**关于《深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则（修订稿）》的修订说明**

为保障我区急需公共服务设施用地需求，规范我区国有建设用地短期租赁审批，按照《深圳市国有建设用地短期租赁管理办法》（以下简称《管理办法》）《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》（以下简称《通知》）等有关文件的规定，我局起草了《深圳市光明区国有建设用地短期租赁实施细则》（以下简称《实施细则》），现将有关修订情况说明如下：

**一、修订背景及必要性**

为深化土地管理制度改革，完善国有土地供应管理体系，根据《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》相关规定，市规划和自然资源局于2021年11月出台了《深圳市国有建设用地短期租赁管理办法》。随着自然资源部、广东省自然资源厅对临时用地审批的管控日趋严格，2022年4月，市规划和自然资源局出台了《深圳市规划和自然资源局关于进一步规范临时用地审批工作的通知》，明确了深圳市临时用地使用范围不再审批政府组织实施的急需公共服务设施这一类型。考虑到前期已批政府组织实施的急需公共服务设施临时用地有继续使用的需要，2024年5月，市规划和自然资源局出台了《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》。

为全面落实上位法和上级部门政策规定，保障光明区开发建设过程中新的急需公共服务设施项目用地需求，并解决此前以临时用地方式批准使用的一大批急需公共服务设施项目后续面临的到期处置难题，有必要对发现的问题、研究成果与经验，通过修订《实施细则》的形式予以固化与吸收，进一步规范我区短期租赁供地审批。

1. **主要修订内容说明**

《实施细则》共六章三十五条，包含总则、租赁规则、审批程序、临时用地转短期租赁、监督管理、附则等章节，以规范光明区国有建设用地短期租赁活动为出发点，构建了国有建设用地短期租赁申请、审批、使用、监管、收回的全链条管理机制。本次主要修改的内容如下：

**（一）关于产权限制**

结合《管理办法》有关规定，对《实施细则》关于短期租赁用地及地上建（构）筑物的产权限制规定进行优化表述，明确了短期租赁合同约定短期租赁用地及其地上建（构）筑物不得转让、转租或者抵押的，从其约定。这将更好保障行政相对人的权利。

**（二）关于审批程序**

结合《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》《管理办法》《通知》有关规定以及我区用地报批程序，对《实施细则》关于项目可行性论证及审批流程进行优化表述。具体如下：

1.“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地方案（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”修改为“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按规定报区政府审批”。

2.“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”修改为“项目续期申请通过后，由区规资部门形成项目续期土地供应方案，按规定报区政府审批”。

3.“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，报分管该行业和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作为项目实施主体，但其可行性论证报告需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”修改为“第九条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会议审查项目实施的可行性、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。审查通过的，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”。

专此说明。

深圳市规划和自然资源局光明管理局

2025年8月28日