# 横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局文件

粤澳深合城规建〔2024〕256号

## 关于印发《横琴粤澳深度合作区临时用地管理工作实施细则》的通知

各有关单位:

《横琴粤澳深度合作区临时用地管理工作实施细则》已经合作区执行委员会会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题,请径向合作区城市规划和建设局反映。

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2024年11月19日

第10/2024号城市规划和建设局规范性文件

# 横琴粤澳深度合作区临时用地管理工作实施细则

## 第一条
## 制定目的

为加强横琴粤澳深度合作区临时用地管理工作，规范和严格临时用地管理，切实保护耕地，促进节约集约用地，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》《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》《广东省自然资源厅关于进一步严格规范临时用地管理的通知》等法律法规和规范性文件，结合工作实际，制定本细则。

## 第二条
## 适用范围

本细则适用于横琴粤澳深度合作区（以下简称合作区）内临时用地的使用、管理。

## 第三条
## 申请主体

合作区范围内项目用地单位、土地一级开发单位、公共服务设施或者市政配套建设单位、政府相关部门、合作区执行委员会及其工作机构或者其项目代建单位可以作为临时用地申请主体。

## 第四条
## 规划布局

城市规划和建设局定期更新临时用地规划布局，并且在合作区政务网站公布，原则上临时用地仅限于在已公布的临时用地规划布局范围内选址。

## 第五条
## 临时用地类型

下列情形可以申请临时用地:

（一）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；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;

（二）矿产资源勘查、工程地质勘查、水文地质勘查等，在勘查期间建设的临时生活用房、临时工棚、勘查作业及其辅助工程、施工便道、运输便道等，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;

（三)符合法律、法规规定的其他需要临时使用土地的情形。

下列情形不得申请临时用地:

（一）与建设项目施工、地质勘查等无关的用地，使用后无法恢复到原地类或者复垦达不到可供利用状态的用地;

（二）存在除第七条以外未批先建或者其他违法用地行为的;

（三）建设项目已整体完成规划条件核实的;

（四）法律法规规定的其他情形。

## 第六条
## 临时用地使用期限

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、水利等基础设施或施工条件较复杂的公共服务设施等建设使用的临时用地，期限不超过四年。

临时用地使用期限，从批准之日起计算。

使用期满，临时用地批准手续自然失效。

## 第七条
## 抢险救灾用地

因抢险救灾、公共卫生安全等应急使用土地的，可以先行使

用土地。其中，属于临时使用的，用后应当恢复原状并且交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在不晚于应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续和供地手续。

## 第八条
## 临时用地面积

在符合安全生产的条件下，建设项目施工临时用地原则上应当在项目用地红线内安排。

确有必要单独申请临时用地时，应当坚持“用多少、批多少、占多少、恢复多少”，尽量不占或者少占耕地。

建设项目应当科学组织施工，节约集约使用临时用地。

## 第九条
## 临时用地相关费用

临时用地申请经批准后，临时用地单位应当按照临时使用土地合同的约定支付临时用地补偿费，并且按照土地复垦费用监管协议的约定预存土地复垦费用。具体费用标准如下：

**（一）临时用地补偿费。**按照受理时合作区地价管理规定计费，结合申请次数、用地面积、建设项目类型等因素综合确定并且计收临时用地补偿费。超期使用的，应当收取自临时用地到期

之日起至通过退地验收之日所产生的临时用地补偿费（按月计收，不足一个月的，按一个月收取）。符合以下情形之一的，免收临时用地补偿费:

1.属于市政设施或公共服务设施等非经营性用途的项目，在建设施工中设置的临时材料堆场、施工便道、土石渣堆场等临时建（构）筑物;

2.抢险救灾、公共卫生安全等应急使用的临时用地。

**（二）复垦复绿保证金。**临时用地复垦复绿保证金按照每平方米一百二十元计收;

**（三）耕地占用税。**临时用地涉及占用农用地和部分未利用地的，用地单位应当自收到批准用地主管部门办理占用耕地手续的书面通知之日起三十日内向合作区税务部门申请缴纳耕地占用税;

**（四）城镇土地使用税。**临时用地涉及占用未利用地或者建设用地的，或者占用农用地超过一年的，需依法缴纳城镇土地使用税，由用地单位向合作区税务局申请缴纳。

## 第十条
## 临时用地审批

临时用地申请和审批程序如下:

**（一）用地申请。**临时用地单位（项目业主单位）向城市规划和建设局提交临时用地申请（附件1），申请文件中应当包括

下列材料:

1.临时用地申请报告，应当说明申请理由、申请用地面积与建筑面积、使用期限、用途、选址意向等;

2.拟申请临时用地范围图（附坐标);

3.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);

4.建设项目申请使用临时用地的，需提供项目立项批准（核准、备案）证明文件;

5.申请地质勘查临时用地的，应当提供矿产资源勘查许可证或相关主管部门认定需要开展地质勘查的相关文件;

6.拟申请临时用地占用永久基本农田、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，应当依法依规取得相关行政许可或者征得相关主管部门书面同意文件;

7.可能对周边环境产生较大影响的项目，应当依规定取得环评等相关手续或者征得相关主管部门书面同意文件;

8.原则上不得占用耕地，因项目建设确需临时使用耕地的，临时用地申请单位需提供专家论证必须占用耕地的材料，并且应当按照《土地复垦条例》等有关要求，编制土地复垦方案报告书（表)，提出土地复垦的技术路线和措施，明确土地复垦的时间，落实土地复垦费用;

9.政府投资项目由代建单位提出临时用地申请的，应当出具项目业主的书面委托文件;

10. 法律法规规定的其他相关文件。

**（二）审查。**城市规划和建设局组织合作区相关部门召开临时用地审查会议，对所申请临时用地选址、面积、用途、使用年限、是否存在违法用地行为等进行审查。经审查符合申请条件的，

按规定办理临时用地手续。经审查不符合申请条件的，由城市规划和建设局作出不予许可的书面决定，并应当说明理由。

**（三）办理临时用地手续。**

1.准备材料。经临时用地审查会议审查符合临时用地申请条件的，由城市规划和建设局确定规划选址，按照国家和广东省相关文件要求，通知临时用地单位备齐相关材料（附件3);

2.报批使用。临时用地申请单位按照《提交临时用地申请材料的须知》（附件3）的要求递交齐备相关材料后，城市规划和建设局依程序开展临时用地报批工作。临时用地经批准后，土地权属单位与临时用地申请单位签订《临时使用土地合同》及《土地复垦费用监管协议》，用地申请单位缴纳相关税费（包括但不限于临时用地补偿费、临时用地复垦复绿保证金、耕地占用税）后进场使用。

3.公示。城市规划和建设局应当在农用地或者未利用地上的临时用地批准后二十个工作日内，将临时用地的批准文件、合同以及用地范围、土地利用现状照片影像资料信息等传至自然资源部临时用地信息系统完成系统配号,并且在合作区政务网站上公布临时用地批准信息。临时用地使用单位将获批后的用地单位、用地范围、用地面积、土地用途、使用年限等信息在用地现场公示，并且在临时用地范围边界设置符合要求的明显标记。

## 第十一条

## 临时用地监管

临时用地批后监管措施如下:

（一）土地巡查单位定期巡查临时用地是否超范围建设和使用。超范围建设和使用的，临时用地使用单位应当按要求自行拆除建（构）筑物及其附着物，清场平整并且完成复垦复绿。拒不按要求整改的，由土地巡查单位报商事服务局依法查处;

（二）临时用地上不得修建永久性建筑物，临时用地及地上建筑物不得转让、出租、抵押，不得用于经营性用途。违反本项规定的，临时用地使用单位应当立即停止上述行为，并且按要求自行拆除建（构）筑物及其附着物，清场平整并且完成复垦复绿。拒不按要求整改的，由土地巡查单位移交商事服务局依法查处;

（三）临时用地使用期间，土地巡查单位要加强对临时用地使用的监督检查，如发现破坏设置标记、未张贴公示信息的，由土地巡查单位督促临时用地单位整改；对不按《临时使用土地合同》使用临时用地，或者临时用地使用期限届满，拒不归还土地的，由土地巡查单位告知临时用地单位限期三十日进行整改，逾期仍未整改的，由土地巡查单位报商事服务局依法查处。行政处罚信息由商事服务局按规定向社会公开公示。涉及违法占地处罚的，由商事服务局将处罚文书抄送至合作区税务局，征收违法占地单位的耕地占用税及城镇土地使用税;

（四）有关违法违规行为按照上述规定处置到位后，临时用地使用单位若仍有临时用地使用需求的，可按本细则程序申请办

理临时用地。

## 第十二条
## 提前收回

在临时用地使用期限内属于下列情形的，按程序审定后，可以提前收回临时用地:

（一）用地单位违法或违反临时使用土地合同约定使用临时用地的;

（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）因公益事业、抢险救灾或公共卫生安全的需要;

（五）因合作区发展规划的需要;

（六）因工程项目停建、改建或提前竣工等原因，临时用地停止使用的;

（七）法律、法规规定的其他情况。

提前收回临时用地的，由城市规划和建设局书面通知临时用地使用单位按要求退地清场，临时用地使用单位应当自收到城市规划和建设局书面通知之日起三十日内完成清场及复垦复绿工作。

临时用地使用单位按规定期限和要求完成退地清场，经城市规划和建设局组织相关部门验收合格的，退还剩余年限的临时用地补偿费（退地验收合格当月的临时用地补偿费一并退回），并

且给予原临时用地范围内的建构筑物搬迁费用补偿，补偿标准以符合条件的评估机构出具的搬迁时点评估金额为准，最高不超过剩余年限的临时用地补偿费。属于本条第一款第一项情形的，需承担违法用地责任，退地清场验收合格后仅退还剩余年限的临时用地补偿费。

提前收回临时用地后，除本条第一款第一项的情形外，使用单位仍有临时用地需求的，可以重新提出临时用地申请。

## 第十三条
## 临时用地复垦复绿要求

严格按照《土地复垦条例》落实临时用地恢复责任，具体恢复土地要求如下：

（一）临时使用国有建设用地、未利用地的，临时用地使用单位应当按照临时使用土地合同约定自行拆除建（构）筑物等相关设施、清理建筑（生活）垃圾、平整场地、恢复至场地规划标高以下并且复绿；

（二）临时使用农用地的（不含耕地），临时用地单位按照城市规划和建设局出具的土地复垦方案履行土地复垦义务；

（三）原则上不得占用耕地，因项目建设确需临时使用耕地的，应当按照申请临时用地时提交的土地复垦方案要求履行土地复垦义务。

临时用地使用单位未按照临时使用土地合同约定履行退地清场和土地复垦复绿义务的，不予受理其新增临时用地申请。

## 第十四条
## 土地复垦复绿验收

土地复垦复绿按照下列程序处置:

（一）按照《土地复垦条例实施办法》第三十三条规定，临时用地使用单位拆除地上建（构）筑物及其附着物、清理场地并完成复垦复绿后，应当组织自查，向城市规划和建设局提出验收书面申请，临时使用农用地或未利用地的，还需提供以下材料:

1. 验收调查报告及相关图件;

2. 规划设计执行报告;

3. 质量评估报告;

4. 检测等其他报告。

（二）经城市规划和建设局组织验收合格的，出具复垦验收合格确认书，并且予以退还复垦复绿保证金; 验收不合格的，通知临时用地单位限期三十日进行整改。经整改通过验收的，出具复垦验收合格确认书,复垦复绿保证金予以退还; 经整改仍未通过验收的，没收临时用地复垦复绿保证金，专项用于土地复垦，由城市规划和建设局组织复垦复绿工作,相关费用从复垦复绿保证金中支出，不足部分由原临时用地使用单位另行缴纳;

（三）临时用地使用单位未经批准，擅自超出临时用地的批

准范围、改变临时用地用途及建设内容的，或者将临时用地及其地上建筑物、构筑物和其他设施转让、出租、抵押的，或者将临时用地用于经营性用途的，或者有其他违法使用临时用地情形的，城市规划和建设局无偿收回临时用地，没收临时用地复垦复绿保证金。涉嫌违法的，由商事服务局立案查处;

（四）临时用地期满之日起一年内，由临时用地使用单位依法履行复垦义务，恢复种植条件并且通过验收的，向合作区税务局申请退还已经缴纳的耕地占用税。

## 第十五条
## 解释部门

本细则由城市规划和建设局负责解释。

## 第十六条
## 实施日期和有效期

本细则自 2024 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。《横琴新区及一体化新拓展区临时用地管理工作实施细则》同时不再参照适用。

附件 1:

# 关于申请办理 XX 项目施工临时用地的函

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局:

（正文应当包含以下内容:）

1.在建项目情况简述（包括开竣工时间、项目的用地面积和建筑面积、用途或功能等）、建设进展情况等，说明不能在项目用地红线范围内布置临时设施的原因;

2.该项目已有多少宗临时用地，临时用地的面积和使用期限，附分布图;

3.申请使用临时用地的用途、面积和期限;

4.阐明施工工人数量、办公人员数量等对临时用地的具体需求，提供临时用地的布局方案图;

5.涉及占用林地的，需提供林业主管部门审批文件;

6.涉及违法用地的，需提供处罚决定书或商事服务局出具的书面意见;

7.其他应当说明的情况。

附件: 附件应当包含临时用地布置图、使用范围示意图、航拍照片、已有临时用地分布情况、划拨决定书（或者土地出让合同、用地规划许可证）等权属证明文件或者项目立项文件。

授权委托书（营业执照复印件、经办人身份证复印件加盖公章）原件。

XXXXX 有限公司（项目建设单位）

年　月　日

附件 2:

# 办理临时用地需提交的申请材料清单

| 序号 | 材料名称 | | 备注 |
|---|---|---|---|
| 1 | 临时用地申请表 | 原件 | 加盖用地单位公章 |
| 2 | 项目用地使用权证明材料 | 复印件 | 提供下列材料之一:<br>①不动产登记证书，或<br>②用地规划许可证，或<br>③划拨决定书，或<br>④土地出让合同，或<br>⑤其他批准文件。 |
| 3 | 用地单位身份证明材料 | 复印件 | 提供下列材料之一:<br>①营业执照，或<br>②组织机构代码证，或<br>③事业法人代表证书 |
| 4 | 法人/负责人身份证明 | 复印件 | 加盖公章 |
| 5 | 授权委托书 | 原件 | |
| 6 | 委托代理人身份证明 | 复印件 | 加盖公章 |
| 7 | 临时用地补偿费缴款凭证（由银行开出的广东省非税收入电子票据） | 复印件 | 与临时用地合同记载数额一致（如涉及需在合同签订及缴费后提供，不涉及无需提供） |
| 8 | 复垦复绿保证金缴款凭证（由监管账户所在银行出具的入账凭证） | 复印件 | 与土地复垦费用监管协议记载数额一致<br>（协议签订及缴费后提供） |
| 9 | 耕地占用税完税证明 | 复印件 | 涉及占用农用地和部分未利用地时需提供 |
| 10 | 林业主管部门出具的临时占用林地批准文件 | 复印件 | 涉及占用林地时需提供 |
| 11 | 行政处罚决定书或商事服务局出具的书面意见 | 复印件/原件 | 涉及违法用地时需提供 |

附件 3:

# 关于提交临时用地申请材料的须知

XXXXXX 有限公司:

你司《关于申请 XXXX 施工临时用地的函》收悉。经初步审核,现由我局启动办理临时用地手续的工作,有关事项通知如下:

一、请你司在收到我局发出的电子版《临时使用土地合同》之日起七个工作日内将合同交回我局(合同需双面打印，乙方加盖公章，法定代表人处需签字或盖章)。

二、请你司于 202x 年 xx 月 xx 日前将办理临时用地所需的申请材料（详见附件 2）提交至我局政务服务中心 133 号窗口。如逾期未提交的，则视为放弃申请使用，我局将按退件处理。

三、根据《中华人民共和国土地管理法》规定的土地用途，土地利用现状中农用地面积为 XXXX 平方米，可能涉及到缴纳城镇土地使用税、耕地占用税等事项，请向土地所在地税务机关征询。

四、你司需在临时用地范围边界树桩立界，并告知我局，我局将对现场放线情况进行核查。

特此通知。

附件: 1.临时用地拟选址位置示意图

2. 办理临时用地需提交的材料清单

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

202X 年 XX 月 XX 日

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局　　2024年11月19日印发