规划实施，拓展产业发展空间，完善城市公共配套，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》），结合我区实际情况，制定本细则。

第二条 历史违建处理，本着“尊重历史、实事求是，先内后外、务实高效，先易后难、稳步推进”的原则，简化行政办事程序，提高全区处理历史违建的工作效率。

第三条 本细则适用于宝安区行政辖区范围内农村城市化历史遗留产业类违法建筑（以下简称产业类历史违建）和农村城市化历史遗留公共配套类违法建筑（以下简称公配类历史违建）的处理确认。

申报时尚未竣工的历史违建，按照《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》）施行时的状态封顶后依照本细则处理。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）涉嫌违法的临时建筑。

## 第二章 组织架构

第四条 区人民政府负责全区历史违建处理的统一组织和协调。

第五条 宝安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）负责统筹推进全区农村城市化历史遗留违法建筑处理工作；负责统一处理标准及处理程序；负责统筹协调全区违法建筑安全纳管工作；负责研究解决处理过程中的重大疑难问题。

第六条 宝安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）负责领导小组的日常事务性工作；负责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；负责组织开展历史违建处理的宣传、培训等工作，统筹历史违建处理经费申请；负责指导、督促、检查各街道办、功能服务组及区相关部门开展历史违建处理工作；负责领导小组交办的其他工作。

第七条 区领导小组办公室下设规划国土审查组、房屋检测鉴定备案组、消防审验备案组三个功能服务组，分别由区规划国土、房屋质量安全、消防监管行政主管部门指定专人组成。

规划国土审查组负责历史违建的规划土地审查，并以规划和自然资源部门名义出具审查意见；负责指导、监督各街道办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；负责区领导小组及其办公室交办的其他工作。

房屋检测鉴定备案组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，指导、监督质量检测鉴定单位开展历史违建安全鉴定工作，并以区主管部门名义对房屋安全鉴定合格报告的历史违建进行备案；负责配合区领导小组办公室对历史违建质量安全提出审查意见；负责区领导小组及其办公室交办的其他工作。

消防审验备案组负责组织制定全区历史违建消防验收或备案工作指引，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，并以区主管部门名义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；负责配合区领导小组办公室对历史违建消防安全提出审查意见；负责区领导小组及其办公室交办的其他工作。

第八条 各街道办事处相应设立处理历史遗留产业类和公共配套类违法建筑领导小组（以下简称街道领导小组），成员由街道相关职能部门派出人员组成，负责统筹开展辖区内历史违建处理工作，研究、解决辖区范围内重大疑难问题；审议历史违建处理申请，提出初审意见；统筹开展地质灾害易发区范围内历史违建排查、调查及评估工作；负责区领导小组及其办公室交办的其他事项。

街道领导小组下设办公室（以下简称街道处理办），负责街道领导小组的日常事务性工作；负责辖区范围内历史违建处理初审的具体工作，包括受理历史违建申请、受理补申报、资料核查、权属调查及分宗定界、组织公示等；负责根据会议审议结果，送达相关

处理文书；负责辖区范围内历史违建处理的宣传、动员，指导历史违建当事人申请处理；负责上级部门交办的其他工作。

第九条 区土地规划监察局负责对辖区范围内历史违建依法作出行政处罚，依法组织行政处罚的执行或者申请人民法院执行。

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。

区集体资产管理局负责对原村集体经济组织继受单位进行认定；负责监督、指导原村集体经济组织继受单位出具承诺书；负责指导、协调和联系各街道办、股份合作公司涉及集体资产管理方面的工作。

区城市更新和土地整备局负责对申报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提出审查意见，及时函告区查违办。

区发展改革局、区工业和信息化局、市生态环境局宝安管理局根据自身职权，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，提出处理意见。

区公安分局负责加强对暴力抗法的打击力度，配合街道办事处对当事人信息变更资料的真实性进行核实，协助提供华侨、港澳台居民身份认定的资料。

区供水、供电、供气单位负责协助街道处理办开展历史违建建设时间核查。

市不动产登记中心宝安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。

市地籍测绘大队第二中队负责指导监督测绘机构开展历史违建测绘工作；负责对街道处理办报送的测绘成果进行审查，并出具审查意见书。

社区工作站负责协助配合街道处理办开展历史违建处理确认、安全纳管等工作。

原农村集体经济组织继受单位要积极配合开展历史违建处理确认工作，积极主动申请处理，带动和鼓励其他历史违建当事人或者管理人申报处理。

### 第三章 安全纳管

第十条 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。符合安全纳管要求的方可临时使用。

第十一条 房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患排查可以委托第三方机构开展。地质灾害排查或者调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查、设计、施工或者监理资质。

街道办事处根据区住房建设局、市规划和自然资源局宝安管理局等部门开展的历史违建的房屋结构、消防、地质灾害等安全隐患

排查结果，逐栋（处）建立排查档案，并做好安全纳管信息系统信息录入工作。

第十二条 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，按照本实施细则第三十六条、第三十七条、第三十八条规定执行。

街道办事处应当根据市、区违法建筑安全纳管有关规定，按照“谁引发、谁治理”的原则，对历史违建安全纳管制定计划，分期分批分类进行整治。对于行为人引发的，街道办事处应当责令相关责任人采取有效防治措施；无法确定引发原因的街道办事处应当及时采取有效的防治措施。

属于位于山体崩塌、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，又不能整改消除的，应当依法予以拆除。

第十三条 历史违建无法满足房屋安全使用要求的，不得进行出租、经营性等活动，街道办事处应当在其显著位置悬挂安全警示标识。住房建设、消防监管、市场监管、房屋租赁、安全生产以及其他负有安全监管职责的部门应予以重点监管。

第十四条 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。

## 第四章 办理程序

### 第一节 申请

第十五条 历史违建当事人或管理人向属地街道办事处申请处理历史违建，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》；

（三）身份证明资料；

（四）《历史违建建设时间证明书》原件；

（五）街道处理办认为应当提交的其他文件。

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》；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；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。

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、拍卖等买受成交文书；

(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) 《复工通知书》；

(十一) 《深圳市宝安区历史遗留生产经营性违法建筑申报收件回执》；

(十二) 《申报人与原农村集体经济组织继受单位出具的承诺书》（以下简称《承诺书》）原件；

(十三) 其他批准文件。

第十六条 有下列情形之一的，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，应当提交涉及被继承人的死亡证明文件和涉及继承的公证法律文书，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以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；

（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，由股份公司或者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，提交重新由当事人签字、股份公司、社区工作站、街道办事处申报受理机构盖章的普查申报表，相关普查申报表应当和原普查申报表同步归档；

（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、区政府或者其指定机构的；

（十一）确因申报错误，经原农村集体经济组织与申报人共同确认，产业类历史违建更名或增加原农村集体经济组织继受单位为当事人的；

（十二）原行政村历史违建更名至自然村的，或者原自然村历史违建更名至行政村的；

（十三）原行政村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行政村为多个当事人之一的；

（十四）依法依规可以确认的其他情形。

第十七条 街道处理办在收齐申请材料后，符合受理条件的，开具收文回执；因资料不全不予收文或不符合法定形式的，应当一次性告知历史违建申请人须补齐的资料。

## 第二节 街道办初审

第十八条 街道处理办受理申请后，开展资料核查及权属调查工作时，可根据申请资料的来源等情况，向各相关部门、机构发出《初审协助核查函》，对历史违建申请人提交的申请资料进行核实。

第十九条 历史违建申请人应当与历史违建所在原农村集体经济组织继受单位出具《承诺书》，承诺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等。《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》。

历史违建属市、区重点发展产业的，经区领导小组联席会议审议同意后，可参照本条第一款第二项的规定，由历史违建当事人和原农村集体经济组织继受单位共同出具《承诺书》，并就出具《承诺书》的法律后果由其自行承担作出《情况说明》。

第二十条 街道处理办初步审定权属后，委托测量单位做好地界点测量及房屋面积查丈的准备工作。

测量单位由各街道办事处通过公开招标的方式选定。

第二十一条 街道处理办会同历史违建所属社区工作站、原农村集体经济组织，通知申请人及其相邻业主、测量单位按约定时间到现场共同指界，现场测量。

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，街道处理办应在公示中对相关情况进行说明，相邻业主未提出异议的不影响后续处理工作。

第二十二条 街道处理办应当开展历史违建建筑用途核查。建筑用途核查由街道处理办和历史违建申请人共同依据建筑物的现状用途进行核实确认。建筑现状用途可以结合房屋租赁合同、工商营业执照、现场调查等情况综合确定。历史违建存在两种以上用途的，应分别标注其用途和建筑面积。

历史违建原申报建筑用途与现状建筑用途不一致，且原申报建筑用途与现状建筑用途均符合本细则第三条适用范围的，历史违建当事人可申请按现状用途变更建筑用途信息。

第二十三条 同一申请人、土地用途相同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、仓储区和学校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、水电等配套设施的，原则上与主体功能建筑划为同一宗地进行处理。

第二十四条 产业类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于 40%；公配类历史违建宗地建筑覆盖率不得低于 20%。

第二十五条 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。

第二十六条 街道处理办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 3 个工作日内报送市地籍测绘大队第二中队（或委托测量单位报送市地籍测绘大队第二中队）进行审查，市地籍测绘大队第二中队 8 个工作日内完成审查，并出具审查意见。

第二十七条 测量报告、房屋面积查丈报告及相关电子数据通过审查后，街道处理办应当在 3 个工作日内发送规划国土审查组进行规划土地审查并提供下列材料：

- （一）征询意见函；
- （二）审查意见表；
- （三）测量报告；
- （四）房屋面积查丈报告；

(五) 权属调查及分宗定界表；

(六) 项目用地内测量相关电子数据。

第二十八条 规划国土审查组应当在 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》、《转地（补偿）协议书》等并履行补偿支付手续的用地。

属简易处理的历史违建，只需核查第一款第一项内容。

第二十九条 规划土地审查意见书应明确是否予以规划现状确认。不予规划现状确认的，规划土地审查意见书应载明影响的规划名称及其批准时间；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。

第三十条 街道处理办应当开展历史违建建设时间核查。核查建设时间（含加建、改建、扩建时间）可以结合地形图、航拍资料、卫星资料、房屋编码信息、最早水电开通证明文件、历史违建所属社区工作站和原农村集体经济组织继受单位证明等情况综合确定。有航拍资料、卫星资料的，应当以航拍资料、卫星资料作为历史违建建设时间核查的主要依据。

第三十一条 街道处理办应当开展历史违建是否位于地质灾害易发区、是否占用河道堤防范围、是否属于地质灾害未消除或者未采取有效防灾措施核查。对于地质灾害未消除或者未采取有效防治措施以及占用河道堤防的历史违建不予通过初审。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。

街道城建部门应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。

第三十二条 经审查确认，不涉及本细则第二十八条所列情形的，街道处理办将《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。

《权属调查及分宗定界表》由历史违建当事人签字、相邻业主签字认可，并由历史违建所属原农村集体经济组织签章确认。

第三十三条 街道处理办汇总资料审查、权属调查、分宗定界等情况后，报街道领导小组审议。

本细则施行前，街道办事处已按照本市相关规定对申请资料进行核查、公示，历史违建当事人身份、权属调查和分宗定界、建筑物现状用途均已明确的，不再重复进行核查；有不明确的，按照本细则相关程序进行处理。

第三十四条 街道领导小组审议后，街道处理办按下列规定处理：

（一）认定历史违建属于地质灾害未消除或者未采取有效防灾措施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）》，并送达当事人。

（二）因建设时间无法核实或因当事人原因无法完成权属调查和分宗定界及公示等初审工作，或在权属调查和分宗定界过程中存在异议且未能在公示期内妥善处理异议，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。待当事人完善初审内容后，再申请办理后续处理程序。

（三）依照本细则第三条规定不属本次处理范围的历史违建，制作《历史违建初审意见表》，在“资料核查情况”“拟处理意见”一栏中说明理由和依据，将《历史违建初审意见表》加盖街道办事处公章后移交区查违办。

（四）通过审议的历史违建申请，由街道处理办填写《初审资料移交清单（移送处理类）》后，以街道办事处名义移交区查违办。属简易处理的历史违建，由街道处理办通知当事人提交《承诺书》。其它历史违建经规划土地审查确认，不涉及本细则第二十八条所列情形、不涉及占用农用地或未利用地、不涉及占用基本生态控制线的，街道处理办应当在5个工作日内向申请人出具《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》，并通知当事人提交《承诺书》。

### 第三节 综合审查

第三十五条 区查违办收到街道处理办移送的材料后，经审查材料不齐全的，应当在3个工作日内一次性告知街道处理办需要补充的材料，并将相关资料退回街道处理办；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）属于处理范围且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或属第二十八条第一款（二）至（七）项情形外，区查违办应在5个工作日内向区发展改革局、区工业和信息化局、市生态环境局宝安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》。

第三十六条 申请人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，并按照历史违建房屋质量检测鉴定备案工作指引到区住房建设局办理质量检测鉴定备案手续。

申请人按照历史违建消防验收或备案工作指引，到区消防监管部门办理历史违建消防验收或者备案手续。

第三十七条 房屋检测鉴定备案组在收到申请人办理历史违建房屋安全检测鉴定文件备案的相关材料后，10个工作日内完成房屋质量检测鉴定文件备案工作并出具备案回执，并将备案情况及时函告区查违办。

第三十八条 消防审验备案组在收到申请人办理历史违建消防验收或者备案的相关材料后，10个工作日内完成消防验收或者备案并出具消防验收或者备案回执，并将消防验收或者备案情况及时函告区查违办。

第三十九条 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。

第四十条 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《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理意见书》，并答复区查违办。

第四十一条 区查违办汇总区各相关部门及功能服务组审查意见后，召开办公室主任会议审议。涉及市、区重大项目、产业发展导向及其疑难问题的，或区查违办认为有必要报区领导小组审议的项目或事项，区查违办提出意见后，报区领导小组审定。

#### 第四节 处理确认

第四十二条 经区查违办主任会议审议，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，街道土地规划监察机构以区土地规划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》第四章规定执行。

符合简易处理的，核发《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑简易处理通知书》（以下简称《简易处理通知书》）。已取得《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，涉及缴纳的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，或批准的城市更新单元计划拆除范围外的简易处理，《简易处理通知书》自动失效。

第四十三条 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《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》）。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宝安管理局发出《历史违建宗地图制作联系函》。市规划和自然资源局宝安管理局应当在收函之日起5个工作日内出具宗地图。

第四十四条 历史违建当事人、区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。

第四十五条 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。

## 第五章 未申报历史违建补申报

第四十六条 区查违办依据“未申报历史违建一张图”，梳理各街道未申报历史违建的数量与分布情况，将补充公告通知和应申报未申报历史违建信息表一并发街道处理办。

第四十七条 街道处理办收到区查违办通知后，制作《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、所处社区主要公共场所以及区政府网站持续公告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处理办的书面公告。

第四十八条 当事人对漏报的历史违建提出申报要求的，应当同时提交违法建筑的坐标、建筑面积、建筑基底面积、层数等基本信息。街道处理办统一搜集、整理后上报区查违办。区查违办汇总全区相关情况后上报市查违办。经市查违办核定并补充完善历史违建相关数据信息后，区查违办继续按照本细则程序，落实相关工作。

## 第六章 附则

第四十九条 符合《深圳市宝安区处理历史遗留违法私房实施办法》及《深圳市宝安区处理历史遗留生产经营性违法建筑实施办法》处理条件且已按照上述规定进行申报的，按照《处理办法》第五十七条规定进行处理。

第五十条 经区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。

第五十一条 符合本细则第三条规定的历史违建，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宝安管理局、属地街道办事处核实确认后，可以按本细则办理，《承诺书》出具程序依照第十九条第一款第一项执行。

第五十二条 符合本细则第三条规定的历史违建，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。



第五十三条 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。

第五十四条 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。

根据房屋实际状况，区政府指定部门收购或者统筹使用历史违建用作产业配套用房、创新型产业用房等政策性用房。

第五十五条 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。

第五十六条 本细则由宝安区查违办负责解释。 第五十七条 本细则自颁布之日起试行，有效期三年。本细则施行以前处理历史遗留产业类、公共配套类违法建筑的有关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

# 住房和城乡建设部关于印发《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》的通知

建房规〔2019〕5号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》已经2019年7月16日召开的第11次部常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2019年8月1日

## 房屋交易合同网签备案业务规范（试行）

为贯彻落实经国务院同意印发的《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号），规范房屋交易合同网上签约备案（以下简称房屋网签备案）工作，制定以下规范。

### 一、明确房屋网签备案适用范围

在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、

房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

## 二、完善房屋网签备案系统

各地房地产主管部门应按照房地产市场监测指标体系和数据标准，建立和完善房屋网签备案系统。

直辖市、设区的市房屋网签备案系统，应包含所辖全部行政区（县）房屋网签备案信息，包括新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁和房屋抵押等业务模块，具备交易资金监管功能。

开展房屋网签备案，应使用统一的交易合同示范文本。

## 三、强化房屋网签备案数据基础

各地应按照《房屋交易与产权管理工作导则》（建办房〔2015〕45号）要求建立和完善楼盘表，并作为实行房屋网签备案的业务基础。

新建房屋楼盘表，通过预（实）测绘等获取房屋物理状态信息，经预售许可或现房销售备案的，标注为可销售房屋；存量房屋楼盘表，以实测绘建立的楼盘表为基础，通过各项交易业务获取并实时更新房屋相关信息。

未建立楼盘表的，可通过一次性集中补录、随同房屋网签备案等业务补录方式补建楼盘表。

## 四、实行房屋网签备案系统用户管理

房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构、交易当事人等办理房屋网签备案的，应当进行房屋网签备案系统用户注册，取得新建商品房买卖、存量房买卖、房屋租赁、

房屋抵押等相应的房屋网签备案系统操作资格。

## 五、明确房屋网签备案条件

（一）办理房屋网签备案的房屋交易当事人，应具备相应的交易主体资格。以下情形不得进行房屋网签备案：买受人属于失信被执行人的；买受人和出卖人不具备购房、售房条件的。

（二）办理房屋网签备案的房屋，应具备相应的交易条件。以下情形不得进行房屋网签备案：新建商品房未取得预售许可或者现售备案的；存在查封等限制交易情形的；政策性住房未满足上市交易条件的；按政策限制转让的；租赁房屋存在禁止出租情形的；属于禁止抵押范围的。

房屋网签备案系统应通过与自然资源、公安、财政、民政、人力资源社会保障、金融、税务、市场监管、统计等部门联网，通过人脸识别、信息共享等手段，自动核验交易当事人和房屋是否具备房屋网签备案条件。

## 六、规范房屋网签备案基本流程

（一）开展房屋网签备案，应符合及时、准确、全覆盖的原则，遵循先房屋网签备案再登记的基本要求。

（二）房屋网签备案基本流程包括：

1. 房屋网签备案系统用户注册；
2. 提交房屋网签备案所需资料；
3. 核验交易当事人和房屋是否具备交易条件；
4. 网上录入房屋交易合同；

## 5. 主管部门备案赋码。

各地房地产主管部门可结合实际，依据上述基本流程建立和完善符合本地实际的房屋网签备案程序。

（三）各地房地产主管部门应明确可变更和注销的情形，规定相应的变更、注销程序和时限，防止利用房屋网签备案恶意占用房源。

## 七、提高房屋网签备案服务水平

（一）各地房地产主管部门应简化房屋网签备案办理程序，优化房屋网签备案系统，配置自助办理设备，引入人脸识别、电子签章等技术手段，实现自助终端设备办理和业务窗口办理并行，提高办理效率，逐步纳入政务服务“一网通办”。

（二）各地房地产主管部门应延伸窗口服务，在房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、银行业金融机构等场所设立服务点，方便当事人就近办理房屋网签备案。对办理房屋网签备案确有困难的特殊群体，可提供上门服务。

（三）积极推进“互联网大厅”模式，利用“互联网+”、大数据、人脸识别、手机应用软件（APP）、电子签名等手段，实现房屋网签备案“掌上办理、不见面办理”。

# 深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定

福府办规〔2019〕3号

各街道办事处、区政府直属各单位，市驻区各单位：

《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》已经区政府七届五十一一次常务会议审议通过，现予印发，请结合实际认真贯彻落实。

福田区人民政府办公室

2019年8月20日

## 深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定

### 第一章 总 则

第一条为了有序引导旧工业区向创新驱动、功能完善、空间优质、成本适中、集约高效的高质量产业空间转型，防止工业用地房地产化、避免产业空心化，支持实体经济高质量发展，同时做好土壤环境风险防控工作，依据《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市工业区块线管理办法》《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》

《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》等相关法规及政策文件要求，结合当前我区旧工业区改造工作实际，制定本规定。

第二条本规定适用于更新方向为普通工业用地（M1）或新型产业用地（M0）的旧工业区拆除重建类城市更新。

第三条旧工业区拆除重建类城市更新项目应当开展产业导入工作。产业导入是指在城市更新过程中确定产业发展方向、明确产业定位、导入产业资源并且持续开展产业监管的过程。

第四条旧工业区拆除重建类城市更新项目审查相关工作的决策机构为区城市更新和土地整备工作领导小组（以下简称区领导小组）。

区城市更新和土地整备局负责统筹协调组织、协调旧工业区拆除重建类城市更新工作，并受理、流转产业发展专题研究报告（以下简称产业报告）相关资料。

第五条区发展改革局负责牵头开展产业导入工作，统筹协调产业部门提出意见、拟定产业监管协议等相关工作，具体如下：

（一）牵头研究明确城市更新项目产业发展方向；

（二）结合城市更新项目实际情况，指定负责出具产业意见、开展资源对接、起草并且签订产业监管协议等具体工作的产业主办部门（以下简称产业主办部门）；

（三）汇总产业导入以及产业监管协议相关意见，报区领导小组审定。

第六条区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局、区金融局、区投资推广署、区企服中心等产业部门依据职能开展工作，被指定为产业主办部门的，负责以下具体工作：

（一）出具产业导入意见并且书面告知区城市更新和土地整备局，作为开展城市更新单元计划规划审查的依据之一；

（二）统筹对接产业资源；

（三）起草并且与城市更新项目实施主体（以下简称实施主体）签订产业监管协议。

第七条生态环境部门依据本规定及部门职能对旧工业区拆除重建类城市更新工作提出意见和建议。

## 第二章 项目报审与监管

第八条鼓励符合以下条件之一的城市更新项目申报，以利于引导产业片区统筹更新、落实公共利益、推进重点片区产业升级：

（一）有利于落实我区重点片区城市更新统筹规划的项目；

（二）有利于落实政府近期急需建设的教育、医疗、养老、轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等大型公共服务设施和基础设施的项目；

（三）符合深港科技创新合作区相关规划及管理规定、落实合作区建设的产业类项目。

第九条城市更新项目申报主体（以下简称申报主体）应当依据《深圳市建设用地区土壤调查评估工作指引（试行）》等相关法规及政策规定，开展土壤环境调查评估相关工作。市、区生态环境部门



关于土壤环境调查评估相关工作的审核意见，作为区城市更新和土地整备局开展计划规划审查的依据之一。

对经市、区生态环境部门认定确需开展土壤环境治理修复的城市更新项目，区城市更新和土地整备局应当在更新单元计划公告中明确“实施主体应当完成治理修复方案确定的治理修复工作，并委托第三方机构对治理修复效果进行评估，评估结论认为治理修复效果符合相应规划用途土壤环境质量要求的，方可进入用地审批程序”。已列入城市更新单元计划、拟申报城市更新单元规划的项目，前述要求应当在规划批准文件中明确。

第十条城市更新项目产业发展方向应当符合《深圳市工业区块线管理办法》《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035年）》等产业布局要求，产业准入应当符合我区产业集聚发展相关规定。

第十一条申报主体应当在更新单元计划申报阶段，按照《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》要求，向区城市更新和土地整备局提交产业报告。区城市更新和土地整备局将产业报告转区发展改革局，同时提供申报主体名称及联系方式、项目占地面积、现状建筑面积等基本情况。

第十二条产业主办部门由区发展改革局指定，负责核实相关数据、判断产业升级的必要性，并在更新改造方向（M1或M0）、生产企业过渡期安置、产业公共平台或设施建设等方面提出产业导入

意见，报区发展改革局提请区领导小组审议。产业导入意见经审议通过的，产业主办部门应当将其书面告知区城市更新和土地整备局，作为区城市更新和土地整备局开展城市更新单元计划规划审查的依据之一。经审批拟列入城市更新单元计划的项目，区城市更新和土地整备局应当在计划公告中备注说明依据产业主管部门意见申报主体需履行的相关责任。

未列入城市更新单元计划的项目，产业导入意见可以与城市更新单元计划同步报区领导小组审议。已列入城市更新单元计划、未批准更新单元规划的项目，产业导入意见可以与城市更新单元规划同步报区领导小组审议。区发展改革局、产业主办部门、区城市更新和土地整备局应当协同推进各项审批工作，提高审批效率。

第十三条产业导入意见经区领导小组审议通过后，产业主办部门牵头指导申报主体，对接符合产业发展方向的科研机构、创新平台等产业资源。

同时，产业主办部门依据我区产业发展需求以及工业楼宇转让等相关政策规定，指导申报主体开展产业监管协议拟定工作。产业监管协议应当明确产业用地的行业准入、投资投产、产值税收、股权变更、经营管理、租赁转让、节能环保、产业退出等各环节的监管内容以及监管责任。产业主办部门将产业监管协议报区发展改革局提请区领导小组审议，审议通过的，由产业主办部门与项目实施主体签订该协议。

若因经济社会发展需求变化等客观原因，确需调整产业监管内

容的，产业主办部门应当与实施主体协商一致，报区发展改革局提请区领导小组批准后，可以对产业监管内容进行适当调整。

第十四条区城市更新和土地整备局核发实施主体确认文件时，应当同时抄送产业主办部门。产业主办部门应当在实施主体确认之日起一个月内，与实施主体签订产业监管协议。实施主体向区城市更新和土地整备局申请签订土地使用权出让合同时，需提交与产业主办部门签订的产业监管协议，作为土地使用权出让合同的附件。

第十五条产业主办部门牵头对产业监管协议具体内容落实情况定期进行考核评估。对于未达到协议要求的项目，由相关职能部门依法依规对具体违约事项进行处理。

### 第三章 附 则

第十六条本规定实施前，已列入城市更新单元计划、未批准更新单元规划的项目，申报主体应当按照本规定取得产业导入意见，作为区城市更新和土地整备局开展规划审查的补充材料。区城市更新和土地整备局应当在规划公告中备注说明依据产业主管部门意见需履行的相关责任。

本规定实施前更新单元规划已经区城市更新和土地整备工作领导小组审议并且公示的城市更新项目不适用本规定。

第十七条本规定由区城市更新和土地整备局负责解释。本规定未明确的其他城市更新事项，按照《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》《深圳市建设用地土壤环境调查评估工

作指引》（试行）、《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》等相关法规及政策文件要求办理。《深圳市工业区块线管理办法》等相关法规及政策文件对旧工业区拆除重建类城市更新另有规定的，从其规定。

第十八条本规定自 2019 年 9 月 1 日起施行，有效期五年。

## 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定

《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，现予公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2019 年 8 月 26 日

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议决定：

一、对《中华人民共和国土地管理法》作出修改

（一）增加一条，作为第六条：“国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。”

（二）将第十一条、第十二条、第十三条合并，作为第十二条，

修改为：“土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

“依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。”

（三）将第十四条、第十五条合并，作为第十三条，修改为：“农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地，采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年，草地的承包期为三十年至五十年，林地的承包期为三十年至七十年；耕地承包期届满后再延长三十年，草地、林地承包期届满后依法相应延长。

“国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。

“发包方和承包方应当依法订立承包合同，约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人，有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。”

（四）将第十九条改为第十七条，修改为：“土地利用总体规划按照下列原则编制：

“（一）落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制；

“（二）严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农

用地；

“（三）提高土地节约集约利用水平；

“（四）统筹安排城乡生产、生活、生态用地，满足乡村产业和基础设施用地合理需求，促进城乡融合发展；

“（五）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；

“（六）占用耕地与开发复垦耕地数量平衡、质量相当。”

（五）增加一条，作为第十八条：“国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

“经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。”

（六）将第二十四条改为第二十三条，第二款修改为：“土地利用年度计划，根据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际状况编制。土地利用年度计划应当对本法第六十三条规定的集体经营性建设用地作出合理安排。土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划的编制审批程序相同，一经审批下达，必须严格执行。”

（七）将第二十九条改为第二十八条，第二款、第三款修改为：“县级以上人民政府统计机构和自然资源主管部门依法进行土地统计调查，定期发布土地统计资料。土地所有者或者使用者应当提

供有关资料，不得拒报、迟报，不得提供不真实、不完整的资料。

“统计机构和自然资源主管部门共同发布的土地面积统计资料是各级人民政府编制土地利用总体规划的依据。”

（八）将第三十三条改为第三十二条，修改为：“省、自治区、直辖市人民政府应当严格执行土地利用总体规划和土地利用年度计划，采取措施，确保本行政区域内耕地总量不减少、质量不降低。耕地总量减少的，由国务院责令在规定期限内组织开垦与所减少耕地的数量与质量相当的耕地；耕地质量降低的，由国务院责令在规定期限内组织整治。新开垦和整治的耕地由国务院自然资源主管部门会同农业农村主管部门验收。

“个别省、直辖市确因土地后备资源匮乏，新增建设用地后，新开垦耕地的数量不足以补偿所占用耕地的数量的，必须报经国务院批准减免本行政区域内开垦耕地的数量，易地开垦数量和质量相当的耕地。”

（九）将第三十四条第一款、第二款改为第三十三条，修改为：“国家实行永久基本农田保护制度。下列耕地应当根据土地利用总体规划划为永久基本农田，实行严格保护：

“（一）经国务院农业农村主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、糖等重要农产品生产基地内的耕地；

“（二）有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在实施改造计划以及可以改造的中、低产田和已建成的高标准农田；

“（三）蔬菜生产基地；

“（四）农业科研、教学试验田；

“（五）国务院规定应当划为永久基本农田的其他耕地。

“各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况规定。”

（十）将第三十四条第三款改为第三十四条，修改为：“永久基本农田划定以乡（镇）为单位进行，由县级人民政府自然资源主管部门会同同级农业农村主管部门组织实施。永久基本农田应当落实到地块，纳入国家永久基本农田数据库严格管理。

“乡（镇）人民政府应当将永久基本农田的位置、范围向社会公告，并设立保护标志。”

（十一）增加一条，作为第三十五条：“永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

“禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。”

（十二）将第三十五条改为第三十六条，修改为：“各级人民政府应当采取措施，引导因地制宜轮作休耕，改良土壤，提高地力，维护排灌工程设施，防止土地荒漠化、盐渍化、水土流失和土壤污染。”



(十三) 将第三十七条改为第三十八条，删去第三款。

(十四) 删去第四十三条。

(十五) 将第四十四条第二款、第三款、第四款修改为：“永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政府批准。

“在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。”

(十六) 增加一条，作为第四十五条：“为了公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

“（一）军事和外交需要用地的；

“（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用的；

“（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用的；

“（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需

要用地的；

“（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用的；

“（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

“前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。”

（十七）将第四十五条改为第四十六条，删去第二款中的“并报国务院备案”。

（十八）将第四十六条、第四十八条合并，作为第四十七条，修改为：“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

“县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

“多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方

案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

“拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。

“相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。”

（十九）将第四十七条改为第四十八条，修改为：“征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。

“征收土地应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，并安排被征地农民的社会保障费用。

“征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。制定区片综合地价应当综合考虑土地原用途、土地资源条件、土地产值、土地区位、土地供求关系、人口以及经济社会发展水平等因素，并至少每三年调整或者重新公布一次。

“征收农用地以外的其他土地、地上附着物和青苗等的补偿标准，由省、自治区、直辖市制定。对其中的农村村民住宅，应当按

照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，尊重农村村民意愿，采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平、合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。

“县级以上地方人民政府应当将被征地农民纳入相应的养老等社会保障体系。被征地农民的社会保障费用主要用于符合条件的被征地农民的养老保险等社会保险缴费补贴。被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法，由省、自治区、直辖市制定。”

（二十）将第五十五条第二款修改为：“自本法施行之日起，新增建设用地的土地有偿使用费，百分之三十上缴中央财政，百分之七十留给有关地方人民政府。具体使用管理办法由国务院财政部门会同有关部门制定，并报国务院批准。”

（二十一）将第五十八条修改为：“有下列情形之一的，由有关人民政府自然资源主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：

“（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用土地的；

“（二）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

“（三）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

“（四）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

“依照前款第（一）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。”

（二十二）将第六十二条第二款、第三款、第四款修改为：“人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。

“农村村民建住宅，应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地。编制乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划应当统筹并合理安排宅基地用地，改善农村村民居住环境和条件。

“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。

“农村村民出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。

“国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。

“国务院农业农村主管部门负责全国农村宅基地改革和管理有关工作。”

（二十三）将第六十三条修改为：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、

使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

“前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

“通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

“集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。”

（二十四）增加一条，作为第六十四条：“集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地。”

（二十五）将第六十五条改为第六十六条，增加一款，作为第三款：“收回集体经营性建设用地使用权，依照双方签订的书面合同办理，法律、行政法规另有规定的除外。”

（二十六）将第六十六条改为第六十七条，增加一款，作为第二款：“县级以上人民政府农业农村主管部门对违反农村宅基地管理法律、法规的行为进行监督检查的，适用本法关于自然资源主管部门监督检查的规定。”

（二十七）将第七十条改为第七十一条，修改为：“县级以上人民政府自然资源主管部门在监督检查工作中发现国家工作人员

的违法行为，依法应当给予处分的，应当依法予以处理；自己无权处理的，应当依法移送监察机关或者有关机关处理。”

（二十八）将第七十四条改为第七十五条，其中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责”。

（二十九）将第七十七条改为第七十八条，其中的“土地行政主管部门”修改为“农业农村主管部门”。

（三十）将第八十一条改为第八十二条，修改为：“擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。”

（三十一）删去第八十二条。

（三十二）将第八十四条中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门、农业农村主管部门”。

（三十三）将第八十五条修改为：“外商投资企业使用土地的，适用本法；法律另有规定的，从其规定。”

（三十四）增加一条，作为第八十六条：“在根据本法第十八条的规定编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。”

（三十五）将有关条款中的“土地行政主管部门”修改为“自然资源主管部门”，“基本农田”修改为“永久基本农田”，“行

政处分”修改为“处分”。

二、对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改

将第九条修改为：“城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让，但法律另有规定的除外。”

三、修改土地管理法、城市房地产管理法，依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行，对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当坚持土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，加强组织领导，做好法律宣传，制定、完善配套法规、规章，确保法律制度正确、有效实施。

本决定自2020年1月1日起施行。

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》根据本决定作相应修改，重新公布。



## 【本地资讯】

### 关于《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿）的起草说明

为促进土地资源的集约利用和城市规划的顺利实施，规范收回土地使用权行为，保障公共利益和土地权利人的合法权益，市规划和自然资源局根据有关法律法规的规定，结合本市实际，拟对《深圳市土地征用与收回条例》（以下简称《条例》）进行修订，起草了《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿）。现就有关情况说明如下：

#### 一、修订《条例》的背景

《深圳市土地征用与收回条例》于1999年颁布实施。《条例》自颁布实施以来，为我市土地征用和收回工作提供了坚实的立法保障，对推动我市城市化进程和经济社会的发展发挥了重要作用。但随着国家上位法的变革以及我市城市化和工业化的快速发展，土地收回工作中出现了许多新情况，《条例》的一些规定已经与上位法不符，且不能适应实践发展的需要，有必要进行修订和完善，主要体现在：

一是，与国家上位法相衔接的需要。2004年以来，《宪法》、《土地管理法》相继修改，2007年《物权法》出台，国家上位法

中关于“征用”的概念已被更改为“征收”。《条例》中关于“土地征用”的概念与国家上位法不符。此外，我市自特区内两轮农村城市化后已不存在农村集体土地，全部土地实现国有化，土地征收的情形理论上在我市已不存在。鉴于此，《条例》关于土地征用的相关规定与上位法及我市实际情况存在差距。

二是，理顺强区放权后体制机制改革的需要。为实现精简行政职权、提高审批效率，我市先后出台《深圳市全面深化规划国土体制机制改革方案》（深府函〔2016〕259号），《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（深圳市人民政府令第298号，以下简称“298号令”），规划国土行政管理职能的重心下放到各区。而《条例》规定因公共利益等情形收回土地使用权的主体限于市土地主管部门，难以为推动我市“强区放权”改革提供立法支撑。

三是，加强土地二次开发利用制度衔接的需要。随着城市发展与土地资源瓶颈的矛盾加剧，我市城市建设越发依赖于土地的二次开发利用。在收地工作中，补偿问题至关重要，但《条例》关于收回土地使用权的补偿方式和标准与我市其他土地二次开发利用制度存在差距，导致补偿标准之间不衔接。一方面，2011年国务院出台《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号），其后我市于2013年实施《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第248号）并于2016年对《办法》进行了修订。按照国家及我市相关规定，收回土地使用权可参照房屋征收的

标准进行补偿。但《条例》规定的补偿标准与征收补偿标准不一致，有待于进一步优化。另一方面，《条例》对于产权调换的情形缺乏详细规定。虽然我市已就土地置换出台了相关规范性文件，但效力层级偏低，缺乏法规层面的依据。政策文件到期后土地置换可能面临法律依据缺失的问题，有待于在《条例》中完善土地置换的相关规定。

## 二、修改的主要问题说明

《条例》（草案公开征求意见稿）包括五章，分别为总则、收回土地使用权决定、补偿安置、法律责任、附则，共四十二条。重点内容说明如下：

### （一）继续延用经济特区立法

《条例》于1999年颁布实施。2010年5月27日，国务院于发布《国务院关于扩大深圳经济特区范围的批复》（国函〔2010〕45号），同意将深圳经济特区范围扩大到全市，并自7月1日起正式实施。根据《深圳市人大常委会关于2010年7月1前制定的经济特区法规在扩大后的经济特区适用的决定》，2010年7月1日前制定的101项经济特区法规于2010年7月1日起适用于扩大后的经济特区。《条例》属于该101项经济特区法规范围内，因此属于经济特区立法。我市实现经济特区一体化后，特区法规的适用范围已含盖全市行政区域。鉴于《条例》结合我市实际情况在收回土地使用权的主体、收回土地使用权情形及安置补偿标准等方面对

上位法进行了变通,《条例》修订后继续保留特区法规的立法形式。

## (二) 进一步理清收回土地使用权与房屋征收的关系

收回土地使用权与房屋征收是并行的两套制度,在国家上位法层面均有依据。根据《土地管理法》第五十八条规定,有下列情形之一的,有关人民政府土地行政主管部门可以收回国有土地使用权:(一)为公共利益需要使用土地的;(二)为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的;(三)土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的;(四)因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的;(五)公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)对因公共利益征收房屋的体制机制进行了系统规定。可见,收回土地使用权与房屋征收同为政府取得不动产所有权的两种途径。房屋征收会导致所占土地使用权被收回的结果,而收回土地使用权也导致地上房屋所有权灭失。

在征求政府部门相关单位意见过程中,有意见提出将收回土地使用权的情形限定为收回空地,对地上存在建构筑物的情形,则适用房屋征收。我们认为,《土地管理法》列举的收地情形并不仅限于空地,且实践中基于公共利益和规划实施确实需要收回存在地上建筑物的土地,土地使用权期满收回时也可能已经完成了开发建设,因此将收地情形限于空地不符合上位法的规定和实践需求。虽然该两项制度都适用于公共利益情形,但两者仍属于独立的制度路

径，因此在适用情形、实施主体、实施程序上有所差异，应当根据具体的实施情形和工作需要选择适用。鉴于两者在上位法上均有依据且属于不同的实施方式，《条例》按照《土地管理法》的规定，就收回土地使用权进行专门规定；房屋征收不属于本《条例》的适用范围，应由专门立法进行调整。

（三）删除原《条例》关于土地征用的规定，适用范围限于收回土地使用权

2004年，《全国人大常委会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》将原“征用”概念修改为“征收”。鉴于我市完成原特区内两轮城市化后，已实现全域土地国有化，不存在法律层面的集体土地征收，《条例》（草案公开征求意见稿）删除了土地征用的相关内容，并更名为《深圳经济特区土地使用权收回条例》。

（四）删除原《条例》关于收回临时用地的规定

2006年市政府出台了《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》（深圳市人民政府令第149号），其后我市临时用地收回均以此作为实施依据。2016年，《深圳市全面深化规划国土体制机制改革方案》（深府函[2016]259号）实施后，临时用地审批、收回职能已委托下放至区。为承接上述职能，2018年各区出台了临时用地和临时建筑管理的实施细则，如《深圳市大鹏新区临时用地和临时建筑管理实施细则》（深鹏综执规[2018]1号）、《盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法》（深盐府规[2018]1号）等。2019年7月，市规划和自然资源局出台了《深圳市临时用地管理办法》（深

规划资源[2019]6号)对临时用地的收回进行了专门规定。由于临时用地通过签订临时用地合同进行短期使用,而非通过办理不动产权登记设定国有建设用地使用权,与划拨、出让等物权取得方式存在本质区别。按照临时用地管理相关规定,临时用地的收回通过下发收地通知实施,权利人拒不办理土地移交手续的,则通过执法监察程序强制收回临时用地。鉴于临时用地收回已有专门政策,《条例》(草案公开征求意见稿)中删除关于收回临时用地的规定。

#### (五) 进一步明确收回土地使用权的适用范围

我市于1994年停止实施土地使用权划拨。《条例》于1999年颁布实施,对于收回土地的范围界定以出让土地为主,未包括划拨用地。2004年《土地管理法》修订、2007年《物权法》颁布实施,在国家立法层面明确了划拨用地的取得方式。2018年,市政府出台《关于完善国有土地供应管理的若干意见》(深府规[2018]11号),恢复了划拨用地的相关规定,并明确了作价出资等土地供应方式。为保持与上位法及我市政策的衔接,《条例》(草案公开征求意见稿)明确收回土地使用权是指根据法律、法规和本条例的规定,以及依据国有建设用地使用权出让合同、国有建设用地划拨决定书的规定,收回国有土地使用权的行为(第二条)。国有土地使用权作价出资后,因公共利益和实施城市规划需要收回土地使用权的,参照本条例相关规定执行(第四十一条)。

此外,鉴于闲置土地处置、临时用地、土地租赁等涉及收回土地使用权的情形在专门政策法规中有特别规定,上述情形应按照专

门规定执行。对于经济特区高新技术产业园区内因公共利益或规划实施需要收回土地使用权的，专项政策有特别规定的，从其规定；无特别规定的，按本《条例》（草案公开征求意见稿）的规定执行（第四十一条）。

（六）适应强区放权的改革需要，进一步理顺收回土地使用权体制机制

2019年，市政府拟修订298号令，并就修订稿公开征求意见。结合298号令最新修订的内容以及我市强区放权和机构改革的要求，《条例》（草案公开征求意见稿）第三条在收回土地使用权的职责分工进行了如下衔接：

一是，明确市规划和自然资源部门的职责。市规划和自然资源部门负责统筹、协调、指导、监督全市收回土地使用权工作。

二是，明确了区政府的职责。根据《土地管理法》第五十八条的规定，因公共利益等情形需要收回土地使用权的，由有关人民政府的土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准。2016年以来，我市全面推进“强区放权”改革部署，系统调整规划、土地事权，进一步推进管理服务重心下移。为了与上位法的规定保持衔接，同时结合我市强区放权改革精神，《条例》（草案公开征求意见稿）规定，区人民政府（含新区管委会，以下简称区政府）负责批准本辖区的收回土地使用权决定。

三是，明确了区更新整備部门的职责。原《条例》第三条规定：主管部门或派出机构组织实施征用土地或收回土地，可以委托开发

建设单位办理补偿、安置等方面的具体事务。根据《深圳市人民政府关于推进土地筹备工作的若干意见》（深府[2011]102号）的规定，收回土地使用权是土地筹备的实施方式之一。各区政府为辖区土地筹备的实施主体，负责组织领导辖区土地筹备工作，辖区土地筹备事务机构负责实施土地筹备的具体工作。《深圳市全面深化规划国土体制机制改革方案》（深府函[2016]259号）规定：“下放调整土地筹备（房屋征收）职权。将货币补偿类土地筹备方案审批权调整至各区。”按照我市土地筹备和强区放权体制机制，收回土地使用权涉及的补偿安置工作由各区土地筹备机构作为实施主体，而不宜委托开发建设单位办理。鉴于此，《条例》（草案公开征求意见稿）的第三条第三款规定：“区更新筹备部门负责作出收回土地使用权决定及补偿安置决定，并报主管部门派出机构备案；负责组织实施收回土地使用权涉及的补偿、安置等工作。区土地筹备实施单位受区更新筹备部门的委托，实施收回土地使用权的具体工作。”

#### （七）明确土地置换的适用情形和置换用地的取得方式

##### 1. 关于土地置换的适用情形

原《条例》规定，收回土地的补偿可以实行产权调换、作价补偿，或产权调换和作价补偿相结合的方式。但对产权调换的情形，仅规定收回已建住宅的行政划拨用地可用产权调换方式补偿。实践中，不仅划拨用地涉及土地收回，大量通过出让方式取得的产业用地及居住、商业用地等，都可能因公共利益或规划实施需要收回。



2015年，市政府出台《关于征地安置补偿和土地置换的若干规定》（深府[2015]81号）就土地置换的情形进行了详细规定。但81号文有效期仅三年，且作为市政府规范性文件效力较低。为了进一步完善土地置换的相关规定，《条例》（草案公开征求意见稿）明确产权调换包括土地置换和房屋产权调换，并对五种可以给予土地置换的情形进行了明确规定（第十七条第一款）。实践中存在符合土地置换情形但因规划原因无法选定独立宗地进行落实的情况，为切实保障土地权利人的合法利益，同时实现空间资源的节约集约利用，《条例》（草案公开征求意见稿）规定，该情形可以通过房屋产权调换的方式进行补偿（第十七条第二款）。对于收回已建住宅的出让或行政划拨用地，可用房屋产权调换的方式补偿（第十八条）。

## 2. 关于置换用地的取得方式

由于土地置换及拆迁安置用地实质上是给予土地权利人的利益补偿，其用地出让方式不同于新供应的建设用地。现有政策法规对该类用地的供应方式缺乏明确规定。2018年，我市出台《深圳市人民政府关于完善土地供应管理的若干意见》，系统构建了土地供应各种制度路径。《条例》（草案公开征求意见稿）针对土地置换及拆迁安置用地的不同情形，对涉及的土地供应方式予以明确规定。一是，针对收回产业用地、原农村集体经济组织继受单位用地、居住及商业用地的情形，用于安排产权调换的用地可以通过协议出让方式取得土地使用权。二是，针对收回城市基础设施、公共服务

设施和军事设施用地的情形，置换用地属于协议出让情形的，可以通过协议出让方式取得土地使用权；置换用地属于划拨情形的，可以通过划拨方式取得土地使用权。三是，政府集中建设的拆迁安置房用地可以通过协议出让方式取得土地使用权（第二十条）。

#### （八）完善收回土地使用权的作价补偿标准

原《条例》规定，收回有偿出让土地的作价补偿采取“房地分离”的原则，即剩余年期部分的土地参照收回土地时的评估价格补偿；地上建筑物、附着物的补偿金额按照其重置价格并考虑折旧因素结合成新结算。收回土地使用权与房屋征收都属于政府基于公共利益取得私人不动产的情形，但房屋征收中货币补偿采取“房地合一”的原则，即被征收房屋的补偿价格不得低于类似房地产的市场价格。实践中，由于“房地分离”的补偿标准过低，导致土地权利人存在抵制情绪，进而给收地工作带来巨大困难。《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深圳市人民政府令第292号）明确规定，收回土地使用权的补偿参照征收补偿标准执行。为了确保不同制度之间补偿标准的衔接，《条例》（草案公开征求意见稿）明确规定收回有偿出让的土地使用权采取货币方式补偿的，应当对土地及其地上建筑物、构筑物、其他附着物给予补偿。同时区分不同情形设置了相应的补偿标准（第二十二条）：

一是，被收回土地为空地的，货币补偿金额按照收回土地使用权时剩余年期部分土地的评估价格计算；减免地价的，减免部分应当在补偿金额中先行扣除。

二是，被收回土地上存在建筑物、构筑物及其他附着物，产权为商品性质的，补偿金额不低于收回土地使用权时类似房地产的市场价格；产权为非商品性质的，补偿金额参照房屋征收相关补偿标准计算。

三是，被收回土地上的建筑物、构筑物及其他附着物尚未完成开发的，土地按照收回土地使用权时剩余年期部分土地的评估价格计算；地上的建筑物及其他附着物按照重置价补偿。

此外，原《条例》规定，收回行政划拨用地只对地上建筑物、附着物进行补偿。考虑到划拨用地的权利人往往有实际投资行为，且权利人的投资是完善配套设施、优化经营环境、提升土地价值的重要因素。对划拨的土地一律不予补偿有违公平原则，且我市房屋征收政策对行政划拨用地性质的房屋的货币补偿标准已进行了明确规定。鉴于此，《条例》（草案公开征求意见稿）规定，采取作价补偿方式收回行政划拨用地的，对土地及其地上建筑物、附着物可以给予适当补偿（第二十三条）。

#### （九）完善了收回土地使用权中违法建筑的处理

原《条例》规定：“被收回的土地上存在违法建筑的，违法建筑不予补偿。”我市违法建筑情形复杂，针对农村城市化历史遗留违法建筑，我市先后出台了专门的处理政策。此外，《深圳市房屋征收与补偿实施办法》（深圳市人民政府令第 292 号）对征收历史遗留违法建筑区分具体情形确定了详细的补偿标准。为了与我市违法建筑处理政策及征收补偿标准保持衔接，《条例》（草案公开征

征求意见稿) 区分情形规定了违法建筑的处理规则: 一是, 违法建筑属于《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《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》(以下简称“两规”)、《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》) 及其配套政策处理范围的历史遗留违法建筑, 且尚未进行处理的, 可以按照房屋征收相关规定给予补偿。二是, 违法建筑经区规划土地监察机构审查属于依法应当拆除或者没收情形的, 不予补偿(第二十四条)。

#### (十) 进一步完善收回土地使用权的实体和程序性规定

1. 完善出让合同期满无偿收回土地使用权的情形。原《条例》规定, 出让合同规定的年期届满的, 可以无偿收回该宗土地及其地上的建筑物、附着物。《物权法》明确规定住宅用地可以自动续期; 其他用途的土地使用期满的, 经批准后可以续期, 因此土地使用权出让年期届满并不必然导致收回土地使用权的后果。鉴于此, 《条例》(草案公开征求意见稿) 将该情形修改为: “出让合同规定的年期届满且未能依法续期的”(第六条第一款(一))。

2. 进一步明确了书面收回决定送达后不予补偿的行为。《条例》(草案公开征求意见稿) 明确了收回土地使用权的书面决定送达后, 权利人不得就被收回土地实施的七类行为; 增加了“不得改变土地及地上建筑物、构筑物、其他附着物的用途”的情形; 并进一步规定因该类行为导致增加收回土地使用权补偿费用的, 对增加部分不予补偿(第十条)。

3. 完善了收回土地使用权的程序性条款。一是，完善了送达方式，收回土地使用权决定无法直接送达的，增加了留置送达、电子送达、委托及邮寄送达、转交送达等送达方式（第九条）；二是，调整了没收土地后的移交部门。人民法院作出的没收土地的判决、裁定生效后，应当将被没收的土地交土地储备机构管理（第十一条）；三是，优化了收回土地使用权补偿安置的协商时限，将原《条例》规定的在收回土地使用权决定送达之日起六十日内就补偿安置事宜与土地权利人进行协商的期限，调整为九十日（第十三条）；四是，补充了收回土地使用权涉及抵押的处理方式。土地权利人与抵押权人达不成协议的，区更新整備部门应当将补偿款向公证机构办理提存并通知土地权利人；对土地权利人实行产权调换的，抵押权人可以变更抵押物（第三十条）；五是，完善了权利人在规定期限内未领取补偿安置费的处理办法，区更新整備部门应当将补偿安置费向公证机构办理提存并通知土地权利人（第三十二条）；六是，根据上位法修订内容，调整了提起行政复议和行政诉讼的时限（第三十四条）。

4. 确立了政务处分责任追究机制。2018年3月20日，第十三届人民代表大会第一次会议通过了《中华人民共和国监察法》，首次将“政务处分”以法律形式明确下来，并取代“行政处分”。因此，《条例》（修订稿）第三十六条、第三十八条进行了相应的调整。

专此说明。

市规划和自然资源局

2019年8月26日

## 深圳市宝安区人民政府办公室关于印发《宝安区人才住房规模化租赁项目资金补贴管理暂行办法》的通知

律师深宝规〔2019〕8号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《宝安区人才住房规模化租赁项目资金补贴管理暂行办法》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

区政府办公室

2019年8月6日

### 第一章 总则

第一条为规范人才住房规模化租赁项目资金补贴标准，有效推进宝安区人才住房规模化租赁工作，根据《深圳市住房保障制度改革创新纲要》（深府〔2012〕145号）、《中共深圳市委深圳市人民政府印发〈关于完善人才住房制度的若干措施〉的通知》（深发〔2016〕13号）等文件精神，结合本区实际，制定本办法。

第二条本办法适用于对本区范围内由运营企业筹集的人才住房规模化租赁项目（以下简称规模化租赁项目）进行资金补贴管理的相关工作。

第三条本办法补贴对象为运营企业。本办法所称运营企业是指承担规模化租赁项目的筹集及运营管理职能的企业或原农村集体经济组织继受单位。

第四条本办法所称规模化租赁项目指运营企业或其委托的专业化住房租赁企业从“城中村”住房、工业区存量宿舍和市场其他存量住房等渠道筹集的作为人才住房的项目。

严禁将2009年6月2日以后的违法建筑纳入规模化租赁筹集、补贴范围。

第五条资金补贴按“一项目一审议”的原则确定。

第六条资金补贴列入区财政预算。由区财政部门负责相关资金安排。

## 第二章 补贴内容

第七条人才住房规模化租赁项目资金补贴由租金补贴及其他补贴组成。

第八条租金补贴为承租租金与出租租金的差额。

第九条承租租金指经审定的筹集项目的租金。由运营企业委托本市3家具有一级房地产评估资质的机构对项目租金进行评估，以3家机构评估结果平均值作为规模化租赁项目的承租租金上限。承

租租金经运营企业与业主单位达成一致后报区人才住房和保障性住房指挥部会议审定。

第十条出租租金指以深圳市房地产评估发展中心出具的租金评估价为基数，按深圳市人才住房政策规定的比例，由承租人向运营企业缴纳的租金。

第十一条其他补贴包括筹集房源因未能及时供应，空置期间产生的租金、物业管理费用。

严格控制房源空置率，对于超出项目总套数 20%以上的空置房源，不予补贴。

第十二条承租租期原则上不低于 6 年。承租租金年递增率参考居民消费价格指数（CPI）等因素确定。规模化租赁项目的租金、租期以及承租租金年递增率报区人才住房和保障性住房工作指挥部审定。

### 第三章 补贴流程

第十三条运营企业按季度将规模化租赁项目入住情况及补贴费用进行计算汇总，向区住房主管部门书面申请补贴经费。

第十四条区住房主管部门对申报材料进行审查，及时向运营企业反馈审核结果，运营企业确认无误后，由区住房主管部门按程序支付。

### 第四章 附则

第十五条本办法由宝安区住房和建设局负责解释。

第十六条本办法自发布之日起施行，试行期 1 年。



## 【本委简介】

### 深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立 30 个专业委员会，房地产法律专业委员会为 30 个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于 2017 年 5 月 20 日举行了选举大会，共选举产生委员 30 名、主任 1 名、副主任 3 名。经市律协会长会、理事会对 5 月 20 日选举会议进行审议确认，市律协于 2017 年 6 月 19 日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

## 深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东卓建律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东商达律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所