**深圳市拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（修订）（征求意见稿）**

1. 为了推进我市城市更新工作，进一步规范旧屋村范围的认定标准和程序，依照《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（市政府令第288号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）等规定，制定本办法。
2. 本办法所称旧屋村范围，是指福田、罗湖、南山、盐田四区在《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》实施前，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）在《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》实施前（以下简称《规定》或者《办法》实施前），正在建设或者已经形成（以下简称已经建设）、且现状主要为原农村旧（祖）屋等建（构）筑物的集中分布区域。
3. 符合下列情形之一的建（构）筑物、公共服务设施，可以纳入旧屋村范围：

（一）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋（含因年久失修等原因坍塌或者废弃但墙基尚存的情形）；

（二）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，在2009年6月2日之前进行重建、加建、改建、扩建，不涉及扩大建筑基底范围，且重建、加建、改建、扩建后总建筑面积不超过480平方米的；

（三）《规定》或者《办法》实施前已经建设的为旧屋村生活服务的教育（幼儿园、托儿所、村小学等）、医疗卫生（卫生所、公厕等）、交通（村道、街巷、胡同等）、民俗活动（礼堂、祠堂等）、行政管理与社区服务（村委会、农贸市场等）等公共服务设施，现状仍用于公共服务功能的；

（四）《规定》或者《办法》实施前已经建设的风水塘、球场、活动广场、晒谷场等公共空间及其他零散用地，原则上总量不得超过旧屋村范围总用地面积的10%且总面积不得大于3000平方米；

（五）《规定》或者《办法》实施前已经建设的，依照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房。

1. 具有下列情形之一的建（构）筑物、公共服务设施不得纳入旧屋村范围：

（一）厂房及其它生产经营性用房；

（二）《规定》或者《办法》实施前已经建设的旧（祖）屋，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致扩大建筑基底范围的，实施后进行重建、加建、改建、扩建导致建筑面积超过480平方米的，以及在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的；

（三）《规定》或者《办法》实施前已经建设的公共服务设施，现状不再用于公共服务功能的，以及在2009年6月2日之后进行重建、加建、改建、扩建的；

（四）《规定》或者《办法》实施后空地上新建设的私房、各类公共服务设施；

（五）除本办法第三条第五项规定的情形外，已出让、已纳入国有土地储备的国有土地及其地上建（构）筑物，以及罗湖、福田、南山、盐田四区已完成土地及地上建（构）筑物征转及补偿手续的国有用地，宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏六区（含新区）已征转的国有土地。

1. 旧屋村范围的边界可按照以下原则结合实际建设、地形等情况综合予以确定：

（一）旧（祖）屋、公共服务设施等建（构）筑物可以围墙、庭院、地基线、地籍测量的界址线、与周边建筑间距中线等确定边界；

（二）公共空间可以道路、河流、边坡、沟渠、围墙、建筑等边线确定边界。

1. 旧屋村范围的认定按照以下程序进行：

（一）在城市更新单元计划申报前，原农村集体经济组织继受单位向所在区城市更新机构提出旧屋村范围初步核查的申请，区城市更新机构出具初步核查意见；待列入城市更新单元计划后，原农村集体经济组织继受单位或者其委托的计划申报主体（以下简称申请单位）向所在区城市更新机构提出旧屋村范围认定的申请。申请单位向所在区城市更新机构提出旧屋村范围初步核查与认定的申请时，应提交以下材料：

1.原农村集体经济组织继受单位（股份合作公司）的书面申请书。申请书应说明旧屋村的占地面积、建成时间、使用情况、居住人口、相关私房的产权登记情况、有无《规定》或者《办法》实施后建设的私房等有关情况。

2.按规定制作的旧屋村范围报审图。报审图应在现状实测地形图上制作，标注旧屋村的区位、范围、面积、坐标并附相关电子文件。

《规定》或者《办法》实施前已经建设，实施后进行重建、加建、改建、扩建的旧（祖）屋，拟纳入旧屋村范围的，应提供建筑物现状测绘报告。建筑物现状测绘报告由具有测绘资质的单位提供。

具体的旧屋村范围应以《规定》或者《办法》实施前市规划和自然资源主管部门委托的具有测绘资质的单位提供的实测地形图或者航空影像图等测绘成果为依据提出。《规定》或者《办法》实施前没有上述测绘成果的，可参照《规定》或者《办法》实施后最早的测绘成果提出范围。其中，按照《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》等规定已办理房产证的私房须纳入旧屋村范围的，房产证上已注明竣工日期的，以房产证为准，房产证上未注明竣工日期的，以测绘成果为准。

3.街道办对旧屋村范围报审图的书面意见。

4.区城市更新机构要求提交的其他材料。

（二）区城市更新机构对旧屋村范围内的规划情况（包括紫线规划情况）、征转地情况、核发建设用地批复情况、土地使用权出让与产权登记情况及相关测绘成果是否符合要求进行核查，对旧屋村范围进行初步认定，认定成果征求区文物、历史建筑、历史风貌区及古树名木相关主管部门的书面意见并进行处理后组织公示。公示应当醒目，地点及方式包括但不限于旧屋村现场、旧屋村所在街道办、区更新机构部门网站，公示时间不少于7日。

（三）区城市更新机构对公示期间收集到的意见进行处理，对旧屋村范围进行认定并核发旧屋村范围图。

1. 旧屋村范围图应当在现状实测地形图上制作并标明以下内容：名称（XX旧屋村范围图）、编号、旧屋村范围面积、范围坐标、核发日期、核发机关等。

旧屋村范围内有不可移动文物、历史建筑、历史风貌区及古树名木、规划城市支路以上（含城市支路）市政道路、小区级以上公共服务配套设施和基本生态控制线的，应当予以标注。

旧屋村范围图还应对其用途与效力进行说明：“本范围图仅作为对拆除重建类城市更新单元内旧屋村范围的认定，如旧屋村范围未实施更新，本范围图不作为土地及建筑物权属的认定依据，不影响城市规划的实施。”

1. 旧屋村范围认定材料的提供者应当保证相关材料的真实性，对因提供虚假材料导致的后果应当依法承担法律责任。

相关主管部门及其工作人员在旧屋村范围认定工作中有违法违规行为的，依法给予行政处分或者问责；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第九条 本办法自XX年XX月XX日起施行，有效期5年。