

# 梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2022〕19号

## 梅州市人民政府办公室关于印发梅州市国有建设用地开工竣工逾期处置办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

《梅州市国有建设用地开工竣工逾期处置办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向梅州市自然资源局反映。

梅州市人民政府办公室

2022年9月7日

# 梅州市国有建设用地开工竣工逾期处置办法

**第一条** 为了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》等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内国有建设用地使用权人不能按照《国有建设用地使用权出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定时间开工、竣工，且经自然资源主管部门认定不属于闲置土地的国有建设用地处置工作。

**第三条** 自然资源主管部门为国有建设用地开工、竣工逾期处置工作的牵头部门，负责受理国有建设用地开工、竣工延期申请，提请属地政府、政府有关部门就延期原因协助调查、核实和认定等。

**第四条** 国有建设用地的项目开工、竣工日期以《国有建设用地使用权出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定的期限执行。

因特殊情况，未约定、规定项目动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起1年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

因特殊情况，未约定、规定项目竣工日期，或者约定、规定

不明确的，项目竣工日期自动开发日期起最长不得超过三年。

**第五条** 国有建设用地使用权人应当在项目开工、竣工时向自然资源主管部门申报，并提供相关材料。

国有建设用地使用权人不按规定申报的，自然资源主管部门列入用地诚信档案。

**第六条** 国有建设用地使用权人不能在《国有建设用地使用权出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定期限内开工或竣工的，应在到期前三十日内向自然资源主管部门提交延期开工或竣工申请，并提供相关申请材料。

国有建设用地使用权人对提交申请材料的真实性、合法性和有效性负责。

**第七条** 属于政府（含政府有关部门，下同）原因造成国有建设用地开工、竣工逾期的情形：

（一）未按照《国有建设用地使用权出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定的期限、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人在《国有建设用地使用权出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定的开工期限内办理开工手续，但因国土空间规划依法修改，造成其不能按照《国有建设用地使用权出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）国有建设用地使用权人在《国有建设用地使用权出让

合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定的开工期限内办理开工手续，但因政府出台相关政策，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国有建设用地开工、竣工逾期的，自然资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：

（一）协商延长开（竣）工期限。经依法批准后，由自然资源主管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。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年。

（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。

**第九条** 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，自然资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后拟订土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。

逾期土地设有抵押权的，自然资源主管部门在拟订逾期土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

**第十条** 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出让合同》约定或《国有建设用地划拨决定书》规定时限内开工、竣工，或者未能在批准的延期开工、竣工时限内开工、竣工的，依法追究国有建设用地使用权人的责任。

### **第十一条** 完善项目用地供后监管制度。

（一）建立项目投资监管机制。新增项目在项目准入时，相关单位应明确投资强度、建设时限、能耗水平、污染排放等相关要求和违约责任，由自然资源主管部门落实到土地出让合同中，在土地出让后抄告各相关单位，由各单位按照各自职责，履行监管责任。

（二）建立开（竣）工提醒制度。自然资源主管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。建立项目用地开（竣）工提醒制度。在签订土地出让合同或核发划拨决定书时，同时下发开（竣）工提示通知书，距离土地出让合同约定或者划拨决定书规定开（竣）工最后期限不足三十日尚未申报开（竣）工的项目，自然资源主管部门应当及时下发开（竣）工提醒书，提醒其按期开（竣）工，并提示违约风险。

（三）强化部门联动。各相关职能部门应当按照各自职责，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

的违法违规行为，确保建设项目顺利实施。具体职责分工如下：

自然资源主管部门牵头负责开（竣）工违约土地调查、认定等工作的组织实施，拟定土地处置方案、拨付收回土地的补偿费；住房城乡建设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、已竣工项目的建筑工程竣工验收备案等相关材料，负责协调第三方机构开展建筑物、构筑物价格评估工作；发展改革部门负责提供固定资产投资项目备案、核准或审批文件；财政部门负责落实因政府原因造成开（竣）工违约土地处置过程中产生的相关评估、补偿等费用，将查处工作经费列入预算，并及时拨付；司法行政部门负责指导开（竣）工违约土地处置过程中发生的法律问题；签订招商引资协议的单位负责提供与企业签订的相关协议，协助拟定土地处置方案；土地储备机构、属地政府负责对不能按土地出让合同约定的条件交付土地的，出具意见。

**第十二条** 自然资源主管部门依法依规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。

**第十三条** 本办法自 2022 年 10 月 10 日起施行，有效期为五年。本办法实施前我市发布的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。国家、省和市对国有建设用地开（竣）工管理有新规定的，从其规定。



**公开方式：**主动公开。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，  
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

---

梅州市人民政府办公室秘书科

2022年9月7日印发

---