

《深圳市福田区国有未出让土地临时用地 审批暂行规定》政策解读

一、政策制定背景

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》（市政府令 298 号），原由市规划国土委及其派出机构行使的临时用地和临时建筑的审批（含临时用地规划许可证办理、临时使用土地合同签订、土地复垦管理和临时建设工程规划许可证办理等）调整至区政府及其职能部门行使。在此次临时用地和临时建筑审批事权下放前，我区已有针对已出让土地上临时建筑的审批规定《深圳市福田区临时建筑管理实施办法（暂行）》（2010 年 6 月印发），已出让土地上临时建筑审批已有一套相对完善且经历多年实操的审批依据和流程。为填补事权下放后我区临时用地审批规范性文件的空白，规范我区临时用地审批流程及批后监管，明确指导具体审批工作，我区拟出台福田区临时用地审批的规范性文件，形成了《深圳市福田区国有未出让土地临时用地审批暂行规定》（以下简称《暂行规定》）。

二、主要内容

《暂行规定》主要分为总则、用地申请、用地审批、用地期限、用地监管、附则等六部分共 27 条，主要明确了《暂行规定》的制定依据、适用范围，规定了申请临时用地的四类情形，规定了临时用地基本审批流程，明确了临时用地期

限和规模，明确了临时用地批后监管相关内容、与其他规范性文件适用关系和该《暂行规定》的有效期限。

（一）关于上层次政策依据和适用范围

1、政策依据

《暂行规定》制定的上层次法律、法规、规章及规范性文件依据主要包括《中华人民共和国土地管理法》、《广东省国土资源厅关于加强临时用地管理的通知》、《深圳市城市规划条例》、《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》、《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》等。

2、关于适用范围

因已出让用地上的临时建设行为已有现行规定予以规范，《暂行规定》规定的临时用地审批适用范围主要为福田辖区内的国有未出让土地，包括：未入库国有未出让土地、已入库国有未出让土地、已核发建设用地方案图的道路用地及已划定管理范围线的公园、水库、水源保护区等。《暂行规定》主要是针对上述用地对符合临时用地申请的情形予以审批。

（二）关于临时用地的申请情形

根据我市颁布的《深圳市城市规划条例》、2006年印发的《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》和近期拟印发《深圳市人民政府关于完善土地供应管理的若干意见》，其中均有明确政府组织实施的急需公共服务设施等情形在临时用

地供应范围。因此《暂行规定》规定了符合申请临时用地的四类情形：工程项目建设施工需要、地质勘察需要、抢险救灾需要、政府批准的急需的公共服务配套设施需要。同时每一类情形细化了临时用地的具体用途分类及提出申请的主体。

（三）关于临时用地申请材料

鉴于存在较多临时用地到期用地单位未按时交回的现象，《暂行规定》在原市规划国土委管理局要求的申报资料基础上增加了申请临时用地需提交的材料中增加临时用地到期后无条件自行拆除、恢复原地貌的承诺书。为便于批后监管了解审批前临时用地的现状情况，增加了需提供现场照片。

（四）关于临时用地审批流程和结果

按照《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》（市政府令 298 号）关于临时用地审批权限的调整和我区工作安排，福田区临时用地申请由区更新局受理、审批。对于占用绿地、市政道路、已划定管理范围线的公园、水库、水源保护区及蓝线范围等的，明确要求在用地批准前按相关规定办理相关行政许可或征得相关用地管理和权属单位同意。

临时用地审批通过后，区更新局核发临时用地批准文件，待申请人缴清临时用地租金后，区更新局与申请人签订临时用地合同。

（五）关于不予批准临时用地申请的几种情形

以下情形原则上不予批准临时用地：

- 1、申报范围与已出让（划拨）用地冲突的；
- 2、申报范围已列入城市更新单元计划或土地整备计划的；
- 3、申报范围已列入近期建设规划，影响各层次城市规划及建设项目计划的实施，影响近期建设规划年度实施计划及土地利用年度计划的实施的；
- 4、容易造成生态环境破坏和水土流失的；
- 5、申报范围位于地质灾害易发区内且属于在地质灾害（隐患）威胁范围内的；
- 6、申报范围土地尚未完善征（转）地补偿手续的；
- 7、申报范围涉及基本农田的；
- 8、法律、法规和规章规定的其他情形；

（六）关于临时用地的建设规模

根据《深圳市城市规划条例》第四十九条，临时建设用地上只能修建不超过两层的简易建筑物、构筑物；按照一般用地上的建筑布局，建筑覆盖率应小于 50%，从保证临时用地上的临时建筑布局合理性和整体安全性，《暂行规定》规定申请临时用地的容积率不得大于等于 1。

基于福田辖区可供临时使用的土地较为紧张，经营性建设项目施工需要申请临时用地，其用地规模原则上不超过

3000 平方米（根据以往福田区临时用地审批情况，用地面积 3000 平方米以下能满足一般建设项目的临时用地需求）。

（七）关于临时用地租金标准

临时用地租金计缴标准按市规划国土主管部门有关规定执行，即：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 $1.55 - (0.05 \times \text{使用年期})$]。

（八）关于临时用地使用期限

根据《土地管理法》、《深圳市城市规划条例》等相关规定，临时用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用地使用期限延期后，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。如临时用地已列入下一规划期限内的近期建设规划或下年度规划及土地利用年度实施计划的，不予批准延期。临时用地上的临时建筑使用期限不得超过临时用地使用期限。临时用地单位应当在使用期限届满前一个月內提出延期申请。

（九）关于临时用地批后监管

1、为做好临时用地的批后监管，结合目前储备用地管理市、区事权划分，《暂行规定》明确了批后监管的有关要求，由区更新局建立临时用地动态台账，将相关审批内容纳入动态台账统一管理。定期进行临时用地巡查、使用监督检

查工作，制定临时用地日常巡查制度。督促用地单位设置标志，标明临时用地使用性质、用途、起止日期、投诉电话等起警示作用，防止转租行为。

2、根据《深圳市城市规划条例》第四十九条，除用地单位或个人违法、违约使用临时用地的情形以外，提前收回临时用地的，建设项目用地权利人有权按照剩余期限与批准期限的比例申请补偿，最高补偿不超过其所交临时用地租金的百分之五十。

3、根据《中华人民共和国土地管理法》第八十条“临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地，处以罚款”，发生以下情形的，《暂行规定》规定区规划土地监察主管部门会同辖区街道办按照有关法律、法规、规章的规定依法查处：

- (1) 未经批准或未按批准用途使用临时用地的；
- (2) 临时使用土地期满拒不归还的；
- (3) 法律、法规、规章规定的其他违法行为。

(十) 关于临时用地的临时建设

《暂行规定》主要是针对临时用地审批和用地批后监管，对于临时用地批准后的临时建设和临时建筑报批（临时建设工程规划许可证），应当根据临时用地批准的规模按照临时建筑审批相关规定向区建设主管部门报批，同时临时用地建

设涉及的环保、消防、质量安全等事宜，应向相关主管部门按有关规定报批。

（十一）关于涉及轨道建设的临时用地申请

目前市轨道办已印发《深圳市城市轨道交通工程临时用地管理暂行规定（试行）》，对轨道建设涉及的临时用地申请有明确规定。因此，《暂行规定》明确了涉及轨道交通建设临时用地的，从上述规定。

（十二）关于政策有效期

政策有效期为三年，自发布之日起施行。