附件3：

关于《深圳市临时用地管理办法》（送审稿）的起草说明

为进一步规范我市临时用地审批工作，明确临时用地审批监管流程，提高服务水平和工作效率，我局起草了《深圳市临时用地管理办法（送审稿）》（以下简称《管理办法》），现就主要问题说明如下：

**一、起草的背景和必要性**

为加强临时用地管理，原广东省国土资源厅发布《关于加强临时用地管理的通知》（粤国土资利用发〔2016〕35号），明确临时用地范围为工程项目建设施工临时用地、地质勘查临时用地和抢险救灾临时用地三大类；而我市早在2006年发布的《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》（深圳市人民政府令第149号）中明确临时用地为因建设项目施工、地质勘查以及急需的公共服务配套设施需要，临时使用的国有土地。二者在范围上存在一定的冲突。

另外，涉及临时用地的土地复垦，以及占用基本农田等相关规定，也散见于《土地复垦条例》（国务院令第592号）及其实施办法、《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田特殊保护的通知》（自然资规〔2019〕1号）等相关规定中，应结合我市实际予以统筹，便于临时用地管理。随着我市土地管理制度改革的持续推进，临时用地审批权限由市规划和自然资源行政主管部门调整至各区政府，需要制定更为细致的工作规则，指导各区政府开展临时用地管理工作。

综上，为进一步规范我市临时用地管理，理顺我市“强区放权”背景下国土管理机制，进一步理清和完善临时用地申请、审批、使用、监管、收回等环节的全链条管理，完善临时用地审批环节、审批时限、审批内容等信息的全流程监管，消除不规范审批行为，建立健全临时用地政策制定、审批行为的日常监管以及不定期抽查机制，有必要起草专门的文件予以规范。

**二、《管理办法》主要问题说明**

**（一）关于适用范围**

2006年，我市发布的《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》（深圳市人民政府令第149号）中，明确临时用地包括建设项目施工、地质勘查及急需的公共服务设施三种情形；2016年，原广东省国土资源厅《关于加强临时用地管理的通知》（粤国土资发〔2016〕35号），临时用地的范围包括工程项目建设施工临时用地、地质勘查临时用地和抢险救灾临时用地三类。因此，此次《管理办法》起草过程中，根据上述规定并结合我市实际，将临时用地范围界定为工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾和政府组织实施的急需公共服务设施用地四种情形。

**（二）关于审批**

根据市人民政府《关于深化规划国土体制机制改革的决定》（深圳市人民政府令第298号），我市临时用地和临时建筑的审批（含临时用地规划许可证办理、临时用地土地合同签订、土地复垦管理和临时建设工程规划许可证办理等）事项均由区政府及其职能部门办理，因此本办法规定临时用地由各区政府负责审批，核发批复；同时规定各区政府指定专门的部门负责临时用地日常管理事项，负责在临时用地审批监管系统中完成临时用地全过程审批、监管工作，包括用地数据核查、临时用地范围图制作、批复信息录入及非税收入通知书、临时用地合同、临时用地收回通知的打印、签发等。

临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，由用地申请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。相关的审批条件、程序参考国有土地执行。

**（三）关于有偿使用**

临时用地使用费按照我市地价测算有关规定计收。政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时用地使用费。

同时，对于临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，如需缴纳临时用地使用费的则按国有土地规定的50%计收。

**（四）关于监管**

临时用地监管大致可以区分为三方面：

1、各区临时用地管理部门为临时用地批后监管的责任主体，负责日常监管工作。对于未完善用地手续、超过批准面积使用、改变批准用途使用等行为，应当及时制止，制止无效的，应移交给辖区规划土地监察机构，并配合其开展相关查违工作；

2、各区政府建立临时用地监督检查机制，定期对辖区临时用地管理部门的各项工作进行监督检查。

3、市规划和自然资源主管部门通过临时用地审批监管系统监测各区临时用地审批情况，按季度统计相关审批、收回数据；并不定期对各区临时用地管理情况进行抽查，抽查结果报告市政府并反馈各区。

**（五）关于收回**

临时用地的收回，区分为提前收回、到期收回和超期强制收回等情形，均为无偿收回土地。提前收回主要因为用地单位违反合同约定用地、各类规划实施需要等原因提前收回临时用地；到期收回即使用期满的收回；超期强制收回则为用地单位超过使用期限不退回占用土地而引起的强制收回。

从用地单位的角度出发，则有可能涉及主动退出，即在使用期届满前用地单位主动退还临时用地。

**（六）关于流程**

综上，具体梳理临时用地的审批流程大致如下：

1、申请：用地单位准备好相关申请材料，向各区政府临时用地管理部门提出用地申请；

2、审核：各区政府临时用地管理部门对用地申请进行审核，审核通过的报区政府审批；

3、审批：各区政府对审核后的临时用地申请进行审批，审批通过的向相关管理部门核发用地批复；

4、缴费：用地申请审批通过后，各区政府临时用地管理部门测算临时用地使用费，向用地单位核发缴费通知书；涉及占用农用地的，批复抄送各区税务部门，由税务部门核发税务事项通知书；

5、使用：用地单位缴清各类相关费用后，到各区临时用地管理部门签订用地合同；用地合同签订后，用地单位方可申请相关建设工程规划许可，并按照许可内容进行建设；

6、监管：各区临时用地管理部门则应在签订用地合同后，完成用地备案、台账建设等工作，并开展日常监管及后续各项管理工作；

7、延期：临时用地使用期满前可申请延期，由临时用地使用单位向管理部门提出申请，相关部门参照首次申请临时用地的程序办理；

8、收回：临时用地管理部门可根据土地实际使用情况及城市发展需要，对用地做出提前收回、到期收回或强制收回等处理，实际用地单位也可以在使用期满前主动退出交回用地。

专此说明。