

《深圳市福田区临时用地管理办法》政策解读

一、起草背景

根据《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》(第 298 号令),原由市规划国土委及其派出机构行使的临时用地审批事项调整至区政府及其职能部门。

根据区政府办公室印发的《临时用地和临时建筑审批职权承接相关问题会议纪要》(区长工作会议纪要 2017 年 152 号)和区编办《关于明确事权下放承接部门的通知》,福田区城市更新和土地整备局承接了我区临时用地审批职责。

2018 年 4 月 25 日,我区印发了《深圳市福田区国有未出让土地临时用地审批暂行规定》,填补了事权下放后我区临时用地审批规范性文件的空白。

2019 年 7 月 16 日,深圳市规划和自然资源局出台了《深圳市临时用地管理办法》,该办法对临时用地审批提出了新的要求、规范统一了全市临时用地的审批。结合该办法及我区实际情况,根据强区放权要求并总结我区临时用地审批工作经验,我局起草了《深圳市福田区临时用地管理办法》(以下简称《福田区管理办法》),《福田区管理办法》进一步规范了我区临时用地审批流程及批后监管,明确指导临时用地

的具体审批工作，并与《深圳市临时用地管理办法》有关规定相衔接。

二、《福田区管理办法》制定目标任务

制定《福田区管理办法》目的在于明确临时用地的适用范围、申请范围和审批流程，理清各职能部门的职责，明确临时用地申请材料、审查要点、申请程序，便于临时用地审批事项更加高效便民的实施。

三、《福田区管理办法》的整体框架及主要内容

《福田区管理办法》共三十三条。

包括七个部分的内容：第一章总则是文件制定目的依据、临时用地的定义、适用范围、管理机构、行政责任划分等总则性质的条款；第二章用地申请包含申请临时用地的具体类型、情形及申请所需的材料；第三章用地审批是《福田区管理办法》的重点内容，包含临时用地申请的受理条件、审查的流程、临时用地使用费的计收原则、临时用地合同的签订、临时用地申请涉及的特殊情况处理方法、不予批准临时用地的情形、临时用地的使用期限等原则性规定、限制性条款；第四章用地监管包括临时用地申请、使用、建设过程中安全责任及相关查处职责划分；第五章用地的延期，包含临时用地延期的申请条件、审批流程、可延期的次数、时限及不予批准延期的相关情形。第六章用地的收回，包含临时用地的收回流程、执法收回的流程及临时用地提前收回的情

形；第七章附则是文件解释主体、施行时间等附则性质的条款。

（一）总则

1、明确了《福田区管理办法》制定的各层次法律、法规、规章及规范性文件依据，包括《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《基本农田保护条例》、《土地复垦条例》、《深圳市临时用地管理办法》等。

2、明确了《福田区管理办法》的适用范围，适用于福田辖区内国有未出让土地和未完善征（转）地补偿手续土地的临时用地审批。

（二）用地申请

1、规定临时用地申请主要为工程项目建设施工需要、地质勘察需要、抢险救灾需要、政府组织实施的急需公共服务设施四种类型及符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

2、规定了申请临时用地需提供的材料。

（1）临时用地申请报告。基于福田辖区可供临时使用的储备土地紧张考虑，为集约用地，申请施工临时用地的其用地规模原则上不超过 3000 平方米，超出 3000 平方米申请报告中须对用地规模及施工时序进行情况说明。

（2）项目证明文件。项目证明文件主要指项目立项文

件，其他文件包括用地规划许可证、建设用地方案图、土地使用权出让合同、建设工程规划许可证、项目施工许可证等用地批准及项目开工的证明文件。

（三）用地审批

1、明确受理临时用地申请后基本的审批流程。

对申请材料齐全并符合要求的，视实际情况转相关职能部门协办或征求意见。结合各部门意见对临时用地申请予以审核，审核通过的上报区政府审批。区政府审批同意临时用地后，向区城市更新和土地整备局下发临时用地批复，区城市更新和土地整备局向申请人核发行政许可文件、临时用地租金缴款单等。待申请人缴清临时用地租金后，区城市更新和土地整备局与申请人签订临时用地合同。

2、关于临时用地租金的计收。除政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目免收临时用地租金外，其他临时用地原则上应收取租金。计缴标准按我市地价测算有关规定计收：按普通工业用途公告基准地价×年期修正系数×土地面积×临时短期修正系数计收[临时短期修正系数为 $1.55-(0.05 \times \text{使用年期})$]。临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，临时用地使用费按本条前款规定的50%计收。

3、关于抢险救灾需要申请临时用地的，根据《深圳市临时用地管理办法》规定，抢险救灾等急需临时使用土地的，可以先行使用土地，灾后恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理临时用地审批手续。

（四）用地监管

为加强临时用地批后监管，临时用地单位应在取得许可之日起至使用期满期间，在临时用地现场显著位置设立标志牌，区城市更新和土地整备局会同规划土地监察部门、区应急管理部门、街道办及相关主管部门对临时用地使用情况进行监督管理。

（五）用地延期

临时土地使用期限一般不超过两年，期满确需延期的可申请延期一次，延长期限不得超过一年。工程建设项目的临时土地使用期限延期后，不得超过该项目土地使用权出让合同约定的项目竣工期限。临时用地单位应当在使用期限届满前二个月内提出延期申请。

（六）用地收回

明确临时用地收回流程，定义了可以提前收回的几种情形。临时土地使用期限届满后未延期的，用地单位必须无条件自行拆除、清理地上一切临时建筑物、构筑物或者其他附着物。

（七）附则

明确本办法由区城市更新和土地整备局负责解释，《福田区管理办法》的有效期为五年。