

深圳市罗湖区人民政府办公室文件

罗府办规〔2018〕9号

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 深圳市罗湖区临时用地和临时建筑 管理暂行办法的通知

各街道办事处、区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区临时用地和临时建筑管理暂行办法》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。实施过程中的有关问题，请径与区规划土地监察局联系。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2018年11月13日



深圳市罗湖区临时用地和临时建筑 管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强罗湖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》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《广东省国土资源厅关于加强临时用地管理的通知》《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,结合我区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于罗湖区临时用地和临时建筑的审批与管理。

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、抢险救灾以及急需的公共服务配套设施需要,按照临时使用土地合同约定使用的国有未出让土地。

本办法所称临时建筑,是指因工程项目建设施工、地质勘查、抢险救灾以及急需的公共服务配套设施需要,在已批临时用地、行政划拨用地和已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审批和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 罗湖区临时用地和临时建筑审批采取联席会议制度。区规划土地监察局接收申请并进行初审，初审合格后报区联席会议审议。联席会议由分管规划土地监察的区领导召集，参加联席会议的单位有区规划土地监察局、区环保水务局、区住房建设局、区城管局、区城市更新局、区消防监督管理部门、市规划国土委罗湖管理局、市交委罗湖交通运输局、各街道办事处等。

第六条 职责分工

区规划土地监察局 负责临时用地和临时建筑的相关咨询、申请受理，对临时用地和临时建筑涉及的规划土地情况进行初审，在区联席会议审议后核发临时用地批准文件、临时建设工程规划许可证等批准文件，签订临时用地合同，组织开展临时用地复垦工作，协调相关职能部门依职责对临时用地和临时建筑进行监管，负责对辖区内临时用地和临时建筑的清理和收回，以及职责范围的其他有关工作。

区环保水务局 负责审查临时用地和临时建筑项目是否可能对生态造成破坏、是否列入水利工程管理范围和保护范围，对需要环评的项目进行环评审批，以及职责范围的其他有关工作。

区住房建设局 负责临时建筑的施工质量和安全监督，以及职责范围的有关工作。

区城管局 负责对林地、已接管的绿地、公园等管理范围内的临时用地和临时建筑出具审核意见，对占用区管绿化范围内的

城市绿地和砍伐、迁移城市树木进行审批，对涉及临时使用林地的进行审批，以及职责范围的其他有关工作。

区城市更新局 负责对临时用地和临时建筑建设用地是否位于已列入计划的城市更新项目范围内进行核查并提出意见，以及职责范围的其他有关工作。

区消防监督管理部门 负责对临时建筑进行消防设计审核或备案，负责对建设完成的临时建筑进行消防验收和日常检查，以及职责范围的其他有关工作。

市规土委罗湖管理局 协助核查近期建设与土地利用规划年度实施计划情况，以及职责范围的其他有关工作。

市交委罗湖交通运输局 负责对临时用地和临时建筑占用市政道路或使用公路两侧控制范围土地情况进行核查并提出意见，以及职责范围的其他有关工作。

各街道办事处 负责临时用地和临时建筑的日常巡查，协助区规划土地监察局开展日常监管工作。

其他有关部门依据各自职责配合开展临时用地和临时建筑的审批、监督及管理工作。

第二章 适用条件

第七条 申请临时用地和临时建筑有下列情形之一的，不予批准：

（一）已列入城市近期建设规划的；

(二) 影响城市规划及建设项目计划实施的;

(三) 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;

(四) 已列入城市更新单元计划和土地整备计划范围内的;

(五) 可能造成生态环境破坏和水土流失的;

(六) 压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的;

(七) 位于地质灾害危险区内的;

(八) 法律、法规规定的其他情形。

第八条 已出让土地上进行临时建设,除建设工程红线范围内施工用房外,应申请临时建筑审批。

第九条 申请临时建筑的,应当具备以下条件:

(一) 符合国家关于消防方面的规定。临时建筑的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准;

(二) 符合国家关于环保等方面的规定。临时建筑的建设,必须符合《深圳市基本生态控制线管理规定》的要求,在生态敏感区域进行建设的临时建筑应符合规划、环评要求;

(三) 已正确处理截水、排水、排污、通行、通风、采光等相邻关系;

(四) 法律、法规和规章规定等的其他条件。

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或半永久性结构形式，层数不得超过2层，原则上高度不得超过7.2米。

第三章 临时用地和临时建筑审批

第十二条 临时用地申请应提交以下材料：

（一）临时用地申请表及申请书，应说明申请理由、土地用途、用地面积、建筑面积、使用期限等；

（二）临时用地申请人营业执照、法定代表人证明及授权委托书、法定代表人及受托人身份证明等；

（三）拟申请临时用地范围图（附坐标）；

（四）拟申请临时用地平面布局图（明确功能分区、拟建层数、面积等）；

（五）一般建设项目申请使用临时用地的，须提供该项目《建设用地规划许可证》和《施工许可证》；

（六）申请地质勘查临时用地的，应提供主管部门认定需要开展地质勘查的相关文件；

（七）拟申请临时用地占用农用地、林业用地、城市公园、郊野公园、水库、水源保护区、河道及海堤等管理范围内的土地，应依规定取得环评审批，并征得相关用地管理单位同意；

(八) 临时使用农用地的,应与上述申请材料一并提交土地复垦方案;

(九) 临时用地使用承诺书;

(十) 应提交的其他相关文件。

第十三条 临时建筑申请应提交以下材料:

(一) 临时建筑建设申请表及申请书(应说明申请理由、建筑面积、建筑用途、使用期限等);

(二) 申请单位主体信息材料、授权资料及身份证明材料;

(三) 临时用地合同或临时用地规划许可证、土地使用权出让合同、协议书或《房地产证》等土地权属证明材料复印件 1 份(验原件);

(四) 临时建筑设计方案图 2 套,包括总平面图、各层建筑平面图、立面图(应标明建筑高度)、剖面图及电子数据一份;

(五) 具有施工图审查资质的单位对施工图设计文件的审查合格书(原件 1 份);

(六) 租赁使用他人土地的,需提供土地权属证明材料及权属主体同意兴建临时建筑的意见、土地租赁凭证或租赁合同(验原件);住宅区内申报临时建筑的,需提供住宅区内业主大会表决同意的证明材料、全体业主签名意见书和公示或听证的证明材料

(七) 临时建筑到期拆除承诺书;

(八) 其他需要提交的材料。

第十四条 临时用地和临时建筑的审批按照以下程序进行：

区行政服务大厅受理并审查申请资料。申请资料齐全且符合要求的，予以收文；申请资料不符合要求的，予以退文；申请资料不齐的，一次性告知应补充资料清单。

区规划土地监察局应在受理临时用地和临时建筑申请后，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，并根据实际情况向相关部门书面征求意见。相关部门应在收到征求意见函后五个工作日内，将书面意见反馈至区规划土地监察局。

区规划土地监察局应将现场勘查情况及相关部门意见进行汇总，局党组会审议，形成审查意见报区联席会议审议，联席会议审议后做出予以批准或不予批准的决定。

第十五条 在受理临时用地或临时建筑申请后 20 个工作日内，做出是否批准决定。依法需要听证、公示、鉴定和专家评审的，所需时间不计算在期限内。

第十六条 住宅区内需增建临时建筑的，区规划土地监察局自受理申请后 3 个工作日内委托街道办事处进行公示，在住宅区醒目位置公示建设方案（含图纸和文字说明），公示时间不少于 7 天，应征得专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。居民要求组织听证的，由规划土地监察局委托街道办事处按相关规定组织听证。

第十七条 临时用地申请通过审批的，由区规划土地监察局测算临时用地使用费，出具临时用地缴费通知单，并于 10 个工

作日内通知申请单位缴纳临时土地使用费。临时土地使用费标准如下：

（一）使用国有储备土地的租金测算计收方式按照《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（深规土〔2013〕12号）执行。

（二）政府投资类项目以及其他按规定免收地价的项目，免收临时土地使用费；

（三）涉及临时用地复垦的，按土地复垦方案要求另行缴纳临时用地复垦费用。

第十八条 申请单位缴清临时土地使用费的，应持缴款凭证到区规划土地监察局领取临时用地批准文件或签订临时用地合同（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、临时土地使用费、建设要求、申请单位权利义务、合同终止地上建筑物的处理方式、违约责任以及其他事项）。

临时建筑申请通过审批的，区规划土地监察局应在10个工作日内核发临时建设工程规划许可证等批准文件（载明建筑面积、平面立面、结构形式、高度、层数、色彩、到期处理方式、权利义务、违规责任以及其他事项）。

第十九条 临时建筑竣工后，建设单位应当向区规划土地监察局申请规划验收，提交以下资料：

（一）《深圳市罗湖区临时建筑规划验收申请表》；

（二）《深圳市罗湖区临时建设工程规划许可证》（复印件1份），经批准的总平面图和建筑施工图各1套；

(三) 《建设工程竣工测量报告》原件 1 份;

(四) 具备资质的专业机构对临时建筑结构和消防安全的检测鉴定报告;

(五) 法律、法规、规章等规定需提交的其他材料。

第二十条 临时建筑工程规划验收采取书面审核资料与现场勘查相结合的方式, 区规划土地监察局组织建设单位、施工单位进行验收。验收合格的出具临时建设工程规划验收合格证; 不符合验收要求的, 发出临时建筑工程规划验收整改意见书; 未经验收或验收不合格的, 禁止投入使用。

第四章 消防审核与验收 (备案)

第二十一条 按照消防相关法律法规的要求, 临时建筑申请单位应向区消防监督管理部门申请消防设计审核或备案; 在建设工程竣工后, 申请单位应向区消防监督管理部门申请验收或备案。未经消防设计审核或备案、未经消防验收或备案以及消防验收不合格的, 由区消防监督管理部门根据相关法律法规进行查处。

第二十二条 建设、设计、施工单位不得擅自修改经消防审核合格的建设工程消防设计。确需修改的, 建设单位应当向出具消防设计审核意见的消防监督管理部门重新申请消防设计审核。

第五章 监督管理

第二十三条 临时建筑的质量和安全由建设单位负责; 区各

相关部门依据职责对临时用地和临时建筑进行监管。

第二十四条 区规划土地监察局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事处，建立临时用地和临时建筑管理台账，实行动态管理和事中事后监督制度。通过月度巡查、季度抽查、跟踪检查等措施加强对临时用地和临时建筑的监督管理。

第二十五条 临时用地和临时建筑不得办理不动产权登记，不得转让、买卖、抵押、交换、赠与。

第二十六条 建设单位应当自临时建筑规划申请通过之日起 3 个月内开工，因故不能按时开工的，应当向审批机关申请延期。既不开工又不申请延期的，临时建设工程批准文件自行作废。

第二十七条 临时用地、临时建筑项目应在显著位置悬挂“标志牌”，标志牌应标明以下内容：建设单位和法定代表人及联系电话，占地面积和建筑面积，使用性质和使用期限，临时建设用地批准文件、临时建设工程批准文件的名称和编号，监督投诉电话等内容。

第二十八条 临时用地和临时建筑的使用期限不超过 2 年（涉及临时占用公共绿地的使用期限不超过 1 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 日向区规划土地监察局提出延期使用申请。延期申请符合相关条件的由区规划土地监察局报区联席会议审议，审议通过的由区规划土地监察局出具延期意见书。

国有未出让土地上的临时建筑延期，须先办理临时用地延期，延期不得超过临时用地的使用期限。行政划拨用地和已出让土地上的临时建筑延期不得超过该用地出让合同约定的使用期限。

第二十九条 涉及土地复垦的，临时用地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到专用账户，复垦验收合格的，土地复垦费返还给土地复垦义务人；土地复垦义务人不复垦，或者复垦验收中经整改仍不合格的，由区规划土地监察局指定单位代为复垦，土地复垦费支付给复垦任务承担单位。

第三十条 在临时用地使用期限内发生下列情形之一的，区规划土地监察局可决定将临时用地提前无偿收回：

- （一）用地单位或个人违法使用该临时用地的；
- （二）因实施城市规划的需要；
- （三）因执行土地利用年度计划的需要；
- （四）因抢险救灾的需要；
- （五）法律、法规规定的其他情况。

第三十一条 临时用地使用期限届满前 2 个月，由区规划土地监察局启动收回程序，向申请单位发出临时用地到期收回通知书；对于国有储备土地上的临时用地还需函告储备土地管理部门，做好临时用地收回入库准备工作。申请单位应按约定在临时用地合同到期前完成相关用地清退并恢复原状。逾期不清理恢复的，区规划土地监察局按违法用地相关规定及临时用地合同条款

约定予以处理并追缴相关费用。

国有储备土地上的临时用地，由区规划土地监察局牵头组织，与申请单位、储备土地管理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。

第三十二条 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。申请单位逾期未自行拆除的，区规划土地监察局按违法用地和违法建筑相关规定予以处理并追讨相关费用。将申请单位失信行为上传征信系统。

第三十三条 建设单位承担临时用地和临时建筑安全管理的主体责任。在使用期内，建设单位每年定期委托有资质的专业机构对临时建筑结构安全和消防安全进行检测并出具鉴定报告，将报告报区规划土地监察局备案。

第六章 附则

第三十四条 本办法由罗湖区规划土地监察局负责解释。

第三十五条 本办法自印发之日起施行，有效期三年。《深圳市罗湖区临时建筑审批管理暂行办法》（罗府办规〔2017〕11号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：区纪委监委，区委各部委办，区人大办，区政协办，罗湖法院，
罗湖检察院，市直驻罗湖各单位。

深圳市罗湖区人民政府办公室办文科

2018年11月13日印发
