

上海市青浦区朱家角镇人民政府文件

青朱府（2025）13号

朱家角镇人民政府关于印发 《朱家角镇临时用地管理办法（试行）》的通知

各部门、各单位：

为进一步规范朱家角镇临时用地管理工作，切实加强耕地保护力度，促进土地资源节约集约利用，提升社会治理精细化水平，保障镇域内重点基础设施、重大产业项目等建设工作有序推进，依据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《关于规范临时用地管理的指导意见（试行）》（沪府办规〔2023〕31号）、《关于印发修订后的〈青浦区临时用地项目办理的操作口径〉的通知》（青规划资源〔2024〕125号）等相关要求，现将《朱家角镇临时用地管理办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

青浦区朱家角镇人民政府

2025年7月9日

青浦区朱家角镇党政办公室

2025年7月9日印发

朱家角镇临时用地管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 目的依据

为进一步规范朱家角镇临时用地管理工作，切实加强耕地保护力度，促进土地资源节约集约利用，提升社会治理精细化水平，保障镇域内重点基础设施、重大产业项目等建设工作有序推进，依据《中华人民共和国土地管理法》、《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）、《关于规范临时用地管理的指导意见（试行）》（沪府办规〔2023〕31号）、《关于印发修订后的〈青浦区临时用地项目办理的操作口径〉的通知》（青规划资源〔2024〕125号）等有关法律规定，结合本镇实际情况，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法所称临时用地（借地），是指在朱家角镇镇域范围内尚未开发建设的地块，满足以下情形的用地需求：

1.因重点基础设施项目或重大产业项目建设，在项目红线范围内确实无法解决用地需求，需在红线外临时使用土地；

2.因工程建设需要，必须临时超出项目用地范围使用土地。

临时用地应具备临时性和可恢复性特征。与建设项目施工、地质勘查等无关的用地，以及使用后无法恢复到原地类，或复垦后达不到可供利用状态的用地，不得申请使用临时用地。

涉及新城公司、区土储中心收储土地的临时借地流程，按照区级要求办理。

第三条 基本原则

1.依法依规，规范管理：临时用地使用需与土地所有权人或使用权人签订临时使用土地合同。使用农村集体所有土地(村组)的，由临时用地人与村委会签订临时用地合同；镇级(管)土地的，由临时用地人与角里农业公司签订临时用地合同。签订合同后，须取得临时用地许可，方可开展使用。

非本镇范围内项目，不得在本镇范围内申请临时用地。

2.明确用途，强化履约：临时用地使用者应严格按照合同约定用途使用土地，禁止修建永久性建筑物。同时，需按规定缴纳土地复垦保证金，确保土地复垦责任落实到位。

3.恢复原状，及时返还：临时用地使用期限一般不超过二年。使用期满后，土地使用者须及时恢复土地原状，并将土地归还给所有权人。

第二章 借地主体与相关费用

第四条 借地主体

临时用地申请及使用主体原则上应为项目建设单位。如委托施工单位办理的，应由项目建设单位授权并由区重大办盖章确认。建设单位作为见证方承担全过程监管责任，确保临时用地合法合规使用。

第五条 相关费用

1.测绘费用：临时用地测绘工作由专业测绘机构开展，费用由借地单位全额承担。

2.土地租借费用：借地单位需向土地所有权人支付土地租借费，一般不低于8000元/亩/年（不含税）。如需开具含税发票，税费由借地单位另行支付。土地租借费按年度收取，使用期不满一年的按一年计算。

租借费收取期限自合同签订之日起至复垦通过验收、归还土地之日止。

3.复垦保证金：借地单位需与镇政府签订土地复垦协议，或以银行保函形式缴纳复垦保证金，原则上不低于8万元/亩，复垦保函有效期为借地协议期满后12个月。或直接缴入镇政府指定专用账户，由镇农服中心建立专项监管台账，对保证金的缴纳、使用、退还等情况进行全流程动态管理。

4.地上物补偿费用：借地范围内涉及的地上附着物、农作物等补偿费用，由借地单位与相关权利人协商确定，并按约定支付。

第三章 借地流程

第六条 申请与受理

1.借地单位向镇规建办提交临时用地申请，申请材料应包含：建设项目名称、借地用途、借地面积、借用年限、选址预测绘图，项目建设依据文件，以及相关部门出具的书面意见等。

2.镇规建办牵头组织土管部门、农服中心、综合执法队，以及地块所属村（角里公司）开展现场踏勘，召开联审会议，核对地类性质、农业设施等关键信息，形成评审意见。

第七条 测绘与评估

镇农服中心会同申请单位、村（角里公司）及专业测绘公司，对拟借地块进行测绘，留存土地现状影像资料，开展现场放样工作并设置界桩。组织对涉及农业生产设施、农作物等地上物进行评估，并与相关权利人协商确定补偿方案。

第八条 审核与决定

镇规建办汇总整理申请材料及评审意见，提交镇政府专题办公会议审核。经会议审议通过后，方可进入后续流程。

第九条 协议签订

借地单位与土地所有权人签订借地协议，协议应包含以下主要内容：

- 1.租借土地的具体地址、面积及租借期限（最长不超过2年）；
- 2.租借地块内地上物补偿标准及土地租借费用；
- 3.土地复垦保证金的缴纳方式及退还条件；
- 4.双方权利义务及其他需明确事项。

借地协议须经镇人民政府鉴证，重点审核土地复垦、农业设施保护等条款，确保符合相关规定及农业生产要求，鉴证通过后协议正式生效。

第十条 许可办理与使用

临时用地使用人按协议约定足额缴纳土地复垦保证金、临时用地补偿费和租借费后，向区规资局（行政服务中心受理窗口）申请办理临时建设用地规划许可。取得临时用地批准文件后，方可按照约定用途使用土地。临时用地使用期间，禁止转让、出租、抵押临时用地。镇规建办、农服中心、土管部、综合执法队等部门有权对临时用地使用情况进行监督检查，发现违规行为及时责令整改。

第四章 临时用地的恢复与归还

第十一条 租借期限管理

临时用地租借期限一般不超过二年。确需延长使用期限的，必须取得临时用地审批部门的延长许可，未经批准不得擅自超期使用。建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地，期限不超过四年。具体按规资局批文为准。

临时用地使用期限，从批准之日起算。

第十二条 恢复原状要求

租借期满（不得超过批准的临时用地时限），临时用地使用人应立即停止使用，拆除地上建筑物、构筑物，并在临时用地期满之日起一年内完成土地复垦工作，恢复土地原状后及时归还土地所有权人。若临时用地使用人未能在期满后立即停止使用并启动复垦，或未在规定期限内完成复垦，由镇农服中心组织土地所有权人开展复垦工作，相关费用从复垦保证金中列支。

第十三条 归还条件与资料

- 1.临时用地使用人完成地上物拆除及土地复垦，经确认恢复原状后，将土地归还给土地所有权人（或原使用人）；
- 2.提交使用前、归还时的土地测绘报告；
- 3.提供土壤检测报告，证明土壤质量符合农业生产标准；
- 4.提交现场验收记录表。

镇农服中心负责审核土壤检测报告，复核土地测绘报告中涉及农业生产的关键指标（如耕地面积、地形地貌等），确保土地归还后满足农业生产需求。

第十四条 归还验收

由镇农服中心牵头，会商规资局有关科室并联合镇规建办、综合执法队、土管部门、第三方测绘检测机构，以及土地所有权人（或原使用人）组成验收小组，开展现场验收工作。验收小组根据土地测绘报告、土壤检测报告及现场验收情况，判定是否达到恢复原状和土地归还要求。

若满足要求，通过验收，土地交还土地所有权人（或原使用人）；

若不满足要求，责令限期整改（整改期限原则上不超过1个月），整改完成后再次组织验收，验收通过后方可归还土地；

若拒不整改或未在规定期限内完成整改，由土地所有权人（或原使用人）代为执行，相关费用从复垦保证金中扣除。镇农服中心对整改过程进行全程跟踪监督，确保整改措施落实到位。

第十五条 复垦保证金退还

临时用地通过验收并归还给土地所有权人(或原使用人)后,临时用地使用人可持验收归还资料向镇农服中心申请解冻或退还复垦保证金。镇农服中心对资料进行审核,并结合复垦工作实际情况,提出保证金解冻或退还意见,报镇政府审批。若在临时用地使用和归还过程中出现违规行为,或因未满足归还要求由土地所有权人(或原使用人)代为执行相关工作的,解冻或退还复垦保证金时需扣除代执行费用。

第五章 监督管理

第十六条 使用要求

临时用地使用人必须严格按照批复的范围和用途使用土地,严禁超范围使用或擅自改变用途。临时用地使用期间,使用人须无条件配合政府职能部门开展各类检查工作,不得阻挠检查人员进入现场。

第十七条 日常监管

自临时用地交付使用至完成归还移交期间,将其纳入镇重点监管地块范围。由土地所有权人或使用权人做好日常巡查工作,发现问题及时制止并主动上报。镇规建办、农服中心需落实每季度不少于1次的现场检查,对每个临时用地地块建立巡查台账,记录检查情况。定期对巡查台账进行分析,及时掌握临时用地使用动态,发现潜在问题第一时间采取应对措施。

第十八条 违规处理

巡查过程中发现违规行为，应第一时间通知临时用地使用人限期整改。若使用人未在规定期限内完成整改，将违规情况移交镇综合执法队，或由土地所有权人代为执行整改工作，相关费用从复垦保证金中列支，同时终止临时用地租赁协议，收回土地。涉及其他违法行为的，由镇综合执法队或公安部门依据相关法律法规依法查处。

第六章 附则

第十九条 施行时间

本办法自 2025 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。若施行期间上级部门对临时用地出台新规定的，本办法将予以修订后再执行。