

《深圳市福田区已出让国有土地临时建筑管理办法（征求意见稿）》听证报告

为提高重大行政决策科学性、民主性，保障社会公众的知情权、表达权、参与权和监督权，根据《广东省重大行政决策听证规定》《深圳市行政听证办法》的相关规定，福田区规划土地监察局于2023年7月28日组织召开了《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》听证会。现将听证会的情况报告如下：

一、听证事项

《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》。

二、听证时间和地点

时间：2023年7月28日（星期五）下午15:00-18:00

地点：深圳市福田区规划土地监察局一楼会议室（沙头街道沙嘴路119号韵动家园一楼北侧）

三、首席听证员、听证员、听证陈述人

首席听证员：郑启华 福田区规划土地监察局

听 证 员：孙 健 福田区规划土地监察局

王庆法 福田区规划土地监察局

听证陈述人：陈俊杰 福田区规划土地监察局

叶 松 福田区规划土地监察局

四、听证参加人

郝飞艳 律师代表

李丝芮 律师代表

郑烨桦	律师代表
窦前涛	律师代表
吴静涵	市民代表
龚紫彬	市民代表
任怡璇	市民代表
肖欣超	市民代表

五、听证陈述人简要介绍

听证陈述人对《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》的制定背景、依据和内容做了介绍和陈述，重点陈述了临建审批工作过程中各部门的职责分工，可建设临建的主要类型及不得建设的负面清单，以及申报、审批程序等规定。

六、听证参加人的主要意见及疑问

八位听证代表均分别发言，对《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法（征求意见稿）》的具体内容和条款提出了意见和建议，现归纳如下：

（一）因特殊工艺要求而需增加层高和建筑高度的情况下，建议将相应的专题论证报告纳入需提交的申请材料中。

（二）对于需办理消防设计审查的临时建筑，在其申请时是否应当要求一并提交其已通过消防设计审核的证明文件？

（三）意见稿目前列举的制定依据包括《城乡规划法》《深圳市城市规划条例》，从严谨性角度出发，建议加上《广东省城乡规划条例》。

（四）关于意见稿第十五条规定的申请材料，是否有范本可供申请人方便获取？

（五）意见稿第十七条规定目前没有考虑《深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035 年）》，是否应考虑进去并对规定作调整？

（六）意见稿第十五条规定了需提交的申请资料，建议进一步细化主体资格证明材料的要求，同时明确哪些需要原件，哪些只需要提交复印件、核对原件。

（七）对于已出让国有土地上临时建筑申请，是否有推行线上办理的计划？

（八）意见稿第十条规定：“在已有建筑物的土地上新建临时建筑，申请人应当取得专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主的书面同意”，而实际上民法典第 278 条对某些特别事项，还增加了四分之三的表决比例要求。那么“在已有建筑物的土地上新增临时建筑”是否属于特殊表决事项，是否应执行四分之三的表决比例要求？

七、意见采纳及答疑情况

（一）对“将相应的专题论证报告纳入需提交的申请材料中”这一点建议，予以采纳。

（二）对于将已通过消防设计审核的证明文件作为申请材料的建议，因为确实存在申请人误以为不需要办理消防设计审核、但实际需要办理的可能性，所以是否要将消防设计审核的证明文件作为申请材料，接下来会仔细研究。

（三）对于增加《广东省城乡规划条例》作为制定依据这一点，予以采纳。

（四）关于申请材料范本，我们会通过政务网站等予以公开，确保申请人可以方便获取。

（五）关于福田区国土空间分区规划，其与城市总体规划、土地利用规划是替代关系。国土空间规划是将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合统一的规划，将实现“多规合一”。根据2020年修订的《土地管理法》第十八条，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。我们接下来会了解一下福田区国土空间规划的最新进展，并视情况调整意见稿的有关规定。

（六）关于主体资格证明材料的细化明确，需要区分申请人是自然人、法人还是其他组织而定，我们会在具体办理指引中明确具体所需材料。关于原件和复印件的问题，我们同样会在具体指引手册中予以明确。

（七）关于电子线上办理，基于此类许可事项的特殊性，我们目前还没有做到全面电子化线上处理，但未来会结合实践情况不断优化申请、审批流程。

（八）经过研究讨论，我们初步的意见是，“在已有建筑物的土地上新增临时建筑”基本都属于民法典第278条规定的第（七）、第（八）项，应执行四分之三的表决比例要求。

八、听证组意见

经听证组讨论，一致认为本次听证会准备充分、资料完备、内容公开透明、程序合规合法，本次听证会达到了预期效果。

福田区规划土地监察局

2023 年 8 月 2 日

郑华 2/8-2023
孙江 2/8-2023
Zink 2/8-2023
李海 2/8-2023

