

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局文件

粤澳深合城规建〔2024〕16号

关于印发《横琴粤澳深度合作区国有建设用地建设期限监管办法》的通知

各有关单位：

《横琴粤澳深度合作区国有建设用地建设期限监管办法》已经合作区执行委员会会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向合作区城市规划和建设局反映。

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2024年1月25日

第 1/2024 号城市规划和建设局规范性文件

横琴粤澳深度合作区国有建设用地 建设期限监管办法

第一条 制定目的

为进一步加强横琴粤澳深度合作区国有建设用地的建设期限监管工作，促进土地节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》《横琴粤澳深度合作区执行委员会关于各工作机构职责的公告》《横琴粤澳深度合作区国有土地供应管理办法》等法律法规及规范性文件规定，结合横琴粤澳深度合作区工作实际，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于横琴粤澳深度合作区（以下简称合作区）国有已供应建设用地开工、竣工的建设期限监管。

第三条

定义

为适用本办法的规定，下列用词的定义为：

（一）开工，是土地使用权人按土地供应合同约定或者划拨决定书规定应履行的开发义务。其中，应当申请领取施工许可证的建设用地项目，土地使用权人或者建设单位依法取得《建筑工程施工许可证》，并已进场按设计图纸实质性施工（地基或者软基处理、破土开槽、基坑开挖、打桩等）；依法不需要申领施工许可证的建设用地项目，土地使用权人取得相关证明文件并已进场进行实质性施工；

（二）竣工，是土地使用权人按土地供应合同约定或者划拨决定书规定应履行的建设完工义务，整宗建设用地项目的建筑主体工程和外立面装饰装修工程完成后，取得相应的工程质量验收合格记录（形象竣工）并经合作区城市规划和建设局土地主管部门现场确认，或者建设用地项目依法取得整宗用地的规划条件核实合格证明或者建设工程竣工验收备案证明；

（三）主要用途，是指综合用地中，单一用途计容积率建筑面积占总计容积率建筑面积大于百分之五十的用途；

（四）特大型产业项目，是指投资额不小于一百亿元人民币（内资），或者不小于十亿美元（外资）的项目。

第四条

住宅用地建设期限的设定标准

住宅用地应自土地交付之日起十二个月内开工，自约定开工之日起三十六个月内竣工。

第五条

其他出让用地建设期限的设定标准

除住宅用地外的其他出让用地应自土地交付之日起十二个月内开工，竣工期限自约定开工之日起算，按以下标准确定：

（一）根据建筑高度、建筑面积确定，详见表 1：

建筑高度	计容积率建筑面积（L）	竣工期限（M）	竣工期限内插法计算方式
<200 米	L<3 万平方米	30 个月	1. 计容积率建筑面积 L 在 3 万至 5 万平方米之间的，根据内插法计算相应期限，详见公式：竣工期限 $M=M_1+(M_2-M_1) \times (L-L_1) / (L_2-L_1)$ 。 2. 计容积率建筑面积 L 在 5 万至 8 万平方米之间的，根据内插法计算相应期限，详见公式：竣工期限 $M=M_2+(M_3-M_2) \times (L-L_2) / (L_3-L_2)$ 。
	L=3 万平方米（L ₁ ）	30 个月（M ₁ ）	
	3 万平方米<L<5 万平方米	根据内插法计算	
	L=5 万平方米（L ₂ ）	36 个月（M ₂ ）	
	5 万平方米<L<8 万平方米	根据内插法计算	
	L=8 万平方米（L ₃ ）	42 个月（M ₃ ）	
	L>8 万平方米	42 个月	

表 1 竣工期限表

（二）建设用地项目建有地下空间的，根据单个地下室占地最大面积和地下室层数，在表 1 的基础上再增加竣工期限（详见

表 2、表 3)，同时存在单个地下室占地面积不小于两万平方米和地下室层数不少于两层情形的，增加的竣工期限可以累加计算。

地下室层数 (N)	单个地下室最大占地面积 (S)	增加期限 (月)	备注
N=1 层	2 万平方米 $\leq$ S<5 万平方米	3	多个地下室的，以面积最大的地下室占地面积为准，多个地下室面积不作累加
N $\geq$ 2 层	2 万平方米 $\leq$ S<3 万平方米	4	
	3 万平方米 $\leq$ S<4 万平方米	5	
	4 万平方米 $\leq$ S<5 万平方米	6	

表 2 单个地下室占地面积超过 2 万平方米的额外增加竣工期限表

地下室层数 (N)	增加期限 (月)	备注
N $\geq$ 2 层	$3 \times (N-1)$	仅一层地下结构的，坑深 $\geq$ 8 米的视作 2 层、 $\geq$ 12 米的视作 3 层

表 3 地下室层数 $\geq$ 2 层的额外增加竣工期限表

(三) 建有建筑高度不低于两百米、大跨度场馆(跨度不小于七十五米的)、单个地下室占地面积不小于五万平方米等具有特殊难度的建设用地项目，和采用新技术、新工艺、新材料、新设备的建设用地项目，以及特大型产业项目，可通过专家论证确定合理的建设期限。

第六条

综合用地建设期限的设定标准

出让用地同时包含住宅用途和其他用途的，按该宗出让用途的主要用途分别适用第四条或者第五条规定。

第七条

软基处理工程可增加的建设期限

因地质条件复杂，已进行软基处理的，经土地使用权人申请，可按以下标准增加建设期限。

软基处理用地面积 (S)	增加期限	备注
$S < 3$ 万平方米	4 个月	1.整宗用地仅部分用地作软基处理，可延长时按已作软基处理工程用地占总用地面积的比例计算。 2.由土地使用权人按附件 2 要求提供软基处理相关施工证明文件申请增加期限。
$3 \text{ 万平方米} \leq S < 8 \text{ 万平方米}$	5 个月	
$S \geq 8$ 万平方米	6 个月	

表 4 软基处理可增加的建设期限

第八条

土地使用权人的开发义务

土地使用权人应当按土地供应合同或者划拨决定书载明的开工、竣工期限开发建设，并及时向合作区城市规划和建设局申报项目开工、竣工等建设进度。合作区城市规划和建设局根据土地使用权人的申报情况以及现场巡查情况，必要时在合作区城市规划和建设局门户网站公示项目的建设进度。

第九条

出让用地延期条件

土地出让合同约定的开发期限与本办法规定不一致的，从其约定，但土地使用权人按土地出让合同约定期限不足以按期开工或者竣工且符合本办法第四条、第五条和第七条规定情形的，可根据本办法规定申请调整建设期限。

除前款规定外，土地使用权人由于下列原因导致出让用地不能按期开工或者竣工，且不属于闲置土地的，可以申请办理延期：

（一）因出让人未按照土地出让合同约定期限、条件将土地交付给土地使用权人，致使项目开工建设条件受影响的；

（二）因土地利用总体规划、城乡规划或者国土空间规划等依法修改，需要对建设用地项目土地用途、规划条件进行修改的；

（三）因有权机关出台相关政策，需要对约定的规划和建设条件进行修改或者增加行政审批时间的；

（四）因军事管制、文物保护等造成开工延迟或者停工的；

（五）涉及收地、调地及其他有权机关行为影响的；

（六）因重大赛事、会议、活动或者特殊节假日期间的交通限行或者停工，以及非企业自身原因的安全生产停工检查影响的；

（七）因相邻的工程施工行为直接导致建设用地项目施工暂停影响的；

（八）特大型产业项目受区域产业发展政策导向、行业开发特性影响的；

（九）因自然灾害等不可抗力、司法查封造成开工延迟或者

停工的；

（十）其他合法可予以延期的情形。

第十条

出让用地延期申请

出让用地符合本办法第九条规定情形，不能按期开工、竣工的，土地使用权人应当于开工、竣工期限届满前三个月内向合作区城市规划和建设局提出延期申请，并提供相应的证明材料。土地使用权人超过开工、竣工期限才提交延期申请，经审核后符合延期条件的，延长期限须扣减违约之日起至延期申请正式送达合作区城市规划和建设局之日止的时间。

第十一条

出让用地延期审查

合作区城市规划和建设局根据本办法规定负责对土地使用权人提出的事实情况和延期理由进行审查。必要时组织召开专家会，以专家意见作为事实认定和延长建设期限的参考依据。

属于本办法第五条第（三）项中特大型产业项目和符合第九条第二款第（八）项情形的，需由合作区城市规划和建设局会同特大型产业的行业主管部门共同组织专家会论证，以专家意见作

为延长建设期限的参考依据。

第十二条

出让用地延期审批

土地使用权人申请延期的，由合作区城市规划和建设局审查核实并完成审批后，将审批结果书面告知土地使用权人或者与土地使用权人签订土地出让合同补充协议。

出让用地经批准同意开工延期的，其竣工期限作相应顺延。

第十三条

违约金制度

除符合本办法第九条规定情形以外，出让用地土地使用权人不能按期开工或者竣工的，每延迟一日，土地使用权人应按照土地出让合同（协议）载明总地价款的万分之五缴纳违约金。

分期开发建设的出让用地，土地使用权人未按期竣工的，按照未按期竣工计容积率建筑面积占应竣工计容积率总建筑面积的比例、违约天数和前款规定标准缴纳违约金。

已建计容积率建筑面积未达到土地出让合同（协议）约定的允许最大计容积率建筑面积，经土地使用权人申请，已认定竣工的，土地使用权人再申请剩余未使用建设指标建设并获批准，但

新建建设项目超过土地出让合同约定期限或者本办法规定的期限竣工的，应按前款规定缴纳竣工违约金。

土地使用权人开工逾期、竣工逾期的，违约金按土地出让合同约定标准执行；土地出让合同及其补充协议未具体约定的，按照本办法规定标准执行。

第十四条

违约审查处置

除本办法第九条规定可以延期的情形以外，出让用地土地使用权人因自身原因未能按期开工或者竣工的，合作区城市规划和建设局根据土地出让合同约定和本办法第十三条规定计算违约金，追究土地使用权人的违约责任。

土地使用权人按期足额缴纳开工违约金后，由合作区城市规划和建设局延长出让用地与开工违约天数相当的开工期限，竣工期限顺延。竣工违约的，土地使用权人足额缴纳竣工违约金后，由合作区城市规划和建设局延长出让用地与竣工违约天数相当的竣工期限。

第十五条

划拨用地延期管理

以划拨方式供应的国有建设用地不能按期开工、竣工的，由土地使用权人向合作区城市规划和建设局提交延期申请，合作区城市规划和建设局可以参照本办法第九条第二款规定原因办理延期。

第十六条

其他方式供应土地的延期管理

以其他有偿方式供应的国有建设用地，需要办理延期或者涉及违约处置的，参照本办法出让用地的相关条款执行，以其他无偿方式供应的国有建设用地，需要办理延期的，参照本办法划拨用地的相关条款执行。

第十七条

闲置土地处置

土地使用权人未按土地供应合同或划拨决定书载明的期限动工开发，涉嫌构成闲置土地的，按闲置土地相关法律法规、规章及规范性文件规定处置。

第十八条

解释权

本办法由合作区城市规划和建设局负责解释。

第十九条

衔接

土地使用权人在《横琴新区及一体化新拓展区域出让用地建设期限监管办法（试行）》有效期内申请开工或者竣工延期的，合作区城市规划和建设局已受理且仍在办理的，按《横琴新区及一体化新拓展区域出让用地建设期限监管办法（试行）》规定执行；土地使用权人在《横琴新区及一体化新拓展区域出让用地建设期限监管办法（试行）》失效后，本办法施行前申请开工或竣工延期的，合作区城市规划和建设局已受理且仍在办理的，按本办法规定执行。

第二十条

实施日期

本办法自 2024 年 2 月 5 日起施行，有效期五年。

附件：1. 建设项目用地跟踪管理卡

2. 建设项目用地延期申请表
3. 横琴粤澳深度合作区国有建设用地建设期限监管
专家会议管理制度

附件 1

建设项目用地跟踪管理卡

土地使用权人：				
土地座落：				
批准文号：			合同号：	
到场记录		到 场 时 间	开发建设情况	到场人签字
	开 工			
	日常巡查			
	竣 工			
	合 同 约 定 信 息		实 际 开 发 利 用 情 况	
开工时间				
竣工时间				
用地面积(公顷)				
建筑容积率				
土地用途				
投资强度(万元/公顷)				
验收各方主体签字				

备注：本表用于记录建设项目用地现场巡查情况。

附件 2

建设项目用地延期申请表

基本情况				
项目名称	土地使用权人		用地面积（平方米）	现场建设进度
宗地编号/ 合同编号	最高建筑高度 （米）	地下室层数	软基处理面积 （平方米）	单个地下室最大占地 面积（平方米）
建设期限申请情况				
建设节点	合同约定期限	申请期限	申请延长时间 （天/月）	
开工				
竣工				
延期因素明细				
序号	延期因素及影响程度	相关证明文件	影响因素 起止时间	实际影响 时间（天/ 月）
1				
2				
3				
4				
5				

申请单位（公章）：

申请时间：

填表说明：

1. 本表用于土地使用权人申请建设期限延期，作为延期申请文件的附件。
2. 【基本情况】中的【项目名称】【土地使用权人】【用地面积】【现场建设进度】等根据实际情况填写，【最高建筑高度】【地下室层数】【软基处理面积】【单个地下室最大占地面积】按照相关报建文件填写。
3. 【合同约定期限】请依据土地出让合同约定或者已批准过的延期时间填写。
4. 【申请期限】请填写需申请延长开工、竣工节点建设的具体日期。
5. 【申请延长时间】填写【合同约定期限】与【申请期限】之间相差的时间。
6. 【延期因素及影响程度】请根据实际情况参照第九条所列影响因素填写。
7. 【影响因素起止时间】请按照“xx年xx月xx日至xx年xx月xx日”填写，如无法确定具体日期的，至少具体到月。
8. 【相关证明文件】包括：
 - （1）归于不可抗力因素引起的延期，需提交如下证明材料：
 - ①建设单位，施工单位，设计单位，勘察单位，监理单位五方对自然灾害影响延期建设情况形成的会议纪要；②项目复产方案；③自然灾害影响期间现场照片；④建设主管部门出具的复工检查表；⑤自然灾害影响期间的施工日志和监理日志。⑥因罢工、骚乱等社会异常事件引起延期的，需提供当地公安部门就事件出具的相关证明。
 - （2）归于行政机构行为引起的延期分下列情况提供资料：
 - ①因市政（道路、排洪渠等）工程施工、相邻项目交叉施工影响的，需提供土地使用权人与施工方往来的协调函件、会议纪要或者第三方主管及关联单位出具的受影响证明文件，需包含具体影响范围、影响时间段等内容。
 - ②因重大赛事、会议、活动或者特殊节假日期间的交通限行或者非企业自身原因的停工检查影响建设的，协助合作区城市规划和建设局收集有关部门发出的限行或者停工通知。
 - ③因土地利用总体规划、城乡规划或者国土空间规划等依法修改或者因有权机关需要对建设项目用地土地用途、规划条件进行修改的，需协助合作区城市规划和建设局收集修改文件或者会议纪要等证明材料。
 - （3）土地使用权人或者代建单位对用地已作软基处理，且软基处理属于真空预压（含真空联合堆载预压）或者行业专家认可的其他软基处理方式的，土地使用权人可提供真空预压（含真空联合堆载预压）施工合同和验收文件等来申请延期。
 - （4）因司法查封导致无法开发建设的，需提供司法判决书、裁定书等文件。
 - （5）其他法律、法规规定的文件。

附件 3

横琴粤澳深度合作区国有建设用地建设期限监管 专家会议管理制度

出让用地符合《横琴粤澳深度合作区国有建设用地建设期限监管办法》（以下简称《办法》）第十一条规定情形，和合作区城市规划和建设局认为必要时，可以召开专家会，会议形成的专家意见可作为合作区城市规划和建设局办理出让用地延期业务或认定有关事实的重要参考依据。具体工作流程如下：

一、会议组织

（一）会议的发起。土地使用权人以自然灾害、相邻工程影响及《办法》规定的其他情形等为由申请延长建设期限，合作区城市规划和建设局经审核认为有关延期事由或者事实需要咨询专家意见的，均可以发起专家会。其中属于《办法》第十一条第二款情形的，由合作区城市规划和建设局会同待审查项目的行业主管部门共同发起。

（二）选定专家。根据需审查内容，从合作区城市规划和建设局或相关行业主管部门确定的专家库名录中，随机选取 3 至 5 名待审查事宜的相关行业专家，组成专家小组。专家小组名单应对土地使用权人保密，保密期限为名单确定之时至专家会召开之时。

（三）会议参与人员。专家会由会议发起人主持，专家小组、土地使用权人相关负责人参会。属于事实认定类审查的，专家会可以在建设项目现场组织。根据审查工作的实际需要，视情况邀请相邻工程或者市政设施建设单位、相关主管部门参加。

（四）会议材料准备。土地使用权人应在专家会召开前做好充分准备工作，如准备好相关延期诉求的佐证材料，以便在专家会上展示，供专家查阅。

（五）会议邀请。合作区城市规划和建设局在确定专家会的时间、地点后，向已选定的专家发出会议邀请函，并通知土地使用权人出席会议。

二、会议召开

（一）会议内容。

专家小组主要围绕以下内容开展工作：

1. 对土地使用权人申请延期的事由与建设用地项目工期延误的因果关系进行判断和推定。

2. 对建设用地项目受相关因素影响可延长的建设期限提出意见。

3. 属事实认定类审查的，专家小组对待认定的事实作出结论。

（二）会议流程。

1. 专家小组根据土地使用权人提供的相关资料，逐宗开展审查工作。

2. 专家会开始后，土地使用权人和其相关单位向专家小组简

述建设项目的用地情况、建设过程遇到的问题和需要申请延长的时间，并出示相关证明材料。专家小组根据会上展示的材料向土地使用权人询问并了解具体情况。

3. 完成询问、查阅等工作后，土地使用权人及相关方退场，专家小组在讨论后，现场作出书面意见。如因土地使用权人自身原因提供材料不充分或者陈述不清，导致专家小组无法当场作出书面意见的，需另行组织召开第二次专家会。土地使用权人不同意另行组织召开专家会，或者第二次专家会上仍准备资料不足、陈述不清，导致专家小组无法得出延期结论的，对该延期事由不予采纳。

4. 每个延期事由的可延期时间原则上只召开一次专家会予以明确，除上述第3点土地使用权人自身原因导致需召开第二次专家会的情形外，因延期事由情况复杂或有争议的，也可以召开第二次专家会。第二次专家会的专家按本制度第一条第（二）项规定重新选取。合作区城市规划和建设局可综合考虑两次专家会的结果作为延期参考依据。

5. 属于事实认定类的，由土地使用权人提出认定日期，合作区城市规划和建设局会同专家小组在指定日期到待认定事实项目现场，针对现场情况提出结论，如未能达到土地使用权人申请认定事实程度的（如外立面装饰装修工程完工），需在完成整改后再次提交申请。

三、专家费用

专家费用由合作区城市规划和建设局根据相关标准转账支付，并代缴相关税费。

公开方式：主动公开

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2024 年 1 月 25 日印发
