

佛山市三水区人民政府办公室

主动公开

三府办函〔2019〕7号

佛山市三水区人民政府办公室关于三水区土地 供后监管工作管理办法（试行）的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位：

《三水区土地供后监管工作管理办法（试行）》业经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向区国土部门反映，联系电话：87737203。



佛山市三水区人民政府办公室

2019年2月26日

三水区土地供后监管工作管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强国有建设用地供后监管，促进国有建设用地依法开发利用和节约集约利用，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《佛山市人民政府关于加强土地供应管理推动重点项目建设的通知》（佛府函〔2017〕53号）、《佛山市国土资源和城乡规划局关于印发竣工验收履约复核工作的通知》（佛国土规划通〔2018〕236号）等精神，结合我区实际，制定本办法。

第二章 定义、标准及政策界定

第二条 土地供后监管是指国有建设用地供应后，对土地使用权人履行《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权划拨决定书》《监管协议》及其相关补充协议等情况进行复核和监管，包括土地是否存在闲置，是否按时动、竣工，是否按要求配建移交，投资强度及税收强度等相关经济指标是否达到要求等。

第三条 动、竣工的标准。

（一）动工标准：用地单位依法取得施工许可证后，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。

(二) 竣工标准: 按照规划审批的《总平面图》要求, 完成所有主体(不含投资额 30 万元以下或规划建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程)建设, 并取得《建设工程规划核实合格通知》或《建(构)筑物工程规划条件核实意见》。

已签订的《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》及相关补充协议中有约定竣工标准的, 可按原约定的竣工标准执行。

(三) 其它: 按照各部门技术规范及标准确定的复核标准。

第四条 动、竣工时限的约定。

(一) 自本办法印发之日起供应的土地须在《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》中明确土地的动、竣工时限, 土地使用权人须严格按照约定执行。

(二) 经审核确认为非企业原因导致未能开发建设或影响施工的地块, 其动、竣工时限的约定可按以下方式进行处置:

1. 对超期交地的情形(即超过合同约定交地时间签订《土地交付确认书》或已签订《土地交付确认书》但土地未能在约定交地时间内达到交地标准), 以实际交地时间作为新约定的交付时限, 并按照原动、竣工开发时限重新计算约定, 由区国土部门与土地使用权人签订补充协议。

2. 对影响地块开发建设的情形, 根据审核确认的影响天数, 在原动、竣工时限的基础上相应顺延, 并由区国土部门与土地使用权人签订补充协议。

3. 《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》无约定动工开发时限的，根据项目工程报建、进场等前期工作所需的时间，自土地实际交付之日起原则给予6个月的动工时限。

（三）被认定为闲置的土地，在完成缴纳土地闲置费后，可签订补充协议，重新约定动工时限为自缴交土地闲置费之日起6个月内动工，竣工时限按原出让合同开发建设期限约定重新确定。

（四）对本办法实施前已办理并证手续，但未重新约定动、竣工开发时限的地块，从尊重客观实际出发，以合并前各地块合同约定中最晚的动、竣工时限作为各地块履约复核的基准。如合并地块内最后竣工的建筑物跨压合并前多宗地块的，则按该建筑物压占基底面积最大的地块进行动、竣工履约复核。如并证前的分宗地块存在超期动、竣工，而并证后无重新约定动、竣工违约责任的，违约责任按并证前各分宗地块关于动、竣工的相关约定执行。

第五条 实际动、竣工时间的确定。

（一）土地开发达到本办法第三条动工标准之日作为地块实际动工时间。对已开工建设，但未能确定实际动工时间的，按照该地块最早取得施工许可证的时间作为实际动工时间。

（二）历史建成建筑物补办报建手续的地块，按照区住建部门作出的行政处罚书上确定的施工时间作为该建筑物的实际动工时间。

（三）本办法实施前已办理并证手续，但未重新约定动、竣工开发时限的地块，如其中一地块已取得施工许可证，且动工开发建设达到动工标准，则该地块取得施工许可证的时间可视为合并后各地块的实际动工时间。地块的动、竣工履约情况按并证前各地块分别复核，违约责任按并证前各地块的原合同约定执行。

（四）本办法实施前已办理分证手续，但未重新约定动、竣工时限的地块，如分证前原地块存在非企业原因导致地块未能开发建设或影响施工的，分证后各宗地的实际动、竣工时间均可扣减分证前原地块审核认定的受影响天数。地块的动、竣工履约情况按分证后各地块分别复核，违约责任按分证前地块的原合同约定执行。

第六条 存在以下非企业原因情形的地块，土地使用权人可按规定申请动、竣工延期申请或核减动、竣工受影响天数：

（一）政府原因。

1. 未按《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》约定的期限、条件将土地交付给土地使用权人或土地交付后发现地块未达到土地交付条件，导致项目无法按时动工、竣工的，由负责土地交付的镇政府（街道办事处）或区土地储备中心出具核实意见，影响因素涉及的相关部门协助出具核实意见及提供佐证材料，如现场照片、施工合同、航拍影像图等。

2. 因土地利用总体规划、城乡规划修改，造成土地使用权人不能按《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨

决定书》约定的用途、规划和建设条件按时动工建设的，由规划部门出具核实意见，并提供佐证材料，如规划调整文件。

3. 因政府出台相关政策，导致原规定、约定的规划和建设条件等不能实施的，由政策、规定负责解释的部门出具政策调整及影响情况的意见，并提供相关文书材料。若因政策、规定调整导致地块须重新办理报建、申报等手续的，负责办理报建、申报等手续的部门须一并出具核实意见。

4. 因军事管制、文化保护等无法按时动工、竣工的，由地块所属镇政府（街道办事处）或区土地储备中心负责核查，并出具核查意见和提供佐证材料，如文物认定文件等。

5. 因政府、政府有关部门对特定区域或特殊类型的建设项目开发建设有其他强制性要求及其他行为，导致项目无法按时动工、竣工的，由地块所属镇政府（街道办事处）或区土地储备中心出具情况核实意见。

6. 因市政绿化树木迁移，林地使用手续，周边市政及道路施工，重污染应急、重度防范预警、中度防范预警管控重点实施停限产（工）措施等政府原因导致企业无法正常开发建设的，由镇政府（街道办事处）或区土地储备中心出具核实意见，影响因素涉及的相关部门协助出具核实意见及提供佐证材料。若上述情况事实存在但欠缺资料佐证的，经地块所属镇政府（街道办事处）核实确定后，可作为事实依据。

7. 因地块周边基础设施未完善，导致地块无法开发建设的，

由地块所属镇政府（街道办事处）或区土地储备中心出具情况核实意见。

8. 因项目特殊或区位特殊等情况，区别于一般项目须增加报建、审批手续，导致增加开发建设时间的，由增加审核环节审批主管部门或地块所属镇政府（街道办事处）出具情况核实意见。

9. 其他属于政府原因影响地块动、竣工开发建设的情形。

（二）非政府、非企业原因。

1. 因信访、维稳等原因造成无法动工或施工的，由地块所属镇政府（街道办事处）或区土地储备中心出具核实意见，影响因素涉及的相关部门协助出具核实意见及提供佐证材料。

2. 因重大自然灾害、地质条件复杂、安全事故等不可抗力导致无法动工或施工的，由镇政府（街道办事处）或区土地储备中心出具核实意见，影响因素涉及的相关部门协助出具核实意见及提供佐证材料，如重大自然灾害警报新闻通稿等。

3. 土地开发建设期间被法院查封，须出具法院查封材料。

4. 项目动工开挖后，发现地下有给排水、电缆等市政管线需迁移的。

5. 其他非政府、非企业原因影响地块动工或施工的情形。

第七条 地块的实际动、竣工时限扣减审核认定的受影响天数后，仍存在超出约定动工或竣工时限的，按规定追缴违约金。

第八条 地块已开工建设，存在动、竣工违约责任的，动、竣工违约金按以下方式计收：

首先按土地使用权人超期动工的天数计收动工违约金，完成缴付后，签订补充协议重新约定新的竣工时限，新的竣工时限是指在原出让合同约定的竣工时限上顺延超期动工的天数。土地使用权人是否存在超期竣工以补充协议约定的竣工时限重新核算计收。如实际竣工时间超过新约定的竣工时限，则超出部分仍需计收竣工违约金。

第九条 土地使用权人逾期提交举证材料的，视为放弃举证权利，区国土部门将按规定追缴违约金。土地使用权人提交举证材料，经具有审批权限的部门或会议审核认定存在不属于第六条所述的情形，则视为属于土地使用权人自身造成动（竣）工违约。

第三章 职责和义务

第十条 各镇政府（街道办事处），区政府各部门遵循“谁提出、谁监管”的原则，依职责对国有土地使用权人履行《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权划拨决定书》《监管协议》及其相关补充协议等情况进行复核并做好监管工作，定期做好提醒、核查合同履行情况，督促土地使用权人履行合同或协议约定义务的工作。

第十一条 为切实履行好土地供后监管职责，及时做好土地动、竣工提醒和预警等工作。地块约定动工时限前6个月、竣工时限前12个月，由区国土部门分别函发《动工提醒通知书》和《竣工提醒通知书》。如地块超过约定动工或竣工时限仍未达到动工或

竣工标准的，由区国土部门函发《促动工通知书》或《促竣工通知书》，告知土地使用权人其合同违约责任。

第十二条 土地使用权人未按《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权划拨决定书》《监管协议》及其相关补充协议等履行约定义务的，应按规定依法缴纳违约金。如土地使用权人拒绝履行违约责任的，可通过司法途径予以追缴。

第十三条 非企业原因导致地块供后施工进度受影响、未能如期动、竣工，由土地使用权人提出，区国土部门报有关部门、镇政府（街道办事处）进行核实，区相关部门、各镇政府（街道办事处）按照实事求是的原则，对土地使用权人提出的涉及自身管辖范围的非企业原因逐条进行核实，依职责明确情况是否属实、是否影响地块未能开发建设以及具体影响时间，并提供相关佐证材料。对核实确为非企业原因的，根据受影响天数计算核减金额，并按规定进行核减。

第十四条 各单位职责义务。

（一）区国土部门依职能明确拟出让地块动、竣工时间、超面积建设补缴地价款、违约责任等内容的约定；负责闲置土地的调查、认定和处置工作；负责按照出让合同约定的动、竣工时间及时向土地使用权人作出提醒、预警通知以及违约核查、追缴等相关工作；按照相关单位提供的证据材料，做好土地动、竣工延期和合同履行复核工作。

（二）承担经科、规划、住建、发改、环保、教育、水利、

税务等职能的部门遵循“谁提出、谁监管”的原则，依职能对自身提出的建设要求落实情况进行履约复核和做好监管工作；对土地使用权人未按《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地划拨决定书》及其相关补充协议要求开发建设而涉及违约的，要及时函告区国土部门。区发改、规划、住建等部门进行相关业务审批时，应认真核对《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地划拨决定书》及监管协议的建设要求和有关规定，做好审核工作，把好检验关。

（三）各镇政府（街道办事处）：按属地原则统筹负责辖区内土地供后监管工作，应按照《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》规定及时交付土地，并与土地使用权人签订《土地交付确认书》。土地交付前，根据属地管理原则，由镇政府（街道办事处）做好土地的管理工作。各镇政府（街道办事处）与土地竞得者签订《监管协议》时，须明确约定投资强度、税收强度等要求；作为责任主体，对存在违约责任的地块按规定追缴违约金，会同区经科、税务等部门做好项目后续监管及合同履行初核等工作。对未按《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》及相关补充协议约定履行的情况，镇政府（街道办事处）需及时函告区国土部门。

第四章 合同履行复核的工作流程

第十五条 若土地使用权人存在非企业原因不能按期动工

的，应在约定动工时限前 30 日向区国土部门提出动工延期申请；土地使用权人开发建设中存在非企业原因导致地块中断开发建设的，可在约定竣工时限前向区国土部门提出竣工延期申请。

第十六条 土地使用权人申请办理房屋所有权首次登记前，须填报《宗地动（竣）工申报备案表》，同意备案后，区不动产登记部门可办理房屋所有权首次登记。其中，住宅、商服用地项目如存在超期动工或竣工违约的，在办理最后一期房屋所有权首次登记前，土地使用权人须签收《动（竣）工违约情况认定书》和《动（竣）工违约金缴款通知》，并作出承担违约责任书面承诺后，方可同意备案。

第十七条 对初核存在超过合同约定动工或竣工时限建设的地块，区国土部门对土地使用权人函发《动（竣）工违约情况核查通知》，土地使用权人可自收到《动（竣）工违约情况核查通知》之日起 15 个工作日内到区国土部门提出举证或核减延期天数的申请。区国土部门会同有关部门核实情况后，按规定上报审定。经审定不存在违约责任的，区国土部门向其发出《动（竣）工违约情况核定通知》，告知其不存在动（竣）工违约责任；审定存在违约责任的，区国土部门函发《动（竣）工违约情况认定书》和《动（竣）工违约金缴款通知》，土地使用权人应依法缴纳违约金，相关镇政府（街道办事处）做好配合工作。

第十八条 涉及闲置用地的，须严格按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）的规定，做好闲置土地的调查工作，

并将资料报区闲置土地认定会商会议进行闲置土地审定，根据认定结果制定处置方案，报区政府批准后实施。

第十九条 建设项目有约定配建、基础设施建设等内容的地块，在办理动、竣工申报备案时，存在未按出让合同规定进行建设的，须按要求完成建设并缴清违约金后，才能办理最后一期房屋所有权首次登记。

第二十条 对于竣工验收测绘报告核定的建筑面积超过可建面积的，需按规定补交出让金后，才能办理房屋所有权首次登记。

第五章 动、竣工履约情况的审批权限

第二十一条 如复核认定非企业原因造成地块没有按约定动、竣工的，根据地块受影响天数计算核减金额，并按以下权限进行审批。

（一）工业用地、仓储用地：上报核减金额在 300 万元以内的（含 300 万元），由区国土部门审定；上报核减金额在 300 万元以上 1,000 万元以下的（含 1,000 万元），由区国土部门初审后，提交区土地招标采购挂牌联席会议审定；上报核减金额在 1,000 万元以上的，由区土地招标采购挂牌联席会议初审后，提交区政府审定。

（二）其它用地：上报核减金额 1,000 万元在以内的（含 1,000 万元），由区国土部门审定；上报核减金额在 1,000 万元以上、5,000 万元以内（含 5,000 万元）的，由区国土部门初审后，提

交区土地招标采购挂牌联席会议审定；上报核减金额在 5,000 万元以上的，由区土地招标采购挂牌联席会议初审后，提交区政府审定。

第六章 附 则

第二十二条 本办法自印发之日起实施，有效期至 2021 年 12 月 31 日。

第二十三条 本办法由区国土部门负责解释。执行过程中，与上级文件不一致的，以上级文件为准。未尽事宜，可由各监管部门根据实际需要制定相关工作指引。

- 附件：
1. 动工提醒通知书
 2. 竣工提醒通知书
 3. 促动工通知书
 4. 促竣工通知书
 5. 动（竣）工违约情况核查通知
 6. 动（竣）工违约情况认定书
 7. 动（竣）工违约金缴款通知
 8. 动（竣）工违约情况核定通知

附件 1

动工提醒通知书

_____:

根据_____年____月____日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:_____,挂牌编号:_____),你司位于_____,面积_____平方米的地块约定于_____年____月____日前进行动工开发建设,如未能按照约定日期或同意延建另行约定日期开工建设的,每延期 1 日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3‰的违约金,出让人有权要求竞得人继续履约。若你司不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

请你司按照《国有建设用地使用权出让合同》约定,做好地块开发建设工作,在约定的动工时间到期前,须将相关已动工证明材料(《施工许可证》、现场照片)报我局_____科备案。若地块未能按期进行开发建设,我局将按规定征收上述地块违约金。

特此通知

年 月 日

附件 2

竣工提醒通知书

_____:

根据_____年____月____日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: _____, 挂牌编号: _____), 你司位于____、面积____平方米的地块约定于_____年____月____日前竣工, 如未能按照约定日期或同意延建另行约定日期竣工的, 每延期 1 日, 应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3‰的违约金。

请你司按照《国有建设用地使用权出让合同》约定, 做好地块开发建设工作, 在约定的竣工时间到期前, 须将相关已竣工证明材料(竣工验收材料、规划总平面、现场照片)报我局_____科备案。若地块未能按期竣工, 我局将按规定征收上述地块违约金。

特此通知

年 月 日

促动工通知书

_____:

根据_____年___月___日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: _____, 挂牌号: _____, 你司位于____、面积_____平方米的地块约定于_____年___月___日前进行动工开发建设, 如受让人未能按照约定日期或同意延建另行约定日期开工建设的, 每延期 1 日, 应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3%的违约金, 出让人有权要求受让人继续履约。目前, 我局尚未收到你司提供的有关动工备案材料。

请你司按照《国有建设用地使用权出让合同》约定, 做好地块开发建设工作, 尽快将相关已动工证明材料(《施工许可证》、现场照片)报我局_____科备案。若地块未能按期进行开发建设, 我局将按合同约定及《闲置土地处置办法》有关规定处理。

特此通知

年 月 日

附件 4

促竣工通知书

_____:

你司于_____年___月___日与我局签订的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: _____), 取得了位于_____、面积_____平方米地块的土地使用权。根据合同规定, 上述地块须于_____年___月___日前竣工, 若受让人未能按照约定日期或同意延建另行约定日期竣工的, 每延期 1 日, 应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3% 的违约金, 出让人有权要求受让人继续履约。

请你司按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定, 尽快做好地块的开发建设工作, 并将竣工证明材料(《竣工验收核实通知书》、现场照片、规划总平面图)报我局_____科, 我局将按规定做好土地供后监管工作。

特此通知

年 月 日

附件 5

动（竣）工违约情况核查通知

_____:

根据_____年__月__日你（司）与_____签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：_____），约定位于_____、面积_____平方米的地块于_____年__月__日前（动）竣工，如受让人未能按照约定日期或同意延建另行约定日期动（竣）工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3%的违约金（日违约金为人民币_____元）。

经核查，_____地块于_____年__月__日达到动（竣）工标准，超期动（竣）工__天，按照《国有建设用地使用权》第_____条的约定，该宗地逾期动（竣）工违约金_____万元。

若地块因受政府等非企业原因致使动（竣）工超期或非我局核定时间达到动（竣）工标准的，请你司在收到本通知之日起 15 个工作日内到三水区西南街道环城路 50 号区国土部门提出相关举证说明及佐证材料。逾期不举证或举证材料未能核定地块存在政府等非企业原因致使动（竣）工超期的，我局将按规定发出《动（竣）工违约情况认定书》和《动（竣）工违约金缴款通知书》。

特此通知

年 月 日

动（竣）工违约情况认定书

_____:

你司位于_____、面积为_____平方米地块，已领取土地证[证号：_____]，约定动（竣）工日期为_____年_____月_____日，因涉嫌存在超期动（竣）工的情况，我局于_____年_____月_____日向你司发出了《动（竣）工违约情况核查通知》（_____文号），并于_____年_____月_____日送达。你司于_____年_____月_____日按规定向我局提出举证并提交了相关佐证材料。

[1]经核查，上述地块于_____年_____月_____日达到动（竣）工标准，超期动（竣）工_____天，存在政府等非企业原因影响地块开发建设_____天。按照《国有建设用地使用权》第_____条的约定计收该宗地_____天的逾期动（竣）工违约金_____万元。

[2]经核查，上述地块于_____年_____月_____日达到动（竣）工标准，超期动（竣）工_____天，存在政府等非企业原因影响地块开发建设_____天，不存在动（竣）工违约情况。

特此告知

年 月 日

动（竣）工违约金缴款通知

_____:

根据_____年___月___日你（司）与_____签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：_____），约定位于_____、面积_____平方米的地块于_____年___月___日前动（竣）工，如受让人未能按照约定日期或同意延建另行约定日期动（竣）工建设的，每延期 1 日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.3%的违约金（日违约金为人民币_____元）。

经核定，上述地块超期动（竣）工___天，经核实存在政府等非企业原因影响地块开发建设___天。现按照《国有建设用地使用权》第_____条的约定计收该宗地_____天的逾期动（竣）工违约金_____万元。

请你司在收到本通知之日起 15 个工作日内到三水区西南街道环城路 50 号区国土部门办理缴纳竣工违约金手续。逾期不缴纳上述违约金的，我局将保留依法向人民法院起诉进行追缴的权利。

[超期竣工未竣工地块适用]目前，上述地块仍未达到地块竣工标准，我局将继续计收你司该宗地的逾期竣工违约金，直至达到地块竣工标准，请你司在该宗地达到竣工标准及时告知我局并

提供相关材料申报竣工，由我局工作人员到施工现场确认实际达到地块竣工标准的时间，以此核定逾期竣工时间及本通知违约金计算之日之后产生的逾期竣工违约金。

特此通知

年 月 日

动（竣）工违约情况核定通知

_____:

_____年____月____日，我局发出《_____核查通知》
[佛国土规划（三）通〔201 〕____号]，核实位于_____的
动、（竣）工违约金，你方于_____年____月____日收到该通知书，
并就地块的动（竣）工情况进行了举证。

经核查，你方已于_____年____月____日达到动工标准，于
_____年____月____日按照_____年____月____日规划部门审批
同意的《总平面 1:300》要求，完成地块的开发建设。现经三水
区招标采购挂牌联席会议审定，该地块建设期间存在非企业原因
影响开发建设，不存在超期动、竣工的情况。

特此通知

年 月 日