**附件3**

**《市规划和自然资源局关于进一步明确短期租赁用地审批有关工作的通知（征求意见稿）》起草说明**

为进一步健全土地供应体系，保障急需的公共服务设施用地需求，促进土地资源集约节约利用，我局起草了《关于进一步明确短期租赁用地审批有关工作的通知》（以下简称《通知》），现就主要情况说明如下：

**一、起草的背景和必要性**

近年来，《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》(自然资规〔2021〕2号)均提出严格规范临时用地管理，并对临时用地使用范围做了明确限定，仅可用于建设项目施工、地质勘查以及符合法律法规规定的其他情形。

同时，考虑到我市急需的公共服务设施仍存在短期使用土地的客观需求，为此，我局又进一步结合现有政策对此类项目的用地保障路径进行研判，提出符合条件的部分用地可按“办理短期租赁用地手续”路径供应土地，且已经市政府同意。因此，为进一步明确我市短期租赁用地相关审批规则和工作流程要求，规范指导相关审批工作有序开展，保障急需公共服务设施空间需求，有必要起草相关文件予以规范。

**二、《通知》主要内容说明**

《通知》主要对《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》）第二条第二款第二项市政府批准的其他急需公共服务设施作了进一步明确，同时明确了政府组织实施的急需公共服务设施项目申请主体以及已取得临时用地手续的急需公共服务设施项目办理短期租赁用地手续的有关要求，对短期租赁管理用地审批相关事项进行了规范和明确。

**（一）关于适用范围**

《通知》进一步明确了《管理办法》第二条第二款第二项规定的具体设施类型范围，主要包括政府组织实施的交通场站、环境卫生、电力、燃气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育、公安等急需公共服务设施用地，以及其他经市政府批准的情形。

**（二）关于申请主体**

对于社会投资主体组织实施的急需公共服务设施项目申请短期租赁用地，《管理办法》已予以明确。在此基础上，《通知》明确了政府组织实施的急需公共服务设施项目申请主体应为市、区政府职能部门或经市、区政府同意的其他政府部门。

**（三）关于已取得临时用地手续的急需公共服务设施项目办理短期租赁用地手续的有关要求**

为规范临时用地项目办理短期租赁手续的程序，提高行政审批效率，《通知》明确了已取得临时用地手续的急需公共服务设施项目（以下简称临时用地项目）办理短期租赁手续的办理条件、办理程序及监督管理等相关要求。

**1.明确办理条件。**《通知》明确了临时用地项目申请短期租赁用地除满足《管理办法》规定的条件外，须同时符合行业主管部门出具的需继续使用土地的必要性意见、规划调整备案、农转用备案、生态管控和监察执法等其他条件。

**2.规范审批流程。**《通知》明确了临时用地项目申请短期租赁用地的流程环节，并明确了涉及的相关主管部门的分工。首先，《通知》将规划用地核查环节前置，以提高审批效率，避免项目用地因在规划土地方面条件不符合而增加项目单位前期准备工作中的时间成本。其次，考虑到临时用地项目在先前临时用地阶段已建成临时建筑且需继续使用，为确保项目继续使用土地的合理性、合规性及地上临时建筑继续使用的安全性，避免发生安全生产事故，《通知》设置了申请前的前期工作环节。在完成行业主管部门、监察部门、质检消防部门以及发改部门相关前期工作后，项目单位即可正式提交短期租赁用地申请。

**3.强化监管事项。**《通知》明确了临时用地项目在临时用地与短期租赁用地政策衔接上的其他事项：一是原临时用地涉及占用农用地的，无需继续履行土地复垦义务，待短期租赁手续办理后，可支取土地复垦费；二是明确项目使用的临时用地与短期租赁用地使用期限衔接方式和租金起算时点。

**（四）关于政策衔接**

《通知》旨在进一步规范我市国有建设用地短期租赁管理相关事项，与《管理办法》已作充分衔接。为确保政策内容衔接在时限上的一致性，《通知》有效期与《管理办法》保持一致。