

福清市人民政府文件

融政综〔2019〕98号

福清市人民政府 关于印发福清市加强建设项目用地 供后开（竣）工管理暂行办法的通知

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），市直各有关单位：

《福清市加强建设项目用地供后开（竣）工管理暂行办法》已经市十七届政府第78次常务会议研究通过，现转发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

福清市人民政府

2019年4月5日

第一章 总 则

第一条 为加强我市建设项目用地供后监管，完善开（竣）工申报、认定、延期、违约追究等工作机制，增强《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）、《国有建设用地使用权划拨决定书》（以下简称“划拨决定书”）的严肃性，依据《闲置土地处置办法》《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）以及国土资源部办公厅《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》（国土资厅发〔2013〕30号）等相关法规政策，结合我市实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法适用于福清市范围内所有已供地（含出让及划拨）的建设项目。

第二章 开（竣）工时间认定标准

第三条 开工时间认定标准：开工时间以用地单位第一次取得《建筑工程施工许可证》或建设部门其他形式的施工批准文件颁发时间为准。

第四条 竣工时间认定标准：用地单位完成用地范围内所有建筑工程后，并组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位进行

“五方验收”，形成《房屋建筑工程竣工验收报告》。竣工时间以《房屋建筑工程竣工验收报告》时间为准（国家或上级部门对该验收文书的名称、格式等另有文件规定的，从其规定）。

第三章 开（竣）工申报、认定制度

第五条 用地单位应在建设项目开（竣）工后十天内向市自然资源和规划局书面申报开（竣）工，提交建设项目开（竣）工申报表、施工许可证等施工批准文件、现场照片、《房屋建筑工程竣工验收报告》等材料，明确实际开（竣）工日期。市自然资源和规划局进行核查、认定、处置，认定处置完毕后，由市自然资源和规划局出具开（竣）工申报认定回执。未办理开工申报认定的，不予出具竣工申报认定回执。构成开（竣）工违约的，由市自然资源和规划局依法追究用地单位违约责任。

第六条 竣工申报认定回执作为土地检查核验的依据之一，无竣工申报认定回执的建设项目，市自然资源和规划局不予受理土地检查核验等验收类业务。

第四章 开（竣）工违约责任追究

第七条 对用地单位自身原因未按期开（竣）工的，市自然资源和规划局应严格按照出让合同约定收取开（竣）工违约金；用地单位拒不缴纳违约金的，由市自然资源和规划局通过司法途径追缴。用地单位自身原因未动工开发满一年的，由市自然资源和规划局报市政府批准后，依法按出让金或划拨价款的 20%收取

土地闲置费；未动工开发满两年的，由市自然资源和规划局按规定程序报市政府批准后依法无偿收回土地使用权。

第五章 开（竣）工延期申请

第八条 用地单位应严格按照土地出让合同约定或划拨决定书规定的开（竣）工时间进行开发建设。确因政府原因或不可抗力因素导致未能按期开（竣）工的，可按规定申请开（竣）工延期；用地单位自身原因导致未能按期开（竣）工的，相关部门不予受理开（竣）工延期申请。

第九条 属于政府原因或不可抗力因素导致建设项目无法按期开（竣）工的。用地单位应提前 30 日向市自然资源和规划局提出延期申请，说明导致项目延迟开（竣）工的具体政府原因或不可抗力因素，并提供涉及的属地单位（工业园区、镇街）出具的正式文件，该文件应明确影响项目开（竣）工的原因及时间起止（精确到日）。政府投融资平台公司承建的建设项目，办理开（竣）工延期应由用地单位出具正式说明文件。市自然资源和规划局审核汇总并上报市政府批准延期后，签订出让合同变更协议或下发划拨决定书补充通知，重新约定交地、开工、竣工时间以及违约责任。重新约定的开工时间不得超过政府原因影响期时间后的 3 个月，竣工时间顺延。属于政府原因影响开（竣）工的具体情形如下：

（一）因征地拆迁等原因造成未按期交地给用地单位，导致项目无法按期开发建设的；

（二）因重大项目（如地铁、引水工程等）实施，经市政府同意并要求用地单位暂停项目建设的；

（三）因国家出台相关政策或因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，政府或相关部门要求用地单位暂停项目建设的（用地单位取得土地后自行要求调整规划条件、土地使用条件，以及用地单位分期建设造成无法按期开（竣）工的，应认定为用地单位自身原因）；

（四）因长时间军事管制、地下重大文物发现需有关部门长时间处置等导致项目无法按期开发建设的；

（五）政府或政府有关部门的其他行为导致项目无法按期开发建设的；

（六）因重大地质环境因素、重大自然灾害等不可抗力因素导致项目无法按期开发建设的。

第六章 历史已供建设项目开（竣）工问题处置

第十条 为促进历史已供地项目开发建设，加快清理未按时开（竣）工和未及时申报开（竣）工项目，对开（竣）工违约追究给予一段免责期。用地单位在免责期内完成开（竣）工并向市自然资源和规划局申报的，可免于缴纳开（竣）工违约金。免于缴纳开（竣）工违约金的，用地单位应向市自然资源和规划局申请办理出让合同变更协议（补充合同），对此进行明确约定。但属于用地单位自身原因构成闲置土地的，按闲置土地有关规定处置，原则上不得免缴开（竣）工违约金。经市政府研究确定予以

收回的项目不予受理开（竣）工申报。

第十一条 全市范围内合同约定开（竣）工时间已到期但未申报开（竣）工的建设项目，应全部到市自然资源和规划局补办开（竣）工申报、认定、延期等相关事宜。约定开（竣）工时间未到期的建设项目，应加快建设进度，按时完成开（竣）工，并依照本办法第五条规定向市自然资源和规划局办理开（竣）工申报、认定手续。属地园区、镇街及市自然资源和规划局应相互配合做好通知工作。

第十二条 对于本办法出台前所有已竣工但未通过土地检查核验的建设项目，用地单位应在 2019 年 6 月 30 日前（即“免责期”，下同）向市自然资源和规划局补办申报竣工手续（免申报开工）。经市自然资源和规划局认定达到竣工标准后，免于办理竣工延期手续，免于缴纳竣工违约金，直接开具竣工申报认定回执；逾期申报竣工的，视为未在免责期内完成竣工，由市自然资源和规划局按照合同约定追缴违约金，违约日期按实际竣工时间减去约定竣工时间计算。

第十三条 对于本办法出台前所有已开工未竣工的建设项目，用地单位应在 2019 年 6 月 30 日前向市自然资源和规划局补办申报开工手续，经市自然资源和规划局认定达到开工标准后，免于办理开工延期手续，免于缴纳开工违约金。逾期申报开工的，视为未在免责期内完成开工，由市自然资源和规划局按照合同约定追缴违约金，违约日期按实际开工时间减去约定开工时间计算。

第十四条 对于本办法出台前未开工或并非因用地单位自

身原因构成闲置土地的建设项目，应在 2019 年 6 月 30 日前达到开工标准并向市自然资源和规划局申报开工，经市自然资源和规划局认定达到开工标准后，免于办理开工延期手续，免于缴纳开工违约金。逾期申报开工的，视为未在免责期内完成开工，由市自然资源和规划局按照合同约定追缴违约金，违约日期按实际开工时间减去约定开工时间计算。

第十五条 对于本办法出台前未竣工的建设项目，其中：

（一）在《关于印发福清市推进工业用地节约集约利用暂行办法的通知》（融政综〔2015〕263 号）出台前签订出让合同的（即 2015 年 11 月 17 日前），应在 2019 年 12 月 31 日前达到竣工标准并向市自然资源和规划局申报竣工，经市自然资源和规划局认定达到竣工标准后，免于办理竣工延期手续，免于缴纳竣工违约金；逾期申报竣工的，视为未在免责期内完成竣工，由市自然资源和规划局按照合同约定追缴违约金，违约日期按实际竣工时间减去约定竣工时间计算。

（二）在 2015 年 11 月 18 日后签订出让合同的，竣工时间及违约责任仍按出让合同的约定执行。

第七章 附 则

第十六条 本办法由福清市自然资源和规划局负责解释。

第十七条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。

附件 1

福清市自然资源和规划局：

你局与我方签订的国有建设用地使用权出让合同，合同电子监管号为_____，宗地坐落于_____，面积为_____平方米，约定动工日期为____年____月____日，土地权利证号_____。

我方目前已取得_____部分（全部）的建筑施工许可证（编号为：_____），或_____（许可文件）并于____年____月____日已达到动工标准，请予认定。

特此申报。

附件：1. 施工许可证

2. 开工现场全景照片

3. 逾期开工的，若企业主张为政府原因导致的，用地单位须提供逾期原因辅证文件（相关部门正式文件）

（联系人：_____，电话：_____）

用地单位（印章）/个人：

年 月 日

注：若无电子监管号，应填写合同号

附件 2

(出让用地)

编号:

_____:

我局与你方签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同号: _____)及补充合同 1、__、__, 宗地坐落于_____, 面积_____平方米, 项目名称_____, 根据你方于____年__月__日向我局的开工申报, 该宗地已取得土石方及基坑支护或_____《建设工程施工许可证》(编号: _____), 或_____ (其他施工许可文书), 并于____年__月__日进场施工, 现确认该项目已开工, 实际开工日期超过上述出让合同及补充合同约定的开工期限__天, 应(已)按上述出让合同及补充合同的约定缴纳开工延迟违约金人民币_____元(大写: _____元), 请向我局办理违约金缴纳手续。(或: 开工时间符合《国有建设用地使用权出让合同》的约定)

请你方科学安排建设工期, 确保在上述出让合同及补充合同约定的期限内完成全部建筑封顶, 并申请竣工验收, 竣工后__10__日内向我局申报。

福清市自然资源和规划局
____年__月__日

附件 3

(划拨用地)

编号:

_____:

我局向你方签发的《国有建设用地使用权划拨决定书》(编号: _____), 宗地坐落于_____, 面积_____平方米, 项目名称_____, 根据你方于____年____月____日向我局的开工申报, 该宗地已取得基坑支护或《建设工程施工许可证》(编号: _____), 或(其他施工许可文书), 并于____年____月____日进场施工, 现确认该项目已开工, 实际开工日期超过上述划拨决定书规定的开工期限____天。(或: 开工日期符合《国有建设用地使用权划拨决定书》的约定)

请你方科学安排建设工期, 确保在《划拨决定书》规定的期限内完成全部建设封顶, 并申请竣工验收, 竣工后 10日内向我局申报。

福清市自然资源和规划局

____年____月____日

附件 4

福清市自然资源和规划局：

你局与我方签订的国有建设用地使用权出让合同，合同电子监管号为_____，宗地坐落于_____，面积为_____平方米，项目名称：_____约定竣工日期为____年__月__日，土地权利证号_____。

我方已于____年____月__日达到竣工标准，请予认定。

特此申报。

- 附件：1. 建设单位组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收形成的《建筑工程竣工验收报告》
2. 竣工现场全景照片
3. 逾期竣工的，若企业主张为政府原因导致的，用地单位还须提供逾期原因辅证材料(相关部门正式文件)

(联系人：_____，电话：_____)

用地单位(印章)/个人：

年 月 日

注：若无电子监管号，应填写合同号

附件 5

(出让用地)

编号:

_____:

我局与你方签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同号: _____)及补充合同 1、__、__, 宗地坐落于_____, 面积_____平方米, 项目名称_____, 根据你方于____年__月__日向我局的竣工申报, ____年__月__日, 你方已依据《土地出让合同》约定的规划设计指标等土地利用条件, 完成用地内全部建筑封顶, 并已组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位验收, 形成《建筑工程竣工验收报告》, 现确认该项目已竣工, 实际竣工日期超过上述划拨决定书规定的竣工日期____天, 应(已)按上述出让合同及补充合同的约定缴纳开工延迟违约金人民币_____元(大写: 元), 请向我局办理违约金缴纳手续。(或: 竣工时间符合《国有建设用地使用权出让合同》的约定)

福清市自然资源和规划局

____年__月__日

附件 6

(划拨用地)

编号:

_____:

我局向你方签发的《国有建设用地使用权划拨决定书》(编号: _____), 宗地坐落于_____, 面积_____平方米, 项目名称_____, 根据你方于年___月___日向我局的竣工申报, 该宗地已于___年___月___日完成用地内全部建筑封顶, 并已组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位验收, 形成《建筑工程竣工验收报告》。现确认该项目竣工, 实际竣工日期超过上述划拨决定书规定的竣工日期天。(或: 竣工时间符合《国有建设用地使用权划拨决定书》的约定)

福清市自然资源和规划局

_____年___月___日

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

福清市人民政府办公室

2019年4月5日印发
