

德化县人民政府办公室文件

德政办规〔2024〕2号

德化县人民政府办公室关于印发德化县国有 建设用地开（竣）工管理规定的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《德化县国有建设用地开（竣）工管理规定》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

德化县人民政府办公室

2024年10月17日

（此件主动公开）

德化县国有建设用地开（竣）工管理规定

为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》精神，加强国有建设用地供后监管，督促土地使用权人加快地块开发建设，规范开（竣）工管理，提高土地利用效率，依据《闲置土地处置办法》《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》和《福建省国土资源厅关于严格土地供应有关法律和政策的通知》等规定，按照“以用为先、依法进行、分类处理、节约集约”的原则，结合我县实际，制定本规定。

一、本规定适用于德化县行政区域内签订国有建设用地使用权出让合同或取得国有建设用地划拨决定书（以下均简称土地合同）的建设用地开（竣）工管理。

二、本规定所称开工，是指土地使用权人依法取得《建筑工程施工许可证》（或住建部门其他形式的施工批准文件）后，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。（按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证）

本规定所称竣工，是指土地使用权人依法取得整宗地的《建筑工程竣工验收报告》（“五方验收”盖章）、规划验收合格证明（《建设工程竣工规划条件核实意见书》）或建设工程竣工验收备案证明。

三、开（竣）工期限

(一)新供应的地块原则上自土地交付之日起 12 个月内开工建设，自交付之日起 48 个月内竣工，以土地合同约定为准。

(二)具体竣工期限可根据地块实际建设体量和专项开发要求确定，原则上不能超过上述期限。特殊情形下经县人民政府审核同意后，可对地块的开（竣）工期限再另行约定。

(三)通过司法拍卖方式处置的建设用地，未按原土地合同约定完成开、竣工的，新的土地使用权人应向县自然资源部门申请，根据地块新的建设计划和原开发建设进度情况，按照本条第一、二款的规定，重新约定地块开（竣）工期限，签订补充合同。

(四)通过与土地权利人签订建设用地转让协议（含无偿转让、赠与、置换等）或基于与土地权利人签订的建设用地转让协议而形成的生效裁判文书（不含司法拍卖的人民法院裁定）取得土地使用权的，新的土地使用权人不得以土地转让为由申请对地块开（竣）工期限进行重新约定。原土地出让合同有特别约定的，以其约定为准。

四、开（竣）工申报

(一)土地使用权人应当在项目开发建设期间，及时填写《建设用地开（竣）工申报表》向县自然资源部门进行开工申报。县自然资源部门对申报材料及开工情况进行核验，符合开工条件的及时更新福建省土地市场监管动态监测与监管系统相关信息。

(二)土地使用权人应当在项目竣工后，及时填写《建设用地开（竣）工申报表》向县自然资源部门进行竣工申报。县自然

资源部门对申报材料及竣工情况进行核验，符合竣工条件的及时更新福建省土地市场监管动态监测与监管系统相关信息。

土地使用权人主张无法按土地合同约定开（竣）工属非自身原因导致的，可按照土地合同约定提前 30 日向县自然资源部门提出延期申请，并在约定期限到期日前 15 日内对不能按时开（竣）工原因进行说明举证。

土地使用权人逾期未提出延期申请，视为不存在需要延期的情形。土地使用权人申请延期，未说明原因的，不予受理；逾期未提供举证材料或证明材料不足以证明存在非土地使用权人原因导致需要延期的情形的，县自然资源部门可以驳回延期申请。

五、非土地使用权人自身原因导致违约的认定及处理

（一）非土地使用权人自身原因的认定情形

1. 属于政府、政府有关部门的行为造成的

（1）因未按国有建设用地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、省市县政府出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

（4）因处置土地上相关群众信访事项、权属争议等导致无法

动工开发的；

(5) 因军事管制、文物保护、电力设施迁移等无法动工开发的；

(6) 因政府、政府有关部门的其他行为。

2. 因出现异常恶劣气候导致未能按时开（竣）工的，可以根据实际影响天数顺延开（竣）工时间。有下列情形之一的，可认定为异常恶劣气候：

- (1) 日降雨量大于 30mm 以上；
- (2) 日最高气温超过 35℃ 连续 3 天以上；
- (3) 强热带风暴级别以上的台风灾害；
- (4) 气象主管部门认定的其他极端天气。

3. 其他情形。

(1) 因司法查封不能进行处置的，司法查封期间不计入开发建设周期，违约天数在剔除司法查封时间后连续计算；

(2) 法律规定的其他情形。

（二）非自身原因的申报和处置

土地使用权人主张无法按照土地合同约定开（竣）工属非自身原因导致的，应当提供原因说明、佐证材料。

各乡镇、县陶管会、相关主管部门应尊重事实、主动担当，按各自职责分工出具影响开（竣）工的书面认定。书面认定应如实说明对地块开发建设的实际影响原因及影响的天数。因情况特殊或职权划分不清的，可报请县政府协调或指定有关部门出具书

面认定。

因本规定第五条规定情形导致建设项目用地不能按时开工或竣工，土地使用权人在约定期限届满前1个月提出延期申请，经有关部门作出说明并经县土地管理委员会研究决策后，可自上述原因消除之日起重新约定开（竣）工时间。如在履约复核时申请免除违约责任的，县自然资源部门应对未按时开（竣）工的原因进行调查和认定，违约原因和处置方案报县土地管理委员会审核同意后，可重新约定开（竣）工期限或相应免除非自身原因部分的违约责任。

六、违约金计收和缴纳

土地使用权人因自身原因逾期开（竣）工的，县自然资源部门须按合同约定收取开（竣）工违约金，自违约之日起每三个月核查一次违约责任，追缴相应违约金，直至完成开（竣）工；若超过土地合同确定开工期限造成土地闲置的，除按照规定收取开工违约金外，还须按照闲置土地相关规定处理。

（一）违约金计收基数

1. 出让土地以公开交易成交价（或协议出让合同中的土地出让金）作为违约金计收基数。

2. 划拨土地以土地划拨决定书中的土地划拨价款（未明确价款按取得土地时相应级别与用途的基准地价）作为违约金计收基数。

3. 对于允许土地使用权人分期开发建设、分期验收的项目，

应在土地出让公告中予以载明并在土地合同中约定分期开发、分期验收的具体范围、面积和开（竣）工期限，土地使用权人应严格遵守合同约定内容。对于存在违约行为的，按照分期土地面积占总土地面积的比例计算违约金计收基数，计收违约金。

（二）违约天数计算标准

违约天数自土地合同约定开（竣）工之日起至经认定达到开（竣）工标准之日止。已追究违约责任的违约天数可相应扣除。

存在竣工违约的，在计算竣工违约时间时，如亦存在开工违约的，应扣除开工违约时间。

（三）违约金缴纳

土地使用权人应自领取《缴款通知书》之日起 30 日内缴纳违约金，超过期限仍未足额缴纳违约金的，县自然资源部门将通过法律途径追缴违约金。

（四）违约金标准执行问题

新供应的地块，按照每逾期一日支付土地交易成交价或划拨价款总额 1‰ 的标准，征缴开（竣）工违约金。

本规定实施前已经签订的项目土地合同（及其补充条款）中已约定违约金标准的，按原土地合同（及其补充条款）违约金执行标准执行。

七、历史遗留问题处理流程

本着实事求是、尊重历史的原则，对本规定实施前已建成的建（构）筑物，提供住建部门出具的项目开（竣）工批准文件或

说明材料视为地块开（竣）工。

八、风险防范

为防范出让合同重大履约风险，对存在因自身原因造成违约问题的土地使用权人，县自然资源部门将通报给县住建部门，建议加强对其项目的监管。

土地使用权人在办理开（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，将不予办理开（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。

九、完善项目用地供后监管制度

（一）建立提醒制度。县自然资源部门要强化土地合同履行监管和处置，设立开（竣）工时限台账，组织乡镇自然资源所加大土地利用巡查力度，做到事前积极预防，事后及时处置。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，县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。

（二）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：县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，乡镇自然资源所负责辖区内项目的现场核查；县住建部门负责提供房屋建筑和市政基础设施工程的建筑工程施工许可证、竣工验收备案手续及建设项目已动工开发建设用地面积情况、建筑物、构筑物价格评估的相关材料；县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；县财政部门负责将查处工作经费列入预算；县税务部门负责土地闲置费用的征收；县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行政诉讼、行政复议问题；县陶管会、发改、工信商务、文旅、科技等部门负责提供企业进驻时签订的相关协议，协助拟定处置方案。属地政府、县陶管会、相关主管部门负责对不能按土地合同约定的条件交地的，出具认定意见。

十、本规定自公布之日起 30 日后实施，有效期至 2026 年 12 月 31 日，具体解释工作由德化县自然资源局承担。本规定实施前我县发布的有关规定与本规定不一致的，以本规定为准。国家、省和市对建设用地开（竣）工管理有新规定的，从其规定。

附件：1. 建设用地开（竣）工申报表

2. 建设项目延长开（竣）工期限审批表

附件 2

建设项目延长开（竣）工期限审批表

申请时间： 年 月 日

用地单位	***有限公司（盖章）	
项目基本情况	坐落位置	
	土地面积	平方米（约 亩）
	不动产权证号	
延期时间	本公司承诺 年 月 日前开工， 年 月 日前竣工。	
延期原因	<input type="checkbox"/> 1. 未按约定交付土地； <input type="checkbox"/> 2. 因规划调整不能建设； <input type="checkbox"/> 3. 因国家政策需要调整规划方案； <input type="checkbox"/> 4. 因相关群众信访暂无法开工； <input type="checkbox"/> 5. 因军事管制、文物保护等暂无法开工； <input type="checkbox"/> 6. 因政府、政府有关部门的其他行为暂无法开工； <input type="checkbox"/> 7. 因自然灾害等不可抗力暂无法开工； <input type="checkbox"/> 8. 经司法处置重新受让。	
属地政府意见	经调查（调查内容：项目目前建设情况、延期原因、处置措施等），用地单位以上申报内容属实。 负责人： ***人民政府（盖章） 年 月 日	
责任单位意见	经核实，以上延期原因情况属实，历史遗留问题将于 年 月 日前处置到位。 负责人： ***人民政府或部门（盖章） 年 月 日	
自然资源部门审核意见	经审核，建议该项目开工时间延长至 年 月 日，竣工时间延长至 年 月 日。 负责人： 德化县自然资源局（盖章） 年 月 日	
县政府审批意见	同意该项目开工时间延长至 年 月 日，竣工时间延长至 年 月 日。 负责人： 德化县人民政府（盖章） 年 月 日	

县直有关单位：县发改局、科技局、工信商务局、司法局、财政局、
自然资源局、住建局、文旅局、陶管会，税务局。

德化县人民政府办公室

2024年10月17日印发
