附件1

**深圳市临时用地管理办法**

**（修订征求意见稿）**

**第一章 总则**

1. 【目的依据】

为严格规范我市临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地，推动城市高质量发展，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》《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》（自然资规〔2021〕2号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

1. 【适用对象】

本办法适用于深圳市行政区域范围内（不含前海深港现代服务业合作区）的临时用地活动。本办法所称临时用地是指因建设项目施工、地质勘查等需要，不修建永久性建（构）筑物，使用后可恢复的国有未出让土地。

临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，由临时用地单位与原农村集体经济组织继受单位协商一致，自行理清相关经济利益关系，并经辖区街道办事处书面确认后，方可进行临时用地审批。

1. 【基本原则】

临时用地应坚持用途管制、节约集约、保护耕地、保护生态、严格复垦的原则，实行严格审批、严格管理。

1. 【职责分工】

市规划和自然资源主管部门（以下简称主管部门）负责临时用地政策统筹、信息系统建设、业务指导和监督检查；负责涉及占用耕地、永久基本农田和生态保护红线的临时用地审查审批工作。

市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称派出机构）负责除涉及占用耕地、永久基本农田和生态保护红线以外的临时用地审查审批工作；负责开展辖区内临时用地的受理申请、审查报批、日常监管、台账建设、系统备案和用地收回等工作。

辖区生态环境、城管和综合执法、交通运输、水务、市场监管、应急管理、规划土地监察、街道办事处、住房建设、公安消防等部门依职责出具临时用地审查意见，共同开展临时用地监督、管理和临时用地违法行为查处等工作，并做好职责范围的其他相关工作。

**第二章 一般规则**

1. 【使用范围】

临时用地使用范围包括：

1. 建设项目施工过程中建设的直接服务于施工人员的临时办公和生活用房，包括临时办公用房、生活用房、工棚等使用的土地；直接服务于工程施工的项目自用辅助工程，包括农用地表土剥离堆放场、材料堆场、制梁场、拌合站、钢筋加工厂、施工便道、运输便道、地上线路架设、地下管线敷设作业，以及能源、交通、水利等基础设施项目的取土场、弃土（渣）场等临时使用的土地。

（二）矿产资源勘查、工程地质勘查、水文地质勘查期间临时生活用房、临时工棚、勘查作业及其辅助工程、施工便道、运输便道等使用的土地，包括油气资源勘查中钻井井场、配套管线、电力设施、进场道路等钻井及配套设施临时使用的土地。

（三）考古和文物保护工地建设的临时性文物保护设施、工地安全设施、后勤设施临时使用的土地。

（四）符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。

1. 【使用规模】

建设项目施工需要使用临时用地的，应符合土地节约集约利用的原则，原则上在主体项目红线范围内解决用地需求。确需红线范围外解决的，派出机构可结合辖区实际情况参照以下规模审查标准进行核定：

（一）建设项目批准土地面积在5万平方米及以下的，其临时用地规模不超过3000平方米；土地面积超过5万平方米的，其临时用地规模不超过5000平方米。

（二）交通、能源、水利等重大城市基础设施和公共服务设施建设项目需要申请临时用地的，以及建设项目施工过程中因施工便道、运输便道等辅助工程需要申请临时用地的，临时用地单位提供相关必要性说明材料，可突破上述临时用地规模的审查标准。

地质勘查、考古和文物保护工地建设等其他需要使用临时用地的，根据临时用地单位提供的必要性说明及地质条件等材料，确定临时用地规模。

1. 【符合条件】

临时用地应符合下列条件：

（一）不影响国土空间规划、国土空间保护与发展“十四五”规划、建设用地年度供应计划等各层次规划与计划的实施。

（二）原则上不得占用永久基本农田、饮用水源一级保护区、自然保护地及陆生野生动物重要栖息地和源生地。

（三）落实最严格的耕地保护制度，尽量不占或者少占耕地。使用后土地复垦难度较大的临时用地，要严格控制占用耕地。制梁场、拌合站等使用后难以恢复原种植条件的临时用地不得占用耕地、永久基本农田和生态保护红线；直接服务于铁路、公路、水利工程施工且确保能恢复原种植条件的制梁场、拌合站等国家另有规定的，可以占用耕地。

临时用地确需占用耕地的，派出机构应开展临时用地实地踏勘，并由临时用地单位对临时占用耕地的必要性和唯一性进行论证，出具承诺书，明确土地复垦完成时限和恢复责任。

（四）原则上不得占用生态保护红线，因生态保护红线内允许的有限人为活动和国家重大项目等确需占用生态保护红线的，临时用地单位应取得省人民政府出具的主体项目符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见，或者取得国家重大项目占用生态保护红线的不可避让论证意见后，由临时用地单位按照自然资源部关于规范临时用地管理的有关要求，参照临时占用永久基本农田规定办理，严格落实恢复责任。

（五）位于基本生态控制线内的，由临时用地单位对临时占用基本生态控制线的必要性进行论证，严格落实公示要求、复垦复绿、恢复植被和林业生产条件、生态恢复等责任。

（六）不得迁移、砍伐古树名木及古树后续资源；不得使用Ⅰ级保护林地；原则上不得占用保护重点区域的天然林林地、乔木林地。确需建设且难以避让林地、古树名木保护范围的，临时用地单位应严格执行林业管理的相关规定，按程序办理临时使用林地、涉古树名木原址保护审核的相关手续。

（七）临时用地单位应按规定编制土地复垦方案报告表或土地恢复方案。其中，涉及占用农用地的，应按规定编制土地复垦方案报告表，由派出机构按程序组织专家评审，并按规定办理土地复垦方案审批手续；不涉及占用农用地的，应编制土地恢复方案，将未利用地恢复为原地类（非硬底化土地或草地），将建设用地恢复为可供利用状态（场地平整且无建（构）筑物）。

（八）位于地质灾害易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围内的，临时用地单位应开展地质灾害危险性评估，并做好相关防护措施。

（九）涉及现役油气管线和其他危险化学品场所的，临时用地单位应开展安全评价，并按相关要求取得行业主管部门、设施运营等单位出具的书面同意文件。

（十）可能对周边环境产生较大影响的，应按规定取得环评等相关手续或取得生态环境主管部门出具的书面同意文件。

（十一）原则上不存在违法用地行为，如涉及违法用地、违法建筑的，应取得辖区街道办事处出具的书面处理意见。

（十二）涉及蓝线、黄线、高压走廊、紫线及其他历史文化资源，饮用水源二级和准保护区、微波通道、市政道路、城市绿地、轨道安全等其他控制范围的，应取得水务、生态环境、交通运输、安全生产、文物保护、城管和综合执法等主管部门出具的书面同意文件。

1. 【申请主体】

临时用地申请主体按以下方式确定：

（一）因建设项目施工需要临时用地的，原则上由建设项目的用地单位申请，也可由政府或政府有关部门与建设单位共同申请。产权归政府的建设项目需要临时使用土地的，可由建设单位单独申请。

政府或政府有关部门与建设单位共同作为临时用地申请主体的项目，政府或政府有关部门应对临时用地规模、使用用途等提供书面审核意见，并对临时用地做好监督检查等工作，建设单位应落实临时用地日常管理、安全生产等工作。

（二）因地质勘查需要临时用地的，由地质勘查批准文件、勘查许可证确定的用地单位申请。

施工单位不得作为临时用地申请主体。

1. 【使用期限】

临时用地使用期限一般不超过两年。建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地，使用期限不超过四年。法律、行政法规另有规定的除外。

临时用地使用期限，自核发临时用地批准文件之日起算。

1. 【补偿费用】

临时使用土地补偿费（以下简称土地补偿费）按我市地价测算有关规定计收。产权归政府的建设项目需要临时使用土地的，以及政府或政府有关部门与建设单位共同作为临时用地申请主体的，不计收土地补偿费。

临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，土地补偿费按本条前款规定的50%计收。

1. 【权利限制】

临时用地单位应当按照批准的用途使用土地，不得以转让、出租、抵押场地或者地上建（构）筑物等形式给他人使用。

**第三章 审批程序**

1. 【提前介入】

交通、能源、水利等线性工程建设项目施工需临时使用土地的，应符合统筹兼顾、统一规划的原则，在建设项目方案设计研究阶段同步考虑临时用地需求。派出机构在方案设计核查时应提醒项目用地单位在初步设计阶段一并开展临时用地意向选址研究工作。具备条件的，临时用地可与建设项目用地同步办理用地报批手续。

派出机构应提前介入，主动服务，根据临时用地单位的意向需求，开展临时用地前期核查工作，并依托“多规合一”信息平台或者发函征求生态环境、交通运输、水务、文物保护等相关主管部门意见。各部门应在5个工作日内反馈正式意见。派出机构根据各部门反馈意见应在5个工作日内确定临时用地范围，并函告临时用地单位。

1. 【用地申请】

临时用地单位在临时用地范围确定后，向派出机构提出临时用地申请，申请时应提供以下材料：

（一）申请主体身份证明，应提供符合临时用地申请主体相关要求的证明文件；

（二）临时用地申请报告，应说明申请理由、申请用地面积与建筑面积、使用期限、用地规模论证等内容；

（三）选址研究确定的临时用地范围图（附坐标）及平面布局图；

（四）建设项目或地质勘查项目申请临时用地的，须提供项目批准文件或相关用地规划许可文件；

（五）涉及占用农用地的，除申请时临时用地已办理农用地转用审批手续的按建设用地地类提交土地恢复方案以外，应按规定提交土地复垦方案报告表，不涉及占用农用地的，应按规定提交土地恢复方案；

（六）涉及占用耕地的、位于基本生态控制线内的，应提供必须占用的必要性论证材料；

（七）涉及现役油气管线和其他危险化学品场所的，应提供安全评价报告；

（八）涉及地质灾害易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围的，应提供地质灾害危险性评估报告；

（九）申请未完善征（转）地补偿手续用地作为临时用地的，应提供辖区街道办事处出具的书面确认文件；

（十）相关职能部门要求提供的其他材料。

1. 【审查审批】

派出机构负责辖区内临时用地的审查工作，经审查申请材料齐全且符合条件的，不涉及占用耕地、永久基本农田和生态保护红线的，派出机构应当自受理临时用地申请之日起20个工作日内予以审批。涉及占用耕地、永久基本农田和生态保护红线的，派出机构审核通过后报主管部门审批。涉及土地复垦方案审批、临时占林审批的，可与临时用地同步申请、同步审批。

申请材料不齐全或不符合条件的，派出机构应当场或5个工作日内，一次性书面告知临时用地单位补正。补正后仍不符合要求的，应予以退回并说明理由。

临时用地审批过程中需要材料补正、专家评审、落实公示、土地复垦方案审批、临时占林审批的，所需时间不列入本条第一款规定的期限内。

1. 【费用缴纳】

临时用地批准后，派出机构应向临时用地单位核发缴款通知书，临时用地单位须在缴款通知书核发之日起7个工作日内一次性缴清土地补偿费。

涉及土地复垦的，临时用地单位应按规定完成土地复垦费用预存等工作。

涉及占用农用地的，派出机构应函告辖区税务部门，由临时用地单位办理耕地占用税缴纳手续。

1. 【合同签订】

临时用地单位按规定缴清土地补偿费、耕地占用税，并完成土地复垦费预存后，应持相关凭证与派出机构签订临时用地使用合同，并领取临时用地批准文件。

临时用地使用合同应当载明临时用地的位置、四至范围、土地面积、建筑面积，以及临时使用土地的用途、使用期限、土地补偿费、责任义务、土地复垦（恢复）标准等内容。

1. 【临时建设】

需要进行临时建设的，临时用地单位应向派出机构申请办理临时建设工程规划许可等相关手续，并按许可内容进行建设。临时建设工程规划许可的有效期应与临时用地使用期限一致。临时建筑的结构质量、消防安全及安全生产活动等由辖区相关职能部门依职责开展技术指导、检查及监管等工作。

**第四章 用地收回**

1. 【提前收回】

临时用地使用期限内发生下列情形之一的，派出机构应向临时用地单位发送临时用地收回通知，并提前收回土地：

（一）临时用地单位未按临时用地使用合同约定使用的；

（二）近期建设用地供应需要的；

（三）抢险救灾、疫情防控需要的；

（四）法律法规规定的其它情形。

属于前款第（一）项情形的，临时用地单位应按临时用地收回通知要求完成地上建（构）筑物拆除和土地复垦（恢复）工作，交回土地，剩余土地补偿费不予退回。属于前款第（二）（三）项情形的，临时用地单位应按临时用地收回通知要求完成地上建（构）筑物拆除，交回土地，剩余土地补偿费按剩余使用天数折算后不计利息予以退回，剩余使用天数自拆除地上建（构）筑物完毕之日起算。其中涉及占用农用地的，经派出机构同意后，临时用地单位凭土地复垦费用支取通知书支取费用。属于前款第（二）项情形的，派出机构应在临时用地收回后按照相关规定办理农用地转用、建设用地供应等手续。

1. 【主动退还】

临时用地单位在使用期限届满前三个月主动退出使用土地的，应完成地上建（构）筑物拆除和土地复垦（恢复）工作，交回土地，剩余土地补偿费按剩余使用天数折算后不计利息予以退回，剩余使用天数自拆除地上建（构）筑物完毕之日起算。

1. 【到期收回】

临时用地使用期限届满前两个月，派出机构应向临时用地单位发放临时用地收回通知，并函告土地储备机构，做好临时用地收回入库准备工作。

临时用地单位应按临时用地使用合同约定在到期前完成地上建（构）筑物拆除和土地恢复工作，交回土地。

1. 【复垦验收及义务】

涉及土地复垦的，土地复垦义务人应当自临时用地期满之日起一年内按照土地复垦方案报告表完成土地复垦工作后，提出复垦验收申请，派出机构应会同相关部门组织复垦验收并完成土地移交入库工作。

派出机构应依法监督临时用地单位履行土地复垦义务，对逾期未完成土地复垦或土地复垦未通过验收的，责令限期改正；逾期不改正的，移交辖区街道办事处或规划土地监察部门，按规定予以处罚，并由派出机构会同辖区街道办事处、市场监督管理部门代为完成复垦。代为完成复垦的，由派出机构出具土地复垦费用支取通知书，按照土地复垦费用使用监管协议约定，从预存的土地复垦费用中支取代为复垦所需的费用。

1. 【移交入库】

临时用地单位完成地上建（构）筑物拆除和土地复垦（恢复）工作后，由派出机构牵头组织土地储备机构、辖区街道办事处等相关部门完成土地移交入库等工作。

临时用地入库前，生态环境部门会同辖区派出机构监督临时用地单位按规定落实土壤污染防治责任。

1. 【强制收回】

临时用地单位逾期未完成地上建（构）筑物拆除、未完成土地恢复工作或者拒不退还临时用地的，派出机构应将相关情况移交辖区街道办事处或规划土地监察部门。辖区街道办事处或规划土地监察部门应按照《土地管理法》第八十一条、《土地管理法实施条例》第五十九条、《城乡规划法》第六十六条等规定依法处理并清拆完毕后函告派出机构，由派出机构组织土地储备机构、辖区街道办事处办理临时用地移交入库手续。

**第五章 监督管理**

1. 【标志牌】

临时用地单位应在施工现场显著位置设立标志牌。标志牌应包含临时用地单位名称和法定代表人、临时用地的位置、四至范围、土地面积、建筑面积，以及临时使用土地的用途、使用期限等内容，由派出机构负责监制并监管。

1. 【系统备案】

派出机构应在临时用地批准文件核发后7个工作日内，在深圳市规划和自然资源局官方网站及广东省行政执法信息公示平台进行信息公开，并在临时用地批准文件核发后20个工作日内，将临时用地的批准文件、临时用地使用合同、土地复垦方案报告表（土地恢复方案）、四至范围及土地利用现状照片等材料上传至自然资源部临时用地信息系统，完成系统配号，同时应在广东省土地管理与决策支持系统完成临时用地备案工作。

涉及土地复垦的，派出机构应同时在广东省土地整治与生态修复监测监管系统完成土地复垦基础信息备案工作。

1. 【市信息系统建设】

主管部门应建立临时用地审批监管系统，并与全市统一受理平台对接。派出机构须在市统一受理平台登记受理临时用地业务文，并在临时用地审批监管系统完成临时用地全过程审批和监管工作，包括用地数据核查、范围图制作、土地复垦方案报告表（土地恢复方案）上传、批准信息录入及非税收入缴款通知书、临时建设工程规划许可、临时用地使用合同、临时用地收回通知的打印、签发等。

1. 【日常监管】

派出机构及辖区各职能部门依职责做好临时用地日常批后监管工作。派出机构应在自然资源部临时用地信息系统及时更新临时用地复垦、收回等信息，依托临时用地审批监管系统建立日常巡查监管机制，每半年组织至少1次巡查工作。对于超过批准面积使用、改变批准用途使用等行为，派出机构应将相关情况移交辖区街道办事处或规划土地监察部门。

派出机构应按季度将临时用地、临时建筑审批情况抄送辖区相关职能部门，辖区相关职能部门依职责对临时用地建设过程及临时建筑使用情况履行审查和监管责任。

1. 【监督检查】

主管部门应建立临时用地监督检查机制，通过临时用地审批监管系统监测临时用地审批、收回情况，每半年统计相关审批、收回等数据，并不定期对临时用地管理情况进行抽查和通报。

**第六章 附则**

1. 【先行使用】

抢险救灾、疫情防控等急需临时使用土地的，可以先行使用土地，不再办理临时用地审批手续。需要紧急先行用地的情形、范围、用途等，可由抢险救灾、疫情防控指挥部当场口头确定或书面形式明确；也可将相关情况上报市、区政府批准后明确。其中，涉及占用耕地、永久基本农田、生态保护红线的，须报市政府批准。

使用单位应在先行用地使用完毕后一年内恢复原地类或达到可供利用状态，并按规定落实土壤污染防治责任后交回土地。其中，涉及占用农用地的，由辖区政府指定的责任部门牵头编制土地复垦方案报告表，并由派出机构组织专家评审，使用单位须按土地复垦方案报告表完成土地复垦工作后交回土地；涉及占用林地的，使用单位应当恢复林业生产条件，依法补偿后交还原林地使用者。

1. 【有效期及政策衔接】

本办法自发布之日起施行，有效期5年。《深圳市临时用地管理办法》（深规划资源规〔2019〕6号）同时废止。

深汕特别合作区的临时用地审批及管理由市规划和自然资源局深汕管理局结合实际情况，参照本办法办理。