

附件

## 青浦区储备土地临时利用管理实施意见

为了进一步加强青浦区储备土地管理，规范临时利用行为，防止侵占破坏行为，保障土地及时供应，根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》《上海市土地储备办法》等规定，结合我区储备土地实际情况，制定本实施意见。

### 一、实施范围

本实施意见所指储备土地，为本区行政范围内由青浦区土地储备中心作为储备前期开发项目主体，并纳入土地储备库管理的土地。主要包括以下情形：

1、已办理农用地转用、征收批准手续和完成征收并且已净地交付并签订储后管护协议，在一定周期内不出让的土地（包括六类经营性用地、工业用地、保障房用地）；

2、依法收回的国有土地并由青浦区土地储备中心实施前期开发的土地；

3、区政府要求的其他由青浦区土地储备中心实施储备并获得储备批文的土地；

4、其他依法取得并获得储备批文的土地。

## **二、基本原则**

### **1、依法依规原则**

青浦区储备土地的临时利用应遵循相关的法律、法规，并取得青浦区土地储备中心及地块属地政府或区属公司的同意。

### **2、高效利用原则**

青浦区储备土地的临时利用应遵循节约、集约、高效利用的原则，优化临时利用方案，节约使用土地。

### **3、有偿使用原则**

青浦区储备土地的临时利用实行“谁利用谁付费”原则，进一步体现土地价值和利用效率。

### **4、程序规范原则**

青浦区储备土地的临时利用应制定具体操作流程机制制度，确保储备土地临时利用规范有序。

### **5、临时利用成本自担原则**

青浦区储备土地的临时利用应避免增加储备成本，不再重复发生拆房、场地平整、管线搬迁等费用。因临时利用需要发生的临时建（构）筑物、场地硬化和其他临时设施等费用以及收回时需要发生的土壤污染状况调查、治理修复等费用均由用地单位承担，不再纳入储备地块前期成本。

## 6、确保供地原则

青浦区储备土地的临时利用如遇地块按规划开发建设或其他原因需要收回的，用地单位应无条件将地块恢复成符合本实施意见第六条约定的土地收回条件并退还，确保地块供地开发建设或满足政府其他使用要求。

## 三、有偿使用对象及标准

所有青浦区储备土地的临时利用均为有偿使用。有偿使用的价格标准根据青浦区不同的区域位置委托有资质的第三方进行评估后作为参考标准。

## 四、操作程序

1、临时利用预申请。临时利用单位应当提前 1 个月前向属地政府或区属公司提交储备土地临时利用申请书，制定储备土地临时利用方案，明确临时利用面积、用途、使用期限（起止年月日）等相关具体事项。

2、临时利用申请。属地政府或区属公司应当在收到储备土地临时利用单位申请之后进行审核。如审核同意，应当出具书面意见，并以属地政府或区属公司名义向区土地储备中心提交申请书及相关资料。

3、临时利用费用。青浦区土地储备中心收到属地政府或区属公司提交申请的 5 个工作日内委托有资质的第三方开展临时

利用价格评估，以评估价格作为收费依据，并告知属地政府或区属公司。

4、临时利用审核。青浦区土地储备中心对属地政府或区属公司提交的储备土地临时利用相关申请材料在 5 个工作日内完成审核。

5、临时利用签约。青浦区土地储备中心在审核完成后 5 个工作日内与属地政府或区属公司、临时利用单位签订储备土地临时利用三方协议，约定储备土地临时利用范围面积、用途、时限、要求、费用和保证金以及退还方式等事项。

6、临时利用费用上缴。青浦区土地储备中心在签订协议之日起 3 个工作日内向区规划资源局财务部门申请开具储备土地临时利用费用支付缴款单。临时利用单位应当在缴款单开具之日后 10 个工作日内缴纳。

临时利用期满后 10 个工作日内由属地政府或区属公司组织开展对临时利用土地进行评估，评估合格后进行还地手续，并在 15 个工作日内把保证金无息退还给临时利用单位，同时提交书面材料向区土地储备中心报备。

## **五、临时利用期限**

1、储备土地的临时利用签约期限一般为一年，可以根据实际情况进行续签。临时利用单位应在期满前提前 30 个工作日进

行重新申报，原则上临时利用签约期限（含续签期限）最长不得超过 2 年。

2、起始时间以临时利用协议为准。

3、临时利用期限内，如建设项目竣工验收，临时利用期限自动视作届满。

## **六、土地收回**

1、储备土地的临时利用期限届满或遇地块按规划实施开发建设以及其他原因需要收回，临时利用单位应无条件退还，并在指定期限内自行拆除该地块上所有建（构）筑物和临时管线，恢复原状，结清临水、临电、临气等相关费用，封闭临水、临电、临气等管线接口至地块红线外，达到临时利用前交地条件。

2、所属街镇、区属公司与临时利用单位联合现场验收，验收合格后予以收回。

## **七、临时利用要求**

1、储备土地的临时利用需满足临时利用期限内无土地供应及开发建设计划，原则上规划出让地块不予临时利用。

2、属地街镇、区属公司应指定职能部门负责该项工作，该部门应与土地储备工作、动迁腾地工作相关，并负责归口对接区土地储备中心。

3、临时利用协议应约定土地用途、位置、面积、四至、期

限（起止年月日）、恢复原状时限、金额、支付方式和双方权利义务。

4、储备土地的临时利用必须签订临时利用协议后方可进场使用。临时利用单位应遵循临时利用管理要求使用土地，不得修建永久性建（构）筑物，不得擅自更改临时利用用途、转租、增加临时建筑，不得扩大临时用地范围。

5、储备土地的临时利用应严格遵守安全、环保等法律、法规，切实履行临时利用过程中的安全、环保等职责。在使用过程中应确保不造成土壤和地下水污染。因临时利用造成土壤和地下水污染，由临时利用单位承担土壤污染状况调查、治理修复相关费用。储备土地经土壤污染状况调查，土壤或地下水存在污染情况的，严禁临时利用。

6、属地街镇、区属公司依据储后管理协议约定，对储备土地严格管护，建立定期巡查制度，做好日常巡查记录，并做好12345市民热线、投诉、信访、噪音、卫片核查、违法违规等情况的处置工作。

7、临时利用单位应科学高效的管理临时用地，完善人防、技防等措施，强化治安、消防等安全管理，确保场地使用、文明施工和临时用地周边环境的保护及提升工作安全有序。

## **八、职责分工**

区土地储备中心：负责开展储备土地临时利用工作的实施。

各属地政府或区属公司：负责储备土地临时利用期间的土地监管及各类风险防控；承担土地临时利用期间因违反协议约定所造成的相关法律后果。

## **九、实施日期**

如遇国家、上海市或青浦区出台或调整相关政策法规，按国家、上海市或青浦区出台或调整相关政策法规执行。

本实施意见自印发之日起施行。

# 附件 1

## 储后地块临时利用申请单

编号：LSJD2022-

地块名称			
临时利用单位		联系人/联系方式	
地块性质		临时利用地块面积（公顷/亩）	
临时利用时间	年 月 日 至 年 月 日		
临时利用单位 申请事由	<p>我镇因 XX 公司 XX 项目建设需求，向贵中心申请临时利用 XX 地块作为该项目建设使用，临时利用地块面积约 XX 平方米(折合 XX 亩)，用途为 XXX。临时利用年限为 XX 年（月），自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日止。该地块在临时利用期内没有开发利用计划。我镇会督促该公司认真履行《储备土地临时利用协议》约定条款，在临时利用期间妥善使用该土地，在协议到期后 5 个工作日内恢复地块原始状态。我镇郑重承诺，若该公司在临时利用期间违反协议约定，产生的相关影响和责任均由我镇负责协调处理。</p> <p style="text-align: right;">签字 _____ 盖章 _____</p> <p style="text-align: right;">日期： 年 月 日</p>		
权属单位 意见	<p style="text-align: right;">签字 _____ 盖章 _____</p> <p style="text-align: right;">日期： 年 月 日</p>		
主管部门 意见	<p style="text-align: right;">签字 _____ 盖章 _____</p> <p style="text-align: right;">日期： 年 月 日</p>		

备注：若建造临时建筑，需另向区规划管理部门申报相关手续。

## 附件 2

# 承诺书

XXXXZZ 政府/区属公司：

我公司因项目建设需求，向贵单位申请临时利用地块作为项目建设使用，临时利用地块面积约平方米（折合亩），用途为 XXXX。临时利用年限为年，自年月日至年月日止。

我公司郑重承诺，在临时利用期间妥善使用该土地，在协议到期前恢复地块原始状态。若临时利用期间违反双方协议约定，产生的一切影响土地安全和后续利用的责任均由我公司承担。

承诺单位：

签字：

年 月 日

## 附件 3

# 储备土地临时利用协议

(编号: LSJD- )

甲方: 上海市青浦区土地储备中心

联系地址: 上海市青浦区华青南路 757 号乙方: (属地镇府或区属公司)

联系地址:

丙方: (临时利用单位)

联系地址:

鉴于:

根据《土地储备管理办法》的规定, 甲方负责本辖区范围内的土地储备工作, 本协议约定之临时利用地块为已由甲方储备, 并完成净地交付与乙方签订《储后地块管护协议》的地块。根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《上海市土地储备办法》《青浦区储备土地临时利用管理实施意见》及有关规定, 三方就 徐泾镇36-05地块 储备土地临时利用事宜秉着诚实、自愿的原则, 订立本协议。

### 第一条 使用地块概况

(一)甲方将位于的地块提供丙方作为临时利用。

(二)甲方提供给丙方临时利用的土地面积为平方米, 详见本协议附件《地块平面图》(丙方临时利用上述地块不得超出上述范围)。

### 第二条 地块临时利用期限

(一)丙方临时利用的期限为年，自年月日至年月日，土地使用期限届满后，若丙方仍需要使用上述地块，需经甲、乙双方书面同意，三方再另行订立续期补充协议，对本协议约定的土地使用期限予以延续；实际用地起止时间以协议约定为准。

### **第三条 地块用途**

(一)甲方提供丙方临时利用地块的用途为。在使用期间，丙方不得擅自变更临时利用地块的用途。

(二)如因丙方使用地块而影响周边居民或单位的生活、工作的，由丙方自行协调解决，并承担一切法律和经济责任。因丙方使用土地导致的其他相邻权纠纷，由丙方自行负责解决并承担全部责任。

(三)丙方在使用期间应严格遵守国家和本市有关环境、卫生、安全等相关规定。

### **第四条 地块使用费与土地使用保证金**

#### **(一)土地使用费**

经第三方评估，土地使用费为 元/亩\*年，合计本地块的土地使用费为 元（大写： 元）。在本协议签订后十个工作日内一次性付清。

#### **(二)土地使用保证金**

为确保丙方在临时利用土地上妥善使用该土地，并遵守本协议的各项约定，丙方应当在本协议签订后三十个工作日内向乙方支付土地使用保证金，保证金额度由乙方与丙方协商确定（原则上 10 万元/亩）。土地使用保证金以银行履约保函或其他方式履行。

(三)在三方履行本协议的过程中，若丙方存在任何违约行为，则乙方有权将丙方应当承担的相关费用直接从土地使用保证金中予以扣除并将情况书面告知甲方；在乙方扣除保证金前应告知丙方，丙方应于收到乙方

通知之日起 3 日内补足土地使用保证金。

(四)在本协议终止后，若丙方根据本协议的约定将该土地恢复原状并返还乙方，并且丙方不存在任何违反本协议约定的情形，则在乙、丙双方办理完成土地返还相关手续后 15 日内，乙方将土地使用保证金无息退还给丙方；若丙方存在违反土地使用协议约定的情形，乙方根据本协议的约定扣除相应部分保证金，则乙方将经扣除后剩余的保证金无息退还给丙方。

(五)若丙方不按时支付保证金或者不补足保证金，则乙方有权提前收回土地，丙方已缴纳的保证金不予返还，由此造成的损失全部由丙方承担。

(六)若丙方在使用期间提前返还土地的，则土地使用费不予退回。

#### **第五条 地块使用要求**

(一)在地块使用期间，丙方应按照法律法规的相关规定以及本协议的约定合理使用。

(二)丙方使用地块不得影响其他建设单位进行管线工程的施工，不得影响地块周边的交通、治安和环境，不得在所使用的地块上修建永久性的建筑物、构筑物和其他附着物。丙方在上述地块内如需增设附属设施和设备的，应按规定向有关部门报批，并经甲、乙双方书面同意后方可实施。丙方增设的附属设施和设备的归属方及其维修责任为丙方。

(三)在土地使用期间内，丙方自行负责地块范围内的安全保卫、环境保护等各项管理，由丙方承担全部风险和责任；若因丙方违反规定使用土地，或者在使用土地过程中由于丙方的原因造成第三方或者甲、乙双方损失的，丙方应承担赔偿责任。

(四)丙方未经甲、乙双方书面同意，不得擅自将使用的全部或部分地块转给第三方使用。

(五)丙方不得将使用的土地进行转租，如有转租行为，则甲、乙双方可以单方解除本协议，收回丙方使用地块，所需费用由丙方负担。

(六)丙方使用地块的范围应当保持退让规划红线足够的距离；若因其他工程项目的建设需要提前收回丙方临时利用的地块，丙方应服从甲、乙双方的安排，无条件退出使用地块，所需费用由丙方负担。

(七)在土地使用期间内，甲、乙双方不干涉丙方对场地的合理使用；若丙方违反本协议约定使用地块，则乙方可以书面形式责令丙方予以纠正；若丙方逾期 30 日内未予以纠正，则甲、乙双方可以解除本协议。

(八)在土地使用期间，根据丙方需要乙方可以提供地块周边的管线图作为参考，同时丙方也应在使用地块前做好对地块范围内及周边现有管线的调查。在土地使用期间，若丙方对现有管线以及市政配套设施造成损害，则丙方应当赔偿损失。

(九)甲、乙双方应丙方的要求就使用地块事宜给予丙方必要的配合与协助。

(十)在土地使用期间，丙方应接受乙方对地块现场的日常监督，对于乙方在监督过程中提出的整改意见，应当积极予以纠正。

(十一)在土地使用期间，使用地块范围内发生的一切安全责任事故均由丙方负责处理并承担责任。

## **第六条 协议终止后的相关事宜**

(一)丙方应在本协议使用期限届满或本协议提前终止后 10 日内向乙方交还上述地块。

(二)在上述地块返还前，丙方应负责将地块恢复交付时的原状（包括但不限于拆除地上地下自行搭建的任何临时建（构）筑物及其他附着物或设施，搬离属于丙方的各类物品，清理垃圾，并平整场地，按照地块交付

时的状态交还乙方)。在丙方恢复土地原状后 10 日内,乙、丙双方应办理返还地块的相应手续。若丙方逾期未恢复原状并擅自迁出地块,则视为丙方放弃未拆除部分建筑物、构筑物及其他附着物或设施的所有权,乙方无需给予任何补偿,并可自行或委托他人代为拆除或处置,所需拆除、清理等费用由丙方承担,丙方对此没有任何异议。

(三)在丙方返还地块时,丙方应取得乙方对返还地块的验收合格认可,并结清相关费用。

### **第七条 三方的权利义务**

#### (一) 甲方的权利义务

1.甲方应当委托专业评估机构,评估土地临时利用费用。

#### (二) 乙方的权利义务

1.乙方应当按约定时间向丙方交付本协议项下的地块;

2.乙方有权对丙方使用地块进行监督。

#### (三) 丙方的权利义务

1.丙方应当按照约定的用途、法律法规的规定以及规划要求,合理使用地块,服从乙方的监督、管理;

2.丙方对于其委托的代建单位使用地块的行为承担其所有责任和义务;

3.丙方应承担土地使用期间的各项费用,不得因丙方对地块的临时利用而增加土地储备成本,包括但不限于土地使用期间发生的水、电、煤气、通讯、安保、消防等费用;

4.丙方不得将本协议项下使用地块转租、转包或转让的权利和义务;

### **第八条 终止使用条件**

(一)在土地使用期间，如因国家法律、法规、政策发生变更，以及政府规划调整、土地供应或开发需要，甲方可以单方解除本协议，提前收回上述地块，并且无需给予丙方任何补偿、赔偿，丙方应积极配合甲方并无条件腾清上述地块。

(二)对于因上述原因需提前收回上述地块的，甲方应提前 60 日通知乙、丙双方腾地，丙方应按照甲方通知所指定的期限内返还上述地块。

### **第九条 违约责任**

(一)甲、乙、丙三方应自觉遵守协议的约定。任何一方违反本协议约定的行为均构成违约，违约方应承担违约责任。

(二)若丙方有下列情形之一的，甲、乙双方有权解除本协议：

1.在土地使用期间，丙方未按约定用途使用地块并且未按照乙方监管要求予以纠正的；

2.丙方从事违反法律或政策禁/限止之行为的；

3.丙方擅自转租、转包或转让本协议项下权利和义务的；

4.丙方违反本协议的约定或法律法规的相关规定，对甲、乙双方造成损害的；

5.因丙方对该地块的不当使用影响土地未来供应的；

6.丙方逾期一个月未支付土地租金的。

### **第十条 不可抗力**

(一)在土地使用期间，任何一方由于不可抗力、政策发生重大调整或其他不可归责于三方的原因造成的部分或全部不能履行本协议，不承担违约责任，但应采取一切必要的补救措施，以减少因此造成的损失，并及时通知各方。

(二)因前款原因使地块不适合于使用的，任何一方可通知另两方后解

除本协议，三方互不承担违约责任。

### **第十一条 争议解决**

三方因本协议约定或履行发生争议的，由三方协商解决或申请有关部门调解解决；协商或者调解解决不成的，任何一方可以向临时利用地块所在地法院提起诉讼。

### **第十二条 其他**

(一)本协议自三方盖章之日起生效。

(二)未尽事宜由三方另行协商，并签订补充协议；补充协议与本协议具有同等法律效力。

(三)本协议一式陆份，甲乙丙三方各执贰份。

(以下无正文)

(本页为签署页)

甲方：上海市青浦区土地储备中心  
(盖章)

授权代表 (签字):

乙方：  
(盖章)

授权代表 (签字):

丙方：  
(盖章)

授权代表 (签字):

签订日期：年 月 日

附件 4

## 临时利用地块收回通知书

（临时利用单位名称）：  
\_\_\_\_\_

你单位于年月日申请临时利用地块，用途为，该地块将至年月日使用到期，请及时完成地块内设施拆除、垃圾清运、土地平整等工作，我镇将在地块使用期限到期后 7 日内组织现场勘验，收回地块。若未按要求恢复地块原状，则根据协议约定承担相关责任。

特此告知。

XXXX 街镇/区属公司

年 月 日

附件 5

## 临时利用到期归还交付单

XXX公司于20XX年X月XX日申请临时利用地块，用途为XX临时利用，至20XX年XX月XX日临时利用期满，目前已完成临时项目建设，结束临时利用。经双方现场踏勘，以下事项已办结：

1、完成地块范围内临时建（构）筑物、附属物以及临电临水设施的拆除工作，恢复地块临时利用时原状。

2、完成地块范围内垃圾清理、清运工作，并做到土地自然平整。

XX公司于已遵守到期恢复XX地块原状承诺，经现场验收合格，同意地块归还。

备注：

还地方（签字盖章）

接受方（签字盖章）

日期：

日期：

附件 6

## 返地备案书

青浦区土地储备中心：

\_\_\_\_\_ XXXX 公司因项目建设需求，向贵中心申请临时利用 XXXXX 地块作为 XXXX 使用，临时利用地块面积约平方米。现临时利用期限已届满，\_\_\_\_\_ XXXX 公司已按协议约定将借用地块恢复地块原始状态，并通过我镇验收和认可，且已结清相关的费用。

XXX 人民政府

年 月 日

## 附件 7

# 纠正通知书

XXXXZZ 公司：

我镇在年月日土地管护巡查时发现贵公司申请临时利用的XXXXXXXXX地块存在XXXXXXXXX现象，贵公司在土地使用期间内未严格遵守《储备土地临时利用协议》的约定。

现责令贵公司在XX日内予以纠正，严格遵守《储备土地临时利用协议》的约定；若逾期30日内未予以纠正，则依据《储备土地临时利用协议》我方有权解除临时利用协议，所产生的一切违约责任由贵公司承担。

XX 镇人民政府

年 月 日