

深圳市福田区规划土地监察局

《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法》风险评估报告

一、概况

(一) 名称:《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法》

(二) 单位: 福田区规划土地监察局

(三) 地点: 深圳市福田区

二、背景

根据市规划和自然资源局印发的《关于我市临时用地审批职权调整有关事项的通知》(深规划资源〔2022〕105号),临时用地审批和未出让国有土地上临时建设工程规划许可(建筑类)等6个事项已被收归市规划和自然资源局及其派出机构实施。

根据《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定(2023)》第四条,已出让土地上临时建筑的审批,由区人民政府及其职能部门行使。依职责,福田区规划土地监察局承接了已出让国有土地上临时建筑的审批工作。

结合《市规划和自然资源局关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》(深规划资源〔2019〕213号)的有关要求以及我区已出让国有土地上临时建筑审批管理实践,福田区规划土地监察局起草了《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)》(下称“《办法》”)。

三、《办法》的合法性

《办法》根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国行政许可法》《深圳市城市规划条例》《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》等法律法规，结合我区已出让国有土地上临时建筑审批管理实践制定，合法性不存在问题。

四、《办法》合理性、程序合规性

我区现有的《深圳市福田区临时用地管理办法》（福府办规〔2019〕6号）仅对临时用地进行规定管理，《深圳市福田区临时建筑管理办法》（福府办规〔2018〕18号，下称“原办法”）则未明确区分未出让国有土地上临时建筑和已出让国有土地上临时建筑，且原办法中若干规定已不合时宜。例如，市规划和自然资源局于2019年发布了《关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》（深规划资源〔2019〕213号），进一步规范了临时建设行为，但我区原办法并未相应修改。现结合深规划资源〔2019〕213号通知和我区实际情况，制定新的《办法》，具有合理性。

《办法》通过网上公开征求意见、召开听证会的方式征询了社会各界人士的意见和建议；此外，福田区规划土地监察局还组织召开了专家论证会，听取了专家意见。该等程序使得《办法》的制定更为科学、完善。综上，从《办法》起草至开展风险评估前，已经按照《福田区重大行政决策程序规定》的要求完成了公开征求公众意见、召开听证会、专家论证会等程序，符合规范性文件起草的程序性要求。

五、《办法》可行性

区临时建筑规划审批领导小组负责审批除施工或勘察类之外的其他类型已出让国有土地上临时建筑。施工或勘察类临时建筑由区规划土地监察局局务会审议。

区规划土地监察局是辖区内已出让国有土地上临时建筑的主管部门，负责依法制定和修改福田区已出让国有土地上临时建筑审批管理的相关政策，负责受理已出让国有土地上

临时建筑的申请，负责组织、协调相关单位对已出让国有土地上临时建筑申请进行核查等工作。

市规划和自然资源局福田管理局、市生态环境局福田管理局、区住房和城乡建设局、区应急管理局、区城市更新和土地整备局、区水务局、区城市管理和综合执法局等职能部门按照各自职责分工，相互配合、开展对已出让国有土地上临时建筑的审批、管理和监督工作。

各街道办负责对已批的已出让国有土地上临时建筑进行日常监管，对建设和使用过程中出现的违法改建、扩建，未按照审批内容建设，擅自改变使用功能等违法行为进行查处；负责对逾期未拆除的临时建筑依法进行查处，以及职责范围内的其他有关工作。

六、《办法》安全性、可控性

（一）明确了福田区已出让国有土地上可建设的临时建筑的主要类型，能有效贴合福田区实际需求：急需的公共服务配套设施；施工或勘察类临时建筑；经区产业部门或相关主管部门认定，在已出让工业仓储用地上因生产急需搭建的临时配套设施；单独建设的为商品房展销服务的样板房、售楼处等；因重大公共利益需要而建设的临时建筑。

（二）明确了不得建设或批准建设临时建筑（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除外）的八项情形，避免出现与福田区国土空间分区规划冲突、压占城市给排水地下管线等情况。

（三）对临时建筑层数、高度、相邻关系处理等均提出了建设要求，有效加强了对福田区临时建筑的规范管理。

（四）完善了申请、受理、审查程序，简化了延期手续。设立了区规划土地监察局局务会审议和区临时建筑规划审批领导小组审议的分级审批机制。

（五）《办法》强化了安全生产监管，明确了申请人是临

时建筑安全生产责任主体，在临时建筑的建设施工、运营管理、自行拆除等过程中承担安全生产主体责任，同时申请人应当主动接受和配合相关部门的日常监督管理。

七、风险及防范、缓解和化解措施

（一）社会稳定风险

如上述，根据行政职权的调整，已出让土地上临时建筑的审批，由区人民政府及其职能部门行使。依职责，福田区规划土地监察局承接了已出让国有土地上临时建筑的审批工作。而福田区原办法已不合时宜，故制定本《办法》，此乃主要制定背景。

在涉及临时建筑申请人的权利义务方面，本《办法》严格遵循了上位法、《市规划和自然资源局关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》（深规划资源〔2019〕213号）等规定、要求。《办法》同时结合福田区实际情况，规定了合理、高效的审批流程机制。

综上，《办法》的出台、执行不涉及社会稳定风险。

（二）环境风险

临时建筑根据其不同的用途、面积、高度，客观上存在影响环境的风险。为避免该风险，主要措施如下：

1. 《办法》明确规定市生态环境局福田管理局负责核查临时建筑是否需要编制环境影响评价文件，对于需要编制的项目，通过环评程序控制、缩小其环境影响风险；

2. 《办法》同时还注重保护绿地、城市树木，明确规定了由区城市管理和综合执法局负责核查临时建筑是否涉及占用绿地、是否涉及迁移砍伐树木。

（三）经济风险

《办法》的出台和执行不涉及经济风险。

（四）法律风险

《办法》的制定严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国行政许可法》《深圳市城市规划条例》《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》等法律法规、上级部门政策文件的规定、要求，不涉及法律风险。

八、结论

经综合评估，《深圳市福田区已出让国有土地上临时建筑管理办法》的制定和执行，有利于加强福田区已出让国有土地上临时建筑的审批、管理，且《办法》内容合法合规，工作职责安排有序，各类风险可控，故实施具有较高的可行性。



