

上海市浦东新区高桥镇人民政府文件

浦高府〔2024〕39号

关于印发《高桥镇带征土地管理办法》 (试行)的通知

镇机关各办公室、镇属各企事业单位、各居(村):

经研究决定,现将《高桥镇带征土地管理办法》(试行)印发给你们,请认真贯彻执行。

上海市浦东新区高桥镇人民政府

2024年6月28日

高桥镇带征土地管理办法

（试行）

为促进土地资源的合理利用，健全带征土地管理制度，根据《中华人民共和国土地管理法》、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）等有关规定，结合本镇实际，制定《高桥镇带征土地管理办法》（以下简称“本办法”）。

一、适用范围

高桥镇行政范围内带征土地的管理和使用适用本办法。由于征收动迁等原因收储后暂未按规划实施的国有土地参照本办法执行。

二、职责分工

为有效集约利用带征土地，提升带征土地管理成效，成立高桥镇带征土地管理工作小组，工作小组组长由分管规划与建设的副镇长担任，成员由镇规建办、城运办、综合行政执法队、城运中心、各村委、高凌投资管理中心等单位相关人员组成，成员单位职责分工如下：

1.高桥镇规建办是本镇范围内带征土地的管理主体，作为施行本办法的主管部门，负责带征地临时使用的规划安排、制定管理机制、接收带征地临时使用申请、带征地临时使用决策等事项。

2.高桥镇高凌投资管理中心受高桥镇人民政府委托，负责带征地日常临时使用管理、巡视、协助用地单位办理带征地临时使用手续、与带征地临时使用单位签订用地协议并监督履行协议等事项。

3.其他相关职能部门是带征地管理的监督主体，负责对带征土地上发现的安全生产、“五违四必”、治安等问题开展巡查检查、整改整治。

三、带征地临时使用原则

1.高桥镇行政范围内的带征土地临时使用坚持公益性原则，不再新增经营性项目。

2.为解决历史遗留问题及缓解带征土地日常管理资金压力，因地制宜地合理、高效使用带征土地，《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）施行前已临时使用的带征土地，原则上可继续临时使用。

3.因社会治理、重大工程建设项目施工、民生保障类项目过渡等需临时使用带征土地的，经带征土地管理工作小组初步审核后报区相关职能部门联合会审同意，签订临时使用协议后，方可使用带征土地。带征土地的临时使用，应当符合相关职能部门的要求，不得影响市容环境和妨碍居民生活。

4.原则上，外环线以内不得新增并逐渐退租用作物流堆场的带征土地。

四、分类管理

1. 对已实施为绿化种植的地块，由绿化管理部门负责监管，养护单位负责日常巡查、看护、管理工作。

2. 对已实施为河道的地块,由河道管理部门负责监管,养护单位负责日常巡查、看护、管理工作。

3. 对暂不具备条件利用、需保持耕种原状的带征土地,由带征土地所在村委负责日常巡查、看护,保持现状并组织耕种,今后在带征地使用时应无偿退出。

4. 对征而未拆,仍保留为农村宅村的地块,由带征土地所在村委负责日常巡查、看护、管理工作。

5. 对已拆平、但暂不具备条件利用的带征土地,日常管理由上海高凌投资管理中心以看护为主,应设立围墙圈围。

6. 对在《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》(浦府〔2020〕166号)施行前已临时使用的带征土地,由上海高凌投资管理中心负责日常管理工作。

7. 因征收动迁等原因收储后暂未按规划实施的国有土地,征地单位需与本镇签订委托管理协议,管理和使用方式参照本办法。

五、临时使用要求

1. 各类带征土地在按规划用途供应土地前及临时使用期间,临时用地单位未经审批不得在带征土地上修建永久性建筑物、构筑物和其他附着物,不得实施地面硬化工程,不得影响市容环境和妨碍居民日常生活。临时使用的带征土地及地上临时建筑物、构筑物和其他附着物,不得转让、转租、抵押。

2. 《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》(浦府〔2020〕166号)施行前已使用的带征土地,临时用地单位

须缴纳协议约定的用于恢复土地原貌的保证金以及用于整改解决安全、环保事项的风险保证金后方可继续使用。

六、临时使用协议的管理

（一）经营性临时使用协议

《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166号）施行前已使用的带征土地，临时使用协议按以下方式执行：

1.签订协议。本办法实施之日起，上海高凌投资管理中心与临时用地单位签订的临时使用协议，协议原则上一年一签。临时使用协议应当载明以下内容：地块位置、四至范围、面积、地块用途等信息。协议签订后，临时用地单位不得转让、转租、抵押。

若次年有继续使用意向的，应在协议到期日前60天，由临时用地单位提出申请，由上海高凌投资管理中心根据实际使用和管理情况出具意向书报带征土地管理工作小组，由带征土地管理工作小组按本办法相关规定同意后方可继续使用。协议期限到期后，若临时用地单位不再继续使用的，应在协议到期日前60天书面告知上海高凌投资管理中心，按期恢复土地原貌，土地交还责任主体。

2.终止协议。有下列情形之一的，上海高凌投资管理中心须提前终止协议：①因公共利益需要使用土地的；②因实施城市规划需要使用土地的；③临时用地单位有违约、违规情况的；④发现临时用地单位存在转让、转租等违规情况的；⑤其他应当终止协议的情况。提前终止协议的，由上海高凌

投资管理中心提前 60 天书面告知临时用地单位，并在协议终止后 60 天内恢复土地原貌，土地交还责任主体。土地恢复工程经带征土地管理工作小组验收通过后，上海高凌投资管理中心应退还保证金，并按比例退还租金。

（二）公益性临时使用协议

《关于加强浦东新区带征土地管理的实施意见》（浦府〔2020〕166 号）施行后新增的临时用地，须经带征土地管理工作小组审核后报区相关职能部门，会审通过后方可签订临时使用协议。此类临时使用协议的签订及终止协议的流程均按本办法中“经营性临时使用协议”的相关规定执行。

七、场地租金、保证金

1.租金：按照《高桥镇国有土地指导价》标准执行。

2.保证金：场地保证金为年租金的 50%，协议签订后一次性支付。若提前终止协议或协议到期不再续签协议的，临时用地单位须先行恢复土地原貌,土地交还管理主体，经带征土地管理工作小组验收通过后，退还保证金。

八、租金的管理

租金的收入，由上海高凌投资管理中心代为收取并纳入专账储存管理，原结余的租金一并纳入专账，每财政年度清算后纳入镇财政部门统筹管理。

九、保证金的管理和使用

临时用地单位须在临时使用协议签订后七个工作日内向上海高凌投资管理中心缴纳带征土地使用保证金，保证金纳入专账储存管理，但不计利息。租赁期满或协议正常终止

后 60 日内，临时用地单位将土地恢复原貌后交于上海高凌投资管理中心，经带征土地管理工作小组确认后无误后，上海高凌投资管理中心无息归还临时用地单位保证金。若临时用地单位使用到期后未按相关要求恢复土地原貌的，保证金不予返还，用于恢复带征土地原貌。

十、施行时间

本办法自 2024 年 7 月 1 日起试行，试行期为 2 年。若上海市、浦东新区后续出台新的带征地管理办法，则按新办法另行实施。

本办法由高桥镇规建办负责解释。

- 附件：1.带征土地临时借用协议（模板）
2.高桥镇带征土地租赁审核会签单