

泰安市国有建设用地供后监管条例

(草案)

第一条【立法目的】 为了促进土地及时有效开发利用，提高节约集约用地水平，规范国有建设用地供后监管，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【范围概念】 本市行政区域内国有建设用地的供后监管，适用本条例。

本条例所称国有建设用地供后监管，是指政府及有关部门从签订国有建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）或者签发国有建设用地划拨决定书（以下简称划拨决定书）到建设工程竣工规划核实和土地核验期间，依照法律法规和国有建设用地批准文件、出让合同、划拨决定书等，对国有建设用地使用权人开发利用土地情况进行的监督管理的活动。

第三条【政府职责】 市、县（市、区）人民政府应当加强对国有建设用地供后监管工作的领导，建立健全议事协调和考核奖惩机制，研究解决供后监管重大事项，并将所需工作经费纳入财政预算。

乡镇人民政府、街道办事处负责协助做好国有建设用地供后

监管工作。

第四条【部门职责】市自然资源和规划主管部门负责全市国有建设用地供后监管工作的指导和监督。

市自然资源和规划主管部门以及区自然资源主管部门负责市辖区国有建设用地供后监管工作，具体职责划分由市人民政府另行规定。

县（市）自然资源和规划主管部门负责本行政区域内国有建设用地供后监管工作。

发展改革、教育、工业和信息化、民政、财政、生态环境、住房城乡建设、城市管理、商务、文化和旅游、卫生健康、国有资产监督管理、行政审批服务、体育、税务等部门单位，按照各自职责共同做好国有建设用地供后监管工作。

第五条【监管内容】国有建设用地供后监管的主要内容：

（一）是否按照出让合同约定或者划拨决定书规定（以下简称约定、规定）完成交地前联合确认；

（二）是否按时足额缴纳出让价款、划拨价款等；

（三）是否按照约定、规定的期限开工、竣工；

（四）按照约定、规定的用途、面积、范围、容积率、绿地率、建筑密度等规划条件以及建设工程规划许可证规定进行建设的情况；

（五）按照有关部门提出的建设条件进行建设的情况；

（六）按照建设项目履约监管协议约定，完成投资强度、产

出效益、能耗、环境保护等要求的情况；

（七）是否构成闲置土地；

（八）其他需要监管的事项。

约定、规定的内容，由自然资源和规划主管部门负责监管；建设条件确定的内容，由住房和城乡建设等主管部门负责监管；建设项目履约监管协议约定的内容，由签订协议的人民政府或者部门、单位负责监管。

第六条【全流程监管】自然资源和规划主管部门应当依托土地市场动态监测与监管系统，建立建设项目用地跟踪管理卡，综合运用交地前联合确认、信息公示、开竣工申报、现场核查、建设工程竣工规划核实和土地核验、闲置土地调查与处置、建立诚信档案等方式，开展动态巡查，实现对国有建设用地供后开发利用的全流程监管。

第七条【交地前确认、重点条款提示】建立交地前联合确认制度。在签订出让合同或者签发划拨决定书时，自然资源和规划主管部门应当组织属地乡镇人民政府、街道办事处以及有关单位，与国有建设用地使用权人确认供应土地符合下列要求，并共同签署确认意见：

（一）土地位置准确、边界清晰；

（二）安置补偿落实到位，完成场地清理；

（三）土地权利清晰，已注销原不动产权利证书，无法律经济纠纷；

(四) 土地使用性质、容积率等规划条件明确;

(五) 具备动工开发所必需的其他基本条件。

建立重点条款提示服务制度。签订出让合同或者签发划拨决定书时,自然资源和规划主管部门应当对重点条款向国有建设用地使用权人进行解释提醒,明确告知土地出让价款缴纳时间、开竣工标准、开竣工申报及其时限、违约责任等内容。

第八条【信息公示】国有建设用地交付后,自然资源和规划主管部门应当确定建设项目用地信息公示内容,提示国有建设用地使用权人在项目所在地醒目位置挂牌公示,公示建设用地使用权人、建设单位、开竣工期限、土地开发利用标准、监管机构以及举报电话等相关信息,接受社会监督。

第九条【申报预警与现场核查】国有建设用地使用权人应当在项目开工、竣工时,及时向自然资源和规划主管部门报告项目动工开发、竣工等情况。

自然资源和规划主管部门应当在收到动工、竣工申报后或者在约定、规定的开竣工时间组织现场核查。核查记录应当在获取后十个工作日内及时上传土地市场动态监测与监管系统。根据现场核查情况,自然资源和规划主管部门可以要求国有建设用地使用权人报告开发进度情况。

建立预警提醒服务制度。自然资源和规划主管部门应当对约定、规定的开竣工时间及其违约违规责任,进行预警提醒。

第十条【开工、竣工日期】依法取得建筑工程施工许可证后,

需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕的；使用桩基的项目，打入所有基础桩的；其他项目，地基施工完成三分之一的，永久性工程正式破土开槽的开始施工时间方可认定为实际开工日期。依法无需办理建筑工程施工许可证的，可免于提供建筑工程施工许可证。

经自然资源和规划主管部门建设工程竣工规划核实和土地核验通过后，国有建设用地使用权人申报核实核验的日期方可认定为实际竣工日期。出让合同约定分期开发的，按照出让合同约定执行。

实际开竣工日期作为在土地市场动态监测与监管系统填报开竣工日期和计收开竣工违约金、征缴土地闲置费的依据。

第十一条【非国有建设用地使用权人原因】有下列情形之一，经政府及其有关部门调查核实的，可以认定为非国有建设用地使用权人原因造成的无法动工开发或者开竣工延迟：

（一）因未按照约定、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，但在交地确认时，已明确告知国有建设用地使用权人有关情况并签署交地确认书的除外；

（二）因国土空间规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

（三）因国家出台的相关政策变化，需要对约定、规定的规划和建设进行修改的；

（四）因处置土地上相关群众信访、诉讼等事项导致无法动

工开发或者开竣工延迟的，但国有建设用地使用权人原因造成的除外；

（五）因城市公共服务设施或者市政、能源、交通等基础设施项目实施，导致无法动工开发或者开竣工延迟的；

（六）因属于《中华人民共和国民法典》规定的情势变更情形，导致无法动工开发或者开竣工延迟，以及按照出让合同约定或者划拨决定书规定的时间进行开发建设可能带来更大损失的；

（七）因军事管制、环境保护、文物保护或者自然灾害、疫情等不可抗力导致无法动工开发或者开竣工延迟的；

（八）因人民法院依法查封导致无法动工开发或者开竣工延迟的；

（九）符合《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的，因动工开发必需的前期工作造成动工开发延迟的；

（十）非因国有建设用地使用权人的其他行为，导致无法动工开发或者开竣工延迟的。

认定无法动工开发或者开竣工延迟原因时，应当同时明确原因对应的起止时间。

第十二条【开竣工延期办理】国有建设用地使用权人不能按期开竣工、需要办理开竣工延期的，应当在约定、规定的开竣工日期的三十日前向市、县（市）自然资源和规划主管部门提出延期申请并提供证明材料。自然资源和规划主管部门可以提醒国有建设用地使用权人提出延期申请。

因政府及有关部门原因导致无法动工开发或者开竣工延迟的，政府及有关部门应当配合提供证明材料；不能提供的，自然资源和规划主管部门可以报本级人民政府研究确定。

自然资源和规划主管部门收到延期申请后，应当及时开展调查。经调查核实，存在非国有建设用地使用权人原因的，可以通过签订补充协议等方式，重新确定开竣工期限，延期时间应当符合出让合同约定及有关规定；属于国有建设用地使用权人原因的，不予办理开竣工延期。

第十三条【违约金收取与救济途径】国有建设用地使用权人开竣工延迟且未按照出让合同约定提出延期申请的，以及不予办理开竣工延期的，应当按照出让合同约定支付违约金。自然资源和规划主管部门应当告知国有建设用地使用权人支付违约金的标准、数额及途径。

开竣工违约金的收取标准、计收期限以及减缓免交等，由市、县（市）人民政府另行规定。

因收取开竣工违约金发生争议的，自然资源和规划主管部门与国有建设用地使用权人可以通过和解、调解等途径进行协商；协商不成的，按照出让合同约定或者有关法律法规规定处理。

第十四条【使用权转让审查】对于未经建设工程竣工规划核实和土地核验的国有建设用地，在办理使用权转让时，自然资源和规划主管部门应当审查国有建设用地开发利用情况。审查中发现有违法违规违约开发利用行为的，应当经有关执法部门依法处

理并整改到位后，方可办理使用权转让手续。

第十五条【与司法部门会商机制】建立司法部门与自然资源和规划主管部门信息共享与工作会商机制。对于未经建设工程竣工规划核实和土地核验的国有建设用地，涉及使用权转让的案件，自然资源和规划主管部门应当配合人民法院，提供所涉不动产权利状况、规划调整、欠缴费用、出让合同约定或者划拨决定书规定的权利义务等信息。

通过司法裁定、判决等途径取得国有建设用地使用权的，在办理不动产登记时，自然资源和规划主管部门应当与国有建设用地使用权人通过签订补充协议等方式，重新约定开竣工期限。

第十六条【土地核验】建设项目竣工后，国有建设用地使用权人应当及时申请建设工程竣工规划核实和土地核验，自然资源和规划主管部门应当依据出让合同约定或者划拨决定书规定以及建设工程规划许可证规定及时进行核实核验。分期实施的建设项目，可以按照分期核发的建设工程规划许可证证载信息，分期进行建设工程竣工规划核实和土地核验。

未通过建设工程竣工规划核实和土地核验的建设项目，国有建设用地使用权人不得组织竣工验收，有关部门不得通过竣工验收，不予办理不动产登记。

第十七条【闲置土地调查与认定】自然资源和规划主管部门应当对涉嫌构成闲置土地的案件及时调查处理，经调查核实，构成闲置土地的，应当及时向建设用地使用权人下达《闲置土地认

定书》。在下达《闲置土地认定书》前，应当告知建设用地使用权人享有陈述申辩的权利。

国有建设用地使用权人应当履行配合调查的义务，及时提供涉案材料。因政府及有关部门导致国有建设用地闲置的，政府及有关部门应当配合提供证明材料；不能提供的，自然资源和规划主管部门可以报本级人民政府研究确定。

自然资源和规划主管部门应当将闲置土地信息按宗录入土地市场动态监测与监管系统备案；闲置土地按照规定处置完毕后，及时更新相关信息。对于确认的闲置土地及处置结果应当通过门户网站等形式向社会公开。

第十八条【非国有建设用地使用权人原因处置方式】经认定土地闲置属于非国有建设用地使用权人原因的，自然资源和规划主管部门应当同时认定土地闲置原因对应的起止时间，与国有建设用地使用权人协商，并采取延长动工开发期限、由政府安排临时使用、调整土地用途和规划条件、置换土地、协议有偿收回国有建设用地使用权等方式解决。除协议有偿收回国有建设用地使用权的外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

经协商达成一致的，自然资源和规划主管部门拟订闲置土地处置方案，明确原因消除主体和消除期限，报本级人民政府批准后实施，并签订补充协议或者有偿收回协议。

经协商无法达成一致的，或者达成一致但是国有建设用地使用权人未在协商约定的期限内签订补充协议或者有偿收回协议

的，扣除已认定的非国有建设用地使用权人原因土地闲置起止时间，重新计算土地闲置时间。

第十九条【国有建设用地使用权人原因处置方式】

经认定土地闲置属于国有建设用地使用权人原因的，依法征缴土地闲置费、无偿收回国有建设用地。土地闲置费的征缴与催缴，由税务部门负责。

在闲置土地处置过程中，国有建设用地使用权人依法依规动工开发的，闲置土地处置程序终止，不再收取闲置费或者无偿收回土地使用权。

依法收回国有建设用地使用权的，国有建设用地使用权人应当按照规定交回土地。

第二十条【共同原因处置方式】土地闲置同时存在国有建设用地使用权人和非国有建设用地使用权人原因的，自然资源和规划主管部门在拟定处置方案时应当综合考虑，明确分类处置意见，报请同级人民政府研究确定。

第二十一条【历史遗留问题】对于历史原因形成的开竣工违约、土地闲置等遗留问题，按照实事求是、以用为先、妥善处置、保障发展的原则，可以由市、县（市）人民政府组织制定专项政策、统筹化解处置。

第二十二条【联合监管及诚信档案】市、县（市、区）人民政府应当加强国有建设用地供后监管，建立部门互通、覆盖全程、前后衔接的联合监管机制，及时传递开竣工违约、土地闲置等信

息，提高国有建设用地开发利用监管效率。

自然资源和规划主管部门应当完善土地市场信用评级机制，根据国有建设用地使用权人违法违规违约记录，建立用地诚信档案。对于未按约定（规定）的期限开竣工、不及时缴纳土地价款等违法违规行为，及时列入诚信档案，向社会公示。

第二十三条【法律责任】国有建设用地使用权人有下列行为之一的，按照以下规定处理：

（一）未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由自然资源和规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

（二）违反本条例规定，未按照出让合同规定的期限和条件开发、利用土地的，自然资源和规划主管部门应当予以纠正，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。

（三）违反本条例规定，依法收回国有建设用地使用权国有建设用地使用权人拒不交出土地的，或者不按照批准的用途使用国有建设用地的，由自然资源和规划主管部门责令交还土地，处非法占用土地每平方米一百元以上五百元以下的罚款。

第二十四条【施行日期】本条例自 年 月 日起施行。