三亚中央商务区管理局

关于印发《三亚中央商务区临时建设管理办法（修订）》的通知

管理局各处室、平台公司及园区各企业：

《三亚中央商务区临时建设管理办法（修订）》已经 2022 年第 4 期局务会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

三亚中央商务区管理局

2022 年 4 月 27 日

（此件主动公开）

三亚中央商务区临时建设管理办法（修订）

第一条【目的和依据】为规范三亚中央商务区（以下简称“园区”）临时建设行为，优化营商环境，保障园区项目建设，根据《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《海南省城乡规划条例》、《中国（海南）自由贸易试验区重点园区极简审批条例》等法律、法规有关规定，结合园区实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法所称临时建设，是指园区规划范围内的建设用地（规划和土地利用现状均为建设用地）或经批准的临时用地上，临时搭建、临时使用并限期拆除的结构简易的建筑物、构筑物及其他设施。

第三条【管理原则】临时建设的审批、管理、监督，应坚持“规划控制、功能管制、属地监管、严明执法”的原则，扶持重点产业配套项目及关乎民生的基础设施建设项目，从严控制经营性临时建设的审批和竣工核实。管理局在作出临建规划许可后，及时报送临时建设主管部门市自然资源和规划局备案并抄送给综合行政执法部门加强监管和动态执法。市综合行政执法部门负责临时建设的批后监管及违法查处工作。

第四条【许可要求】在园区内进行临时建设，申请人应当向三亚中央商务区管理局申请《临时建设工程规划许可证》，并经三亚中央商务区管理局放、验线后方可按照审批内容进行建设。

第五条【申报材料】办理临时建设审批时，申请人须提交如下材料：

（一）临时建设工程审批申请表及申请书（项目背景说明）1 份；

（二）营业执照副本、自然人或法定代表人（或负责人）身份证，委托他人办理的，还需提交委托书及受委托人身份证（在办理其他事项已提供过的，委托书的委托范围包含了办理临时建设相关内容的，则无需另行提供。）；

（三）土地使用权证或合法的土地来源手续证明材料（已取得临时用地批复的无需提供该项）；

（四）规划图纸 1 份：土地利用现状图、多规合一图、权属示意图等图纸资料（市自然资源和规划管理部门出具并盖章）；

（五）建筑图纸（各两份）：1.临建工程位置平面图、2.临建工程立体效果图（彩色）、3.有资质单位出具的施工图（需经有资质单位审图；施工图每一页加盖设计单位出图章、设计师资质章及申请单位公章，装订成 A4 大小）；

（六）数字化地形图（海南坐标系纸质图 2 份；海南坐标系电子版和 2000 国家大地坐标系电子版刻入光盘），须在图上标明临时建设工程所在位置及拐点坐标；

（七）临时建设拆除计划及承诺书 1 份；

第六条【审批时限】临时建设申请人在海南政务服务网进行申报后，三亚中央商务区管理局自受理申报起三个工作日内做出审批决定，如未在上述期限内作出审批决定，则默认审批通过。

第七条【建设用途】临时建设仅限于以下使用性质：

（一）经审批许可的在建项目需要配套的临时工棚、库房、管理用房等；

（二）出让取得的经营性用地上建设的样板房、售楼处等临时性用房；

（三）关乎民生的临时设施及临时用房；

（四）在符合本办法第二条适用范围的用地内，确因城乡生产生活配套需要建设的临时性建筑和设施；

（五）土地手续齐全的经营性建设用地，符合用地和规划条件，临时建设或配套的商业娱乐建筑和设施；

（六）法律、法规规定的其他可以建设的临时建筑。

第八条【约束性条件】有下列情形之一的，不得批准临时建设：

（一）压占现状道路红线、河道蓝线或者机场、铁路、公路建设控制范围内以及生态保护区、核心功能保护区范围内的;

（二）违反土地利用规划的；

（三）地质灾害危险区内的；

（四）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施的以及交通、市容、安全等的；

（五）占用现状城市广场、公共停车场（库）、文物保护范围或者其他公共活动场地的；

（六）占用高压走廊、压占地下管线或者影响近期管线敷设的；

（七）已有建筑上加建临时建筑；

（八）法律、法规禁止的其他情形。

第九条【建设标准】临时建设工程应满足以下要求：

（一）建筑物高度≤12 米；

（二）建筑物不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式；

（三）建筑物的高度、规模、间距、结构设计、消防等应符合国家标准和行业标准；

（四）构筑物应当符合国家标准；

（五）不得建设地下室。

第十条【许可内容】三亚中央商务区管理局核发《临时建设工程规划许可证》时，应当对临时建设的用途、位置、建筑面积、结构形式、高度、使用期限等作出规定。

申请人必须严格按照《临时建设工程规划许可证》规定的内容进行建设和使用，不得超规模建设。

第十一条【竣工核实】临时建设的竣工核实，由申请人组织施工、设计等参建单位，采取审核测绘资料与现场勘察相结合的方式进行，并通知三亚中央商务区管理局进行竣工核实，不合格的，禁止投入使用。核实符合要求后，建设单位出具验收报告报三亚中央商务区管理局备案。临时建设的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准。建设、设计、审图、施工、工程监理等单位依法对建设工程的消防设计、施工质量负责。

第十二条【禁止性规范】临时建设禁止以下行为：

（一）改变批准使用性质；

（二）买卖、抵押、交换、出租、赠予；

（三）办理不动产登记手续；

（四）擅自延长临时建设使用期限；

（五）法律、法规禁止的其他情形。

第十三条【使用期限】临时建设的使用期限一般不得超过两年（从制证之日起计算）。临时建设因特殊情况需要延长使用期限的，申请人应当在使用期限届满前 30 日内书面向三亚中央商务区管理局提出申请，经批准可以延长一次，但延长期限不得超过一年。

第十四条【临时建设拆除】临时建设应当在批准使用期限届满后无条件自行拆除，拆除费用由临时建设的申请人承担。因实施城乡规划或保障公共利益需要提前拆除的，依照相关法律法规的规定执行。

逾期不拆除的，由三亚中央商务区管理局移交属地综合行政执法部门依法查处。临时建设申请人的失信行为将由三亚中央商务区管理局纳入相关信用信息管理系统。

第十五条【特别机制】园区项目权属用地红线范围内总建筑面积不超过 500 平方米的临时建筑由建设单位向三亚中央商务区管理局进行告知性备案，不再单独审批，建设单位承诺项目建成后自行拆除。

园区试行“临时用地许可”、“临时占用绿地许可”、“临时建设工程规划许可”极简审批改革，需办理以上许可的临时建设，申请人可直接向三亚中央商务区管理局申请办理《临时建设工程规划许可证》。

园区内临时建设的申请人应按程序向三亚中央商务区管理局同步申报办理排水排污报批事宜；应按程序向相关部门办理临时用水、用电等报批事宜，并将施工接驳方案及办理结果报送管理局存档。

第十六条【特殊情形】用于紧急抢险救灾的临时建筑物、构筑物不适用本规定。

第十七条【解释部门】本办法由三亚中央商务区管理局负责解释。

第十九条【施行时间】本办法自 2022 年 5 月 27 日起施行，有效期至 2027 年 5 月 27 日。2021 年 3 月 25 日三亚中央商务管理局印发的《三亚中央商务区临时建设管理办法》（三商管字〔2021〕68 号）同时废止。

共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《海南省城乡规划条例》、《中国（海南）自由贸易试验区重点园区极简审批条例》等法律、法规有关规定，结合园区实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法所称临时建设，是指园区规划范围内的建设用地（规划和土地利用现状均为建设用地）或经批准的临时用地上，临时搭建、临时使用并限期拆除的结构简易的建筑物、构筑物及其他设施。

第三条【管理原则】临时建设的审批、管理、监督，应坚持“规划控制、功能管制、属地监管、严明执法”的原则，扶持重点产业配套项目及关乎民生的基础设施建设项目，从严控制经营性临时建设的审批和竣工核实。管理局在作出临建规划许可后，及时报送临时建设主管部门市自然资源和规划局备案并抄送给综合行政执法部门加强监管和动态执法。市综合行政执法部门负责临时建设的批后监管及违法查处工作。

第四条【许可要求】在园区内进行临时建设，申请人应当向三亚中央商务区管理局申请《临时建设工程规划许可证》，并经三亚中央商务区管理局放、验线后方可按照审批内容进行建设。

第五条【申报材料】办理临时建设审批时，申请人须提交如下材料：

（一）临时建设工程审批申请表及申请书（项目背景说明）1 份；

（二）营业执照副本、自然人或法定代表人（或负责人）身份证，委托他人办理的，还需提交委托书及受委托人身份证（在办理其他事项已提供过的，委托书的委托范围包含了办理临时建设相关内容的，则无需另行提供。）；

（三）土地使用权证或合法的土地来源手续证明材料（已取得临时用地批复的无需提供该项）；

（四）规划图纸 1 份：土地利用现状图、多规合一图、权属示意图等图纸资料（市自然资源和规划管理部门出具并盖章）；

（五）建筑图纸（各两份）：1.临建工程位置平面图、2.临建工程立体效果图（彩色）、3.有资质单位出具的施工图（需经有资质单位审图；施工图每一页加盖设计单位出图章、设计师资质章及申请单位公章，装订成 A4 大小）；

（六）数字化地形图（海南坐标系纸质图 2 份；海南坐标系电子版和 2000 国家大地坐标系电子版刻入光盘），须在图上标明临时建设工程所在位置及拐点坐标；

（七）临时建设拆除计划及承诺书 1 份；

第六条【审批时限】临时建设申请人在海南政务服务网进行申报后，三亚中央商务区管理局自受理申报起三个工作日内做出审批决定，如未在上述期限内作出审批决定，则默认审批通过。

第七条【建设用途】临时建设仅限于以下使用性质：

（一）经审批许可的在建项目需要配套的临时工棚、库房、管理用房等；

（二）出让取得的经营性用地上建设的样板房、售楼处等临时性用房；

（三）关乎民生的临时设施及临时用房；

（四）在符合本办法第二条适用范围的用地内，确因城乡生产生活配套需要建设的临时性建筑和设施；

（五）土地手续齐全的经营性建设用地，符合用地和规划条件，临时建设或配套的商业娱乐建筑和设施；

（六）法律、法规规定的其他可以建设的临时建筑。

第八条【约束性条件】有下列情形之一的，不得批准临时建设：

（一）压占现状道路红线、河道蓝线或者机场、铁路、公路建设控制范围内以及生态保护区、核心功能保护区范围内的;

（二）违反土地利用规划的；

（三）地质灾害危险区内的；

（四）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施的以及交通、市容、安全等的；

（五）占用现状城市广场、公共停车场（库）、文物保护范围或者其他公共活动场地的；

（六）占用高压走廊、压占地下管线或者影响近期管线敷设的；

（七）已有建筑上加建临时建筑；

（八）法律、法规禁止的其他情形。

第九条【建设标准】临时建设工程应满足以下要求：

（一）建筑物高度≤12 米；

（二）建筑物不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式；

（三）建筑物的高度、规模、间距、结构设计、消防等应符合国家标准和行业标准；

（四）构筑物应当符合国家标准；

（五）不得建设地下室。

第十条【许可内容】三亚中央商务区管理局核发《临时建设工程规划许可证》时，应当对临时建设的用途、位置、建筑面积、结构形式、高度、使用期限等作出规定。

申请人必须严格按照《临时建设工程规划许可证》规定的内容进行建设和使用，不得超规模建设。

第十一条【竣工核实】临时建设的竣工核实，由申请人组织施工、设计等参建单位，采取审核测绘资料与现场勘察相结合的方式进行，并通知三亚中央商务区管理局进行竣工核实，不合格的，禁止投入使用。核实符合要求后，建设单位出具验收报告报三亚中央商务区管理局备案。临时建设的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准。建设、设计、审图、施工、工程监理等单位依法对建设工程的消防设计、施工质量负责。

第十二条【禁止性规范】临时建设禁止以下行为：

（一）改变批准使用性质；

（二）买卖、抵押、交换、出租、赠予；

（三）办理不动产登记手续；

（四）擅自延长临时建设使用期限；

（五）法律、法规禁止的其他情形。

第十三条【使用期限】临时建设的使用期限一般不得超过两年（从制证之日起计算）。临时建设因特殊情况需要延长使用期限的，申请人应当在使用期限届满前 30 日内书面向三亚中央商务区管理局提出申请，经批准可以延长一次，但延长期限不得超过一年。

第十四条【临时建设拆除】临时建设应当在批准使用期限届满后无条件自行拆除，拆除费用由临时建设的申请人承担。因实施城乡规划或保障公共利益需要提前拆除的，依照相关法律法规的规定执行。

逾期不拆除的，由三亚中央商务区管理局移交属地综合行政执法部门依法查处。临时建设申请人的失信行为将由三亚中央商务区管理局纳入相关信用信息管理系统。

第十五条【特别机制】园区项目权属用地红线范围内总建筑面积不超过 500 平方米的临时建筑由建设单位向三亚中央商务区管理局进行告知性备案，不再单独审批，建设单位承诺项目建成后自行拆除。

园区试行“临时用地许可”、“临时占用绿地许可”、“临时建设工程规划许可”极简审批改革，需办理以上许可的临时建设，申请人可直接向三亚中央商务区管理局申请办理《临时建设工程规划许可证》。

园区内临时建设的申请人应按程序向三亚中央商务区管理局同步申报办理排水排污报批事宜；应按程序向相关部门办理临时用水、用电等报批事宜，并将施工接驳方案及办理结果报送管理局存档。

第十六条【特殊情形】用于紧急抢险救灾的临时建筑物、构筑物不适用本规定。

第十七条【解释部门】本办法由三亚中央商务区管理局负责解释。

第十九条【施行时间】本办法自2022年5月27日起施行，有效期至2027年5月27日。2021年3月25日三亚中央商务管理局印发的《三亚中央商务区临时建设管理办法》（三商管字〔2021〕68号）同时废止。

附件：三亚中央商务区临时建设审批流程图