**《深圳市临时用地和短期租赁用地管理工作指引》**

**起草说明**

为进一步规范我市临时用地审批工作，规范临时用地和短期租赁用地审批监管流程，提高服务水平和工作效率，我委起草了《深圳市临时用地和短期租赁管理工作指引（征求意见稿）》（以下简称《工作指引》），现就主要问题说明如下：

# 一、起草的背景和必要性

为加强临时用地管理，省自然资源厅发布《关于加强临时用地管理的通知》（粤国土资利用发【2016】35号），明确临时用地范围为工程项目建设施工临时用地、地质勘查临时用地和抢险救灾临时用地三大类；而我市早在2006年即发布《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）则规定临时用地为因建设项目施工、地质勘查以及急需的公共服务配套设施需要，临时使用的国有土地。二者在范围上存在一定的冲突。

另外，涉及临时用地的土地复垦，以及占用基本农田等相关规定，也散见于《土地复垦条例》（国务院令第592号）及其实施办法、《关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规【2018】1号）等相关规定中，应结合我市实际予以统筹，便于临时用地管理。随着我市土地管理制度改革的持续推进，临时用地审批权限由市规划国土行政主管部门调整至各区政府，需要制定更为细致的工作规则，指导各区政府开展临时用地管理工作。

同时，我市《关于完善国有土地供应的若干意见》（深府规【2018】11号）也要求市规划国土行政主管部门制定短期租赁用地的具体管理办法。

综上，为进一步规范我市临时用地和短期租赁用地管理，理顺我市“强区放权”背景下国土管理机制，进一步理清临时用地和短期租赁用地申请、审批、监管、使用、收回等各个环境的工作流程，完善临时用地和短期租赁用地审批环节、审批时限、审批内容等信息的全流程监管，消除不规范审批行为，建立健全临时用地和短期租赁用地政策制定、审批行为的日常监管以及不定期抽查机制，有必要起草专门的文件予以规范。

# 二、《工作指引》主要问题说明

## （一）关于适用范围

### 1、关于临时用地适用范围

2006年，我市发布的《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）中，明确临时用地包括建设项目施工、地质勘查及急需的公共服务设施三种情形；2016年，广东省国土资源厅《关于加强临时用地管理的通知》（粤国土资发【2016】35号），临时用地的范围包括工程项目设施施工临时用地、地质勘查临时用地和抢险救灾临时用地三类。因此，此次《工作指引》起草过程中，根据上述规定并结合我市实际，将临时用地范围界定为工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾和政府组织实施的急需公共服务设施用地四种情形，并以列举的方式予以细化。

### 2、短期租赁用地适用范围

2018年，我市《关于完善国有土地供应的若干意见》（深府规【2018】11号）发布实施，明确“经市政府批准，由社会投资主体组织实施的急需公共服务设施等用地实行短期租赁”，本次《工作指引》起草时，根据该规定，结合我市国土管理实际情况，以列举的方式明确混凝土搅拌站、沥青搅拌站、电动车充电桩及配套设施等用地情形，列为短期租赁用地适用范围。

### 3、政府组织实施与社会投资主体组织实施的急需公共服务设施的区别

#### （1）主体

两类急需公共服务设施的实施主体一为政府，一为社会投资主体。

#### （2）范围不同

政府组织实施的急需公共服务设施主要为交通场站、环境卫生、电气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育等；社会投资主体组织实施的急需公共服务设施主要为混凝土搅拌站、沥青搅拌站、电动车充电桩及其配套设施、瓶装燃气站、建筑物废弃物处置场、再生资源回收场等。

#### （3）用地类型与收费标准不同

政府组织实施的急需公共服务设施用地为临时用地，符合相关规定的免收临时用地使用费；社会投资主体组织实施的急需公共服务设施用地为短期租赁用地，需按照我市地价测算相关规则缴交租金。

## （二）关于审批

根据市人民政府《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），我市临时用地和临时建筑的审批（含临时用地规划许可证办理、临时用地土地合同签订、土地复垦管理和临时建设工程规划许可证办理等）事项均由区政府及其职能部门办理；短期租赁用地虽无明确规定由各区政府负责，但短期租赁用地和临时用地在申请、审批、使用、监管等方面存在诸多相似之处，因此本工作指引建议短期租赁用地同临时用地一样，均交由各区政府负责审批，同时建议各区政府指定专门的部门负责临时用地和短期租赁用地其他日常管理事项，至于临时用地管理部门和短期租赁用地管理部门是分设还是归一，则由各区政府自行决定。

## （三）关于有偿使用

土地临时使用和短期租赁使用应按照相关规定缴纳使用费或租金，我市《深圳市地价测算规则》中明确了临时用地和短期租赁用地的收费标准，该规则目前已在征求意见，因此，建议临时用地和短期租赁用地按照该规则征收使用费和租金。

## （四）关于监管

临时用地和短期租赁用地监管大致可以区分为两块内容，其一为临时用地和短期租赁用地使用行为的监管，包括用地手续是否完善、是否超面积用地、是否改变批准用途、是否超期用地等行为，该部分监管内容建议由各区政府定期进行巡查，各区政府临时用地或短期租赁用地管理部门日常开展；其二为临时用地和短期租赁用地涉及各项行政程序的监管，如审批范围是否符合相关规定、审批程序是否合法合规、台账建设及备案是否及时等内容，该部分监管工作建议由市规划国土行政主管部门不定期开展，并将抽查情况书面反馈各区政府。

## （五）关于收回

临时用地和短期租赁用地的收回，大致可以区分为提前收回、到期收回和超期强制收回。提前收回主要因为用地单位违法用地或违反合同约定用地、各类规划实施需要等原因提前收回临时用地或短期租赁用地，是否补偿视具体情况而定；到期收回即使用期满的收回；超期强制收回则为用地单位超过使用期限不退回占用土地而引起的强制收回。

从用地单位的角度出发，则有可能涉及主动退出，即在使用期届满前用地单位主动退还临时用地或短期租赁用地，涉及的土地复垦费、使用费或租金等应具体核算。

## （六）关于流程

综上，具体梳理临时用地或短期租赁用地的审批流程大致如下：

1、用地单位准备好相关申请材料，向各区政府临时用地或短期租赁用地管理部门提出用地申请；

2、各区政府临时用地或短期租赁用地对用地申请进行审核，审核通过的报区政府审批；

3、各区政府对审核后的临时用地或短期租赁用地申请进行审批，审批通过的向相关管理部门核发用地批复；

4、用地申请审批通过后，各区政府临时用地或短期租赁用地管理部门测算临时用地使用费或短期租赁用地租金，向用地单位核发缴费通知；涉及占用农用地的，批复抄送各区税务部门，核发税务事项通知书；

5、用地单位缴清各类相关费用后，到各区临时用地和短期租赁用地管理部门签订用地合同；用地合同签订后，用地单位方可申请相关建设工程规划许可，并按照许可内容进行建设；

6、各区临时用地或短期租赁用地管理部门则应在签订用地合同后，完成用地备案、台账建立等工作，并开展日常监管及后续各项管理工作。

专此说明。

市规划国土委

2018年1月8日