**关于《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》的政策解读**

一、强化批后监管，规范开竣工延期管理

批后监管是土地利用管理的重要环节，加强土地供应后期批后监管力度，是保障土地使用权出让合同的履行，预防土地闲置，提高土地节约集约利用水平的重要举措。根据相关调查数据显示，近年来我市建设用地按时开竣工比例普遍偏低，特别是产业用地不按照合同约定开发建设情形较为严重，合同履约及开发建设情况不理想。为规范建设用地开发建设管理、解决开竣工逾期违约成本低等问题，需从政策制度上进一步加以规范。《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》）在现行政策基础上，通过对开竣工期限、违约原因认定及处理原则、违约金缴交基数、监管职责等内容进行明确规定，进一步规范开竣工延期管理工作。

二、合理确定建设项目开竣工期限

目前，国家除住房建设项目明确了开工竣工期限以外，其他用途用地项目并未作明确规定。为合理确定建设项目的开工竣工期限，按照建筑设计及施工的有关规定，在综合以往工作实际以及充分征求意见的基础上，选取了“建筑高度”和“建筑规模”两个关键指标作为确定具体建设项目开工、竣工期限的依据。

考虑到不同的建筑高度和建设规模，所采用的建筑设计、建造工艺、施工难度、工程体量完全不同，对项目开发建设的工期产生直接影响。因此，《管理办法》中“建筑高度”采用《民用建筑设计通则》（GB 50352—2005）关于[超高层建筑](http://baike.baidu.com/item/%E8%B6%85%E9%AB%98%E5%B1%82%E5%BB%BA%E7%AD%91)高度（超过100米）进行区分。“建筑面积”以5万、10万平方米作为建筑面积为界点，合理确定开竣工期限。

三、严格开竣工延期管理，加大竣工违约处罚力度

《管理办法》对政府、政府有关部门的行为导致未按时开竣工的情形进行了列举，并对出具证明材料的部门、认定的程序等进行了规定，规范了政府原因开竣工延期的处理。对企业自身原因未按期开工的，为避免规避闲置土地处置，不再延长开工期限，开工期超期满一年后将按闲置土地相关规定进行处置。

此外，《管理办法》对竣工违约的违约金计收基数和计收比例进行了调整，计收基数由“土地出让金”调整为“合同地价”，计收比例由“每半年5%”调整“每3个月1.5%”；对逾期满2年（含2年）的，可以按照缴纳基数的20%收取违约金，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，按实际测算的比例征收；也可以根据土地使用权出让合同约定，政府有权无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。调整后，竣工违约的应支付的违约金大幅提高。

四、新旧政策衔接

为了保持政策的延续性，避免因政策修订而导致新的问题产生，根据“从旧从轻”的原则，本办法实施前已签订土地出让合同的项目，符合条件的建设项目土地使用权人可申请按新办法调整开工竣工期限和违约责任；也可按已签订的出让合同约定执行，出让合同未约定的，按照《管理办法》执行。