

上海市闵行区规划和自然资源局 上海市闵行区房屋土地征收中心 (上海市闵行区土地储备中心)

闵征收〔2025〕17号

关于进一步加强本区储备土地管护的通知

各街镇（莘庄工业区）：

为进一步规范本区储备土地管理，防范安全风险，落实和维护所有者权益，根据《土地储备管理办法》、《上海市土地储备办法》、《关于进一步加强本市储备土地管护的通知》等文件规定，结合本区实际，现就进一步加强本区储备土地管护工作有关事项通知如下：

一、定义及适用范围

本通知所指的储备土地，是指本区行政范围内由闵行区土地储备中心作为储备前期开发项目主体的储备土地，主要包括：

- （一）已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；
- （二）依法收回的国有土地；
- （三）其他依法取得并获得储备批文的土地；

(四) 授权于闵行区土地储备中心管理的其他储备土地。

本通知所指的储备土地管护，是指对储备土地进行看护和管理，储备土地看护范围为收储协议所约定的收储范围。

二、管理职责

区规划资源局、区土地储备中心负责储备土地管护相关政策制定、储备土地临时利用审批和指导监督储备土地管护工作。

受委托方作为具体实施单位，负责对地块进行管护，对侵害储备土地权利的行为做到早发现、早制止、早处理。区土地储备中心可以签订土地储备委托协议，委托各街镇（莘庄工业区）负责储备管护工作，也可另行委托管护单位负责相关工作。

经区规划资源部门批准同意，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地被临时利用的，临时利用期间储备土地的管护责任由临时利用方承担，并按照储备土地临时利用协议的约定做好安全保卫、环境保护等工作，属地街镇、莘庄工业区按要求做好监督监管工作。

三、委托管护

区土地储备中心委托各街镇（莘庄工业区）管护的，各街镇（莘庄工业区）应制订管护方案并报区土地储备中心备案。储备地块优先纳入属地片区网格化管理管护。确需委托第三方单位管护的，各街镇（莘庄工业区）应按照国家及本市、本区有关要求，遴选确定管护单位。区政府另行明确的除外。

区土地储备中心、各街镇（莘庄工业区）要加强对管护单位的监督和管理，完善管护考核标准，通过定期巡查、抽查等方式，结合管护方案对管护单位的管护内容进行逐项考核，明确管护单位惩罚和退出机制，并建立工作联络和应急机制，及时发现和处置问题。

四、管护标准

（一）地块管护时间周期。以地块完成腾地，即储备土地交地确认书签订之日起至闵行区国有建设用地使用权出让地块交地确认书或国有土地划拨决定书签订当月止。地块管护原则上以月为计算单位，不满 1 月的以 1 月计算。如涉及地块临时利用，临时利用时间另行扣除。

（二）地块管护面积标准。以各街镇（莘庄工业区）为单位，地块管护原则上以 100 亩为计算单位，小于 100 亩的按 100 亩计算。具体面积认定由区土地储备中心、各街镇（莘庄工业区）、财务监理每年书面严格认定一次。

（三）地块管护围墙建设标准。按地块实际情况砌筑围墙，砌筑费用达到招投标金额标准的，一律通过招投标方式进行采购。（围墙建设标准：详见附件）

（四）地块管护人防计费标准。确需委托第三方单位管护的，每个地块按 2-3 名管护人员进行计费，同一区域内地块应统筹管护。计费标准每人每月最高不超过 5000 元（税前）。

（五）地块管护技防设备租赁标准。地块另行设置看护技

防设备的，每月租赁费用原则上不超过 3000 元。

（六）资金来源。管护费用包括临时围墙砌筑（含后续修缮）、场地看护费（含人防、技防和门窗封堵）等，纳入相应地块土地储备项目成本。

五、管护方案及现场管护要求

各街镇（莘庄工业区）应按照管护要求，结合地块实际情况制定管护方案。要做好储备地块范围的围挡砌筑工作，确保储备地块四至完整、闭合，并加强对管护单位的指导监督，督促管护单位做好储备土地的现场管护工作。管护单位应按照委托管护协议和管护方案的要求，落实管护责任，做好储备地块范围内储备土地、保留设施设备、保留保护建筑、文物遗存、历史古迹、古树名木等资产的保护，并做好防台、防汛、防火、防扬尘、场地除草、防盗、治安维稳、应急响应、现场巡视管理等工作，确保设施齐全、正常使用，防止人员、车辆违规闯入，防止被倾倒垃圾及渣土、违规种植养殖等非法侵占行为的发生。自管护之日起如发生上述行为，由地块所属街镇、莘庄工业区负责清理并自行承担相关费用。未经储备机构允许，严禁以任何形式临时利用已储备土地。储备土地需临时利用的，参照《闵行区储备用地临时利用管理实施意见》（闵征收〔2023〕12号）相关规定办理。

（一）对于储备地块范围内不涉及临时利用和其他管理要求（如保留保护）的建（构）筑物，应拆尽拆；已完成建（构）

筑物拆除的场地，要做好除草、防扬尘等工作。

（二）对于储备地块范围内涉及临时利用或其他管理要求（如保留保护）的建（构）筑物，可暂不拆除，在收储协议条款中予以明确，各街镇（莘庄工业区）在拆除房屋前需明确对保留保护建筑的具体保护措施。房屋利用前应做好安全检测工作，不得擅自改变建筑的使用性质。经检测存在安全风险的，要按照相关法律、法规及时采取合理措施，防止发生安全事故。其中，属于保护建筑的，应根据《中华人民共和国文物保护法》、《上海市文物保护条例》、《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》等法律、法规以及各级相关管理部门的有关要求，做好保护建筑的日常维护工作，切实履行保护责任，不得在建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，不得从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动，不得擅自拆除、改建、改动建筑外部立面、内部空间及其装饰，不得擅自改变建筑的使用性质，并按照文保和房管部门提出的要求，及时对建筑进行修缮，保障建筑安全。

（三）储备地块范围内的建（构）筑物在投入使用前，管护单位要加强现场安全管理，严禁人员无故逗留。

（四）对于储备地块范围内正处于场地调查期间或调查结果存在污染尚未完成修复治理的地块，应根据《中华人民共和国土壤污染防治法》和《上海市土壤污染防治条例》等法律、法规要求，禁止开工建设与场地调查和修复治理无关的项目，

管护单位应做好地块管护工作，采取封闭式管理，禁止无关人员进出。

（五）对于储备地块范围内有文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产的，要按照国家和本市有关规定加强保护。

（六）对于储备地块范围内有沿江沿河岸线、防汛通道的，要做好防台、防汛工作。

（七）对于储备地块范围内有码头设施的，在用码头要按规定与土地储备机构签订储备土地临时利用协议，停用码头要做好物理封闭，禁止船舶停靠。

（八）对于储备地块范围内尚未拆除的地下管线，仍由管线单位负责管护工作。

（九）鼓励通过电子监控、无人机巡检等技防手段加强储备土地现场管护，有条件的可以铺设智能感知设备，利用高分辨率摄影测量或 BIM 建模，推动储备土地和建筑空间纳入数字孪生城市，动态监测储备土地管护利用状态，实现智慧管理。

六、巡查制度

（一）区土地储备中心定期对储备地块开展巡查，并及时将发现的问题反馈至各街镇（莘庄工业区）。

（二）各街镇（莘庄工业区）应建立储备土地管护地块定期巡查制度，做好日常巡查记录（包括巡查时间、巡查地块、面积、巡查情况及异常情况处理等），纳入属地网格化管理，并做好 12345 市民热线等情况的处置工作，并对侵害储备土地权

利的行为要做到早发现，早制止，早处理。

七、实施要求

各街镇（莘庄工业区）要高度重视储备土地管护工作，增强风险防范意识，树牢底线思维，落实主体责任，可进一步制定实施细则，加强储备土地管护工作，实现储备土地管护规范化、精细化，确保储备土地安全。

八、本通知自印发之日起施行，有效期五年。

如遇国家、上海市或闵行区出台或调整相关政策法规，按国家、上海市或闵行区出台或调整的政策法规执行。

本通知由闵行区规划资源局和闵行区房屋土地征收中心（闵行区土地储备中心）负责解释。

- 附件：1. 储备土地交地确认书
2. 围墙建设标准

上海市闵行区规划和自然资源局
上海市闵行区房屋土地征收中心
(上海市闵行区土地储备中心)

二〇二五年九月十五日

公开属性：非政府信息

闵行区房屋土地征收中心(闵行区土地储备中心)办公室 2025年9月15日印发