







务的规范性要求，进一步加强了，我们所有的审批项目适用的都是全省的政务服务系统，要在大厅办理，对审批的程序、规范上面有了更好的要求，需要对我们原有的办法程序上面进行调整。

今天举行听证会，也是对于重大行政决策，保障重大行政决策，依法进行也是必要的。因为全国从2014年开始，为了促进依法行政，加快法治政府建设，国务院出台了一系列文件，规范了重大行政决策5个法定环节，包括公共参与、专家论证、风险评估、合法性审查以及集体讨论决定，所以龙岗区临时用地和临时建筑办法要修订必须按照这5个管理办法，必须要做的。

我们也是按照规定要求做了很多工作，比如说对暂行办法、公平竞争出具了一个审查报告，通过征集社会的意见，没有发现我们这个办法推出来以后涉及市场准入和退出的标准，影响经营行为、公平竞争方面，就是没有影响到这一方面。以及我们还进行了政策风险评估报告，各位专家应该都有相应的材料。而且办法也发出去各个街道办征求了意见，今天上午我们也举行了论证会，要求专家代表对《办法》进行咨询论证。

所以今天下午这个听证会也是保证重大行政决策的科学性、合法性重要环节，我们现在的听证会正式开始。

我来介绍一下听政双方的权利和义务：

非部门陈述人有权委托代理人，有权申请回避、发表意见、进行辩论；部门陈述人有权《办法》制定的依据、背景和具体情况，有权进行辩论；非部门陈述人和部门陈述人的义务是，必须遵守听证会秩序和纪律，服从首席听证人的指挥，依法行使听证权利，尊重对方和其他听证参加人的听证权利。参照《深圳市行政听证办法》第二十九条的规定，非部门陈述人认为本听证会的听证人、书记员不宜参与《办法》听证的，可以申请回避，但应当说明理由，是否回避由首席听证人或本局负责人决定。

非部门陈述人是否听清楚，是否申请回避？

非部门陈述人：不申请。

部门陈述人：很感谢大家百忙之中抽出时间来对这个建言献策，前面修订的必要

邓外成 张勇 黄峰 邱伟星 陈新 李品  
王进强

性和背景，刚才杨局做了简单介绍，我就不重复了。主要从办法修订的主要思路和主要内容来简单介绍一下，通过我们前期对办法的评估和梳理以及近期省市相关临时用地和临时建筑政策的密集出台，我们决定把2015年版的老办法做一个全面的修订，所以没有跟老办法修改，这套东西发生了一个整体的变化，很难去比较每一个条文的差异，所以是一个全面的修订。

第二，修订的时候主要是从问题导向来解决，前期我们评估发生了什么问题，后面办法修订在编制当中考虑，怎么解决已经发生了这些问题，主要是这样一个修订的思路。同时在审查问题的时候综合考虑了其他区的做法，尽量争取取长补短，别人用的好的经验引入进来，等会儿我们也会提到一些具体的做法。

修订内容的梳理，简单给大家介绍一下：

第一，我们这个办法刚才杨书记介绍过，未出来用地纳入进来，现在就是全覆盖，既保证国有已出让，还包括未出让。当然了，市里面的政策来看，未完善手续的用地参照政策管理，整个龙岗区所有土地类型上临时用地和临时建筑暂时都纳入了这个《办法》的修订范围。当然考虑到临时情况，我们的期限都是2+1的模式，这三个用完之后再办很难。受2+1限制的情形，我们列了5种不需要办临时建筑的情形：

1、抢险救灾不超过6个月，这个政府跟企业来讲会少一点。

2、按特殊设备来安装和使用的，比如说前两年推历史设施的时候，已经明确了按政府装备来登记、使用的立体停车库。

3、实际当中经过市区相关的会议，或者政策明确下来，本身不需要办临时用地和规划手续的，光伏发电加一个顶棚，施工维护、防止设施也不需要办。

4、拿储备用地来做公共运动场地的停放，只要不超过一年，这种也不需要来办手续。

5、市里面临时用地管理办法里面，提出了在国有已出让土地上，如果因为建筑部门需要，来建设施工用房的，就在红线类建。

这五种情况我们考虑还是作为临时用地和临时审批的情形。

另外涉及到地铁，市轨道办的要求，我们在《办法》里面也做一个衔接，由市里面去审核临时用地和临时设施的必要性。

这个《办法》修正第二个层面明确了区域和区部门的职责分工，总体上来讲，

邓外成 少俊 张马 蒋峰 邱伟坚 蔡新  
蔡新 张马

区检查局负责临时用地、临时建筑的受理和审批，法律规定的，像建设工程施工、地质勘察、抢险救灾，这三种法律情形直接给到区局批就可以了，不用给到区政府，或区别小组会，简化审批的流程。但是像政府组织实施公共服务设施的这种类型，可能更多涉及到社区进行组建运用，也涉及到这个东西2+1之后不能立马查处，这是是深圳市2016年的规章里面涉及的情形，从审批的重要性来讲，已经影响的大小来讲，可能提交到区这个层面来定。所以在审批层级划分上，只有涉及到政府组织的公共服务设施这种类型，提交到区的财务小组去定，相对来说提交到区政府和区政府办公会议层级低一点点，流程短一些。

其他的，像管理局、水务、住建，总体上在临时建筑用地的审批过程当中协助，当然了，今天专家也提出来，临时建筑用地后期监管的这些相关工作，要进一步的各自按照土地分工来依法监管。

这是整体政府分工这块。

根据市里面临时用地管理办法的要求，实际上街道办还承担了一个核心的工作，就是位于完善土地申请临时用地，他要对用地申请单位和股份公司之间自行理清街道管理的情况做一个确认，街道办没办法推，市里面也是这么明确的。

第三主要是审批的程序这块，相比老的《办法》，我们把临时用地和临时建筑分开了，做了两个篇章，临时用地单独两个流程，总体的流程是基本接近的。

在审批的具体环节上，相比老《办法》，我们取消了初审的环节，没有处审意见函了，需要提交哪些材料来申请临时用地？这个《办法》已经很清楚了，原则上申请单位要把这些用地全部准备齐了，递交申请，如果你的资料全部按这个办法齐了，很快就会破掉，当然如果你自己都不清楚是不是在生态控制线以内，是不是在自然保护区以内，不提供也没有关系，我们会帮你核，核出来如果在范围内，会特地告诉你，这些部门相关的意见，甚至是审批、许多这些东西，时间15个工作日会完善，如果完善不了我们就做一个受理的决定出来，你可以继续去完善，完善出来重新申报都可以，这个也是没办法，政府在行政放管服的过程中，对审批的时限很严。

第二个就是明确了审批的结果，根据市里面的要求，对于临时用地，我们先通过发一个交管通知书，这个交管通知书不是每种情况都适用。

1、政府投资的公益性项目不需要交用地使用费；

邓外成 张勇 李峰 邱伟星 李磊  
蔡品 赵建强

2、本来使用未完善审批手续的集体土地情况，市里面要求交一半的使用费，我们办法考虑本身这个土地都是没完善手续的，原则上权益股份公司，所以我们这种集体土地也不用交使用费。

除了这两种之外，其他的要缴费，最后发一个通知。

在临时建筑这块，初步考虑发《工程许可证》，发这个证的主要目的在哪里？后期我们会增加一个监管的环节，对临时建筑建设之后做一个规划核实，刚才我们也提到过对此前的临时建筑审批来看，将近一半的临建建完之后，显然不利于后期执法，甚至也不利于土地复垦的工作，所以把这个交给了街道委员会，本身这个一线执法也在你们那里。这是过程当中，不要太不象话了，最后就没办法收场了。让街道日常监管，最后建成之后做一个规划核实，没有什么问题会发一个龙岗区的文件，做到挂牌的使用。

现在44条，为了解决历史遗留问题已经超期了，客观存在，是不是全部都按照超期文件，未批文件拆除呢？可能有难度，也有可能不符合实际，所以我们44条提出来，原则上他还符合规划、既按照。如果能够经过行政处罚，或者给它完善临时用地、临时建筑的手续，既违反了临建的政策，直接给他做没收，极个别的是不是可以做补办手续，去探索，留了一个开放性的口子，给这些历史遗留问题提出一些处理的思路。

时间关系，介绍这么多，各位有问题可以直接问。

首席听证员：刚才部门陈述人就这次修订的关键问题，以及一些阐述进行了说明，各位非部门陈述人有没有对哪里有疑问的？或者想进一步做了解的，都可以发言提问。

王健：大家好，我是龙岗街道的代表，这个发言题目，我想谈谈对提办法的一些观点和感受。

对新修订的临时建筑办法，今天听了以前，那个办法越来越厚了，认真看了一遍，从原办法的实施过程中，一直在街道办、街道层面参与了审核，包括一些合同、后续的监管等等，都有参与的工作。对这个新《办法》第一个感触，确实感觉这次区局牵头考虑新办法，新办法确实比原来更加突出了，我个人感觉，突

邓外成 张马 李伟坚 翁勇  
黄磊 王健强

出了明显数据。因为原来的《办法》当中一些耦合地带打着临时建筑的幌子，后期成为了遗留问题，解决了这些问题。

新办法在合力申请这块更加明确、更加具体了，打擦边球的消除了。站在街道的层面，或者站在街道执法的层面，是非常好的，这是一个进步，这是我第一个感受。

第二刚才杨局也讲了，陈述设置上更加完善，原来我们参与了，特别其他城市各个部门也有，街道审核这块，每次让我们街道出审核意见的时候，自己有超前理解，这次整个程序确实更加完善。

上次征求意见的时候，当时我好像没有看这个文件，也没有反馈这方面的意见，上午来之前，对领导的看法我也说到了这块，包括街道原来的领导也提，在监管合同这块，程序这块的监管合同，我们原来的默认就是区里面出了初审意见，当时也没有统一的版本，你一定要按照批准的建设，这块你违反了怎么做。基本上这个监管合同，好像我们上次有一个领导提了，本身就是我们的职责，像平等的民事主体一样，监管合同这块，包括我看了后面有一条，街道搬办事处可以按照监管合同的约定，如果上合同，感觉两个评审主体之间，违反合同了，可以去法院起诉你。

但是我们的职责这块，比如建设过程中没有按照批准的内容、批准的规模来进行建设，作为政府部门是一种职责，也是要强行搞的，没有说违反合同这块。而且还有一个，假设现在监管合同，刚才也讲了，现在的程序相当于类似一种前置性的，街道办有第三方协议书。

部门陈述人：确认书。

王健：如果还有一个承诺书或者后续过程中监管，我们部门职责这块原来好像没有，如果我这个空间规划发了以后，现在已经明白了部门的审查，原来没有明确这块，我们街道自己制订了对临时建筑从审核到布局监管，街道里面出具的东西，因为原来区级建设部门不监管，我们街道城建部门参加监管，如果这块现行的发了审批之后，由区里部门监管，街道这块也没有，真正监管就是执法队监管，有没有按照批准的部门来管这个问题，监管合同这块到时候我们再看看。前期每次

邓外成 姚 强 马 有心 郑伟坚 葛群  
葛品 王健 强



都要签，刚跳过来街道领导就会问，确确实实是我们的职责，这是监管合同一个问题。

第三个，2+1没有突破，包括我们去上海调研这块，法律法规突破不了，刚才我们办法最后一条，林律师最后讲的也是遗留问题这块，林律师刚刚说是一个开放性的，我觉得开放性是开放性，特别是街道执法这块，因为我们也探讨了一下，现行的有几个特殊情况处理，对那些行政处罚后有进一步的行政处罚，包括现行的建筑，如果要正式的立案处罚，从法律法规方面，就是拆除，如果防范手续，我们街道现在批的，还有困难。其他的，包括没收，他自己了解各个工作文化中心、活动中心这些，而且按照现在的没收条件，真的要全部拿过来交给投资部门，那又要拆了，所以这个也有问题。看着好像是开放性的，但是这块，我要做行政处罚，后面就是执行的问题了。我个人认为，如果我们对这一段最后一句话，内部达成一定的相应意见，或者内部的法律法规有，可以提，如果没有就不提。

这是我个人的意见，其他的没有。

首席听证员：讲得非常好，王健同志在街道执法队工作多年，对办法特别了解，而且我们通过临建《办法》解决了一些项目，解决了临时用地的实际需求，所以他作为整个办法的执行者、监管者，刚才提的意见很中肯，看问题的角度非常的精准，林律师那边要不要回应一下，先回应一下，以座谈的形式。

部门陈述人：监管合同都是我们的法定职责，有两个方面考虑，第一个看能不能将来通过监管合同设置一定的经济方面的措施，所以我想根据监管合同，看能不能用经济手段去约束，到底拆不拆。政府现在土地出让里面，除了出让合同，还有一个产业发展监管协议，当然了，因为《办法》没有最终定稿，所以没有对这部分合同做一个示范文本出来。

王健：2015年开始第一批的时候，涉及到我们街道，我们这边搞版本的时候，最先设置的时候，考虑到现在承诺到了自拆，到时候自己不拆，是不是我要怎么拆，我们当时按照一个标准设置了，像林律师讲的，拆除保证金之类的，这部分

邓外成 王健 张勇 蒋昕 郑伟坚 翁毅 鞠磊  
王健

钱，但是后面这块，如果涉及到拆除保证金这块，还是有必要的。

我们第一次搞监管合同的时候，涉及到保证金，领导说搞钱放那里，但是后来不能挪用，退也退不了，放也放不了。

部门陈述人：保证金用不了，能不能用保函的方式，放这里也很难，政府肯定有保函的工程费。另外，政府的职责规定，如果写在合同上签字画押，心里面沟通还是会有一点点优势，监管合同的内容。当然这个有很多操作，下一步跟街道一起来。

王健：我也不是站在街道办的角度，比如说我们对临时建筑了解的比较多一点，或者在服务上面做得好一点，确实对当事人来说好做很多，如果现在有一些人刚参与了工作，或者有些人在街道服务这块原来没有接触过，申请人要申请这个，要签合同，怪怪的，不仅仅上来办事的，还有领导，原来意见说了，按这个合同签，不仅仅是说站在街道，还有审理人角度，确实前期比较麻烦。

部门陈述人：现在监管合同是等我批出去过后一起签，当事人先提交给我们，我已经批出来了，连监管合同一起，由我们局再转到街道办去。

王健：你那个过程又多余了，基本申请材料里面有这个，假设街道办签肯定一式几份，你有两份我有两份，到时候这块就多余了。

部门陈述人：如果我们批完了之后让他签不一定会签。

王健：如果不输钱会签。

张勇：按照原来其他的部门，局里面直接签，签完之后如果属地管理到龙岗局了，跟执法队，这块本来就是属于上下级关系，在你们自己的监管范围之内，你说街道也是你们的土地。

邓外成 邓建强 张勇 王健 邓伟星 张勇  
张勇 邓建强

王健：或者批了之后当事人承诺一定给我们。

张勇：只是你们局内部的。

王健：这里面体现了大部分内容。

张勇：不需要我们跟街道签，我们直接跟你们局里面签，你们转到他那里去再执行。

王健：尤其现在这个层面，这两个批了再拿监管合同，比较好签，现在假设中间办事的，或者对这个不了解，每次签对当事人办事确实很麻烦，而且必要性设置上，监管内部跟他的承诺问题，你违反规模、违反功能，没有按照批准的建设，是这么一个建议。

部门陈述人：如果监管到位的话，说句实在话，没有必要签监管合同。

王健：签了监管合同，还是你的职责，不会说追究他没履行合同，签不签监管合同，街道这块、执法队这块跑不掉，你前面把街道的职责也很明确了，他签没签合同，有没有按照合同办，还是要追究职能部门有没有到位。

部门陈述人：街道办的监管合同里面还有一个东西，结果性的，还有一个就是日常的监管，建设过程的安全监管、质量监管，其实当时在这个监管合同里面做了明确。

王健：没有，现在新的办法，我批的工程规划，就把新的建设过程中区住建局拉来了，以前没有。

部门陈述人：他是行业监管，街道办是属地管理，对于临时建筑，包括中小型建筑这种，他管理的责任，包括建筑活动的管理，是不是向他累计的住建办监管了。

邓外成 王健 张勇 蒋心舟 郑伟坚 翁新  
鞠磊 赵建强

王健：原来的建设项目，局批了会监管，但是如果临时建设这块跟住建局沟通，会发挥发了《办法》以后，超过了，他们会履行监管职责，如果他们现在做不到这部分，我们建议临时的建设全部按照小散工程到街道监管，现在分两种，一种质监局管，质监局管不了就是小工程，进入到街道监管。因为建设过程中，职责肯定要清楚。

部门陈述人：最近肯定会提，别的区《办法》，符合小散的就小散，如果超出了小散规模，该怎么管怎么管。

王健：现在我们街道操作过程中，很大型的装修。

部门陈述人：那也可以。

王健：授权管理肯定跑不掉，不能说超出了不管，也推不到，到时候看安全监管，考虑明确一下，实在不行，就纳入小散管，去年就是他管，不然不可能没人管。

部门陈述人：区住建有那么多土。

王健：现在批了这么多房地产项目，以后肯定会重点推荐到位，这种批了以后不能到位，我们职责定了以后，他的职责，搞到我们社区监管他，还有点越权了。

部门陈述人：44条这里，我觉得你说的有道理，如果尽量明确一点，我心里想，按《深圳市城市规划条例》违反文件罚款的条文，建成的我可以，但是写这里实在不好看，那不是鼓励人家又违反现行的。所以我觉得目前要保留，因为这几个字是余局上次开会讨论的，宝安就直接写，允许他补办一次手续，但是他们的写法，上次在市局遭受了质疑。

首席听证员：王队的问题都回应完了，其他几位发表一下意见，这些《办法》实

邓外成 王健 张勇 蒋峰 邱伟坚 李新  
李磊 王健强

施中好的方面、不好的方面，从你们的角度来讲谈一下你们的体会和认识，以及下一步对新《办法》的一些建议，都可以讲，张书记。

张勇：这个办法里面，2+1，再加 2+1 这个模式，特别搞地铁的，因为一般的地铁，没有说 2-3 年做完，一般是 5 年或者更长时间做完，这样对我们这块确实帮助也挺大，减少了我们后期的很多麻烦。特别是到了 2+1 结束之后，后面属于无法建筑了，别的没有，这个对我们还是挺有帮助的。

首席听证员：重大项目的临时用地这块有突破了，你是受益者。

张勇：对。

首席听证员：28 条第一句话里面看一下，市里面的政策，对于项目工程施工未竣工，确定使用的，可按现状重新申请，实际上就是允许你再办一次。

张勇：是。

首席听证员：刚才那位同志刚到，赵经理，还有我们的徐书记，其他非部门陈述人。

蔡舜：第八条的第一点，大家都知道，很多区政府的项目提前开工，没有这个工规，是不是一定需要区会谈就 OK，说明一下情况就行？或者说把这个工程规划区换成《项目选举意向书》，包括用地方面、开工、后期，这个能不能优化一点，我们到时候说明清楚，还是一定要上地。

首席听证员：这讲的问题比较有代表性，特别政府工程面临这个情况。

部门陈述人：我们现在在研究。

邓外成 张勇 蔡舜 邓伟强 蔡舜  
蔡舜 邓外成

首席听证员：可能不能突破，我们现在没有做部门陈述人，说这个问题也不太合适，如果区里面有会议纪要，让我们明确受理，包括我们实际中也是，没有工规的也受理了，但是后来结算要补。我们是这样操作的，也是支持政府重大项目建设，新的办法修订里面，作为我们一个考虑的因素、一个内容突破，我理解如果《上位法》没有明确要求说必须拿到工规，我们可以做一些突破，解决实际问题。

王健：这里面加一个稍微建筑性的兜底，不然到时候限制死了，加一句有限制性兜底的程序化，不然这里这么明确，没有按照办法。

蔡舜：还有第九条第五点，涉及水源保护区，那个水源保护区的范围是由我们区水务局确定的，这里说环保部门的意见，到底要不要征求水务部门的意见？

蒋磊：这个是市水源保护局统一划分的，如果不合适，是到环保局去的，我们自己的工程也要到他那里去报批。

蔡舜：现在 12345678910，环保部门、水务部门是市里面的还是区里面的？

部门陈述人：区里面的。

蔡舜：道理建设用地临时不用办审批。第二条第五点，国有出让土地的工程红线范围内，临时用地的，审批手续。

部门陈述人：其实这个东西应当是这么理解才对，我们原文用了市里的办法，实际上是在已出让土地的建设工程文献内，土地权属人来，你去用别人的地可能不一定能够按这条来做，比如你现在经常占道路红线，这种可能还要看。

蔡舜：政府已经把这个地批给我们了。

部门陈述人：那可以。

邓外成 王健 蔡舜 蒋磊 蔡舜  
蒋磊 王健 蔡舜

蔡舜：但是没有批准的不行。要是说我正在办征地手续，在建，需要来申请还是不需要申请？

部门陈述人：如果抠字眼，你们用不到出让土地，你们用的可能是二类用地，办整地手续直接是用化工类的，市里面当时用地管理办法写的，没有说取得使用权的土地，还是有细微的差别。上午也有专家提到过，好像修地铁这种重大的市政工程，你非得让人家按照这个手续，只能让他这么干，我们再琢磨一下，能不能放到取得土地使用权，或者取得土地批复的，类似这种表述。

蔡舜：我们道路红线范围内，自己建不用审批是吧？

部门陈述人：按照原则的说法，包括现在的说法，市里面的说法还是要的。

蔡舜：还是要的。

部门陈述人：对，只是道路红线。

蔡舜：但是办理审批的时候，我们搭的道路红线内有，道路红线外也有，那时候办法，因为综地重合还是怎么样，说必须红线内，或者必须在红线外。

部门陈述人：那么可能有这个问题，跨了红线，没办法办成一单临时用地手续，因为涉及到不同的土地权属人。

蔡舜：对。我建设的时候红线外不足以，办两个，但是同一个工程要办一个。

部门陈述人：你这个问题我们再琢磨一下，能不能已取得土地使用权的类型，明确下来，因为国有已出让不包括这种情况。

蔡舜 邓外成 王坤 张为 蔡舜 郑伟坚 蔡舜  
蔡舜 王坤 张为

王健：修路这边，这边买房。

部门陈述人：出让的东西划分得更加具有工艺性，肯定是可以的。

王健：我修一条路，这边没修，那边搬过去。

张勇：像地铁一样，就这么一小点几百平方，但是我们的用地全部是临时用地，这里面随时都要调整，可以干一个月就有调整了，或者干两个月要调整，报临时建筑也是一个不稳定的东西，除非我们在外面找的地，做临时板房，三年五年有可能，但是我们综地里面做不到说保持原状，还有几年，其他一些小的建筑，建筑房，几天就调了。

蔡舜：还有临时用地，我们最终申请单位跟街道办还有土地监管局这方三方协议吧？

部门陈述人：两方，只有土地监察局，土地监察局跟你们签。

蔡舜：申请单位签？

部门陈述人：对。

首席听证员：监管合同跟我们这边签，代表了市规自局，由我们这边跟审计机关签，监管合同跟街道办签。

蔡舜：我们跟街道办签。

首席听证员：对，按照你审批的内容来进行建设使用土地。

蔡舜：这里面既然提到了临时用地的监管合同，这个办法应该作为附件附上去，

王健 张勇 蔡舜 邱伟坚 蔡舜  
王健 张勇 蔡舜 邱伟坚 蔡舜



这个合同是不是附件蓝本，这个《办法》发出去，这个合同到底要不要申请，他看合同就不需要申请，我觉得要把这个合同附上去，或者改动的意见提出来，这个合同没办法提意见。

首席听证员：这是固定版本，涉及到未出让地的，通过统一的系统打印出来，包括已经交完地价的，保证金交完了，前面的全部程序全部走完了，才能打印合同，这个合同是市里面的版本，而且他给了我们市规资局授权使用我们来使用这个章。

蔡舜：那我的问题基本上就这些。

蒋磊：首先这个《办法》的说明，第八页第二条，明确审批结果，里面讲到本地用地和本次审批不使用原来的审批结果，是不是意味着原来的审批结果不生效了？

部门陈述人：原来已经批的肯定按照原来的，只是现在批的不按原来，原来是龙岗区临时建筑通知书。

蒋磊：这里面对临时用地跟临时建筑分别规定，如果报批的时候，既有占地，又有临时建筑，材料上面一次性批复还是？

部门陈述人：一次性，附则里面有，第四十二条。

蒋磊：还有第六条，应急救灾，公共、体育设施这些，它有没有一些窗口的形式，或者通过什么样的形式定义它为应急的，或者急需的公共服务设施，通过什么样的会，或者什么样的形式？

部门陈述人：这个在第八条里面第一项，有类似的要求，刚才提到这个项目合法用途的证明材料里面，抢险救灾是需要主管部门认定的。

邓外成 姚建强 张磊 蒋磊 郑伟星 蔡舜  
蒋磊 姚建强

蒋磊：那急需的公共服务设施呢？是区政府的用地来佐证还是？

部门陈述人：项目要立项或者备案的，那就按你在发改拿的立项批文或备案，备案项目我们考虑，因为备案项目实际上不会实际审查，还是希望街道办审查，并且提供这些备案项目。

蒋磊：我们自己的项目有时候特别急，市里发一个文件，突然让你在某一个工期内发东西，我们是不是可以把区位定义成这种形式，治水提质的。

部门陈述人：到底是算哪一类？是治水用地还是临时建筑的形式？我理解你做治水提质工程用地，弄完了就恢复，应该属于第一种情况，跟刚才工务署的同志说得差不多。刚刚他也提到了，能不能区里面有一个会议纪要，所有的情况可以报，对这个做一个修改。但是我个人的考虑，单独就政府工程的实施，有特别的规定。

蒋磊：还有第六条第五点，最后一个，临时用地的规模不超过 5000 平方，实际上因为我们现在有一些工程，按道理来说，一些调续工程，应该是 09 手续，但是它没有一个规划依据，所以只能报临时的用地手续，它的商事规定非常大，有的达到了 10 万平米，这种情况如果这里面规定上限，是不是不符合？

部门陈述人：但是它只针对施工的临时用地情景，你调续应该是公共服务设施，它没有限定你的规模，我理解这个条款限制不了你的那个情况。

蒋磊：我们整个用地都是以这个来报批的。

部门陈述人：它应该是通过公共服务设施来报批的。

蒋磊：是。

部门陈述人：所以它不在因工程建设施工这个范围内。

邓外成 李雄 蒋磊 邓伟星 蒋磊  
蒋磊 李雄

蒋磊：第十条，临时用地的条件，它是不是完全作为一个前置条件，例如刚才蔡科讲到的涉及到水源保护区、地质灾害，是不是要把批文拿到才能来报批，现在有一些政府工程就是提前开工，如果这个作为前置条件，我们要来报批这些临时手续。

部门陈述人：这个确实很难，政府对于永久性工程项目建设出了 90 政策，他允许一些定点审批，但是临时用地这块又没有相应的做出安排。如果按照现在，还是 2006 年深圳市临时用地和临时建筑管理规定，本身就要求这些条件，其实很难，我们很做出突破。

当然了，严格来说，国家对临时用地建筑设想的就是让你简单的用一下，没想让你搞得太复杂，其实我们这些审批条件反而可以放松，我们深圳搭上公共服务设施这种情况之后，该变得很复杂，公共服务设施大部分就是临时名义建起来，长期在那里做务工服务。像刚才讲的，为什么用临时建筑的形式？因为规土规划的时候做不了临时建筑才走到这里来的，所以这是一个很矛盾的玩意儿。因为临时使用随便整一下，审的很粗会导致对土地的破坏，名义上的实践全部是这种情况。用得太死没有办法，因为本来要得着急，本来期限就是 2+1，如果批得太长了，意义也不是很大。

出路在哪里？我个人的出路，把国有土地整好才是关键，有一些中长期的，五年、十年，按租赁的方式处理会好一点，反正也没有出这个政策。

蒋磊：我的意见就这些。

首席听证员：各位提得都很好，非常有针对性，非常具体，各位都发一下言，好的方面，坏的方面。

邱伟坚：我问一下，刚才王主任也说了，有几个公司申报了，现在手续怎么来延迟补办？有没有这个可能性？

邓外成 邱伟坚 蒋磊 蔡科 邱伟坚 蒋磊  
蒋磊 邱伟坚

王健：到期了，原来也好，现在也好都没有办法研究。

部门陈述人：我们私下里探讨，因为你们本身说的也是一个个案的处理，它是永久性的还是？

王健：建设按永久性建的。

部门陈述人：探索怎么样去那个，肯定不是我们这个范围里面能解决。

首席听证员：还有没有？

邱伟坚：没有。

蔡晓奔：其实我们公司跟工务署也是相同性质的，差不多都是市政道路，很多时候我们也是拿着开工，现在的林地那些，很多东西都批不了，手续很难办下去，政府那边催得又紧。刚才蔡科那边提的，基本上就是这些意见

部门陈述人：你们林地多久？

蔡晓奔：有些永久的，有些临时的。

部门陈述人：永久的必须要办理。

蔡晓奔：有一些拆建划分不了土地，其他的没什么。

首席听证员：你们项目是不是批得很顺利？

邓外成：我们按照这套流程已经批了一次。

邓外成 王健 蔡晓奔 邱伟坚 蔡晓奔  
蔡晓奔 王健

王健：他搞过来能不能搞好，搞了以后还是要审，签字，盖完章再拿过来，我们再走 OPA 程序。

张勇：还有一个街道最后签不签还不一定，不是说强迫你，属地管理咱俩必须签这个东西，不一定。刚刚我看了一下征求各家的意见，街道办也是一个意见，他也可以不同意，还有一个咱们说的，环保水务局，他说生态控制线，只能表述他是否占用生态控制线，不是你用，不同意你用，这个意见怎么成立？只是说他是是否占了，占了水务的，是否占了水源、河道，自己占了同意还是不同意，不能说同意，没有意义。环保土地碰到生态控制线，只能说具体能不能同意你用，我不能跟你写意见，让我写意见那就是不能用，只能写不能用。

首席听证员：具体的问题。

张勇：是这个意思，别的没有。

首席听证员：我们现在进入最后陈述环节，各部门陈述人还有没有哪位要补充的？刚才没提到的，想起来可以讲。

蔡舜：做板房的时候，排水沟算不算？肯定要做基础，没有混凝土也不稳。

王健：这是房子。

首席听证员：它不是硬化问题，地基肯定要做好。

首席听证员：部门陈述人这边。

部门陈述人：其实我回应的已经回应了，确实有启发和帮助，下面我们会好好吸收大家的意见，再完善。

邵外成 王健 张勇 蔡舜 邵伟星 蔡舜  
蔡舜 王健 张勇

首席听证员：赵先生。

赵健强：审批用地，林地审批的期限，这里面是两年，我们审批的合同是一年，这里面我看了，有一些项目弄完了之后，合同到期了，能不能这样，这个合同审批用地的主合同没关系，能不能契合这个需求来审批这个临时用地的期限，因为你建设期肯定如果按照 2011 年或者 2012 年，这个建设期内完不成的，一般 3-5 年时间。

第二个建议，街道跟咱们用地合同，这两个能不能做一个一站式管理，把这个流程梳理，因为毕竟还拿着街道，先办监管合同，然后做临时用地，期限稍微长一点，这两个能不能合并到一起办？

部门陈述人：我稍微回应一下后面那个问题，像你去银行办贷款一样的，这里面包括监管合同签字盖章，交给规划土地监察局，没审批通过就变成废纸归档了，审批通过就让规划办再盖章，这就成立了，我本意是这样，一套资料过，刚才王书记说的是不是由区局审批通过，再发给你一份，也是一种思路，他们各自找街道签署这个又有麻烦。

王健：或者最终批了以后，这里面有，我们就好说。

张勇：这个我们遇到过，街道拿去以后，要找街道的法制办，把这个合同审一遍，核完以后通过街道的班会通过，不光是班会，还有其他部门的，土地监察局都有，每一家都有不同意见。然后又到重点了，我要去检查，检查合适了才能跟你签，你这个什么都没批，我还没有建，你批什么东西？除非我建完了你检查，现在什么都没有，土地没有，房子没有，你要签什么东西，只是说以后不知道什么样，有时候可以拖几个月。

王健：我们原来比较快的，大概一个星期能出来，有一些差不多…

张勇：一两个月都有。

孙永成 王健 张勇 王健 邱伟望 孙永成  
孙永成 王健 张勇 王健 邱伟望 孙永成

首席听证员：刚才大家讨论的比较充分，各个非部门特别尽力，百忙之中抽出时间来参加我们的活动，给我们工作很大的支持，我们再次表示感谢，刚才提的一些问题、建议非常具体，也是在具体中经常碰到的问题，比如涉及到范围问题、程序问题、监管合同、到期的体制问题，还有使用的年限问题等等，可以说这些问题有一些也是我们平时比较困惑的，想解决、想突破，但是苦于上面没有政策法律的支持，因为所有的一切行政活动，特别是审批活动必须是在法律框架内进行，要依法进行。

还有一些具体的问题，刚才林律师这边已经当场做了回应，还有一些没有回应到的，或者不够充分的，我们私下里可以再交流。

今天听证大概到这里。刚才双方进行了最后陈述，听证组将严格遵循公平、公正、独立听证的原则，充分考虑各方意见对《办法》编制提出听证报告。请非部门陈述人、部门陈述人分别校阅听证记录，如无异议，请签名。

本次听证会到这里，再次感谢各位对我们工作的支持，欢迎你们继续支持和建筑，今天就到这里，谢谢各位。

部门陈述人签名及日期： 刘建清 22/10      杨军 22/10

非部门陈述人签名及日期： \_\_\_\_\_

首席听证人签名及日期： 杨军 22/10

听证人签名及日期： 王明 2019.10.22      王明 22/10

书记员签名及日期： 王明 22/10

其他听证参加人签名及日期： 王明 2019.10.22

王明 王明 王明 王明 王明 王明  
王明 王明 王明

