瓯海区储备土地临时利用管理办法（试行）

（征求意见稿）

为规范瓯海区储备土地临时利用行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《浙江省自然资源厅关于印发浙江省土地储备工作指引（试行）的通知》（浙自然资发〔2022〕10号）及《温州市人民政府办公室关于进一步加强市区土地储备管理工作的通知》等规定，结合《温州市瓯海区财政局关于印发温州市瓯海区行政事业单位国有资产出租管理办法的通知》（温瓯财〔2020〕87号）及《温州市瓯海区人民政府国有资产监督管理办公室 温州市瓯海区审计局印发关于加强瓯海区属国有企业房产土地租赁管理的若干指导意见的通知》（温瓯国资〔2025〕17号），制定本管理办法。

一、适用范围

（一）本办法适用于瓯海区范围内温州市级土地储备机构依法收储入库的土地和瓯海区土地储备机构依法收储入库的土地（含未达到市级储备条件经区政府同意临时利用后纳入区级储备的土地）。

（二）储备土地可单独或者连同地上建（构）筑物和地下基础设施予以临时利用。

二、临时利用类型

（三）以下几种情形可申请临时利用储备土地：

1.行政事业单位或属地国有企业因公共利益需要可申请临时利用储备土地，包括但不限于应急救灾、防疫抗疫、大型活动、公共绿化、非营利性社会停车场、拆迁过渡周转用房等。

2.属地国有企业申请临时利用储备土地，或者行政事业单位将辖区内区级储备土地出租给法人和非法人组织临时利用，主要用于社会停车场、农贸市场、社区食堂、文化体育设施等公共管理与公共服务、公益设施及民生工程等用途。

3.其他经区政府研究同意的项目。

（四）储备土地临时利用重点保障民生工程、重大重点工程等涉及公共利益的建设项目，包括建设项目施工、地质勘查等涉及的直接服务于施工人员临时办公生活用房和直接服务工程施工的项目自用辅助工程，以及公共管理与公共服务、公用设施、交通运输等临时利用需要。

三、临时利用方式

（五）无偿利用方式。行政事业单位或属地国有企业因公共利益需要及政府投资工程项目建设需要，且属于非营利性项目的，无偿提供使用。

（六）有偿利用方式。符合下列条件之一的，可有偿使用储备土地：

1.属地国有企业申请临时利用储备土地;

2.行政事业单位将辖区内区级储备土地出租给法人和非法人组织临时利用;

3.除政府投资工程项目建设的辅助施工场所外，其他工程施工、地质勘查等涉及的辅助施工场所。

四、无偿利用流程

（七）瓯海区范围内温州市级土地储备机构依法收储入库的土地符合无偿利用条件的，由行政事业单位、属地国有企业向市级土地储备机构提出书面申请，经温州市区经营性国有土地使用权出让联席会议办公室专题会议审议并报市政府同意后，签订临时利用协议。

（八）瓯海区土地储备机构依法收储入库的土地符合无偿利用条件的，由行政事业单位、属地国有企业向区土地储备中心提出书面申请，经区国有土地使用权出让联席会议审议并报区政府同意后，签订临时利用协议，并向区财政局备案。

五、有偿利用流程

（九）瓯海区范围内温州市级土地储备机构依法收储入库的土地符合有偿利用条件的：由属地国有企业向市级土地储备机构提出申请，温州市区经营性国有土地使用权出让联席会议办公室专题会议结合地块周边现状、社会效益及出让安排等因素综合审议并报市政府同意后，委托评估，签订临时利用协议。

（十）瓯海区土地储备机构依法收储入库的土地符合有偿利用条件的：

1.属地国有企业拟申请临时有偿利用储备土地的：由临时利用人向区土地储备中心提出申请，区国有土地使用权出让联席会议结合地块周边现状、社会效益及出让安排等因素综合审议并报区政府同意后，委托评估，签订临时利用协议，并向区财政局备案。

2.行政事业单位拟将辖区内储备土地临时有偿利用的：

（1）行政事业单位应当履行内部决策程序，并负责办理辖区内储备土地临时有偿利用的报批手续。

（2）储备土地临时有偿利用，租赁期限在6个月以内（含6个月）的，行政事业单位报区土地储备中心审批，并于15个工作日内将审批文件报区财政局备案；租赁期限在6个月以上的，行政事业单位报区土地储备中心审核后，再报区财政局审批。

（3）行政事业单位应当委托经设区的市级以上财政部门依法备案的资产评估机构，对拟临时利用的储备土地租赁价格进行评估。

（4）行政事业单位拟临时利用储备土地的，原则上实行公开招租；因情况特殊无法公开招租的，须在审批表中详细说明理由，并报区财政局审核批准，同时相关出租信息须在国资监管系统中上传备案。

下列情形经审批可以采用非公开方式出租：拟出租项目涉及公共安全、文物保护等特殊要求的；拟出租给本级经费自理事业单位或非本级的行政事业单位的；经公开征集只产生一个意向承租方的；采取非公开方式出租的其他情形。

采取非公开方式出租的，由租赁双方协商确定租赁价格，但确定的价格原则上不得低于资产评估报告提供的租赁权评估值。

经批准采用非公开方式出租的，原则上承租方不得转租。出租单位应当在租赁合同中对此作出明确约定，如承租方擅自转租的，出租单位有权终止租赁合同，收回出租的资产；由此造成损失的，由承租方承担全部责任。

（5）经批准以公开方式出租的，出租单位应根据实际情况，合理选择拍卖、网络竞价、综合评议、招投标等公开交易方式进行土地租赁、以租赁权评估值为底价公开招租。单项合同年租金底价10万元（含）以上，原则上应进入产权交易机构实行公开招租。

出租单位原则上不得对承租人设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件应当在出租申报时作出特别说明。

单项合同年租金底价首次公开招租未成交的，可逐步降低租赁底价，但新的租赁底价低于原评估值的80%时，应当按规定报区财政局同意后方可重新组织公开招租。

（6）行政事业单位按照经批准的出租方案确定承租方后，应当与承租方签订符合法律、法规规定的租赁合同，并在本单位内部公示，于15个工作日内将租赁合同等相关资料报区财政局备案，同时将相关信息在国资监管系统中上传备案。

（十一）区级储备土地临时利用取得的收入，由临时利用人支付给地块所属镇街，再由属地镇街全额缴入国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。

六、临时利用要求

（十二）储备土地临时利用的期限从批准之日起算，一般不超过2年，最长不得超过4年。

（十三）储备土地临时利用不得影响土地供应，不得增加土地收储成本,不得影响近期规划建设或者控制性详细规划实施，对周边地块的日照影响以及退界、建筑间距等应符合有关技术规范要求。

（十四）储备土地临时利用协议应当约定土地用途、使用期限、租赁价格、权利义务、法律责任、退出机制等内容。

（十五）储备土地临时利用期间，临时利用人应当严格按照批准的用途、位置和面积使用土地，不得转让、出租、抵押临时用地，并承担地块的日常看护、安全生产、扬尘防治、渣土处置等事项。

（十六）因实施城乡规划、执行土地利用年度计划等城乡建设需要的，临时利用人应当限期无条件自行拆除临时建（构）筑物和设施并清理现场，恢复储备土地原状，相关费用由临时利用人自行承担。临时利用人拒不履行的，相关主管部门可以依据协议约定组织清退，由此产生的法律责任、经济损失及相关费用由临时利用人承担。

七、附则

（十七）储备土地临时利用涉及工程施工及地质勘查的，应按照法律法规及相关文件规定，由临时利用人向自然 资源和规划部门申请办理临时用地批准手续。

（十八）储备土地使用期间不得建设永久性建（构）筑物。确需进行临时建设的，由临时利用人向自然资源和规划部门申请办理临时建设工程规划许可手续。

（十九）属地镇街负责辖区内储备土地的日常巡查、管护，对侵害储备土地的行为做到早发现、早制止、早处理，督促临时利用人依法使用，如发现储备土地未批先用、擅自改变用途、修建永久建（构）筑物、逾期不恢复等情况，应及时报主管部门，依照法律法规进行处理。

（二十）行政事业单位拟将属地拆迁地块范围内土地临时利用的可参照本管理办法精神执行。

（二十一）本办法自2025年X月X日起施行。

**附件1：** 瓯海区储备土地临时利用流程图

瓯海区范围内市级储备土地

行政事业单位、属地国企

向市级土地储备机构申请

签协议

市出让联席会议办公室专题会议、市政府同意

临时利用期满或因故提前收回，恢复原状

无偿利用

瓯海区储备土地临时利用

向财政备案

瓯海区级储备土地

签协议

区国有土地出让联席会议、区政府同意

行政事业单位、属地国企

向区土地储备中心申请

签协议

属地国企

向市级土地储备机构申请

瓯海区范围内市级储备土地

市出让联席会议办公室专题会议、市政府同意

评估

有偿利用

签协议

向财政备案

向财政备案

瓯海区级储备土地

行政事业单位内部决策后报批

招租

区储备中心/财政审批

签协议

评估

评估

属地国企

向区土地储备中心申请

区国有土地出让联席会议、区政府同意

**附件2：**

瓯海区储备土地临时利用审批表

填报单位（公章）： 填报日期： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地坐落地址/地块名称 |  | 土地占地面积 |  亩 |
| 临时利用用途 |   | 临时利用时间 |  年 月  |
| 利用方式 | □无偿利用 □有偿利用 | 招租方式 | □公开招租 □非公开招租 |
| 非公开招租的特殊情况说明 |  |
| 区土地储备中心意见 |  （公章） 年 月 日 |
| 区财政局意见 |  （公章） 年 月 日 |
| 区政府意见 |    （公章） 年 月 日 |

填报单位负责人： 经办人： 联系电话：

说明：本表一式三份，填报单位、区土地储备中心、区财政局各留存一份。