

# 深圳市大鹏新区规划土地监察局文件

深鹏规土监〔2021〕99号

签发人：焦明诚

## 深圳市大鹏新区规划土地监察局关于印发大鹏 新区临时用地和临时建筑管理实施细则的 通知

各办事处，新区直属各相关单位，驻新区各相关单位：

根据大鹏新区管委会二〇二一年第四次常务会议精神，《深圳市大鹏新区临时用地和临时建筑管理实施细则》已经大鹏新区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小组2021年第二次会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

深圳市大鹏新区规划土地监察局

2021年6月7日



# 深圳市大鹏新区临时用地和临时建筑 管理实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为规范和加强大鹏新区临时用地和临时建筑管理，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》、《土地复垦条例》、《土地复垦条例实施办法》、《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）、《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》（深圳市人民政府令第327号）、《深圳市临时用地管理办法》（深规划资源规〔2019〕6号）等法律法规及上级文件要求，结合大鹏新区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于深圳市大鹏新区范围内临时用地和临时建筑的审批管理工作。

## 第二章 职责分工

**第三条** 申请临时用地、临时建筑应遵循依法申请、节约集约、保护耕地、合理使用的原则。新区相关部门应严格按照规划控制、节约土地、功能管制和保护生态的原则管理临时用地、临时建筑。严格控制占用耕地、林地。

**第四条** 新区管委会及其直属机构负责新区临时用地和临时建筑的审批工作。

新区查处违法建筑和处理农村城市化历史遗留问题领导小

组（以下简称“新区查违领导小组”）负责新区临时用地和临时建筑的审议，统筹、协调临时用地和临时建筑管理中涉及的重大疑难问题。

新区规划土地监察部门负责临时用地和临时建筑申请的审查及监督管理等具体工作，主要承担以下职责：

（一）负责依法制定和修改新区临时用地和临时建筑审批管理的相关政策；

（二）受理临时用地和临时建筑的申请并进行审核；

（三）组织、协调相关单位对临时用地和临时建筑申请进行核查；

（四）负责将符合条件的临时用地和临时建筑申请提请新区查违领导小组审议；

（五）依据《土地复垦条例》、《土地复垦条例实施办法》等法律法规规定，统筹开展土地复垦方案审查、验收等工作。

（六）组织、协调新区相关职能部门和办事处规划土地监察机构对临时用地和临时建筑涉及的土地违法行为和规划违法行为依法进行查处；

（七）受市规划和自然资源局的委托核发相关许可文件，签订临时用地合同；

（八）负责向省自然资源管理部门报备临时用地审批情况；

（九）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第五条** 新区规划和自然资源部门主要承担以下职责：

（一）负责核查临时用地和临时建筑涉及的征转地情况、非农建设用地情况、地质灾害（含自然边坡）或隐患防治情况等信息；

（二）负责核查申请临时用地和临时建筑是否占用林地、基本生态控制线，并对涉及林地、基本生态控制线的临时用地和临时建筑申请提出意见，参与土地复垦验收；

（三）负责临时用地和临时建筑所涉的地质灾害防治相关工作职责；

（四）审查临时建筑增加层高和建筑高度是否符合城乡规划管控要求；

（五）法律、法规、规章规定的其他职责。

#### **第六条 办事处主要承担以下职责：**

（一）负责核查用地申请单位与原农村集体经济组织继受单位签署的自行理顺临时使用未完善征转手续用地相关经济利益关系的《未完善征（转）地补偿手续临时用地确认书》，并盖章确认；

（二）协调、督促办事处规划土地监察机构对临时用地和临时建筑进行后续监管并建立监管台账，对不按批准建设、使用和到期不自行拆除等违法行为依法查处；

（三）核查地块是否占用耕地，是否为未完善征转手续的国有土地、征地返还地情况以及其他合法权属用地上的临时用地和临时建筑申请，参与土地复垦验收；

(四) 法律、法规、规章规定的其他职责。

**第七条** 根据相关法律法规以及《深圳市党政部门安全管理工作职责规定》（深委字〔2020〕3号）、大鹏新区各相关部门职能配置、内设机构和人员编制规定（三定方案）等规定内容，新区住房和城乡建设部门、水务部门、城市管理和综合执法部门、城市更新和土地整备部门、生态环境部门、交通运输部门、市场监管部门、司法行政部门、消防救援部门以及供水、供电、供气等相关部門依各自职责，配合开展临时用地和临时建筑的审批、监督、管理，负责出具临时用地和临时建筑项目相关审查意见等工作。

### 第三章 临时用地

**第八条** 下列情形，可以申请临时用地：

(一) 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。

(三) 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、医疗卫生等急需使用的

土地。

(四) 政府组织实施的急需公共服务设施,包括交通场站、环境卫生、电力、燃气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育、公安等设施所需临时使用的土地。

**第九条** 申请临时用地必须符合下列条件:

(一) 未列入城市近期建设规划,不影响各层次规划以及城市建设与土地利用年度计划的实施;

(二) 严格控制临时用地占用耕地、林地、园地;可利用荒地的,不占用耕地;可利用劣质土地的,不占用好地;预制场、拌合场等容易造成永久性破坏的临时用地一般不得占用耕地;

(三) 不影响城市更新单元计划、土地整备和房屋征收项目的实施;

(四) 不会造成生态环境破坏和水土流失;

(五) 不属于地质灾害(隐患)威胁范围的;

(六) 属于地质灾害易发地区的,应开展地质灾害危险性评估,并做好相关防护措施;

(七) 临时用地一般不得占用永久基本农田,建设项目施工和地质勘查需要临时占用土地,确实难以避让永久基本农田的,在不修建永久性建(构)筑物、经复垦能恢复原种植条件的前提下,土地使用者按法定程序申请临时用地并编报土地复垦方案,经批准可临时占用。

**第十条** 新区规划土地监察部门应当通过审查申请材料、现

场勘查等方式对临时用地申请人的身份、土地权属、地质灾害等基本情况进行初步核查。

**第十一条** 新区规划土地监察部门初步核查包括以下内容：

- （一）申请用地是否符合条件；
- （二）申请的各种文件、图件资料是否齐全和符合要求；
- （三）临时用地的界址是否清楚，土地利用现状分类面积是否准确；
- （四）土地复垦整治的保证措施是否落实；
- （五）法律、法规、规章规定的其他应当核查的内容。

**第十二条** 新区规划土地监察部门应当在初步核查通过后将有关申请材料分别送本实施细则第五、六、七条规定的部门进行审核。

相关部门在收到征求意见函后，应当按照本实施细则第二章的有关规定就临时用地涉及本单位职责提出明确书面审核意见，并由本单位主要领导签字、盖章确认后，在5个工作日内书面反馈新区规划土地监察部门。

新区规划土地监察部门汇总各部门的书面审查意见，对符合条件的临时用地申请征求新区司法行政部门意见后提请新区查违领导小组审议，审议通过后由新区管委会审批并向新区规划土地监察部门核发临时用地批复，如涉及占用农用地，应同步抄送税务部门。

**第十三条** 临时使用农用地的，用地单位应当按照规定委托

有资质的单位编制土地复垦方案，向新区规划土地监察部门提交土地复垦方案审批业务申请表和土地复垦方案；并应当按新区规划土地监察部门的书面通知要求，向土地复垦费用专门账户一次性足额预存土地复垦方案确定的土地复垦费用。

**第十四条** 临时用地申请经新区查违领导小组审议通过，新区管委会审批、核发临时用地批复后，新区规划土地监察部门向申请单位核发缴费通知，申请人在限期内缴纳临时用地相关费用的，签订临时用地合同。

新区规划土地监察部门对不符合条件的临时用地申请，应当书面答复申请人并说明不予批准的理由、行政复议或者行政诉讼的救济方式等内容。

**第十五条** 临时用地使用费按深圳市地价测算有关规定计收。政府或政府有关部门作为临时土地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时地使用费。

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

**第十六条** 涉及缴纳耕地占用税的，申请人应当在收到市规划和自然资源部门办理缴纳耕地占用税的书面通知的当日起 30 日内自行前往税务部门办理完税手续，并在完税后 5 日内将完税凭证复印件（验原件）交予新区规划土地监察部门。

**第十七条** 新区规划土地监察部门应在市规划和自然资源部门建立并开放的临时用地审批监管系统（深圳市规划和自然资源



强区放权电子政务平台) 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、批复信息录入以及非税收入缴款通知书、临时用地合同书、临时用地收回通知的打印、签发等。

新区规划土地监察部门应当在临时用地合同签订后 20 个工作日内, 登录广东省土地管理与决策支持系统进行备案。

**第十八条** 抢险救灾急需临时使用土地的, 可先行使用土地, 使用单位应及时向新区规划土地监察部门备案, 灾后恢复原状并交还原土地管理单位, 不再办理临时用地审批手续。

抢险救灾临时占用林地的, 灾后应当恢复林业生产条件, 并交还原林地使用者, 不再办理用地审批手续。

**第十九条** 临时用地使用期限一般不超过 2 年。法律、法规对临时用地期限另有规定的, 从其规定。

临时用地期满, 新区规划土地监察部门应及时收回土地并督促使用者按合同自行清理场地, 清场完毕后, 交由土地储备部门管理。临时用地上的临时建筑的期限与临时用地的期限相同, 期满必须按合同约定自行拆除。

**第二十条** 临时用地使用期满确需延期的, 可申请延期 1 次, 延长期限不得超过 1 年; 但对于工程项目建设施工未竣工, 确实仍需临时使用土地的, 可按现状重新申请临时用地, 申请期限最长不得超过建设项目竣工期限。

用地单位应在使用期满前 2 个月内提出延期申请。涉及占用

林业用地的，用地单位应在使用期满前3个月向原林业用地审核机关提出延期申请。

临时用地有下列情形之一的，不予延期：

（一）属工程项目建设施工临时用地，所服务的项目已超出竣工期或已办理规划验收、竣工验收手续的；

（二）属地质勘查临时用地，已完成地质勘查的；

（三）属抢险救灾临时用地，已完成抢险救灾的；

（四）属政府组织实施的急需公共服务设施涉及军事或国家安全的；

（五）已列入城市近期建设规划、影响各层次规划以及城市建设与土地利用年度实施计划实施的；

（六）法律法规规定不予延期的其他情形。

**第二十一条** 申请延期的用地及临时建筑物现状应与临时使用土地合同约定一致。

新区规划土地监察部门负责审查临时用地延期申请资料及测绘资料，符合要求的，由新区查违领导小组审议，新区管委会审批通过并批复后，重新签订临时用地合同。

**第二十二条** 在临时土地使用期限内发生下列情形之一的，由新区规划土地监察部门下达《临时用地提前收回通知书》，将临时用地提前收回：

（一）用地单位未按临时用地合同约定使用的；

（二）因实施城市规划需要的；

- (三) 因执行城市建设与土地利用年度实施计划需要的;
- (四) 因抢险救灾需要的;
- (五) 法律、法规等规定的其他情形。

属于本条第一款第(一)项情形的,新区规划土地监察部门可即时收回临时用地,用地单位应即时完成清场工作,交回土地,剩余临时用地使用费不予退回。

属于本条第一款第(二)(三)(四)(五)项情形的,新区规划土地监察部门应提前2个月通知用地单位,用地单位应完成清场工作,交回土地,剩余临时用地使用费不予退回。

**第二十三条** 用地单位在使用期届满前主动退出使用土地的,应按合同约定完成清场工作,交回土地,剩余临时用地使用费不予退回。

**第二十四条** 临时用地使用期限届满前2个月,新区规划土地监察部门应向用地单位发放《临时用地到期收回通知》,并抄送原土地管理单位,做好用地收回入库准备工作。

用地单位应按合同约定在到期前完成用地清场工作,交回土地。

**第二十五条** 用地清场工作完成后,新区规划土地监察部门组织原土地管理单位等相关部门完成土地移交工作,并填写《临时用地土地交接表》。

涉及土地复垦的,土地复垦义务人须按土地复垦方案完成土地复垦任务,由新区规划土地监察部门会同规划和自然资源部

门、生态环境部门、市场监督管理部门以及办事处等单位组织验收合格后移交。

**第二十六条** 用地单位逾期未清场及拒不办理土地移交手续的，新区规划土地监察部门应按规定予以查处、强制收回，并组织原土地管理单位等单位办理入库手续。

用地单位逾期未清场及拒不办理土地移交手续的，新区规划土地监察部门应将该失信行为纳入市公共信用信息管理系统。

#### **第四章 临时建筑**

**第二十七条** 本实施细则所称临时建筑是指因生产、生活需要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。临时建筑的主要类型为：

（一）急需的公共服务配套设施；

（二）为建设工程施工服务的临时施工用房；

（三）因地质勘查、抢险救灾确须临时建设的建（构）筑物或设施；

（四）经区产业部门或相关主管部门认定，在已出让工业、仓储用地上因生产急需搭建的临时配套设施。

临时建筑的建筑层数不得超过2层，总建筑高度原则上不得超过12米，原则上不得临街开门。因特殊要求需增加层高、建筑高度的，须提交专题论证资料并经新区规划和自然资源部门书面确认。

临时建筑不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，如采

用装配式建筑，应选用方便拆除的结构形式。

**第二十八条** 除建设项目施工、地质勘查以及急需的公共服务配套设施需要外，有下列情形之一的，不得建设或批准建设临时建筑：

（一）已列入城市近期建设用地、绿地、广场、城中村（旧村）整体拆建改造范围及近期需要埋设市政管线的路段的；

（二）位于公共服务设施和市政公用设施用地范围内的；

（三）影响防洪、泄洪的；

（四）压占城市给排水、电力、电信、燃气等地下管线的；

（五）地质灾害危险区内的；

（六）位于地质灾害易发区且未做好相关防御工作、未消除安全隐患或存在矿产压覆的情况；

（七）不符合土地利用总体规划确定用途的；

（八）法律、法规和规章规定的其他情形。

**第二十九条** 除建设工程红线范围内施工用房外，临时建设必须向新区规划土地监察部门申请并取得临时建设工程规划许可手续。建设单位或个人必须严格按照临时建设工程规划许可证规定的内容进行建设和使用，不得超面积建设，并对临时建筑的质量、消防、安全等负责。不得擅自改变临时建筑的使用性质。

**第三十条** 临时建筑建设单位应当委托具备合法资质的设计、施工单位进行临时建筑的设计和施工。

临时建筑建设施工期间，临时建筑建设单位应当在施工现场

显著位置标示临时建设工程规划许可证及总平面图。

**第三十一条** 新区规划土地监察部门应在审查通过后将有关申请材料分别送本实施细则第五、六、七条规定的部门，有关部门应根据法律法规进行审查，于5个工作日内提出明确书面审查意见并反馈新区规划土地监察部门。

新区规划土地监察部门进行现场勘查，审查申请材料，并根据各部门审查意见及临时建筑规范标准、内容提出审核意见。

**第三十二条** 住宅区内需增加公共配套类临时建筑的，新区规划土地监察部门应当在第三十二条规定征求意见的同时，在住宅区显著位置公示临时建筑总平面图及文字说明，公示时间不得少于7日。

**第三十三条** 新区规划土地监察部门对符合规定的临时建筑项目申请，提请新区查违领导小组审议通过，新区规划土地监察部门发放临时建设工程规划许可证。对不符合规定的临时建筑项目，在法定期限内答复临时建筑申请人。

临时建设工程规划许可证应对临时建筑的使用性质、位置、建筑面积、结构形式、期限等作出明确规定，并注明要办理消防备案、消防验收手续等有关内容。

**第三十四条** 新区规划土地监察部门核发临时建设工程规划许可证后，应当书面告知新区住房和建设部门以及新区消防救援部门，由其负责临时建筑质量安全和消防监管。

**第三十五条** 临时建设的消防设计、施工必须符合国家工程

建设消防技术标准。建设、设计、审图、施工、工程监理等单位依法对建设工程的消防设计、施工质量负责。

**第三十六条** 未完善征转地手续用地、国有未出让用地上的临时建筑期限不得超过临时用地的期限；已出让土地上临时建筑期限为2年，期满确需延期使用的，可申请延期一次，但延长期限不得超过1年。

**第三十七条** 新区规划土地监察部门对临时建筑的延期申请，负责审查申请资料及测绘资料，符合要求的，依法重新发放临时建设工程规划许可证。

**第三十八条** 用地单位拟在临时用地上临时建设的，可以在申请临时用地审批时同时申请临时建筑审批。

新区规划土地监察部门对前款规定的合并报批申请，可以根据本实施细则关于临时用地和临时建筑申请、审批、建设的相关规定分别予以审查处理，审查时限分别计算。

因临时用地规模等进行调整导致合并报批的临时建筑申请资料需要修改、调整的，审查时限自临时建筑申请资料按规定调整符合要求之日起重新计算；审查时限延长、资料制作成本增加等法律后果，由用地单位自行承担。

## **第五章 监督管理**

**第三十九条** 用地单位应对临时用地（含临时用地上临时建筑）及临时建筑依法使用，并承担临时建筑工程的质量、消防和安全主体责任。对依法需要环评、水保等手续的，用地单位应当

在使用土地、临时建设之前办理环评、水保等审批或备案手续，并接受相关主管部门的监督。

新区规划土地监察部门应当定期向住建、应急、消防等相关职能部门通报临时用地和临时建筑批准情况。相关职能部门按各自职责对已批临时用地和临时建筑进行监督管理。

**第四十条** 新区规划土地监察部门应当指导办事处规划土地监察机构建立批后监管台账，由各办事处规划土地监察机构对已批临时用地、临时建筑进行批后监管，确保临时用地严格按照批准的土地性质、范围使用，确保临时建筑严格按照批准的结构、面积、功能等内容进行建设和使用。

办事处规划土地监察机构要建立辖区内临时用地台账，将批准的临时用地登记在册，实行跟踪管理，发现问题及时组织查处并通报相关主管部门。已批临时用地、临时建筑存在违法建设、违规使用以及擅改功能等问题，要严格依法查处，并将其失信行为纳入全市公共信用信息管理系统。

**第四十一条** 用地单位是安全监管的第一责任人，是临时用地安全生产的主体，须确保临时用地及其地上建筑物、构筑物使用中的各项安全。

新区规划土地监察部门定期或不定期组织检查临时用地的使用是否符合审批要求，并指导办事处规划土地监察机构依法对临时用地的土地违法和规划违法行为进行查处。

新区住房和城乡建设部门以及新区消防救援部门应当对临时建



筑建设期的质量、建成后的装饰装修安全以及消防安全等加强监管，依法查处建设和消防违法行为。各办事处应当在新区住房和城乡建设部门以及新区消防救援部门指导下对辖区临时建筑进行质量、消防安全的监督管理。

各办事处具有属地监管责任，对辖区内临时用地的使用情况组织进行日常巡查；对临时用地的使用履行日常安全监督管理职责，发现临时用地使用中存在安全隐患或擅自改变使用功能的，责令使用单位立即整改并及时报告新区相关部门；对存在未经批准使用土地或未按批准用途使用临时用地的土地违法行为依法予以查处。

新区各行业主管部门以及各负有安全生产监督管理职责的部门，按照“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的原则对临时用地使用过程中的安全设施与主体工程安全进行监督检查。各职能部门依据各自职责，对所属行业的临时用地和临时建筑项目进行监管，对存在违反行业规定的用地单位予以查处并及时报告相关管理部门。其他相关单位结合本部门职能对已批临时用地和临时建筑的使用进行批后监管。

**第四十二条** 临时用地、临时建筑投入使用前，用地单位应当在临时用地、临时建筑显著位置设立标识牌。标识牌由新区规划土地监察部门统一监制，标识牌应包含使用单位名称和法定代表人、临时用地用途、临时用地范围和面积、建筑面积、使用期限等内容。

**第四十三条** 新区规划土地监察部门可根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》等规定，对有下列情形之一的建设单位或个人依法予以处罚：

（一）未经批准进行临时建设的；

（二）未按照批准内容进行临时建设的；

（三）临时建筑物、构筑物或其他设施超过批准期限不自行拆除的；

（四）擅自改变临时建筑物、构筑物或其他设施使用功能的；

（五）法律、法规、规章规定的其他违法行为。

**第四十四条** 临时用地、临时建筑不得办理房地产权登记，使用者应按照临时用地合同规定的方式使用土地，不得出租、买卖、抵押、交换、赠与、转租或转让第三方，不得违法改变用途和功能。

对国有已出让土地上临时建筑审批不构成对已出让土地的开发使用，土地使用权人应当遵守已出让土地的相关法律法规。

**第四十五条** 申请人采取欺骗、贿赂等不正当手段取得临时用地和临时建筑批准的，由原批准部门依法撤销批准的文件，依法处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第四十六条** 具有批准、审查、监督等职责的有关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，依法移送司法机关处理。

## 第六章 附则

**第四十七条** 法律、法规、规章及上级规范性文件对临时用地和临时建筑有不同规定的，从其规定。

**第四十八条** 本实施细则由新区规划土地监察部门负责解释。

**第四十九条** 本实施细则自 2021 年 6 月 25 日施行，有效期 3 年。在本实施细则实施前大鹏新区其他有关临时用地和临时建筑的规定和本实施细则规定不一致的，以本实施细则为准。《深圳市大鹏新区临时用地和临时建筑管理实施细则（试行）》（深鹏综执规〔2018〕1 号）同时废止。

公开方式：主动公开

---

深圳市大鹏新区规划土地监察局

2021年6月7日印发

---