

深圳市光明区人民政府文件

深光府规〔2025〕7号

深圳市光明区人民政府关于印发《深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则》的通知

各有关单位：

现将《深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则》印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局光明管理局反映。

深圳市光明区人民政府

2025年5月9日

深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则

第一章 总 则

第一条【制定依据】为规范光明区国有建设用地短期租赁活动，促进土地资源的合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）《深圳市国有建设用地短期租赁管理办法》（深规划资源规〔2021〕7号）《深圳市规划和自然资源局关于进一步优化国有建设用地短期租赁审批有关工作的通知》（深规划资源规〔2024〕3号）等有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合光明区实际，制定本实施细则。

第二条【适用范围】本实施细则适用于光明区急需公共服务设施项目以短期租赁方式供应国有建设用地的行为。

急需公共服务设施用地包括以下类型：

（一）社会投资主体组织实施的急需公共服务设施用地

电动车充电站等交通设施用地，混凝土搅拌站、环卫车洒水车停车场、瓶装燃气站、建筑物废弃物综合利用厂、再生资源回收分拣场所、垃圾转运站等公用设施用地，以及市政府批准的其他急需公共服务设施用地。

（二）政府组织实施的急需公共服务设施用地

公共管理与服务设施用地、公用设施用地、交通设施用地、绿地与广场用地。

学校、医院等人员密集且活动频繁的公共服务设施项目，原

则上以国有建设用地使用权划拨、出让等方式供应土地，并按照相关设计和建设标准进行开发建设。确需以短期租赁方式过渡使用土地的，区教育局、卫生健康、住房建设、消防救援、城市管理、街道办事处等部门应按规定做好督导检查，落实房屋结构安全、消防安全等各项安全生产工作。

第三条【职责分工】各行业主管部门负责社会投资项目的可行性论证和实施主体筛选，政府投资项目的可行性论证报告审查，以及所有短期租赁项目的设计方案审查，项目供地后的行业监管及安全生产监督管理工作，出具已批临时用地项目需以短期租赁方式继续使用土地的必要性意见。

区规划和自然资源部门（以下简称区规资部门）负责辖区内短期租赁用地选址、用地报批、报建审批、规划验收、短期租赁合同履约监管、台账管理等工作。

区城管和综合执法部门负责统筹指导街道办事处执法部门依法查处短期租赁用地上的用地违法和规划违法行为，并出具相关处理意见。

区住房城乡建设部门依法依规办理短期租赁用地上临时建筑工程的消防手续，负责具体协调指导建筑工程安全生产监督管理工作，按规定对建筑工程的施工、质量和安全等开展技术指导、检查及监管，开展项目有关验收工作，并就临时用地转短期租赁的项目依法出具关于已建成房屋结构安全、消防安全的明确意见，以及职责范围内的其他工作。

区消防大队对短期租赁项目使用过程中的消防安全进行监

管。

各街道办事处依职责开展短期租赁用地上建筑工程的安全生产风险告知及上报、台账建设等管理工作，依职责开展已批短期租赁用地的日常巡查及执法监管工作，负责对短期租赁用地上的用地违法和规划违法行为依法查处，对短期租赁用地到期后拒不交回的行为依法查处。

区其他有关职能部门应当依职责配合开展短期租赁用地审批、监督和管理等工作。

第二章 租赁规则

第四条【租赁年限】短期租赁用地以协议方式确定承租人，租赁期限不得超过5年。租赁期限届满后承租人仍需继续使用的，经区政府批准，可续租一次，续租年限不得超过3年。

第五条【用地要求】短期租赁用地应当符合以下条件：

- （一）未纳入城市国土空间保护与发展规划；
- （二）符合基本生态控制线管控条件；
- （三）不影响国土空间规划、建设用地供应计划等各层次规划与计划的实施；
- （四）为已厘清经济关系的国有储备土地。

第六条【建设要求】承租人建设的急需公共服务设施及必要的配套设施，应符合临时建筑相关管理要求，设施使用期限与短期租赁用地租赁期限一致。

第七条【产权限制】短期租赁用地及地上建（构）筑物不予办理不动产登记。承租人不得改变土地用途，不得擅自改变设施类型及功能，短期租赁用地及其地上建（构）筑物不得转让、转租或者抵押。

第八条【租金计收】短期租赁的租金按我市地价测算有关规定计收。其中，政府职能部门或街道办事处作为短期租赁用地使用主体的，不计收短期租赁租金。

第三章 审批程序

第九条【项目可行性论证、选址方案研究和实施主体筛选(或立项)】项目应由区行业主管部门按照项目类型组织开展可行性论证,形成可行性论证报告并征求相关单位意见,就项目选址与区规资部门达成一致后,报分管该行业及规划和自然资源部门的区领导联席会议审议项目实施的可行性、必要性、建设内容、建设规模、项目实施主体及选址方案等。其中,政府组织实施的项目可由区政府职能部门或街道办事处作为项目实施主体,但其可行性论证报告须经区行业主管部门审查同意。

联席会议审议通过的,由区行业主管部门统筹将项目可行性论证报告、选址方案及实施主体报区政府常务会审议。

区政府常务会审议通过后,对于社会投资项目,由区行业主管部门按程序报市政府审定,经市政府审定后,由区行业主管部门将项目实施主体、拟建设内容及规模函告区规资部门,由项目

实施主体按程序向区发展改革部门申请开展社会投资项目备案或核准工作；对于政府组织实施项目，按程序开展项目立项等工作，取得区发展改革部门出具的立项批复。

第十条【短期租赁用地规划研究论证】项目实施主体凭立项批准（或备案核准）文件、项目实施主体确定文件、短期租赁用地申请报告（说明拟申请用地面积、建设内容、建筑面积、使用期限等）、拟申请用地范围图（附坐标）、可行性论证报告等向区规资部门申请开展短期租赁用地规划研究论证，区规资部门应结合相关职能部门意见，将确定的项目用地范围及需落实事项函告项目实施主体。

对于经核查存在市政管线（设施）需迁改的，由街道办事处依职权统筹牵头组织实施迁改或废除，各行业主管部门协调供电、通信、燃气、水务等建设运营单位配合推进迁改或废除工作。位于土地整备项目范围内的，按照市、区土地整备中市政管线设施处置工作的相关规定处理。

第十一条【用林手续及农转用审批】选址范围涉及占用林地的，项目实施主体应按程序申请办理使用林地手续；涉及农用地或未利用地的，应按规定办理农转用手续。其中，涉及耕地且符合规定的不实施耕作层剥离情形的，项目实施主体应向区规资部门提供相关调查评价资料，由区规资部门会同生态环境、农业、城管执法等部门提出意见后报区政府，取得区政府可不实施剥离的批复文件；涉及其他耕地的，项目实施主体应向区规资部门提供建设项目占用耕作层剥离再利用方案，经区规资部门、生态环

境、农业、城管执法等部门审查认为具备耕作层剥离条件的，应在耕地占用前实施剥离。

第十二条【短期租赁用地申请】项目实施主体落实地质灾害防护、土壤污染防治、生态环境保护等要求后，向区规资部门提出短期租赁用地申请，申请时应提供以下材料：

（一）政府投资项目立项批准（或社会投资项目备案核准）文件，如属政府投资项目且按照有关规定应编制可研报告的，应当一并提供项目可研批复文件；

（二）项目实施主体确定文件（社会投资项目）；

（三）规划研究论证确定的项目用地范围图（附坐标）；

（四）属于地质灾害易发地区或地质灾害（隐患）威胁范围的，应提供地质灾害危险性评估报告；

（五）按照有关规定完成土壤环境调查、评估、治理或取得生态环境部门意见；

（六）涉及现状正在运营或者正在建设的油气管线和其他危险化学品场所的，应当提供安全评价报告和相关主管部门、运营单位等出具的书面同意意见。涉及规划油气管线和其他危险化学品场所的，应当提供相关主管部门结合建设计划出具的书面意见；

（七）涉及占用基本生态控制线的，应按规定开展相关工作；

（八）相关职能部门要求提供的其他材料。

第十三条【供地方案报批】对申请要件齐全且符合条件的，由区规资部门负责，拟订短期租赁用地供应方案（以下简称土地

供应方案)按程序报审,审批通过后核发用地批复。除依法应报市政府审批的外,项目土地供应方案应当报区规划和自然资源管理业务会议审批。土地供应方案应包括以下内容:

- (一)经市政府或区政府确定的用地(实施)主体;
- (二)地块的界址、空间范围;
- (三)建设的设施类型;
- (四)租赁期限、权利限制、规划设计条件等土地利用要求;
- (五)租金数额及支付方式;
- (六)地质灾害防护、土壤污染防治、生态环境保护等要求;
- (七)其他需要明确的事项。

第十四条【短期租赁合同签订】农转用批复和用地批复下发后,区规资部门应按规定向项目实施主体核发耕地占用税缴交通知,项目实施主体须在耕地占用税缴交通知核发之日起30日内向区税务部门申报并缴清耕地占用税。项目实施主体持缴款凭证与区规资部门签订《深圳市国有建设用地租赁合同(短期租赁)》(以下简称短期租赁合同)。

对于社会投资项目,签订短期租赁合同后,区规资部门向项目实施主体核发租金缴交通知书,项目实施主体须在租金缴交通知书核发之日起15个工作日内按规定向区税务部门缴清租金。

第十五条【建设实施】签订短期租赁合同后,需要进行建设的,承租人应在编制项目设计方案并经区行业主管部门审查后,向区规资部门申请并依法取得《临时建设工程规划许可证》,按许可内容建设。

短期租赁用地上的建设工程，由街道办事处和区住房城乡建设部门依职权进行监管。依法应当进行消防设计审查的，承租人应按规定向区住房城乡建设部门申请消防设计审查。

第十六条【配套工程】短期租赁用地应当正确处理给水、排水、排污、通行等方面的相邻关系，在项目设计和施工过程中涉及到的给（排）水、电力等市政管线接口，开设临时路口，占用挖掘道路等事项，应按规定报水务、电力、交通运输、交警等主管部门和区规资部门审批。

第十七条【验收】建设项目完工后，承租人应当按照有关法律法规、技术规范或标准以及基本建设程序规定组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工自验，确保项目按图施工，并向区住房城乡建设部门、区规资部门申请开展验收。

第四章 临时用地转短期租赁

第十八条【办理条件】已取得临时用地手续的急需公共服务设施项目申请办理短期租赁用地手续的，除满足本实施细则第二、五条的条件外，还应取得区行业主管部门出具的项目需继续使用土地的必要性意见，同时符合其他法律、法规、规章及规范性文件规定的其他要求。

对于涉及到用地违法或规划违法行为，且区城管和综合执法部门或者街道办事处已作出要求限期拆除地上建（构）筑物或责令交还土地的，不得申请办理短期租赁用地手续。

第十九条【规划用地核查】临时用地未到期的，临时用地项目单位应当取得区行业主管部门的同意，于临时用地到期前三个月向区规资部门提交规划用地核查申请。

区规资部门受理规划用地核查申请后，应当核查项目用地范围的规划、权属、地类等情况。经核查不具备短期租赁用地手续办理条件的，临时用地到期后按临时用地管理有关规定收回土地；具备办理条件的，区规资部门应当函告临时用地项目单位下一步需要开展的前期工作。

第二十条【临时用地转短期租赁前期工作】临时用地项目单位取得区规资部门书面意见后，应当按本实施细则第九条规定开展可行性论证、选址方案研究和实施主体筛选（或立项），项目实施主体应在完成主体筛选或立项后 30 日内完成以下工作：

（一）取得行业主管部门出具的项目需以短期租赁方式继续使用土地的必要性意见。其中，需要增加用地规模或建筑规模的，应当一并取得增加规模的必要性和可行性论证意见。

（二）取得立项文件或者发展改革部门出具的书面意见。原临时用地项目已取得发改立项文件且本次不新增建设内容的除外。

（三）完成临时用地、临时建筑测绘工作；完成临时建筑的房屋结构安全、消防安全评估工作，并由区规资部门征求区住房城乡建设、消防救援等部门意见。区住房城乡建设、消防救援等部门依法出具明确的意见，其中，属于人员密集场所的临时建筑应当按规定办理消防有关手续。

(四)临时用地已到期的,或未按临时用地合同、临时建设工程规划许可证的规定进行建设的,应当取得区城管和综合执法部门关于地块是否涉及用地违法或规划违法行为及查处结果的书面意见。

(五)涉及未完善土地征转入库手续、占用基本生态控制线、使用林地及耕地等情形的,应按规定办理相应手续。

(六)相关法律、法规、规章及规范性文件要求提供的其他材料。

第二十一条【临时用地转短期租赁用地申请】项目实施主体完成上述前期工作后,可凭上述材料、本实施细则第十二条规定的其他材料以及项目实施主体出具的关于自行承担安全生产责任的承诺书等材料,向区规资部门提交临时用地项目转短期租赁用地申请。

临时用地项目用地范围调整、建设规模增加的,区规资部门应当结合核查情况征求生态环境、水务、安全、文物保护等管控线相关主管部门及发展改革部门意见后,在短期租赁用地供应方案中明确规划设计条件。但临时用地项目用地和建筑规模不变且此前已经征求意见的除外。

第二十二条【用地报批和临时工规核发】申请材料齐全且符合条件的,区规资部门按照第十一、十三条规定,拟定农转用方案和土地供应方案分别按程序报批。临时用地已到期的,应当及时办理按现状入库手续,涉及保留临时建筑的,应当同步编制保留临时建筑按现状入库清单,同土地供应方案一并报批。经区政

府批准后，项目实施主体按规定办理相关手续。

如涉及新增、改扩建建（构）筑物的，项目实施主体在签订短期租赁合同后，应当按第十五、十六、十七条规定开展临时建设工程规划许可手续、消防设计审查、消防验收或消防验收备案、规划验收等安全生产管理要求相关工作。

第二十三条【短期租赁起始时间确定及租金计收】短期租赁租金按我市地价测算规则计收，短期租赁用地使用起始时间及租金起算时间自临时用地到期之日次日起算。

第二十四条【临时用地复垦保证金支取】已取得临时用地手续的急需公共服务设施项目占用农用地或未利用地且已预存土地复垦费的，在办理短期租赁用地农转用手续后，无需履行复垦义务，由区规资部门出具土地复垦费用支取通知书，临时用地项目单位凭支取通知书向银行支取土地复垦费，银行同步解除土地复垦费用专门账户的监管。

第二十五条【临时用地收回】临时用地项目单位未提交短期租赁用地申请或申请未获批准的，临时用地项目单位应当按临时用地管理要求自行完成清场、土地恢复或者复垦等工作并办理土地移交手续。区行业主管部门应当督促临时用地项目单位完成上述工作。临时用地项目单位逾期未完成清场、土地恢复或者复垦等工作或拒不办理土地移交手续的，由区规资部门移交区城管和综合执法部门或者街道办事处依法查处。

第五章 监督管理

第二十六条【承租人责任】承租人应严格按照本实施细则及相关法律、法规、规章的规定，严格遵守短期租赁合同约定，合理利用土地，加快组织实施项目建设及投入使用。

第二十七条【职能部门责任】区规资部门应依据短期租赁合同，加强对承租人短期租赁行为的履约监管。对承租人违反短期租赁合同约定的，应责令、监督承租人限期改正；拒不履行的，移交区城管和综合执法部门或街道办事处依法查处。

区行业主管部门应履行行业监管主体责任，加强对项目建设过程及设施使用情况的审查和监管，确保项目实施符合相关行业标准。对承租人违反行业管理有关规定的，应责令、监督承租人限期改正。督促承租人按期完成清场、土地恢复和移交工作。

区住房城乡建设、消防救援、应急管理等部门应依职责对短期租赁用地上的房屋结构安全、消防及安全生产工作开展技术指导、检查及监管等工作。

各街道办事处应履行属地管理责任，依职责开展已批短期租赁用地的日常巡查及执法监管职责，落实短期租赁项目安全生产管理，建立日常巡查监管机制，定期组织开展巡查工作，并按季度将巡查监管情况书面告知区行业主管部门及区规资部门等单位。

区其他有关职能部门依职责对短期租赁用地开展监督管理工作。

第二十八条【土地收回】租赁期限内发生下列情形之一的，

可提前收回土地：

（一）政府实施城市规划需要的；

（二）公共利益需要的；

（三）未按短期租赁合同约定使用土地，要求限期改正且逾期不改正的；

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。

符合以上第（一）、（二）、（四）项情形之一的，区规资部门应提前2个月通知承租人，承租人应在规定时间内完成清场工作并交回土地，由区规资部门办理移交入库手续。剩余租金按剩余使用天数折算后不计息予以退回。地上建筑物可结合已使用年限和土地租赁年限按建筑物重置价折旧给予合理补偿，补偿金额不高于其所交租金百分之五十。地上构筑物不予补偿。

符合以上第（三）项情形的，由区规资部门解除短期租赁合同，依法收回承租土地并办理移交入库手续。地上建（构）筑物由承租人自行拆除，不予补偿，剩余租金不予退回。

第二十九条【主动退出】承租人在租赁期限届满前主动退出使用土地的，应按短期租赁合同约定完成清场工作并交回土地，由区规资部门办理移交入库手续。剩余租金按剩余使用天数折算后不计息予以退回，地上建（构）筑物不予补偿。

第三十条【续租申请】短期租赁期限届满后承租人仍需继续使用的，应当取得区行业主管部门的同意，在租赁期届满前2个月向区规资部门提出续租申请。区行业主管部门同意续期申请的，应当征求并积极采纳区住房城乡建设部门、区规资部门、区消防

救援部门、街道办事处等相关单位意见，充分考虑既有建筑房屋结构、消防安全等情况研究确定续期具有必要性和可行性后，将项目继续以短期租赁方式保留使用的续期申请报区政府审定。项目续期申请审批通过后，由区规资部门形成项目续期供地方案报区规划和自然资源管理业务会审批。市政府投资的项目按市有关规定执行。经会议批准的，可续租一次，签订短期租赁合同，续租年限不得超过3年，自原短期租赁合同期满之日起算。行业主管部门不同意续期申请的，项目不予办理续租手续。

短期租赁期限届满，承租人未申请续租或者续租申请未获批准的，承租人应按短期租赁合同约定，在租赁期限届满前完成清场工作并无偿交回土地，由区规资部门办理移交入库手续。

第三十一条【逾期处理】承租人逾期未清场或拒不交还土地的，区规资部门应将相关情况移交区城管和综合执法部门或街道办事处。区城管和综合执法部门或者街道办事处应当按照《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》《深圳经济特区规划土地监察条例》等规定依法处理并将地上建（构）筑物清拆完毕后，将查处情况函告区规资部门，交由区规资部门组织办理移交入库手续。

第三十二条【土壤污染防治责任落实】承租人交回土地前，承租人应按规定落实土壤污染防治责任。

第六章 附 则

第三十三条【实施时间】本实施细则自 2025 年 5 月 31 日起施行，有效期 5 年。本实施细则由深圳市规划和自然资源局光明管理局负责解释。

第三十四条【名词解释】本实施细则所称“社会投资主体组织实施的急需公共服务设施”是指由社会投资主体投资建设的急需公共服务设施项目；“政府组织实施的急需公共服务设施”是指用地申请主体为市、区政府职能部门或街道办事处的急需公共服务设施项目。

第三十五条【其他】国家和省、市对上述条款有新规定的，从其规定。

公开属性：主动公开

深圳市光明区人民政府办公室

2025 年 5 月 9 日印发
