附件

关于规范东莞市已出让国有建设用地

开竣工标准的通知

（公开征求意见稿）

各镇人民政府（街道办事处），市有关单位：

为进一步加强建设用地批后监管，规范建设用地开工、竣工管理，提高土地资源利用效率，防止产生闲置土地，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》《闲置土地处置办法》等规定，经市人民政府同意，我局现对已出让国有建设用地开竣工的认定标准作出规定。具体通知如下。

一、适用范围

本通知所称已出让建设用地开竣工标准，适用于经过合法出让或转让手续而获得土地使用权的国有建设用地，具体方式包括划拨、招标拍卖挂牌出让、协议出让，以及转让、出租、作价出资（入股）等。集体建设用地的批后监管可参照本通知执行。

二、开、竣工标准

（一）开工

属于房屋建筑工程的开工，指以土地使用权人依法取得建筑工程施工许可证（含基础、基坑工程施工报建证明），并进场按设计图纸实质性施工。工程投资额在100万元以下或者建筑面积在500平方米以下的建筑工程，依法可以不申请办理施工许可证，但需完成于属地住房城乡建设部门办理的开工登记。

不属于房屋建筑工程的开工，指土地使用权人依法获得有关专业工程建设行政主管部门出具的开工报告审批等开工报建批准文件，并进场按设计图纸实质性施工。

建设项目已开工，但超过土地出让合同或划拨决定书约定、规定的开工日期一年仍未达到以下条件的，认定为闲置土地，依法依规按照《闲置土地处置办法》进行处置：需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

（二）竣工

竣工指土地使用权人依法取得总平面规划图上最后一期最后一栋建筑物的竣工验收合格相关文件。

三、实际开、竣工日期的认定

（一）开工日期

开工日期为发包人或者监理人发出的开工通知载明的开工日期。

特殊情况的开工日期认定标准：

1.开工通知发出后，尚不具备开工条件的，以开工条件具备的时间为开工日期；因承包人原因导致开工时间推迟的，以开工通知载明的时间为开工日期。

2.承包人经发包人同意已经实际进场施工的，以实际进场施工时间为开工日期。

3.发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当综合考虑开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。

（二）竣工日期

竣工日期以土地使用权人依法取得施工设计图上最后一期最后一栋建筑物的竣工验收报告的落款日期作为认定依据。

特殊情况的竣工日期认定标准：

1.承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；

2.建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。

四、建设用地开竣工期限

建设用地应在土地出让合同或划拨决定书约定、规定的开工日期前开工建设。约定的开工日期最长不得超过签订土地出让合同或签发划拨决定书之日起1年。

建设项目按期开工建设的，应根据规划建设规模，按土地出让合同或划拨决定书中载明的开工日期起算，在规定年限内竣工，竣工期限按下表规则确定。建设项目地下室大于或等于3层的，其竣工期限可再延长6个月。采用特殊工艺建造或者建造超高层建筑的，竣工期限可报请市人民政府同意后确定。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目类型 | 建筑高度（H） | 建筑面积（L) | 竣工期限（年内） |
| 非住房类项目 | H≤100m | L≤5万㎡ | 2 |
| 5万㎡＜L≤10万㎡ | 2.5 |
| L＞10万㎡ | 3 |
| H＞100m | L≤5万㎡ | 3.5 |
| 5万㎡＜L≤10万㎡ | 4 |
| L＞10万㎡ | 5 |
| 住房类项目 | - | - | 3 |
| 线性工程（道路、综合管廊等） | - | - | 2 |
| 备注：本表格所称项目类型，以建设用地主体功能作为区分。 |

通过转让、出租、作价出资（入股）等方式获得土地使用权的，除重新约定开竣工期限外，以首次签订土地出让合同或获得划拨决定书之日起计算开竣工期限。

五、延期开工条件

符合以下条件的，土地使用权人可提出延期开工申请。

1.因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；

2.因国土空间规划、城乡规划依法修改，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有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

3.因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

4.因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

5.因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

6.政府以及政府有关部门的其他行为；

7.因疫情、自然灾害等不可抗力导致的；

8闲置土地经司法查封后被司法拍卖，重新确定土地使用权人的；

9.经市人民政府批准办理延期的其他事项。

同一权利人使用的同一宗地，原则上只可提出一次延期开工申请。

六、延期开工申请

延期开工由土地使用权人向镇街（园区）自然资源管理部门主动申请办理，经市或功能区自然资源主管部门审查形成最终处置方案，报市人民政府审批。延长开工期限最长不得超过一年，竣工时间相应顺延。

市或功能区自然资源管理部门应及时签订土地出让合同补充协议或签发划拨决定书补充文件，重新约定、规定建设项目开工、竣工期限，同时抄送同级纪委监委。

土地使用权人应在土地出让合同或划拨决定书约定、规定的时间申请延期开工，逾期不申请延期开工且构成土地闲置的，按照《闲置土地处置办法》相关规定处理。

七、超期开、竣工责任认定

（一）超期开工责任认定。建设项目土地使用权人提交延期开工申请的，镇街（园区）自然资源管理部门应对未按时开工的原因进行调查认定，形成初步认定意见和处置方案提交同级人民政府以及土地使用权人确认，双方未达成一致意见的，不予同意延期申请。

（二）超期竣工责任认定。建设项目超期竣工的，由市或功能区自然资源主管部门向开竣工违约单位发出违约提醒通知书。属地镇街人民政府（功能区管委会、街道办事处）组织相关职能部门，做好调查核实工作，在违约提醒通知书发放30个工作日内形成初步调查认定方案，报市或功能区自然资源主管部门审核。审核通过的，按程序上报市人民政府审批。

因本通知第四条所列情况导致超期开、竣工的，经土地使用权人举证且镇人民政府（街道办事处、园区管委会）核实的，其影响时间不作为开、竣工违约期。

人民法院查封期间不作为开、竣工违约期。人民法院查封、处置后，土地权属未发生变更的，开、竣工违约期自人民法院查封解除之日起继续计算，与查封前的开、竣工违约期累计；土地权属因人民法院处置发生变更的，开、竣工违约期自权利主体变更之日起重新计算。

八、违约金支付

已造成开、竣工违约的，需根据土地出让合同或划拨决定书的约定、规定缴纳违约金。因本通知第四条所列情况导致违约的，扣减实际影响天数后，计算违约金。经核实未缴纳竣工违约金的，不予通过规划条件核实申请。

涉及需支付违约金的，土地使用权人应按时通过广东非税收入收缴一体化系统，使用“其他收入”科目缴入国库。镇街（园区）自然资源管理部门要及时掌握违约金支付情况，并向上级自然资源部门报备。

对企业原因导致超期开工、超期竣工的，应严格按照土地出让合同约定进行监管。拒不缴纳超期开、竣工违约金的，由市或功能区自然资源管理部门依法申请司法途径进行追缴。

九、新旧衔接

本通知施行前出让的国有建设用地，可按照本通知第四条申请延长竣工期限。

本通知自印发之日起施行，有效期5年。本通知在施行过中，若与上级最新规定相抵触的，以上级规定要求为准。