

# 深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土规〔2018〕11号

---

## 市规划国土委关于印发《深圳市建设用地开工 竣工管理办法（试行）》的通知

各区政府（新区管委会），各有关单位：

《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

市规划国土委  
2018年9月21日

# 深圳市建设用地上工竣工管理办法（试行）

为加强土地供应批后监管，规范建设用地上工、竣工管理，提高土地利用效率，遵循“以用为先、依法进行、分类处理、节约集约”的原则，制定本办法。

**第一条** 本办法所称上工，是指土地使用权人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。保障性安居工程上工按照保障性住房建设相关规定执行。

本办法所称竣工，是指土地使用权人依法取得整宗地的规划验收合格证明或建设工程竣工验收备案证明。

**第二条** 本办法适用于已取得划拨决定书或已签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同）的建设用地上工、竣工管理。

政府投资类项目用地上工的、竣工延期按照本办法有关规定办理。

**第三条** 根据项目用地性质、建筑高度和建筑规模的不同，对划拨和出让用地上工的、竣工期限作如下规定。

（一）主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或出让合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或出让合同签订之日起4年内竣工（具体竣工期限按实际建筑体

量确定)。

(二) 主体功能为非住房类建设项目的开工、竣工期限按下表规则确定。

建筑高度 (H)	建筑面积 (L)	开工期限 (年内)	竣工期限 (年内)
H≤100m	L≤5 万 m <sup>2</sup>	1	3
	5 万 m <sup>2</sup> <L≤10 万 m <sup>2</sup>	1.5	3.5
	L> 10 万 m <sup>2</sup>	1.5	4
H>100m	L≤5 万 m <sup>2</sup>	2	4.5
	5 万 m <sup>2</sup> <L≤10 万 m <sup>2</sup>	2	5
	L> 10 万 m <sup>2</sup>	2.5	6

\*表格所称开工期限、竣工期限，均自划拨决定书签发之日或出让合同签订之日起算。

(三) 非住房类建设项目地下室≥3层的，其开工日期可以在前款规定基础上再延长6个月，竣工期限相应顺延。

(四) 项目按时开工后，在竣工前经批准提高容积率（增加建筑面积）的，签订补充协议时，按总建筑面积参照上表重新核定竣工期限；在项目竣工后经批准提高容积率（增加建筑面积）的，签订补充协议时，增加部分建筑面积按上表核定竣工期限。

(五) 出让用地存在地质条件特别复杂等其他特殊情形的，土地使用权出让方组织论证后，可对用地的开工、竣工期限再另行规定、约定。

**第四条** 土地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向土地使用权出让方报告项目开工、建设进度、竣工等情况。土地使

用权人确实无法按划拨决定书或出让合同的规定、约定按时开工、竣工的，可按照本办法申请延长开工、竣工期限，并对不能按时开工、竣工原因进行说明并举证。

**第五条** 政府、政府有关部门行为的原因（非土地使用权人自身原因）包括：

（一）因未按划拨决定书或出让合同规定、约定的期限、条件将土地交付给土地使用权人，致使项目无法按时开工、竣工的；

（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成土地使用权人不能按划拨决定书或出让合同规定、约定的用途、规划和建设条件按时开工、竣工的；

（三）因政府出台相关政策，需要对规定、约定的规划和建设条件进行修订的；

（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法按时开工、竣工的；

（五）因军事管制、文化保护等无法按时开工、竣工的；

（六）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，致使项目无法按时开工、竣工的。

因自然灾害等不可抗力导致无法开工、竣工的，按照前款规定办理。

**第六条** 土地使用权人主张无法按时开工、竣工属本办法第五条规定原因的，应当提供原因说明材料和市、区主管部门出具的书面证明。书面证明应如实说明对地块施工的实际影响及影响的期间。

市、区主管部门按各自职责分工出具影响开工、竣工的书面证明。其中：属市级部门职责权限的，由市级主管部门出具书面证明；属区级部门职责权限的，由区级主管部门出具书面证明。因情况特殊或职权划分不清的，可报请区政府（新区管委会）协调或指定有关部门出具书面证明。

**第七条** 因本办法第五条规定情形导致建设项目用地不能按时开工或竣工，土地使用权人申请延长开工、竣工期限的，土地使用权出让方应对未按时开工、竣工的原因进行认定，认定后按程序办理延期手续，签订补充协议重新约定开工、竣工期限。如土地使用权人对认定结果提出异议或存在其他特殊情形的，由土地使用权出让方报区政府（新区管委会）审定。

按前款规定延长开工期限的，不计收违约金，每次延期不得超过1年，竣工期限相应顺延。

**第八条** 除本办法第七条规定情形外，土地使用权人应当在划拨决定书或出让合同的规定、约定期限内按时开工，开工期限不予延期。超过规定、约定的开工期限未动工开发造成土地闲置

的，按照闲置土地相关规定处理。

土地使用权人申请竣工延期的，应在竣工期届满前3个月内提出申请，并按申请延长竣工的期限缴纳违约金。违约金标准为每延长3个月，按合同地价的1.5%计收；不足3个月的，按1.5%计收。申请延期只可延期1次且最长不得超过2年。土地使用权人按规定缴纳违约金后，竣工期限按原出让合同约定的竣工期限顺延。

土地使用权人未申请竣工延期但实际竣工逾期的，逾期2年以内按照前款规定标准缴纳违约金。逾期满2年（含2年）的，土地使用权出让方可按合同地价的20%计收违约金，如实际逾期期限按照前款规定测算应缴纳违约金的比例高于20%的，按实际测算的比例计收；也可以按划拨决定书或出让合同的规定、约定无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。

土地使用权人缴清违约金后，由土地使用权出让方办理延长竣工期限的手续，签订补充协议重新约定竣工期限。

**第九条** 划拨决定书或出让合同规定、约定分期开发建设并规定、约定了各分期的竣工期限的，竣工延期的违约责任按划拨决定书或出让合同规定、约定分别确定逾期竣工的期限和面积。划拨决定书或出让合同未规定、约定分期开发建设的，以整宗地竣工的时间确定逾期竣工的期限。

**第十条** 为切实加强建设用地供后开发利用监管，土地使用权出让方应进一步做好预警提醒工作，通过现场核查、闲置土地处置、竣工验收、开发建设进度跟踪管理等手段，构建土地利用全过程动态监管机制。

**第十一条** 政府有关部门在受理土地使用权人申请办理建设工程规划验收手续时，应核查申请用地是否在划拨决定书或出让合同规定、约定的竣工期限内竣工。逾期竣工的，受理部门应告知土地使用权人在办理延长土地竣工期限手续后，方可办理有关规划和用地手续。

**第十二条** 本办法实施前已签订出让合同但还未竣工的建设项目，除涉及闲置土地或已经闲置土地处置延长开工、竣工期限以及已办理开工、竣工期限延期的项目外，土地使用权人可申请按照本办法规定调整开工、竣工期限。经批准调整开工、竣工期限的，应按照本办法规定在补充协议中重新约定未按时开工、竣工的违约责任。

土地使用权人未申请调整开工、竣工期限，因无法按时竣工申请竣工延期或实际竣工逾期的，违约责任按出让合同约定执行；出让合同未约定的，按照本办法执行。实际逾期竣工满 2 年（含 2 年）的，土地使用权出让方可根据实际情况，与土地使用权人协商一致后，按土地使用权出让金的 20% 计收违约金；也可

以按出让合同约定,无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。

**第十三条** 本办法自发布之日起实施,有效期5年。本办法实施前我市发布的有关规定与本办法不一致的,以本办法规定为准。

