

深圳市大鹏新区综合办公室

深鹏办规〔2023〕1号

深圳市大鹏新区综合办公室关于印发《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法》的通知

各办事处，新区各单位，驻新区各单位：

现将《深圳市大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

深圳市大鹏新区综合办公室

2023年12月15日



深圳市大鹏新区已出让国有土地上 临时建筑管理办法

第一章 总则

第一条 为规范和加强大鹏新区已出让国有土地上临时建筑管理，根据《中华人民共和国行政许可法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《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》（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351号）等法律、法规、规章及上级文件要求，结合大鹏新区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称已出让国有土地上临时建筑是指单位或个人因生产、生活需要在已出让国有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。本办法临时建筑所使用的土地须为已取得农转用手续的已出让国有土地。

第三条 本办法适用于深圳市大鹏新区范围内已出让国有土地上临时建筑的审批管理工作。

第二章 职责分工

第四条 新区规划土地监察部门负责新区已出让国有土地上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”）负责新区建筑面积为 200 平方米及以上的已出让国有土地上临时建筑的审议，统筹、协调已出让国有土地上临时建筑管理中涉及的重大疑难问题。

第五条 新区规划土地监察部门负责已出让国有土地上临时建筑申请的审查、审批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已出让国有土地上临时建筑审批管理的相关政策；

（二）受理已出让国有土地上临时建筑的申请并进行审批；

（三）组织、协调相关单位对已出让国有土地上临时建筑申请进行核查；

（四）负责将符合条件的建筑面积为 200 平方米及以上的已出让国有土地上临时建筑申请提请新区查违领导小组审议；

（五）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已出让国有土地上临时建筑涉及的违法建设行为依法进行查处；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

第六条 新区规划和自然资源部门主要承担以下职责：

（一）核查除通过城市更新项目外已出让国有土地的权属情况；

（二）核查已出让国有土地地质灾害易发区、地质灾害隐患点情况等信息；

(三) 核查项目位置的城镇开发边界、永久基本农田保护红线、生态保护红线情况;

(四) 法律、法规、规章规定的其他职责。

第七条 新区城市更新和土地整备部门主要承担以下职责:

(一) 核查通过城市更新项目已出让国有土地的权属情况;

(二) 核查项目是否影响城市更新计划、土地整备计划的实施;

(三) 法律、法规、规章规定的其他职责。

第八条 办事处主要承担以下职责:

(一) 协调、督促办事处规划土地监察机构对已出让国有土地上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;

(二) 负责配合开展已出让国有土地上临时建筑的审查、监督、管理, 并出具相关审查意见等工作;

(三) 依照安全生产法规, 对临时建筑日常安全监督工作履行属地安全监管责任;

(四) 法律、法规、规章规定的其他职责。

第九条 新区住房和城乡建设部门、新区应急管理部门、水务部门、城市管理和综合执法部门、生态环境部门、交通运输部门、市场监管部门、消防救援部门以及供水、供电、供气等相关部门依各自职责, 配合开展已出让国有土地上临时建筑的审查、审批、监督、管理, 负责出具相关审查意见等工作。

第三章 申请

第十条 在已出让国有土地上搭建临时建筑的，包括以下类型：

- （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；
- （五）在已出让国有土地上单独建设的为商品房展销服务的样板房、售楼处等；
- （六）法律、法规允许建设的其他情形。

第十一条 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；
- （二）位于公共服务设施和市政公用设施用地范围内；
- （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、未消除安全隐患的；

(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。

第十二条 已出让国有土地上临时建筑的申请主体为该已出让国有土地的使用权人。

第十三条 申请已出让国有土地上临时建筑的,应当提交下列材料:

(一) 临时建设工程规划许可申请表(说明申请理由、建筑面积、使用期限等);

(二) 申请主体身份材料;

(三) 土地权属文件(含宗地图或红线图);

(四) 符合《深圳市建设工程规划许可(房建类)报建文件编制技术规定》深度要求的设计文件;

(五) 法律法规规定的其他相关文件。

第十四条 已出让国有土地上临时建筑的建筑层数原则上不得超过2层,总建筑高度原则上不超过12米,原则上不得临街开门。因特殊工艺要求需增加层高和建筑高度的,经专题论证确认后,可按实际需要合理设置。

第十五条 已出让国有土地上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。

第四章 审批

第十六条 根据《中华人民共和国行政许可法》等相关规定，对不符合规定的申请，新区规划土地监察部门在法定期限内答复申请主体；申请人的申请资料需要修改、调整的，新区规划土地监察部门应当在法定期限内告知申请人需修改、调整的内容，并根据申请人的申请材料依法予以受理。

第十七条 新区规划土地监察部门应在依法受理临时建筑申请后对申请材料进行初审，初审通过后将有关申请材料分别送各相关部门，各相关部门应根据法律法规并依各自职责进行审查，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。

第十八条 新区规划土地监察部门应结合申请材料组织现场勘查，并根据各部门审查意见及已出让国有土地上临时建筑规范标准、内容提出审核意见。

第十九条 已出让国有土地上临时建筑面积为200平方米以下的，由新区规划土地监察部门审批；面积为200平方米及以上的，由新区规划土地监察部门提请新区查违领导小组审议，审议通过的，由新区规划土地监察部门审批。

第二十条 依据本办法在住宅区内增加建设公共配套类临时建筑的，应当在住宅区显著位置公示临时建筑总平面图、文字说明及投诉受理方式等信息，公示时间不得少于7日。

第二十一条 新区规划土地监察部门对符合规定的已出让国有土地上临时建筑项目申请，依法发放临时建设工程规划许可

证，同时，在广东省行政执法信息公示平台以及大鹏新区政府在线信用信息双公示平台进行公示。对不符合规定的申请，在法定期限内答复申请主体。

第二十二条 临时建设工程规划许可证应对已出让国有土地上临时建筑的使用性质、位置及具体坐标、建筑面积、结构形式、期限等作出明确规定，并注明要依法办理消防备案、消防验收手续等有关内容。

在已出让工业、仓储用地上因生产急需搭建的临时建筑类需提供区产业部门或相关主管部门的书面认定文件。

第二十三条 已出让国有土地上临时建筑期限为 2 年，期满确需延期使用的，申请人依据相关法律法规及上级文件申请办理延期手续。

第二十四条 新区规划土地监察部门对已出让国有土地上临时建筑的延期申请依法受理，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。

第五章 监督管理

第二十五条 除已出让用地范围内为该用地建设工程施工服务的临时施工用房外，已出让国有土地上临时建筑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。

第二十六条 已出让国有土地上临时建筑建设单位应当依法委托具备资质的设计、施工单位进行临时建筑的设计和施工。

第二十七条 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建、应急、水务、交通、消防救援部门以及属地办事处依职责加强监管。

第二十八条 已出让国有土地上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。建设、设计、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。

第二十九条 申请单位应对已出让国有土地上临时建筑依法使用，并依法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，申请单位应当依照法定程序办理环评、水保等审批或备案手续，并接受相关主管部门的监督。

第三十条 建设单位必须在批准的使用期满前自行拆除临时建筑，其中涉及在建项目工程的临时建筑、临时施工用房和为商品房展销服务的样板房、售楼处必须在建设工程规划验收前自行拆除。

第三十一条 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的已出让国有土地上临时建筑进行批后监管，确保已出让国有土地上临时建筑严格按照批准的结构、面积、使用性质等内容进行建设和使用。

第三十二条 办事处规划土地监察机构要建立辖区内已出让国有土地上临时建筑台账，将已批的已出让国有土地上临时建筑登记在册，实行跟踪管理，发现问题依法及时组织查处并通报相关主管部门。已批的已出让国有土地上临时建筑存在违法建设、违规使用以及擅自改变使用性质等问题，要严格依法查处。

第三十三条 申请单位是安全监管的第一责任人，是已出让国有土地上临时建筑安全生产的主体，须确保已出让国有土地上临时建筑在建设和使用中的各项安全。

第三十四条 新区规划土地监察部门定期或不定期组织检查已出让国有土地上临时建筑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违法建设行为进行查处。

第三十五条 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”的原则对已出让国有土地上临时建筑建设期间和建成后使用期间的安全进行监督管理。

第三十六条 辖区办事处在相关职能部门指导下，对辖区内已出让国有土地上临时建筑进行日常巡查，对辖区已出让国有土地上临时建筑建设期间和建成后使用期间的安全进行监督管理。

第三十七条 已出让国有土地上临时建筑投入使用前，申请单位应当在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，标识牌应包含申请单位名称和法定代表人、临时建筑使用性质、用地面积、建筑面积、使用期限、临时

建设工程规划许可证及总平面图等内容。

第六章 责任追究

第三十八条 已出让国有土地上临时建筑不得办理房地产权登记，使用者应按照临时建设工程规划许可证规定的方式使用，不得买卖、抵押、交换、赠与，不得违法改变使用性质。

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。

第三十九条 各办事处可根据《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，对下列行为依法予以查处：

- （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性质的；
- （五）法律、法规、规章规定的其他违法行为。

第四十条 申请人采取欺骗、贿赂等不正当手段取得已出让国有土地上临时建筑批准的，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。

第四十一条 具有审查、批准、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。

第七章 附则

第四十二条 本办法未尽事宜，法律、法规、规章等对已出让国有土地上临时建筑另有规定的，从其规定。

第四十三条 本办法由新区规划土地监察部门负责解释。

第四十四条 本办法自 2024 年 1 月 10 日起施行，有效期 3 年。在本办法实施前大鹏新区其他有关已出让国有土地上临时建筑的规定和本办法规定不一致的，以本办法为准。

公开方式：主动公开

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科

2023 年 12 月 18 日印发
