

珠海市人民政府办公室

珠府办函〔2019〕110号

珠海市人民政府办公室关于进一步规范完善 建设项目用地开竣工监管处置的补充意见

横琴新区管委会，各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

为进一步促进土地节约集约利用，加大闲置及开竣工违约项目用地处置力度，深入挖掘土地资源潜力，市政府已于2018年8月16日出台《珠海市人民政府关于进一步加强建设项目用地开竣工监管处置的若干意见》（珠府函〔2018〕352号，下称“352号文”），施行情况良好。为进一步营造良好营商环境，衔接处理好相关历史遗留问题，遵循公正公平合理原则，经市人民政府同意，现就进一步规范完善建设项目用地开竣工监管处置提出以下补充意见。

一、进一步加强土地出让环节把控，堵塞漏洞

为了堵塞土地出让及开发建设环节漏洞，构建权责清晰、约束有效的土地出让管理责任体系，进一步完善我市国有建设用地使用权出让招拍挂文件、土地出让合同约定事项，市自然资源局于2019年2月28日印发《珠海市自然资源局关于加强我市国有建设用地使用权出让工作的通知》（珠自然资字〔2019〕97号，下称“97号文”）并提出如下要求：一是完善规划条件内容，明示城市规划意图和要求；二是明确土地周边规划调整免责条款；

三是禁止以“未净地出让”为由办理土地开竣工延期；四是明确土地开竣工认定标准；五是规范土地开竣工延期申请程序；六是优化规划报建程序。自然资源部门要把上述相关内容表述明确约定在建设项目用地招拍挂文件和土地出让合同中，并请各区政府（管委会）、各有关部门积极协同落实。

二、强化属地政府主体责任，加强用地开竣工延期监管

各区政府（管委会）作为建设项目用地开竣工延期事宜的审核主体，要认真审核把关，逐宗现场查看，并按要求填写《建设项目用地开竣工延期情况调查表》（附件）存档备查。

凡涉及用地开竣工延期申请的，用地单位需提交竣工前的工作计划承诺书，按月分解工作阶段目标。属地区政府（管委会）要对照承诺书按月开展检查，直至项目竣工为止，以确保项目按期推进，切实履行属地政府批后监管职责。

凡新出让的用地，属地区政府（管委会）要督促用地单位提交项目开发建设工作计划承诺书，并自约定的开工之日前半年开始，按月开展检查，切实推进土地资源集约高效利用。

三、关于出让合同未约定开竣工期限或未约定违约责任的用地处理意见

（一）目前仍未开工的

按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《珠海市闲置土地处置办法》（市政府令第87号）和352号文进行后续处理。

1. 经调查认定属企业原因导致的闲置土地，收取闲置费乃至无偿收地；

2. 经调查认定属政府原因导致的闲置土地，可按延期开工、调整土地用途/规划条件、政府安排临时使用、协议收地、置换土地等方式处置。其中若按延期开工处置的，自然资源部门应当与用地单位签订土地使用权出让变更合同或补充协议，重新约定批后监管条件，明确开竣工违约责任。

（二）目前已竣工的

鉴于土地已开发利用完毕，不作相关后续处理。

（三）目前已开工但未竣工的

1. 已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或者已投入资金占总投资额不足 25%，中止开发建设满 1 年的国有建设用地，应认定为闲置土地，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）、《珠海市闲置土地处置办法》（市政府令第 87 号）和 352 号文进行后续处理。

2. 经调查认定不属于闲置土地的，自然资源部门需及时发出《用地竣工督促/提醒函》，同时要求用地单位限期签订土地使用权出让变更合同或补充协议，补充约定竣工期限及竣工违约责任。此类变更合同或补充协议由自然资源部门与用地单位直接签订。

用地单位不配合补签相关合同的，则按照《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）第十七条第二款“未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市、县人民政府土地管理部门应当予以纠正，并根据情节可以给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚”的规定进行处理。

四、关于出让合同已约定开竣工期限及其违约责任的用地处

理意见

根据用地出让（变更/补充）合同（协议）签订时间以及是否约定了需提前 30 天申请开竣工延期，分门别类做好衔接处理。

（一）2018 年 8 月 16 日（352 号文印发之日）之前签订出让合同的

涉及项目用地开竣工延期申请的，不执行 352 号文第五条第（三）项规定的开竣工延期申请程序。经市政府批准延期的，结合 97 号文完善后续签订土地出让变更合同或补充协议。此后用地单位再申请开竣工延期的，严格按照 352 号文、97 号文和有关规定要求办理。

（二）2018 年 8 月 16 日至 2019 年 2 月 28 日（97 号文印发之日）期间签订出让合同的

按出让合同是否约定了受让人不能按期开工或竣工，应提前 30 日向出让人提出开工或竣工延期申请事宜进行分类处理。

1. 有约定的，涉及项目用地开工或竣工延期申请的，严格按照 352 号文、97 号文和有关规定要求办理。

2. 无约定的，则不执行 352 号文第五条第（三）项规定的开竣工延期申请程序。经市政府批准延期的，结合 97 号文完善后续签订土地出让变更合同或补充协议。此后用地单位再申请开竣工延期的，严格按照 352 号文、97 号文和有关规定要求办理。

（三）2019 年 2 月 28 日后签订出让合同的

涉及项目用地开竣工延期申请的，严格按照 352 号文、97 号文和有关规定要求办理。

五、强化工业产业项目履约监管

对前述涉及签订土地出让（变更/补充）合同（协议）的工业产业类用地项目，如未签订过《项目监管协议》或曾签订的《项目监管协议》不符合目前投资产出税收等发展要求的，各区政府（管委会）应和用地单位补充签订或完善《项目监管协议》，并据此对项目后续建设投产运营予以严格监管及处置。

六、合同优先，从严监管

已签订的土地出让（变更/补充）合同（协议）对开竣工及其违约责任相关监管处置事项已作出明确约定的，从其约定。各项有关规定对建设项目用地开竣工监管处置事宜有不一致的，按最严格的标准执行。

七、政府原因“谁导致、谁负责”

经批准延长建设项目用地开竣工期限的，按照“谁导致、谁负责”原则，由属地区政府（管委会）或相关责任部门向自然资源部门提交消除政府原因的解决措施书面方案，避免因同一政府原因反复多次延期。

八、本意见自印发之日起施行。

附件：XX区建设项目用地开竣工延期情况调查表


珠海市人民政府办公室
2019年6月17日

XX 区建设项目用地开竣工延期情况调查表

编号：XX 区政府（管委会）2019[]号

用地基本信息			
用地单位（土地使 用权人）			
用地单位（土地使 用权人）住所地			
联系人及联系方式	法定代表人		联系电话
	受委托人		联系电话
用地位置			
用地面积（平方米）		土地用途	
项目名称		供地方式	
出让合同/划拨决 定书编号		出让合同/划拨决定 书签订日期	
电子监管号		合同金额（地价款总 额）（万元）	
建设用地批准书号		建设用地批准书颁 发日期	
规划建筑面积		容积率	
开发建设情况			
应动工开发日期		应竣工日期	
调查日状态	<input type="checkbox"/> 未动工 <input type="checkbox"/> 已动工 <input type="checkbox"/> 已竣工		
实际动工开发日期		实际竣工日期	
曾经开工延期	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	曾经竣工延期	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
曾经开工延期次数	__次	曾经竣工延期次数	__次

本次申请延期类型	<input type="checkbox"/> 开工延期		<input type="checkbox"/> 竣工延期
延期原因			
<input type="checkbox"/>	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；		
<input type="checkbox"/>	2. 因土地利用总体规划、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；		
<input type="checkbox"/>	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；		
<input type="checkbox"/>	4. 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；		
<input type="checkbox"/>	5. 因军事管制、文物保护等无法动工开发的；		
<input type="checkbox"/>	6. 政府、政府有关部门的其他行为；		
<input type="checkbox"/>	7. 因自然灾害等不可抗力导致；		
<input type="checkbox"/>	8. 其他政府原因： _____ _____ _____		
原因具体描述：			
调查人签名		调查日期	
审核人签名		审核日期	

<p>【视需要】 A(相关)部门意见 及日期</p>	<p>(盖章) 年 月 日</p>
<p>【视需要】 B(相关)部门意见 及日期</p>	<p>(盖章) 年 月 日</p>
<p>【视需要】 C(相关)部门意见 及日期</p>	<p>(盖章) 年 月 日</p>
<p>区政府(管委会) 领导审批意见及审 批日期</p>	<p>(盖章) 年 月 日</p>
<p>备 注</p>	

现场照片（含拍摄时间水印）

现场照片（含拍摄时间水印）

现场照片（含拍摄时间水印）

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，市有关单位，中央和省属驻珠海有关单位。