

深圳市坪山区临时用地和临时建筑 管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强坪山区临时用地和临时建筑管理、审批和监管行为，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》《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》和《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》等法律、法规、规章和政策，结合坪山区实际情况，制定本办法。

第二条 临时用地和临时建筑的管理坚持规划控制、功能管制、节约土地、保护生态的原则，依法审批、严格管理。

第三条 本办法适用于在坪山区行政管理区域内土地上的临时用地和临时建筑建设行为。坪山区行政管理区域内土地包括国有未出让土地、国有已出让土地、未完善征转手续土地、非农建设用地、征地返还地以及其他合法权属用地，法律、法规和规章另有规定的除外。

第二章 机构职责

第四条 临时用地和临时建筑的审批实行分级审议制度，按照用地面积或建设规模的大小分别由区联席会议和规划土地监察局审定。

联席会议由分管规划土地监察局的区领导主持，规划土地监察局、环境保护和水务局、住房和建设局、城市管理局、城市更新局、土地整备局、市规划和国土资源委员会坪山管理局、市土地储备中心坪山储备办、市公安局坪山分局消防监督管理大队、街道办事处（只参加本街道范围内临时用地和临时建筑审议事项）为参会成员。

第五条 前条规定之各部门按照职责分工，负责临时用地和临时建筑申请材料的审查，制定相应的办理规程，并对临时用地和临时建筑进行监督和管理。

规划土地监察局负责受理临时用地和临时建筑建设申请并开展审批工作；负责签订《深圳市坪山区临时用地合同》或《责任书》；负责对非经营性国有储备土地办理出、入库手续；负责核发《深圳市坪山区临时建设用地规划许可证》和《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》；负责监管临时建筑建设位置及规模并进行验收。

环境保护和水务局负责对拟申请的临时用地和临时建筑是否对环境造成影响，是否影响防洪、泄洪、治污，是否影响河堤结构安全提出审查意见；若拟申请的临时用地和临时建筑涉及须编制环境影响评价文件的，还须对该环境影响评价文件是否符合环评要求提出审查意见。

住房和建设局负责对临时建筑的设计方案图进行备案；负责对临时建筑的施工质量和安全进行监督检查。

城市管理局负责对拟占用林地、园地、绿地等的临时用地提出核查意见；并对拟占用城市绿地、砍伐或迁移城市树木的临时用地办理临时征占用城市绿地审批手续及对拟占用林地的临时用地办理临时征占用林地审批手续。

城市更新局负责对拟申请的临时用地是否位于城市更新项目范围内提出核查意见。

土地整备局负责对拟申请的临时用地是否位于土地整备及房屋征收项目范围内提出核查意见。

市规划和国土资源委员会坪山管理局负责对拟申请临时用地的规划和用地权属等情况提出核查意见。

市土地储备中心坪山储备办负责对拟申请的临时用地是否占用经营性国有储备土地提出核查意见；负责对经营性国有储备土地办理出、入库手续。

市公安局坪山分局消防监督管理大队负责对已取得《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》的项目（非人员密集场所的临时建筑除外）进行消防设计审核或者备案以及消防验收或备案；临时建筑投入使用后，由属地派出所进行日常消防监督检查。

各街道办事处负责对辖区范围内的股份合作公司（含分公司）拟在未完善征转手续土地、非农建设用地和征地返还地等权属用地上的临时用地和临时建筑申请的合理性和必要性提出意见；负责对已完成审批手续的临时用地和临时建筑进行安全监督管理。

区政府其他有关部门依其职能配合进行监督和管理，并提出书面意见。

第三章 适用条件

第六条 国有未出让土地上的临时用地和临时建筑建设申请，申请主体为符合本章规定条件的申请使用人或建设单位。

未完善征转手续土地上的临时用地和临时建筑建设申请，申请主体为辖区范围内的股份合作公司（含分公司）。

国有已出让土地、非农建设用地、征地返还地以及其他合法权属用地上的临时用地和临时建筑建设申请，申请主体为用地权属单位。

第七条 申请临时用地和临时建筑，必须符合以下条件：

（一）申请用地现状为空地；

（二）临时建筑的层数不得超过两层，首层高度不得超过 6 米，建筑总高度不得超过 11.4 米，且不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，原则上只能采用活动式吊装结构，法律、法规和规章另有规定的除外；

（三）申请主体不存在违建事实未处理完毕的；

（四）拟在国有已出让土地上申请建设临时建筑的，已达到土地出让合同规定的容积率；

（五）国有未出让土地原则上只用于行政事业单位及区属国有企业投资的项目。

(六)国有已出让土地的工程项目建设工程施工临时用地优先在项目自身用地红线内安排;确有必要时,根据施工组织方案结合建设项目周边用地情况依次安排未完善征转手续土地及国有未出让土地。

第八条 申请用地有下列情形之一的,不得批准临时用地和建设临时建筑:

(一)影响城市规划及建设项目计划实施的;

(二)已列入近期建设及土地利用规划年度实施计划的(5年内);

(三)已列入市城市更新单元计划或区年度推进的城市更新项目拆迁用地范围内的;

(四)已列入年度土地整備计划或年度房屋征收计划的;

(五)涉及占用基本农田或耕地的;

(六)位于一级水源保护区范围内的,但另有规定除外;

(七)影响防洪、泄洪、治污的;

(八)位于危险边坡等地质灾害高易发区的;

(九)位于蓝线、橙线、黄线、紫线及基本生态控制线范围内的,但另有规定除外;

(十)法律、法规和规章规定的其他情形。

第九条 临时用地和临时建筑只能用作以下用途或项目:

(一)国有未出让土地:

1.工程项目建设工程施工;

2. 地质勘查;

3. 抢险救灾;

4. 经市或区政府常务会同意的用于民生的临时公共服务和配套设施以及临时公共安全设施。

(二) 国有已出让土地、未完善征转手续土地、非农建设用地、征地返还地以及其他合法权属用地:

1. 工程项目建设施工(国有已出让土地在建设工程时效内建设工程红线范围内施工用房除外);

2. 地质勘查;

3. 抢险救灾;

4. 临时堆放项目;

5. 经区政府同意的用于民生的临时公共服务和配套设施以及临时公共安全设施。

上述所称项目均不包括工业、商业、仓储、旅游、娱乐、金融、服务业等经营性质的建设项目。

第十条 根据本办法审批通过的临时用地和临时建筑对于城市更新项目或土地整备项目以空地计算,使用期限届满后不得纳入补偿范围。

临时用地和临时建筑存在逾期未清退情况的,不得纳入城市更新单元拆除用地范围。

第十一条 临时使用土地可能造成土地损毁的,申请主体须编制土地复垦方案。土地复垦方案原则由规划土地监察局审查;

涉及农用地（不包含基本农田、耕地）的，由经济和科技促进局审查。

临时用地和临时建筑使用期满后，由审查部门负责监督执行土地复垦方案。

第十二条 拟在住宅区内建设临时建筑的，规划土地监察局进行公示或组织听证，并根据居民意见决定是否予以审批。

第十三条 拟申请用地位于基本生态控制线范围内的，规划土地监察局按程序进行公示。

第十四条 临时使用国有未出让土地的，规划土地监察局根据使用期限一次性收取临时用地使用费，收取的费用统一纳入到区指定的财政专户管理。

属市、区财政投资且申请用地单位为政府机关部门的公益性、非营利性项目等临时用地，免除临时用地使用费，但另有规定的除外。

第十五条 设计、建设、施工单位不得擅自修改已经审核或备案的设计方案。

第十六条 临时建筑须进行验收后方可投入使用。

第十七条 抢险救灾急需使用土地的，可以先行使用。灾后临时用地和临时建筑已无使用必要时应当恢复原状并交还土地，不再办理用地审批手续。

第四章 延期申请和到期处理

第十八条 临时用地和临时建筑使用期限一般为 2 年，期满后确需继续使用的，可申请延期一次，但延长期限不得超过一年。

国有已出让土地上申请的临时用地和临时建筑，使用期限不得超出该用地出让合同约定的期限。

第十九条 临时用地和临时建筑符合以下情形的，可予以延期：

（一）属政府投资、公共服务配套设施项目，已经相关部门认定确需延期使用的；

（二）属施工临时用地，所服务的项目未竣工的；

（三）临时用地延期不影响近 5 年建设与土地供应计划的；

（四）其他确需延期并经区政府同意的项目。

国有未出让土地的延期使用须签订补充合同并缴纳临时用地使用费。

第二十条 用地单位未申请延期或者延期申请未获批准的，在临时用地和临时建筑使用期限届满后 30 日内应自行拆除地上的建筑物、构筑物或者其他附着物，将土地恢复原状，并按土地管理部门要求清理平整土地、复绿、复垦或提交土壤检测报告。

第二十一条 临时用地和临时建筑使用期限内发生下列情形之一的，可将临时用地提前清退或将临时建筑提前拆除：

（一）未按照批准内容进行建设的临时建筑；

（二）未按照批准的用途使用土地；

（二）因城市规划建设需要；

(三) 法律、法规和规章规定的其他情形。

前款第(一)(二)项情形导致提前清退临时用地或拆除临时建筑的,不予补偿;因其他情形导致该用地范围内的临时用地被提前清退或临时建筑被提前拆除的,由实施清退的部门按照临时建筑建设成本折旧价值进行补偿(补偿标准不得超过原建筑建设成本),所缴纳临时用地使用费按剩余年限折算后予以退还。

第五章 监督管理

第二十二条 临时用地和临时建筑须按申请用途使用,禁止买卖、抵押、交换、出租、赠与。

第二十三条 临时用地和临时建筑申请、建设、使用以及拆除过程中存在以下情形之一的,根据相关法律法规处理:

(一) 采取暴力、威胁、利诱、伪造、欺骗等非法手段取得临时用地和临时建筑建设许可的,规划土地监察局依法撤销该许可,相关的临时建筑按违法建筑进行处理;涉嫌犯罪的,移送司法机关处理;

(二) 未按照批准内容进行建设的临时建筑或期满未拆除的临时建筑,由规划土地监察局责令限期拆除;

(三) 未按照批准的用途使用土地或临时使用土地期满拒不归还的,由规划土地监察局责令交还土地,处以罚款;

(四) 当事人阻碍执法活动的,由公安机关依法予以警告、罚款、拘留等处罚,构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

申请主体具有上述情形之一的，纳入坪山区公共信用平台，规划土地监察局依法不予行政审批。

第二十四条 具有审批、审查、监督等职责的职能部门及其工作人员，在履行职责时滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 附则

第二十五条 各职能部门负责相应行业技术标准解释，批后事项的文书制作、办理流程设定等工作。

第二十六条 经市或区政府常务会同意的公共服务和配套设施项目以及公共安全设施项目，规划土地监察局可参照本办法规定予以办理，使用期限根据实际需要确定。

因城市规划及建设项目计划实施需要或者其他情形导致该公共服务和配套设施以及公共安全设施被拆除时，申请主体不得申请补偿或赔偿，政府相关主管部门予以配合。

第二十七条 《深圳市人民政府关于深化规划国土体制机制改革的决定》发布后至本办法施行前，规划土地监察局参照《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》审批通过的临时用地和临时建筑，自通过之日起生效。

第二十八条 本办法由规划土地监察局负责解释。

第二十九条 本办法自 2018 年 7 月 8 日起施行，有效期 3 年。

附件：1. 名词解释

2. 深圳市坪山区临时用地和临时建筑审批工作规程

附件 1

名词解释

第七条第（三）项规定中的名词解释：

违建事实指申请主体在坪山区范围内存在以下情形之一的：

（一）未按照批准内容进行建设的临时建筑或到期未拆除的临时建筑；

（二）未按照批准的用途使用土地或临时使用土地期满拒不归还的；

（三）违法建设永久性建筑。

第八条第（九）项规定中的名词解释：

蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

橙线是指为了降低城市中重大危险设施的风险水平，对其周边区域的土地利用和建设活动进行引导或限制的安全防护范围的界线。划定对象包括核电站、油气及其他化学危险品仓储区、超高压管道、化工园区及其他安委会认定须进行重点安全防护的重大危险设施。

黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

紫线是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界限，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史

建筑的保护范围界线。

第九条规定中的名词解释：

工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾、临时公共服务和配套设施以及临时公共安全设施包含内容如下：

（一）工程项目建设施工用地包括工程建设施工中设置的临时办公用房，预制场、搅拌站、钢筋加工场、材料堆场、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。

（二）地质勘查包括厂址、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察所需临时使用的土地。

（三）抢险救灾包括受灾地区交通、水利、电力、通讯、供水等抢险救灾设施和应急安置、医疗卫生等急需使用的土地。

（四）临时公共服务和配套设施以及临时公共安全设施包括临时公共厕所、消防站、停车场等公共配套设施所需临时使用的土地。

第二十条规定中的名词解释：

恢复原状指恢复申报前土地土壤的原有状态。包括地表绿化、土壤中污染物含量不超过风险管制值。【参考文件：土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）；土壤环境质量 农用地土壤污染风险管控标准（试行）】

附件 2

深圳市坪山区临时用地和临时建筑 审批工作规程

第一章 申请

第一条 为构建事权清晰、责任明确、高效透明的审批流程和监管机制，根据《深圳市坪山区临时用地和临时建筑管理暂行办法》制定本规程，坪山区有关临时用地和临时建筑的具体审批流程按本规程进行办理。

第二条 国有未出让土地、国有已出让土地上的临时用地和临时建筑建设申请，申请主体须提交以下材料：

- （一）土地权属证明材料（国有未出让土地不需提交）；
- （二）深圳市坪山区临时用地和临时建筑建设申报表；
- （三）身份证明材料；
- （四）具有勘测资质单位出具的土地勘测定界技术报告；
- （五）拟申报用地现场照片；
- （六）土地利用总平面图；
- （七）《工程设计资质标准》规定建设规模对应的设计资质单位出具的建筑与结构设计方案图（功能分区及使用人数、占地面积、建筑面积、层数等信息）；
- （八）申请主体填写的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；

（九）根据《土地复垦方案编制规程》要求编制的土地复垦方案；

（十）申请工程建设施工项目的，须提供所服务建设项目的《建设工程规划许可证》或取得建设工程基础提前开工证明文件；

（十一）申请地质勘查项目的，须提供主管部门认定需要开展地质勘查的相关文件；

（十二）项目挖填土石方总量大于等于一万立方米或征占地面积大于等于一公顷的，须提交《水土保持方案报告表》

（生产建设项目征占地面积五万平方米以上或者挖填土石方总量二十万立方米以上的项目，须提交《水土保持方案报告书》，并向市水务局申报）；

（十三）根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》应当进行环境影响评价的，按《名录》要求分别提交环境影响报告书或环境影响报告表报批，属于登记表类别的进行备案；

（十四）临时用地涉及占用林地、城市绿地、砍伐或迁移城市树木的，须提交城市管理局审批通过的相关文件；

（十五）其他有关临时用地和临时建筑的说明材料。

第三条 未完善征转手续土地、非农建设用地、征地返还地以及其他合法权属用地上的临时用地和临时建筑建设申请，申请主体除须提交本规程第二条第（二）至（十五）项规定的材料，还须提交以下材料：

(一) 辖区范围内的股份合作公司(含分公司)对土地权属的书面说明;

(二) 辖区范围内的股份合作公司(含分公司)出具的股东代表大会决议证明材料;

(三) 社区综合党委同意该项目建设的意见;

(四) 辖区范围内的股份合作公司(含分公司)出具的临时用地和临时建筑建设的资金来源证明;

(五) 辖区街道办事处对临时用地和临时建筑的合理性和必要性提出的意见。

第四条 只申请临时用地的, 申请主体无需提交临时建筑设计方案图等申请材料。

第二章 审核

第五条 规划土地监察局对申请主体提出的申请, 应当根据下列情况分别作出处理:

(一) 申请事项依法不需要取得行政许可的, 应当即时告知申请主体不受理;

(二) 申请事项依法不属于临时用地和临时建筑受理范围的, 应当即时作出不予受理的决定, 并告知申请主体向有关行政机关申请;

(三) 申请材料存在可以当场更正的错误的, 应当允许申请主体当场更正;

(四) 申请材料不齐全或者不符合法定形式的, 应当当场或者在五日内一次告知申请主体需要补正的全部内容, 逾

期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理；

（五）申请事项属于临时用地和临时建筑受理范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请主体按照规划土地监察局的要求提交全部补正申请材料的，应当受理行政许可申请。

第六条 规划土地监察局受理申请后组织工作人员对申请用地进行现场勘查，记录土地现状信息，参照相关文件对申报规模进行审核，并征求相关职能部门意见。

相关职能部门在收到征求意见函后 10 个工作日内，提出书面意见反馈至规划土地监察局。

第七条 规划土地监察局将现场勘查情况、材料审核情况及相关职能部门意见进行汇总，形成审查意见。

对 4000 平方米以下（含 4000 平方米）的临时用地申请或 6000 平方米以下（含 6000 平方米）的临时建筑建设申请，由规划土地监察局审定；

对 4000 平方米以上的临时用地或 6000 平方米以上的临时建筑建设申请，规划土地监察局审议通过后，报区联席会议审定。

第八条 拟在住宅区内建设临时建筑的，规划土地监察局将申请、审议情况以张贴形式进行公示，公示时间为 30 日，公示时间不计入办理期限。所涉住宅区相关利害关系人有异议的，应在公示期内提出书面异议及提交相关证明材料；要求听证的，按照《深圳市行政听证办法》规定进行。

第九条 拟申请用地位于基本生态控制线范围内、但符

合基本生态控制线管理相关规定的，审议通过后，由规划土地监察局在市主要新闻媒体和政府网站公示，公示时间为 7 日，公示时间不计入办理期限。规划土地监察局根据公示情况办理后续审批工作。

第三章 发证

第十条 规划土地监察局负责核发《深圳市坪山区临时建设用地规划许可证》及《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》。

第十一条 拟使用国有未出让土地申请临时用地和建设临时建筑的，根据临时使用期限一次性收取临时用地使用费，收取的费用统一纳入到区指定的财政专户管理。

临时用地使用费按以下标准计收（参照《市规划国土委关于印发〈深圳市宗地地价测算规则（试行）〉的通知》（深规土〔2013〕12 号））：按普通厂房公告基准地价×年期修正×工业用地容积率修正系数× $[1.55 - (0.05 \times \text{使用年期})]$ 。

属市、区财政投资且申请用地单位为政府机关部门的公益性、非营利性项目等临时用地，免除临时用地使用费，但另有规定的除外。

第十二条 拟使用国有未出让土地申请临时用地和建设临时建筑的，规划土地监察局与申请主体签订《深圳市坪山区临时用地合同》，核发《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》。

合同签订后，规划土地监察局通知国有储备地管理部门办理土地出库手续，并委托第三方对该地块进行土壤检测，土壤检测取点不少于五个。

第十三条 拟使用未完善征转手续土地、非农建设用地、征地返还地以及其他合法权属土地建设临时建筑的，规划土地监察局与辖区范围内的股份合作公司(含分公司)签订《责任书》，核发《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》。《责任书》载明临时建筑物拆除时的权利、义务及责任等内容。

第十四条 申请主体须凭《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》到住房和建设局进行设计方案图备案，并到市公安局坪山分局消防监督管理大队进行消防设计审核或备案后方可施工建设（非人员密集场所的临时建筑除外）。

第十五条 设计、建设、施工单位确需修改已经审核或备案的设计方案，申请主体应按照规定重新进行申报。

第十六条 临时建筑完工后，规划土地监察局进行建设位置及规模验收；市公安局坪山分局消防监督管理大队进行消防验收或备案（非人员密集场所的临时建筑除外）。临时建筑验收或备案检查不合格的，按要求限期整改；验收合格或经过备案的，验收单位分别出具相关证明文件。

供水供电部门根据申请主体提交的证明文件办理供水供电开户手续。

第十七条 规划土地监察局定期将已完成审批手续的临时用地和临时建筑相关情况抄送城市更新局、土地整备局、市规划和国土资源委员会坪山管理局、市公安局坪山分局消

防监督管理大队及辖区街道办事处。

第四章 期限

第十八条 规划土地监察局自收到申请之日起 45 个工作日内作出决定，45 个工作日内不能作出决定的，经本级人民政府负责人批准，可以延长 15 个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

第十九条 《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》核发之日起 3 个月内未开工建设的，即视为自动失效。

第二十条 申请主体需要延长临时用地和临时建筑使用期限的，应在期限届满前 30 日内向规划土地监察局提出延期使用申请，申请主体须提交以下材料：

- （一）延期申请书；
- （二）《深圳市坪山区临时建设用地规划许可证》；
- （三）《深圳市坪山区临时建设工程规划许可证》；
- （四）验收合格或经过备案的相关证明文件；
- （五）其他需提供的材料。

申请临时用地延期的，不需提交第（三）（四）项规定的材料。

第二十一条 临时用地和临时建筑延期申请由规划土地监察局征求相关职能部门意见，并经规划土地监察局审议通过后，方可延期使用。

第二十二条 临时用地使用期限届满前 60 日内，规划土地监察局向用地单位发出《深圳市坪山区临时用地收回通

知》，告知用地单位做好场地清理及交回土地。

用地单位自收到《深圳市坪山区临时用地收回通知》后，须按以下要求处理：

（一）清理地表所有建（构）筑物、废弃物及生活垃圾等；

（二）平整土地；

（三）复绿或复垦；

（四）提交土壤检测报告（土壤中污染物含量不超过风险管制值）。

临时用地和临时建筑使用期满后，由审查部门负责监督执行土地复垦方案。

第五章 其他

第二十三条 本规程中第六条“相关文件”指《JGJT 188-2009-施工现场临时建筑物技术规范》等关于界定建设规模的规范性文件。