附件2：

关于《深圳市建设用地开工竣工管理办法》的修订说明

为加强土地供应批后监管，规范建设用地开工、竣工管理，2018年9月我市出台了《深圳市建设用地开工竣工管理办法》（深规土规〔2018〕11号，以下简称《管理办法》），明确了建设项目用地开竣工标准、期限、原因认定及处理原则、监管职责等内容。《管理办法》对规范国有建设用地供后监管起到了积极作用，有效指导了我市建设用地开竣工管理工作。为做好《管理办法》修订工作，我局根据相关法律、法规和政策规定，结合我市实际，研究形成了《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》（以下简称《管理办法（修订稿）》）。现将修订情况说明如下：

一、修订背景

2021年6月，自然资源部印发《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》（自然资办函〔2021〕1149号），要求建立土地利用动态巡查制度，建立建设项目跟踪、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查等制度，切实加强建设用地供后开发利用全程监管。为加强建设用地供后监管，督促土地使用权人按期开发建设，规范开竣工管理，需从政策制度上进一步加以规范完善。

《管理办法》在近五年实施过程中，严格土地批后开竣工管理，切实有效提高了土地开发利用效率，但也遇到了一些新情况、新问题，需要进一步解释说明，明确处理规则。本次修订通过对政策进行评估，总结经验，及时调整开竣工规定，提高政策实施的有效性，加强土地供应批后监管工作。

二、修订的主要内容

《管理办法（修订稿）》在原有政策基础上，通过对竣工定义、开竣工期限、违约金计收等内容进行修改完善，进一步规范建设用地开竣工管理。修订的主要内容如下：

（一）进一步明确竣工定义

为衔接《深圳市建设工程竣工联合验收管理办法》相关规定，适应现行操作程序，《管理办法（修订稿）》将竣工定义修改为土地使用权人依法取得整宗地的规划条件核实或竣工验收备案相关证明文件。

（二）规范建设项目开竣工期限

一是明确主体功能为非住房类但含居住功能的建设项目，居住部分开工、竣工期限按住房类建设项目执行，其他用途部分仍按原有规定执行。二是对于建设项目竣工前后申请提高容积率的情形，分别明确建设项目重新核算开工、竣工期限规则。三是增加线性工程（道路、综合管廊等）用地的开工、竣工期限确定规则，线性工程项目应于合同签订之日起1年内开工，竣工时间根据项目可行性研究报告论证阶段发改部门批复的建设周期确定。

（三）优化违约金计收规则

在保持违约金计收标准不变的情况下，将违约金计收周期由3个月调整为以月为周期，违约金标准由每延长3个月按合同有偿使用价款的1.5%计收调整为每延长1个月按合同有偿使用价款的0.5%计收。

（四）明确违约金计收基数

结合实际情况，明确竣工违约金以供应合同为依据。供应合同约定以土地出让金为基数计收的，供应合同有明确土地出让金的，违约基数按供应合同约定的土地出让金确定；供应合同未明确土地出让金的，土地出让金按供应合同有偿使用价款的15%确定。供应合同约定以有偿使用价款为基数计收的，违约基数按供应合同约定的有偿使用价款确定。

（五）关于新旧政策衔接问题

本办法实施前已签订供应合同但还未竣工的建设项目，因无法按时竣工申请竣工延期或实际竣工逾期的，违约责任按供应合同约定执行；供应合同未约定或约定不明的，按照本办法执行。

专此说明。