

NHFG2021016

主动公开

# 佛山市南海区人民政府文件

南府〔2021〕49号

## 佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区国有建设用地履约管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区国有建设用地履约管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请迳向市自然资源局南海分局反映（联系电话 0757-86315782）。

佛山市南海区人民政府

2021年4月13日

# 佛山市南海区国有建设用地履约管理办法

## 一、总则

**第一条** 为加强国有建设用地供后监管,促进土地开发利用,规范履约行为管理,依法依规追究违规违约责任,明确各部门监管职责,根据现行法律法规和国家、省、市政策,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于佛山市南海区行政区域内已签订国有建设用地使用权有偿使用合同(以下简称为“出让合同”)或已取得国有建设用地划拨决定书(以下简称为“划拨决定书”)的国有建设用地的履约管理。

## 二、履约管理范围

**第三条** 履约管理内容指区人民政府组织土地供应时,由区、镇人民政府(街道办事处)(以下简称“镇(街道)”)或相关职能部门就土地开发、建设、招商等利用要求,与土地使用权人签订各类合同、协议所约定的事项,包括但不限于:土地出让金、开竣工时间、规划建设要求、公共配套设施建设、招商指标、产业要求、税收要求、环保管理要求等。

**第四条** 国有建设用地履约管理应遵循“谁提出,谁监管”的原则,并通过“属地管理、联动监管、权责一致”的方式,压实共同监管责任,由国有建设用地出让或划拨时提出关联条件的相关部门做好履约的检查核验工作。

国有建设用地出让或划拨时提出关联条件、上级政府部门文件或区人民政府文件规定的相关部门以及法定职责部门为本办法所称的监管单位。

**第五条** 做好招商项目指标监管，就产业项目用地出让后的行业、投资额、投资强度、产值、税收及其他招商条件，由区经促、科技、发改、财政、税务、金融等部门、各属地镇（街道）或对应的管理单位（如佛山高新技术产业开发区南海园管理局、佛山中德工业服务区管理委员会南海片区建设局、三山新城建设局、金融C区重建局等）等进行共同监管和履约核实。

**第六条** 做好基础设施建设监管，就宗地内外的基础设施建设（包括宗地外土地平整、道路修建、供水、供电、供气、通讯等）的建设进度和建设情况，由区住建水利、交通、国资、土地储备等部门、各属地镇（街道）或对应的管理单位（如佛山高新技术产业开发区南海园管理局、佛山中德工业服务区管理委员会南海片区建设局、三山新城建设局、金融C区重建局等）等进行共同监管和履约核实。

**第七条** 做好公共配套设施建设监管，就宗地出让后各项市政和公共设施的建设进度和建设情况，由区自然资源、教育、卫生健康、民政、住建水利、公安、交通、应急管理、国资、土地储备等部门、各属地镇（街道）或对应的管理单位（如佛山高新技术产业开发区南海园管理局、佛山中德工业服务区管理委员会南海片区建设局、三山新城建设局、金融C区重建局等）等进行

共同监管和履约核实。

**第八条** 做好开发建设监管，就宗地出让后的规划报建、规划变更、施工报建、按图施工、施工建设、竣工验收、环保审批、环保监测、办理征占用林地手续、公共空间（规划用地红线与建筑退让线之间的区域的建设、验收和移交）等方面，由区自然资源、住建水利、生态环境、城管局、交通、应急管理等部门、各属地镇（街道）或对应的管理单位（如佛山高新技术产业开发区南海园管理局、佛山中德工业服务区管理委员会南海片区建设局、三山新城建设局、金融C区重建局等）等进行共同监管和履约核实。

**第九条** 做好房屋销售监管，依据划拨决定书、出让合同及相关的规划报建、施工报建材料和相关文件规定，着重对虚假宣传、违规销售、改变合同用途销售、权能限制等，由区住建水利、自然资源、城管、市场监管、教育、人社等部门、各属地镇（街道）或对应的管委会对应的管理单位（如佛山高新技术产业开发区南海园管理局、佛山中德工业服务区管理委员会南海片区建设局、三山新城建设局、金融C区重建局等）等进行共同监管和履约核实。

### 三、开竣工申报与动态巡查

**第十条** 建立健全建设项目开竣工主动申报制度，从本办法施行之日起供应的宗地，土地使用权人应当在约定、规定时限内或项目实际开工、竣工之日起三十日内向属地镇（街道）申报宗

地开竣工情况。

**第十一条** 土地使用权人未按要求申报开竣工信息的，自然资源分局可通过门户网站、媒体等形式向社会公开相关信息。

**第十二条** 各镇（街道）应开展宗地开竣工动态巡查，落实专岗专人，加强建设用地供后开发建设全程监管，并在每季度末向自然资源分局报送辖区宗地开竣工情况及相关材料。

**第十三条** 自然资源分局在收到镇（街道）报送的开竣工信息后，应及时在省土地市场动态监测监管系统中上报。若宗地逾期开竣工的，自然资源分局应会同属地镇（街道）及时向宗地使用权人送达法律提示函，督促宗地加快开发建设。

#### 四、开竣工延期

**第十四条** 土地使用权人主张无法按照出让合同约定或划拨决定书规定按时开竣工且有正当理由的，应在宗地首次约定或规定的开竣工期限届满前三十日或实际开竣工之日后提出延期申请，并提供未能按时开竣工的原因说明及证明材料，包括逾期原因的具体描述、影响的具体天数、属政府原因的政府部门核查意见书（见附件）等。

土地使用权人未按期提出申请的，不予受理；土地使用权人提交申请材料不齐全，经通知未在十五个工作日内一次性补正的，可对延期申请作退件处理；未厘清的开竣工违约责任在竣工验收履约复核时一并处理。

申请延期时宗地处于闲置状态的，按照《闲置土地处置办法》及相关政策进行处理。

**第十五条** 申请开竣工延期累计一年（含一年）以下的，由镇（街道）受理、审批，具体操作按照《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区加强国有土地开竣工监管实施细则的通知》（南府办函〔2019〕29号）执行。其余由自然资源分局受理并报区人民政府审批。

**第十六条** 政府及政府有关部门原因导致开竣工逾期的情形包括：

（一）因不符合出让合同约定、划拨决定书规定的土地交付条件，导致项目无法按期动工开发的，包括施工道路未通、基建用水用电未连接、电力设施高空限制、位于林班或水源保护区等，依约应由土地使用权人承担的除外；

（二）因土地权属不清或处置土地上相关群众信访维稳事项等导致无法动工开发的；

（三）因土地利用总体规划、城乡规划、国土空间规划等依法修改，导致土地使用权人不能按照出让合同约定、划拨决定书规定的用途、规划和建设条件开发的；

（四）因文物保护、市政建设等需要，政府或政府有关部门要求土地使用权人停止施工的，但因用地单位违法行为导致的除外；

（五）因项目开发建设相关的审批政策变更、审批单位调整，

导致项目建设报建延误的；

（六）同一产权人名下若干宗非公开出让的相同用途的相邻用地，由于政府、政府有关部门要求整合作为一个项目整体开发建设而导致无法按期动工开发的；

（七）政府或政府部门因公共利益需要临时占用或征收部分宗地，导致项目无法按期动工开发的；

（八）军事用地，党政机关、财政全额拨款的事业单位行政办公用地，集体经济组织留用地和以无偿划拨方式供应的非营利性文化教育、医疗卫生、市政基础设施用地，因需政府或政府有关部门决策批准，或民主集体表决而导致项目无法动工开发的；

（九）因永久用电、供水管网、雨水管道、污水管道、燃气等不具备接入条件导致无法竣工验收的，但项目未整体竣工且在约定、规定竣工日前已具备接入条件的除外；

（十）政府、政府有关部门的其他行为；

因疫情、自然灾害、地质问题等不可抗力导致无法开工、竣工的，参照前款规定办理。

**第十七条** 政府及政府有关部门原因、不可抗力因素导致开竣工逾期的，区、镇（街道）相关主管部门应尊重事实、主动担当，按各自职责分工出具开竣工影响原因的核查意见书。核查意见书应如实说明影响宗地开发建设的事实情况、延期理由类别及具体起止时间。延期天数原则上按区、镇（街道）相关主管部门明确的具体起止时间计算。因情况特殊或职权划分不清的，可报

区人民政府协调或指定有关部门出具核查意见书。

若相关部门核查意见书不明确或存在冲突，或相关部门不予认可政府原因但土地使用权人持不同意见的，提交供后监管办公室联席会议进行审议，属于非自身原因的，一并审议明确影响的具体起止时间。

**第十八条** 自然资源分局或属地镇（街道）审查土地使用权人的延期申请材料充分、属实，并经相关部门及属地镇（街道）确认后，按照本办法第十五条事权规定进行审批。对经批准延期的地块，应与土地使用权人签订补充协议明确延长的开竣工时限。

**第十九条** 除本办法第十六条规定情形外，土地使用权人逾期开竣工的，须缴纳开竣工违约金。

开竣工都逾期的宗地，经批准同意开工延期或收取开工违约金后，开竣工时间相应顺延，实际竣工时间不超过延期后的竣工时间的，不认定为竣工逾期；最后核算确认存在竣工逾期的，按照合同约定收取违约金。

**第二十条** 自本办法施行之日起签订出让合同或核发划拨决定书，根据土地用途、建筑高度、地下室层数和建设体量的不同，经区人民政府同意，可对土地主导用途为非住宅的宗地的开工、竣工期限作如下规定：

建筑高度 (H)	建筑面积 (L)	开工期限 (年)	竣工期限 (年)
H ≤ 100 米	$L \leq 10 \text{ 万 m}^2$	1	4
	$10 \text{ 万 m}^2 < L \leq 20 \text{ 万 m}^2$	1.5	5
	$L > 20 \text{ 万 m}^2$	1.5	5.5



H > 100 米	$L \leq 10 \text{ 万 m}^2$	2	6.5
	$10 \text{ 万 m}^2 < L \leq 20 \text{ 万 m}^2$	2	7
	$L > 20 \text{ 万 m}^2$	2.5	8.5

1. 本表格所称开工期限、竣工期限，按本办法第三十三、三十四条规定起算。
2. 项目地下室  $\geq 3$  层的，其开工期限和竣工期限在上表基础上可再延长 6 个月。
3. 经批准提高容积率的，签订补充协议时，可按总建筑面积参照上表重新约定竣工期限。

本办法施行前出让、划拨的宗地，土地使用权人可根据上述标准申请开竣工延期。

**第二十一条** 开竣工延期属镇（街道）审批且审批后仍存在自身原因导致的开竣工逾期的，镇（街道）应函告自然资源分局对土地使用权人追究相应违约责任。

## 五、竣工验收履约复核

**第二十二条** 以出让方式取得的宗地，土地使用权人应申请竣工验收履约复核。

土地主导用途为住宅、商服用地的，土地使用权人向自然资源分局申请；土地主导用途为工矿仓储、教育用地、科研用地等其他用途用地的，土地使用权人向属地镇（街道）申请。

**第二十三条** 竣工验收履约复核包括履约复核先行审查和履约复核终审。

履约复核先行审查，指分期竣工或确权的建设项目，若涉嫌存在开竣工逾期情形，土地使用权人自愿书面承诺按照整宗地核算违约责任并提供履约保证的，可先行办理已竣工部分物业的确权登记。

履约复核终审，指建设项目整体竣工后，依据出让合同的约定进行全面履约复核。

**第二十四条** 土地使用权人申请建设项目确权登记时，在未理清相关违约责任且通过履约复核终审前，不得办理最后一期的确权登记。

**第二十五条** 履约复核先行审查内容为宗地开竣工违约情况，土地使用权人办理履约复核先行审查的，原则上应提供履约保证，方式包括：

- （一）自愿承诺暂停办理建设项目预现售业务；
- （二）自愿冻结预售资金监管账户；
- （三）其他方式。

若土地使用权人选择的履约担保方式涉及不动产价值估算的，不动产价值以区住建水利局提供的上一年度相应镇（街道）辖区同类不动产交易价格为估算标准。

**第二十六条** 履约复核终审内容包括出让金缴交情况、开竣工履约情况、规划条件落实情况。

**第二十七条** 自然资源分局或镇（街道）在受理土地使用权人竣工验收履约复核申请后六十个工作日内完成竣工验收履约复

核，出具审核意见或结果。土地使用权人提交材料不齐的，自然资源分局或镇（街道）应通知土地使用权人一次性补齐材料，土地使用权人未补齐材料的，不予受理。

土地使用权人已提出开竣工延期申请的，需办结后再申请履约复核终审。

**第二十八条** 宗地分宗转让后分属不同土地使用权人，且分宗后土地具有独立规划条件的，竣工验收履约复核可按分宗后具有独立规划条件的土地进行复核。土地使用权人应承担的违约金按土地占原宗地分割比例核算。

**第二十九条** 履约复核终审完成后，属地镇（街道）、区直有关部门应依职责和根据本办法对投资强度、配套设施产权或管理权移交、教育设施配置、招商指标、产业要求、税收要求等其他事项落实情况进行履约监管。

## 六、其他规定

**第三十条** 房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。土地使用权人是承担宗地违约责任的义务人。

**第三十一条** 开工标准，是指依法取得区住建部门批准的施工许可证后进场施工并达到一定开发要求（永久性工程正式破土开槽、打永久桩开始施工）。已达到一定开发要求的项目，以施工许可证发证日作为动工日的认定依据。

凡在出让合同约定开工日前取得基坑报建证明或桩基础证

明、且提前或如期竣工的项目，视同按出让合同开工，不追究开工违约责任。本款所称“出让合同”不包括本办法施行之日后因闲置土地处置或开竣工延期等事由而签订的补充合同（协议）或《土地开发协议》等各类协议。

**第三十二条** 竣工标准按出让合同约定或划拨决定书规定进行核查。约定、规定不明确的，以土地使用权人取得符合规划条件的最后一期建筑工程的规划条件核实意见为标准。规划条件核实意见的发证日为竣工日的认定依据。

**第三十三条** 动工开发期限按出让合同约定或划拨决定书规定进行核查。约定、规定不明确的，从起算日次日起给予一年的动工开发期限。起算日按以下顺序确定：

（一）以交地确认书日期为起算日；

（二）若没有交地确认书的，以签订出让合同日为起算日；

（三）出让合同签订时间不明确的，以土地使用权人首次不动产登记登记的日期为起算日；

（四）宗地经置换、改变土地用途后未重新签订补充协议约定开发期限的，以变更土地后首次办理不动产登记的日期为起算日。

**第三十四条** 竣工期限按出让合同约定或划拨决定书规定进行核查。约定、规定不明确的，除本办法另有规定外，开发期限为起算日次日起四年。

**第三十五条** 违约金以宗地区片基准地价（网格点基准地价）

为计算标准的，以违约行为结束时的宗地区片基准地价（网格点基准地价）进行计算。若追究违约责任时，违约行为未结束，则以追究责任时的宗地区片基准地价（网格点基准地价）进行计算。

**第三十六条** 已签订出让合同或已取得划拨决定书的项目，原则上仍按出让合同或划拨决定书执行。出让合同或划拨决定书有未尽事宜或约定、规定不明的，可由双方依据本办法有关规定协商解决，协商不成的，依法通过司法途径解决。

**第三十七条** 土地使用权人因自身原因违反取得宗地时签订的各类合同、协议所约定事项的，应按约定、规定承担违约责任。

## 七、履约保障

**第三十八条** 建立履约管理共同责任机制，各监管单位应切实加强建设用地供后开发利用监管，进一步做好预警提醒工作，通过现场核查、开发建设进度跟踪管理、竣工验收等手段，构建土地利用全过程动态监管机制。

**第三十九条** 各监管单位应做好违约责任追究工作，积极调查核实违约行为，及时发出违约责任追究通知，促使土地使用权人主动承担违约责任，其他相关部门做好联动支持。土地使用权人没有正当理由拒不承担违约责任的，通过司法程序进行追究。

**第四十条** 区、镇（街道）两级政府应在财政上保障各监管单位的履约管理工作。各级财政部门依据政府批复落实相关工作经费。

**第四十一条** 各职能部门、镇（街道）工作人员在履约管理工作中徇私舞弊、滥用职权、弄虚作假、玩忽职守的，依法追究相关人员责任。

## 八、附则

**第四十二条** 本办法由区自然资源部门负责解释。

**第四十三条** 本办法自印发之日起施行，有效期五年。佛山市南海区已发布的规范性文件、相关政策与本办法不一致的，以本办法为准。国家、省、市对国有建设用地履约管理有新规定的，从其规定。

附件：建设项目开竣工逾期原因核查意见书（范本）

附件

## 建设项目开竣工逾期原因核查意见书 ( 范本 )

申请人： \_\_\_\_\_

项目名称： \_\_\_\_\_

坐落位置： \_\_\_\_\_

出让合同编号： \_\_\_\_\_

不动产权证号： \_\_\_\_\_

### 影响原因一

影响类型： 影响开工 影响竣工

影响期间： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 -- \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

影响原因说明：

---

---

### 影响原因二

影响类型： 影响开工 影响竣工

影响期间： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 -- \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

影响原因说明：

---

---

附件（佐证材料）

出具意见单位（盖章）

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

说明：若影响原因较多的，可按上述格式相应增加。

