

# 上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2025〕4号

---

## 关于修订《上海市国有建设用地上临时建设和临时建设用地规划管理规定》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

经研究，决定对《上海市国有建设用地上临时建设和临时建设用地规划管理规定》（沪规土资建规〔2015〕303号）作如下修订并重新发布，自2025年5月1日起施行，有效期至2030年4月30日，请遵照执行。

1. 将第四条、第六条、第十条第四款、第十二条、第十四条中的“规划国土资源管理部门”修改为“规划资源部门”。将第四条、第五条中“区（县）规划土地管理部门”修改为“区规划资源部门”。

2. 第十条第四款中，“环保”修改为“生态环境”，“卫生”修改为“卫生健康”。

3. 将第十二条修改为：

**第十二条（恢复原状）**

临时建设用地批准文件中，应当明确以下内容：临时建设、临时建设用地在批准的有效使用期内，因控制性详细规划、近期建设规划实施或其他社会公益事业需要，建设单位（个人）应当在收到规划资源部门发出的通知书之日起三十日内，自行拆除临时工程，恢复原状。

4. 删除第十六条（施行日期）。

特此通知。

上海市规划和自然资源局

2025年4月30日

# 上海市国有建设用地上临时建设和临时建设用地规划管理规定

## 第一条（目的、依据）

为了规范对本市国有建设用地上临时建设、临时建设用地的管理，根据《上海市城乡规划条例》及有关规定，结合本市具体情况，制定本规定。

## 第二条（适用范围）

本市国有建设用地范围内进行临时建设和临时建设用地的规划管理必须遵守本规定。

## 第三条（含义）

本规定所称临时建设是指：建设单位（个人）经批准在国有建设用地上建造临时使用的建筑物、构筑物、道路或者管线的活动；临时建设用地是指：建设单位（个人）经批准临时使用国有建设用地进行建设或用作堆场、施工作业面、停车等。

## 第四条（管理部门）

市规划资源部门是本市临时建设和临时建设用地的行政主管部门，各区规划资源部门负责所在区域范围内的临时建设和临时建设用地的规划和土地管理。

## **第五条（批准及按证施工要求）**

除使用建设单位（个人）自有项目建设用地外，任何建设单位（个人）需临时使用土地的，必须向各区规划资源部门申请《临时建设用地规划许可证》及临时建设用地批准文件。建设单位（个人）必须按《临时建设用地规划许可证》批准的内容和要求临时使用土地。

除在已批准的建设工程基地范围内临时施工设施外，任何建设单位（个人）进行临时建设，必须向各区规划资源部门申请《临时建设工程规划许可证》。建设单位（个人）必须按照《临时建设工程规划许可证》核准的内容和要求进行建设活动。

## **第六条（临时建设管理规定）**

临时建设工程应当符合以下规定：

（一）临时建设不得影响控制性详细规划和近期建设规划的实施，不得影响公共卫生、公共安全、公共交通和市容景观。

（二）临时建筑层数必须控制在二层以下（含二层），不得建设地下室或半地下室。

（三）临时建设的规划管理应当按照《上海市城市规划管理技术规定》（以下简称《技术规定》）执行。如在浦西内环线以内执行有困难的，在不严重影响周边环境的条件下，可以由规划资源部门具体核定，临时建筑物、构筑物与相邻建筑间距低于《技术规定》的，建设单位（个人）应当与直接影响的相邻方达成协议。

## **第七条（临时建设用地管理规定）**

除建设工程施工需要或急需建设的公共服务设施之外，应严格控制临时建设用地。临时建设用地应当符合以下规定：

（一）临时建设用地不得影响控制性详细规划和近期建设规划的实施，禁止在城市近期建设用地内安排临时建设用地。

（二）临时建设用地不得影响公共卫生、公共安全、公共交通和市容景观。

（三）禁止在现状城市公共绿地、市政公用设施用地、教育用地内安排临时建设用地。

（四）历史遗址、优秀历史建筑、文物保护单位的保护范围、建设控制范围内和自然保护区、风景名胜保护区范围内，以及城乡规划保留的街区内的临时建设用地，应当符合城乡规划的要求。

## **第八条（临时建设变更规划许可）**

任何建设单位（个人）应当按照规划许可进行临时建设。确需变更的，必须经原审批机关批准。临时建设工程不得转让、交易。

## **第九条（临时建设用地改变性质）**

任何建设单位（个人）不得擅自改变临时建设用地性质。确需改变的，必须经原审批机关批准。临时建设用地不得出让、转让或租赁，并不得建设永久性建设工程。

## **第十条（报建要求）**

申请《临时建设用地规划许可证》时，使用建设单位（个人）以外项目土地的，应当缴验土地权属文件和与土地权属人签订的临时使用土地合同；使用自有储备土地的，应当缴验土地权属文件；使用非自有储备土地的，应当缴验土地权属文件和与土地储备机构签订的临时使用土地合同。

申请《临时建设用地规划许可证》时，可同步申请临时建设用地批准文件。

建设单位（个人）在自有项目用地上进行临时建设的，申请《临时建设工程规划许可证》时，应当缴验相关的土地权属文件；使用本单位（个人）以外项目土地或储备土地进行临时建设的，应当提供《临时建设用地规划许可证》和临时建设用地批准文件。

建设单位（个人）进行临时建设，应根据项目性质的需要征求消防、生态环境、卫生健康等相关部门的意见，并在申请《临时建设工程规划许可证》时一并提交给规划资源部门。

建设项目因施工需要临时使用基地以外土地的，建设单位（个人）在申请建设用地时可一并提出申请，规划资源部门在核发《建设用地规划许可证》及建设用地批准文件时应当一并审批。

## **第十一条（有效期限）**

《临时建设用地规划许可证》的有效期与临时建设用地批准文件的期限一致。《临时建设工程规划许可证》的有效期不超过

两年，涉及临时建设用地的，有效期还应当与临时建设用地批准文件的期限一致。

建设单位（个人）应当在《临时建设工程规划许可证》有效期届满前自行拆除临时工程，恢复原状。确需延长使用的，应在有效期届满三十日前向原批准机关提出申请，申请延期以一次为限，延期不超过一年。

### **第十二条（恢复原状）**

临时建设用地批准文件中，应当明确以下内容：临时建设、临时建设用地在批准的有效使用期内，因控制性详细规划、近期建设规划实施或其他社会公益事业需要，建设单位（个人）应当在收到规划资源部门发出的通知书之日起三十日内，自行拆除临时工程，恢复原状。

### **第十三条（工程规划许可公开）**

临时建设取得《临时建设工程规划许可证》后，应按照《上海市建设工程规划许可公开规定》的有关要求进行公开。

### **第十四条（批后管理）**

建设单位（个人）在取得《临时建设工程规划许可证》后，应按《上海市城乡规划条例》的要求向规划资源部门申请开工放样复验和竣工规划验收。

### **第十五条（处罚）**

对建设单位（个人）违反本规定，涉及违法建设的行为，由

规划资源部门按照《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》及有关法律法规予以处罚。

公开属性：主动公开

---

上海市规划和自然资源局办公室

2025年4月30日印发

---