

# 梅州市国有建设用地开工、竣工逾期 处置暂行办法

为进一步加强我市国有建设用地供后监管，促进土地集约节约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）、《关于加大闲置土地处置力度的通知》（国土资电发〔2007〕36 号）、《国土资源部、国家工商行政管理总局关于发布〈国有建设用地使用权出让合同〉示范文本的通知》（国土资发〔2008〕86 号）等有关法律、法规、规章以及相关文件规定，切实规范国有建设用地动工、竣工逾期处置工作，制定本办法。

## 第一条 适用范围

本办法适用于梅州市行政区域内经自然资源主管行政部门认定不属于闲置土地，但因政府原因、国有建设用地使用权人自身原因或自然灾害等不可抗力等因素造成的，不能按《国有建设用地划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定时间开工、竣工的建设项目。

## 第二条 主管部门

市、县（市、区）自然资源部门为国有建设用地开工、竣工逾期处置工作的牵头部门，负责受理开工、竣工延期申请，提请属地相关主管部门就延期原因协助调查、核实和认定等。

### **第三条 开工、竣工时间标准**

我市国有建设用地开工、竣工逾期处置中，开工、竣工日期以《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定的时限执行。《国有建设用地使用权划拨决定书》未规定或《国有建设用地使用权出让合同》未约定的，开工日期以国有建设用地使用权人依法取得《建筑工程施工许可证》之日为准，竣工日期以国有建设用地使用权人依法取得建设工程规划整体核实（含土地查验）凭证为准；未取得《建筑工程施工许可证》的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。

### **第四条 开工、竣工申报制度**

国有建设用地使用权人应在《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定宗地开工、竣工之日起 15 日内向自然资源部门报备具体开工、竣工时间。

国有建设用地使用权人不按规定申报开工、竣工时间的，自然资源部门可在其土地市场信用档案中予以记录，并采取相应的约束或者惩戒措施。

### **第五条 开工、竣工延期申请期限**

国有建设用地使用权人在《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定期限内未开工或竣工的，应在到期前 30 日内向自然资源部门提交延期开工或竣工申请，并在提出申请后 15 日内对延期理由进行说明及提供佐证材料。

### **第六条 开工、竣工延期申请审查**

自然资源部门在收到延期申请后 30 日内进行审查，对

符合延期条件的，报经有权批准的机关同意，由自然资源部门与国有建设用地使用权人签订出让合同补充协议，办理建设用地延期开工、竣工手续。延期开工、竣工申请的延长期限原则上不得超过1年。

### **第七条 因政府原因造成开工、竣工逾期的情形**

（一）因未按照《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定的期限或条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备开工开发条件的；

（二）《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工开发日期满一年内申请建设许可，但因国土空间规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工开发日期满一年内申报各项开工审批手续，但因国家、省、市等各级政府出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法开工开发的；

（五）因军事管制、文物保护等无法开工开发的；

（六）政府、政府有关部门的其他行为。

### **第八条 因政府原因或自然灾害等不可抗力因素造成开工、竣工逾期的处置**

（一）协商延长开（竣）工期限。因政府原因或自然灾

害等不可抗力因素造成国有建设用地开工、竣工逾期的，经属地人民政府审核同意后，由自然资源部门与国有建设用地使用权人签订补充协议，重新约定开（竣）工期限。

（二）协商有偿收回土地。国有建设用地使用权人同意退还土地的，可协商有偿收回土地及地上建（构）筑物、附属设施，其土地补偿价以《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》中约定的土地出让金金额为限补偿，地上建（构）筑物、附属设施的补偿价以国有建设用地使用权人与市土地储备中心共同委托的有资质中介机构所作评估结果为参考，具体补偿价以有审批权的人民政府批复为准。

### **第九条 建设用地使用权人自身原因造成开工、竣工逾期的处置**

国有建设用地使用权人自身原因导致建设项目未能在《国有建设用地使用权划拨决定书》规定或《国有建设用地使用权出让合同》约定时限内开、竣工，且未能在批准的延期开工、竣工时限内开工、竣工的，要追究国有建设用地使用权人的责任。

### **第十条 处置机制**

自然资源部门为开工、竣工逾期处置工作的牵头部门，负责受理开工、竣工延期申请，提请属地相关主管部门就延期原因协助调查、核实和认定等。自然资源部门依据延期申请、调查核实证明等材料形成逾期处置方案后，依本办法及相关议事章程报属地人民政府审议，并按属地人民政府批复落实执行。

因历史材料缺失、相关单位意见存有争议、情况复杂等

原因无法核定的，自然资源部门可组织相关主管部门集体讨论核定，必要时可组织第三方机构评估或相关领域专家论证。

属地相关主管部门应主动担当、实事求是、尊重历史，积极做好情况调查、影响核定、出具书面证明等工作，协同完成开工、竣工逾期处置工作。

### **第十一条 完善项目用地供后监管制度**

（一）建立工业产业项目投资监管机制。新增工业项目在项目准入时，园区管理委员会或属地政府应明确投资强度、建设时限、亩均税收、能耗水平、污染排放等相关要求和违约责任，由自然资源部门落实到土地出让合同中，在土地出让后抄告各相关职能部门，由各部门按照各自职责，履行监管责任。

（二）建立提醒制度。自然资源部门强化土地合同履行监管和处置，设立开（竣）工时限台账，加大土地利用巡查力度，做到事前积极预防，事中及时处置，事后严肃追责。并建立项目用地开（竣）工提示、提醒制度，在签订土地合同时，同时下发《开（竣）工提示通知书》，距离土地合同约定开（竣）工最后期限不足30日尚未申报开（竣）工的项目，自然资源部门应当及时下发《开（竣）工提醒书》，提示其按期开（竣）工，并提示违约风险。

（三）强化部门联动。各相关职能部门，要按照各自职责，加强沟通合作，建立协调联动机制，充分实现信息共享互通，努力做到“问题共商、信息共享、项目共推、执法共管”，全程参与建设项目用地管理，健全信用管理系统，及时记录、公布企业的违法违规行爲，确保建设项目顺利实施。

具体职责分工如下：1.自然资源部门具体负责开（竣）工违约和闲置土地调查、认定等工作的组织实施，拟定收回土地处置方案、拨付收回土地的补偿费；2.住建部门负责提供已动工开发建设项目建筑施工许可、动工面积、建筑物、构筑物价格评估的相关材料，负责提供已竣工项目的建筑工程竣工验收备案材料；3.发展和改革委员会负责提供固定资产投资项目备案、核准或审批文件；4.财政部门负责落实因政府原因造成闲置处置过程中产生的相关补偿费用，将查处工作经费列入预算，并及时拨付；5.税务部门负责土地闲置费用的征收；6.司法部门负责指导开（竣）工违约和闲置土地处置过程中发生的法律问题，依法依规行政；7.负责签订进驻协议的职能部门提供企业进驻时签订的相关协议，协助拟定处置方案；8.土地储备中心、属地政府负责对不能按土地合同约定的条件交地的，出具证明意见。

## **第十二条 风险防范**

为防范出让合同重大履约风险，对存在严重违约问题的土地使用权人，自然资源部门可提请住房和城乡建设部门研判暂停其项目预售、降低其项目预售监管金提取比例等方式以防范后续风险。自然资源部门有权向相关部门报送国有建设用地使用权人违约情况，各部门应协同执行诚信管理。

土地使用权人在办理开工、竣工延期中必须保证所提交的申请材料和证明文件的真实性和准确性，不得有弄虚作假，甚至伪造的行为，一旦发现其提交的信息不真实或不准确，将不予办理动竣工延期手续并保留追究由此产生的经济责任和法律责任的权利。

## **第十三条 附则**

在本办法实施之日前已存在开工、竣工逾期情形而未处置的地块，国有建设用地使用权人应于本办法实施之日起6个月内向自然资源部门提出延期申请。

本办法自印发之日起实施，有效期3年，由梅州市人民政府负责解释，具体解释工作由自然资源部门承担。本办法实施前我市发布的有关规定与本办法不一致的，以本办法规定为准。国家、省和市对建设用地开竣工管理有新规定的，从其规定。