

深圳市龙华区人民政府文件

深龙华府规〔2017〕5号

深圳市龙华区人民政府关于印发深圳市龙华区 临时用地和临时建筑管理暂行办法的通知

各街道办，区直属各单位，驻区各单位：

《深圳市龙华区临时用地和临时建筑管理暂行办法》已经区政府审定同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市龙华区人民政府

2017年10月9日

深圳市龙华区临时用地和临时建筑管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强龙华区临时用地和临时建筑管理,进一步规范临时用地和临时建筑行为,根据《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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政许可法》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《深圳经济特区规划土地监察条例》《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》以及有关法律法规的规定,结合区实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于龙华区已出让土地、未出让土地的临时使用和临时建设活动。

第三条 本办法所称临时用地,是指因工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾、政府急需公共服务配套设施需要临时使用的未出让土地。

本办法所称临时建筑,是指因生产、生活需要,在已出让土地、未出让土地上搭建的结构简易并在规定期限内必须拆除的建筑物、构筑物或其他设施。

第四条 临时用地和临时建筑的管理应坚持规划控制、功能管制、节约土地、保护生态的原则,实行严格审批、严格管理。

第五条 区规划土地监察部门对临时用地和临时建筑进行审批,相关部门按照各自职能,负责临时用地和临时建筑的审查、

监督、管理工作。

区规划土地监察部门负责受理临时用地和临时建筑的申请，征求有关部门意见并作出审批决定；负责与项目建设单位签订临时用地合同；负责临时用地和临时建筑批后监管。

区规划国土部门负责对临时用地的规划、权属、建设计划、地质灾害、土地闲置、征转地及青苗附着物补偿等情况进行核查；测算临时用地租金及市政配套设施费用，制作临时用地宗地图；将临时用地审批结果上传至广东省土地变更调查临时用地和设施农用地审核系统，以及职责范围的其他有关工作。

区农业行政主管部门负责对临时土地使用涉及农用地复垦的出具审核意见，对日常管理范围土地临时使用出具审核意见，以及职责范围的其他有关工作。

区城市更新（土地整备）部门负责核查临时用地的城市更新计划、土地整备计划等情况，以及职责范围的其他有关工作。

区城市管理部门负责对临时土地使用涉及林地的出具审核意见，对已接管的绿地、公园和日常管理范围土地临时使用出具审核意见，以及职责范围的其他有关工作。

区公安消防监督管理部门负责对人员密集场所的临时建筑进行消防设计审核或备案、消防验收或备案工作，以及职责范围的其他有关工作。

区住房和城乡建设部门负责对临时建筑建设施工质量、安全生产的监督管理工作进行指导和监管，以及职责范围的其他有关工作。

区环境保护和水务部门负责对蓝线保护范围和日常管理范围的临时用地和建设出具审核意见，以及职责范围的其他有关工作。

区重点片区管理部门负责对重点片区范围内申请临时用地和临时建筑的必要性、范围划定的合理性及是否符合重点片区开发建设计划整体安排等提出意见，以及职责范围的其他相关工作。

各街道办负责对辖区内临时用地和临时建筑使用和建设过程中的违法行为进行查处；负责临时建筑建设施工质量和安全生产的监督管理；配合区规划土地监察部门对已批临时用地和临时建筑进行监管，以及职责范围的其他有关工作。

其他有关部门依据职责配合开展临时用地和临时建筑的审批及监管等工作。

第二章 适用条件

第六条 本办法中临时用地主要包括以下几种用途：

1. 工程项目建设施工临时用地，包括工程建设施工中设置的临时办公用房、预制场、拌合站、钢筋加工场、材料堆放、施工便道和其他临时工棚用地；工程建设施工过程中临时性的取土、取石、弃土、弃渣用地；架设地上线路、铺设地下管线和其他地下工程所需临时使用的土地；

2. 地质勘查临时用地，包括厂址、坝址选址等需要对工程地质、水文地质情况进行勘测，探矿、采矿需要对矿藏情况进行

勘查所需临时使用的土地；

3. 抢险救灾临时用地，包括受灾地区交通、水利、电力、通讯、供水等抢险救灾设施和应急安置、医疗卫生等急需临时使用的土地；

4. 政府急需的公共服务配套设施临时用地，包括扣车场、临时公交场站、临时垃圾转运站、分散式污水处理设施以及因政府土地整备和房屋征收需异地重建的门卫室、配电房、消防水池等急需临时使用的土地。

第七条 本办法中临时建筑主要包括下列几种用途：

1. 因建设项目施工、地质勘查、抢险救灾需要使用的临时建筑；

2. 政府急需的公共服务配套设施。包括扣车场、临时公交场站、临时垃圾转运站、分散式污水处理设施和管理用房以及因政府土地整备和房屋征收需异地重建的门卫室、配电房、消防水池等配套设施。

第八条 因工程项目建设施工、地质勘查、政府急需的公共服务配套设施需要可以申请使用临时用地，但有下列情形之一的，不予批准：

1. 已列入近期建设计划的；

2. 影响城市规划及建设项目计划实施的；

3. 影响近期建设规划年度实施计划及土地利用年度计划实施的；

4. 造成生态环境破坏和水土流失的；
5. 已列入城市更新单元计划、土地整备计划范围内的；
6. 位于水源保护区范围内的，另有规定的从其规定；
7. 位于基本农田保护区范围内的，另有规定的从其规定；
8. 位于深圳市城市蓝线、黄线、紫线、橙线和基本生态控制线（以下简称“城市五线”）范围内的，另有规定的从其规定；
9. 法律、法规规定的其他情形。

第九条 因工程项目建设施工、地质勘查、政府急需的公共服务配套设施等生产、生活需要可以申请建设临时建筑，但有下列情形之一的，不予批准：

1. 经营性用途的；
2. 影响防洪、泄洪及河堤结构安全的；
3. 位于地质灾害高易发区、地质灾害和危险边坡隐患点影响范围内的；
4. 不符合土地利用总体规划确定用途的；
5. 已达到土地出让合同规定建设指标的；
6. 压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的；
7. 位于水源保护区范围内的，另有规定的从其规定；
8. 位于基本农田保护区范围内的，另有规定的从其规定；
9. 位于城市五线范围内的，另有规定的从其规定；
10. 已列入城市近期建设用地、绿地、广场、城中村（旧屋村）整体拆建改造范围及近期需要埋设市政管线路段范围的；

11. 法律、法规和规章规定的其他情形。

第十条 因抢险救灾需要临时使用土地和临时建设的，可先行使用和建设，灾后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理临时用地和临时建筑审批手续。

第十一条 临时建筑的设计、施工、招投标活动应遵守相关法律、法规、规章及技术标准的规定。

临时建筑不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，层数不得超过 2 层。

第三章 临时用地审批

第十二条 临时用地申请由项目建设单位提出。申请时应提交以下材料：

1. 深圳市龙华区临时用地申请表；
2. 项目建设单位的主体信息材料、申请人的授权资料及身份证明材料；
3. 申请临时用地的范围图（附坐标）；
4. 临时用地平面布局示意图（明确功能分区、拟建层数及面积等）；
5. 申请人使用期限届满自行拆除临时建筑、恢复土地原状及不影响相关用地项目开发建设的承诺书；
6. 申请地质勘查临时用地的，需提供主管部门认定需要开展地质勘查的相关文件；
7. 主体工程合法建设项目的证明材料（针对工程项目建设

施工)；

8. 土地租赁协议书和已自行理清经济利益关系并自行承担相应法律责任的承诺书；

9. 涉及占用林地的，需征求城市管理部门意见；

10. 涉及占用农用地的，需提供农业行政主管部门批准的土地复垦方案；

11. 涉及占用公路两侧控制范围土地的，需提供交通或公路行政主管部门的审查意见；

12. 涉及占用已移交并纳入相关部门日常管理范围土地的，需提供相应管理部门的意见；

13. 其他需要提交的材料。

第十三条 区规划土地监察部门应在收到临时用地申请材料后对申请材料进行核对，申请资料齐全的，予以收文；申请资料不全的，一次性告知应补充资料清单。

第十四条 区规划土地监察部门应在受理临时用地申请后 5 个工作日内对申请材料进行初审，并将有关材料送相关部门书面征求意见。

相关部门应在收到征求意见函后 5 个工作日内提出书面意见，反馈至区规划土地监察部门。

区规划土地监察部门应在收到相关部门书面反馈意见后 15 个工作日内，汇总相关意见，作出临时用地审批决定。

对审批通过的临时用地申请件，区规划土地监察部门发函区

规划国土部门进行临时土地使用费测算后，通知申请单位在 10 个工作日内缴纳临时土地使用费，并办理临时用地许可手续。

对审批不通过的临时用地申请件，区规划土地监察部门函复申请单位，并说明理由。

第十五条 审批通过的临时用地，申请单位应缴纳临时土地使用费。临时土地使用费标准如下：

1. 使用未出让储备土地的，缴纳临时用地租金，按普通工业用途公告基准地价 × 年期修正 × 土地面积 × 临时短期修正系数 × 容积率修正系数计收；

2. 使用未出让其他土地的，缴纳市政配套设施费，按普通工业用途公告基准地价 × 年期修正 × 土地面积 × 临时短期修正系数 × 容积率修正系数 × 70% 计收；

3. 政府投资类项目以及其他按规定免收地价的项目，统一免收临时土地使用费；

4. 占用农用地的，按土地复垦方案要求另行缴纳临时用地复垦费用。

第十六条 临时土地使用费缴清后，区规划土地监察部门发函区规划国土部门制作临时用地宗地图，并通知申请单位持缴款凭证到区规划土地监察部门办理临时用地许可手续。

使用未出让储备土地的，核发《临时用地规划许可证》并签订《深圳市龙华区临时用地合同》；使用未出让其他土地的，核发《深圳市龙华区临时用地通知书》。

第十七条 临时用地涉及法律、法规、规章规定的应当公示或听证的事项，或区规划土地监察部门认为需要听证的涉及公共利益的其他重大事项，区规划土地监察部门应当向社会公示和听证。

第十八条 《深圳市龙华区临时用地通知书》和《深圳市龙华区临时用地合同》应载明地块位置、用地坐标、用地面积、土地用途、使用期限、临时用地使用费、建设要求、当事人权利义务、合同终止地上建筑物的处理方式、违规责任以及其他事项。

第十九条 临时使用农用地的，申请单位提交的土地复垦方案应当符合国土资源部《关于组织土地复垦方案编报和审查有关问题的通知》（国土资发〔2017〕81号）要求，并报区农业行政主管部门审批。区农业行政主管部门建立土地复垦费用专门账户，临时用地申请单位按照土地复垦方案确定的金额一次性足额预存土地复垦费用。

第四章 临时建筑审批

第二十条 临时建筑申请由项目建设单位提出。申请建设临时建筑，应提交以下材料：

1. 深圳市龙华区临时建筑建设申请表；
2. 深圳市龙华区临时建筑申请书，申请书应对临时建筑的用地性质、使用功能、位置、建筑面积、平面、立面、高度、色彩、结构形式、期限等作出详细说明；
3. 项目建设单位的主体信息材料、申请人的授权资料及身

份证明材料;

4. 深圳市龙华区临时建筑建设承诺书;
5. 设计单位的设计资质证书及资格证明、设计合同书;
6. 经有资质的审图机构审查合格的建设施工图纸及审图机构意见(一式二份);
7. 《土地使用权出让合同》或用地批准文件(针对已出让用地);
8. 《深圳市龙华区临时用地合同》(针对未出让储备用地);
9. 《深圳市龙华区临时用地通知书》(针对未出让其他土地);
10. 其他需要提交的材料。

第二十一条 区规划土地监察部门应在收到临时建筑申请材料后对申请材料进行核对。申请资料齐全的,予以收文;申请资料不全的,一次性告知应补充资料清单。

第二十二条 区规划土地监察部门应在受理临时建筑申请后5个工作日内对申请材料进行初审,并将有关材料送相关部门书面征求意见。

相关部门应在收到征求意见函后5个工作日内提出书面意见,反馈至区规划土地监察部门。

区规划土地监察部门应在收到相关部门书面反馈意见后10个工作日内汇总相关意见,作出审批决定。

对审批不通过的临时建筑申请件,由区规划土地监察部门函

复申请单位，并说明理由。

第二十三条 对于审批通过的临时建筑，区规划土地监察部门通知临时建筑申请单位在 10 个工作日内领取《深圳市龙华区临时建设工程规划许可证》和“深圳市龙华区临时建筑许可标志牌”。

第二十四条 申请临时建筑涉及法律、法规、规章规定的应当公示或听证的事项，或区规划土地监察部门认为需要听证的涉及公共利益的其他重大事项，区规划土地监察部门应当向社会公示和听证。

第二十五条 标志牌应列明临时建筑项目名称、用地位置、占地面积、建筑面积、建设层数、建筑高度、使用期限、建设期限、项目建设单位、责任人及联系电话、监督投诉电话等内容。

标志牌由区规划土地监察部门统一监制。

第二十六条 临时建筑竣工后，申请单位应按《深圳市龙华区临时建设工程规划许可证》要求及时向区规划土地监察部门申请临时建设工程规划验收。申请建设工程规划验收需提交以下资料：

1. 《深圳市龙华区临时建设工程规划验收申请表》；
2. 《深圳市龙华区临时建设工程规划许可证》；
3. 建设工程竣工测量和竣工查丈报告；
4. 法律、法规、规章规定需提交的其他资料。

第二十七条 临时建筑工程规划验收审查采取书面审核资

料与现场勘查相结合的方式。经验收合格的，由区规划土地监察部门核发《深圳市龙华区临时建设工程规划验收合格证》；不符合验收要求的，发出《深圳市龙华区临时建筑工程验收整改意见书》；未经验收或验收不合格的，禁止投入使用。

临时建筑工程验收合格证应列明临时建筑的使用性质和使用期限。

第五章 消防审核与验收（备案）

第二十八条 申请建设人员密集场所的临时建筑，按照消防相关法律法规的要求，申请单位应在取得《深圳市龙华区临时建设工程规划许可证》后到区公安消防监督管理部门申请消防设计审核或备案，未经批准一律不得开工建设。在建设工程竣工后，申请单位应向区公安消防监督管理部门申请验收或备案，未经消防验收、备案或消防验收不合格的，禁止投入使用。

第二十九条 建设、设计、施工单位不得擅自修改经区公安消防监督管理部门消防设计审核通过或备案合格的人员密集场所的临时建设工程消防设计。确需修改的，申请单位应当向出具消防设计审核或备案意见的区公安消防监督管理部门重新申请消防设计审核或备案。

第六章 监督管理

第三十条 区规划土地监察部门应将临时用地和临时建筑审批结果抄送相关部门和各街道办，建立临时用地和临时建筑审

批管理台账，实行跟踪管理，发现问题及时处理。

第三十一条 临时建筑项目自《深圳市龙华区临时建设工程规划许可证》核发之日起三个月内未开工建设的，许可证视为自动失效；确因特殊原因需延迟开工的，应在许可证失效以前，向原核发机关申请延期。

第三十二条 临时用地和临时建筑不得办理房地产权登记，不得买卖、抵押、交换、赠与。

第三十三条 临时建筑项目应在显著位置悬挂“深圳市龙华区临时建筑许可标志牌”，自取得《深圳市龙华区临时建设工程规划许可证》之日起至使用期满，实行挂牌公示。

第三十四条 临时建筑在建设使用过程中的建筑施工质量和安全由申请单位负责；区规划土地监察部门对临时用地和临时建筑许可情况进行监督管理；区公安消防监督管理部门和公安派出所对消防安全进行监督管理；各街道办对建设施工质量和安全及后续使用安全进行监督管理，发现问题及时处理；各相关部门结合本部门职责对临时用地和临时建筑进行批后监管。

第三十五条 临时用地和临时建筑的使用期限不超过 2 年。使用期满确需延期的，可申请延期一次，延长期限不得超过 1 年。申请人应在使用期限届满前 30 日向原批准部门提出延期使用申请。

第三十六条 临时建筑使用期届满后未申请延期或者延期申请未获批准的，申请单位必须无条件自行拆除、清理一切临时

建筑物、构筑物或者其他附着物，且不予补偿。申请人不自行拆除的，区规划土地监察部门有权根据相关法律法规予以拆除或申请强制拆除，拆除费用由申请人承担。

第三十七条 临时用地使用期届满，占用农用地的，复垦义务人应在规定期限内严格按照土地复垦方案确定的复垦方向、措施、技术标准实施土地复垦，报区农业行政主管部门组织复垦验收。验收合格的，土地复垦费退回复垦义务人；土地复垦义务人不复垦或复垦验收经整改不合格的，由区农业行政主管部门代为组织复垦，土地复垦费支付给复垦任务承担单位。

第七章 用地收回

第三十八条 在临时用地使用期限内发生下列情形之一的，区规划土地监察部门可决定将临时用地提前收回：

1. 用地单位或个人违法使用该临时用地的；
2. 因实施城市规划的需要；
3. 因执行土地利用年度计划的需要；
4. 因抢险救灾的需要；
5. 法律、法规规定的其他情况。

前款第1项情形提前收回临时用地的，不予以补偿。其他情形按照有关法律、法规的规定办理。

第三十九条 临时用地使用期限届满前2个月，由区规划土地监察部门启动收回程序，向申请单位发出《临时用地到期收回

通知书》；对于未出让储备土地上的临时用地还需函告土地储备部门，做好临时用地收回入库准备工作。

申请单位应按约定在《深圳市龙华区临时用地通知书》和《深圳市龙华区临时用地合同》到期前完成相关用地清退工作。

未出让储备土地上的临时用地，由区规划土地监察部门牵头组织，与申请单位、土地储备部门三方共同完成用地移交入库工作，并填写《储备土地交接表》。

第四十条 因申请单位逾期未清场或拒不办理土地移交手续的，由区规划土地监察部门会同各街道办按违法用地、违法建筑相关规定予以查处。

未出让储备土地上的临时用地清场工作完成后，区规划土地监察部门负责牵头组织，与土地储备部门共同完成用地移交入库工作，并填写《储备土地交接表》。

第八章 法律责任

第四十一条 临时用地和临时建筑在申请、建设和使用过程中存在以下情形的，由区规划土地监察部门根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国行政许可法》《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》等规定依法处理：

1. 未经批准或未按批准内容进行建设的以及超过批准期限未拆除的；

2. 以欺骗、贿赂等不正当手段取得临时用地和临时建筑行

政许可的；

3. 在临时使用的土地上修建永久性建筑物、构筑物的；

4. 未在临时建筑显著位置悬挂标志牌的；

5. 擅自改变临时建筑使用性质的；

6. 临时使用土地期满拒不归还的，或不按照批准用途使用临时用地的；

7. 法律、法规、规章规定的其他违法行为。

当事人对区规划土地监察部门在查处违法临时用地和违法临时建筑过程中作出的具体行政行为不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四十二条 涉及临时用地和临时建筑审查、监督、查处、收回等有关工作的职能部门工作人员，存在履行职责时徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权等行为的，根据《深圳市经济特区规划土地监察条例》相关规定依法处理。

第九章 附则

第四十三条 本办法由区规划土地监察部门负责解释。

第四十四条 1. 本办法中“已出让土地”是指签订土地使用权出让合同用地、行政划拨用地、非农建设用地、征地返还地、已核发控制线范围用地以及其他合法权属用地；

2. 本办法中“未出让储备土地”是指已完善征转手续、理清经济关系并纳入储备库的国有土地；

3. 本办法中“未出让其他土地”是指土地或地上青苗及附

着物未补偿，有关经济利益关系未理清的土地。

第四十五条 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。《龙华新区临时建筑管理暂行办法（试行）》同时废止。

公开方式：主动公开

深圳市龙华区人民政府办公室

2017 年 10 月 10 日印发
