平湖市人民政府文件

平政发〔2013〕95号

平湖市人民政府关于进一步加强国有建设用地供应与批后监管若干意见

各镇人民政府、街道办事处，平湖经济技术开发区管委会、独山港区管委会，市政府各部门，市属各单位：

为进一步加强建设用地管理，优化资源配置，强化批后监管，提高土地利用效率，促进经济发展方式转变，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《浙江省人民政府关于切实推进节约集约利用土地的若干意见》（浙政发〔2008〕3号）、《嘉兴市人民政府关于深化土地节约集约利用工作的若干意见》（嘉政发〔2008〕70号）等文件精神，结合我市实际，提出如下意见：

一、明确土地开发强度。建设用地供应前，必须细化规划条件和供地方案，明确土地用途、用地面积、建筑容积率、绿地率、建筑密度、配套设施等规划条件，约定项目定金（或履约保证金）、土地出让价款缴纳及交地时间、项目开竣工日期、滞纳金及违约金偿付比例、低效或空闲土地处置方式等内容。工业项目须同时附工业投资协议书，作为土地出让合同的附件，明确项目产业、投资额度、产出水平、建设周期、违约责任等内容。土地开发条件一经确定，不得擅自调整。

二、合理确定开竣工期限。项目开工、竣工期限按土地供地面积和建筑规模确定，自交付土地之日起算。开工约定：30 亩（含）以下应在 8 个月内开工，30 亩以上应在 10 个月内开工。竣工约定：自约定开工之日起，规划建筑面积在 2 万平方米（含）以下的，竣工期限为 24 个月；规划建筑面积在 2 万平方米以上、5 万平方米（含）以下的，竣工期限为 30 个月；规划建筑面积在 5 万平方米以上的，竣工期限为 36 个月；高层或特殊建筑结构的，竣工期限一般不超 36 个月。规划建设部门有特殊要求的可适当延长。

三、实行履约保证金制度。公开出让的土地，土地中标确认书生效后，竞买保证金的 50%转为项目开竣工履约保证金；协议出让的土地，在缴纳土地出让金时，一并缴纳土地出让金总额的 10%作为开竣工履约保证金；划拨的土地，按划拨价款 10%缴纳开竣工履约保证金，最高为每宗地 500 万元。项目按期开工的，退还 40%的履约保证金；项目按期竣工并通过复核验收的，其余 60%履约保证金在 10 个工作日内予以退还（不计利息）。用地单

位未按出让合同履约的，违约金在其履约保证金中抵扣，不足部分由用地单位足额补交。

四、强化滞纳金、违约金偿付。土地受让人不能按期支付土地出让价款的，每日按迟延支付款的1‰向出让人偿付滞纳金。出让人不能按时交地的，每日按土地出让款的1‰向受让人偿付违约金。受让人不能按期开竣工的，受让人每日按出让价款0.2‰向出让人偿付违约金。

五、强化建设用地开竣工监管。加强建设项目动态巡查，实施建设项目跟踪管理，及时督促用地单位按时开工竣工。开工认定以用地单位取得《施工许可证》并以永久性工程正式破土开槽且不间断施工为准；开工日是指在取得《施工许可证》前提下，永久性工程破土开槽且不间断施工的起始日为准。工业项目竣工以通过综合验收为准，其它建设项目由规划建设部门对整个建设项目建筑验收合格为准。竣工日期的认定以有关部门核发的《综合验收意见书》、《规划确认书》之日向前顺延30日。

六、实施项目开竣工申报制度。项目开工应由土地受让人书面申报，土地出让人实地踏看。工业项目竣工后，应及时申报验收，由市竣工验收领导小组召集相关部门按照批准项目投资协议、出让合同约定及其他相关规定实施复核验收。通过复核验收的项目，凭验收意见书，落实招商引资奖励政策，办理土地变更和房产登记手续；对未按合同约定开发建设，投资强度与建筑容积率达不到要求的，追究相应的违约责任并责令限期改正，待符合条件后再予验收。其他建设项目竣工验收由规划建设部门组织，并以此为准。

七、规范建设项目延建审批。用地单位不能按期开发的，应提前30日向国土资源部门提出延期开工申请。经批准可以延期的，其延长期限一般不得超过一年；经批准延期开工的，竣工日期相应顺延。用地单位首次申请延期开竣工的，由国土资源部门审核同意后办理延期手续；再次申请延期的，由国土资源部门审核后报市政府审批。

八、严格项目违约责任追究。因用地单位自身原因造成未能按时开工的，按出让合同约定偿付违约金。因政府及有关部门和用地单位双方原因造成未能按时开工的，经确认后，延期一年的，用地单位按出让价款的1%偿付违约金；延期二次及以上的，政府及有关部门和用地单位分别按出让价款的1%偿付违约金。因不可抗力或政府及有关部门原因造成不能按时开工的，经确认后，免除用地单位违约责任；延期二次及以上的，政府及有关部门按出让价款的1%偿付违约金。

用地单位按合同约定已开工建设，并不间断施工，已建面积达到合同约定的建筑总面积80%以上的项目，在出让合同约定竣工期限内无法竣工申请延期的，经批准可以适当延长竣工时间，但最长不得超过6个月，同时免除延期竣工应偿付的违约金；如批准延期期限届满后仍未能竣工再次申请延期的，每日按出让价款的0.2‰偿付违约金。

本通知下发前尚未构成闲置土地，未按时实现开竣工的均以本通知为准执行；本通知下发之日起所有延期开竣工违约金，每延一日均按合同总价款0.2‰的比例偿付（已经办理竣工延期手续，且已按原合同约定偿付违约金的除外）。延期的工业项目

竣工验收后不再享受市委、市政府在产业及用地方面奖励政策。

九、建立诚信评价制度。加强土地履约监管，对受让人开发利用土地情况进行收集和梳理，建立土地受让人开发利用诚信档案，对企业存在欠缴土地出让金、闲置土地、囤地、炒地以及不履行土地使用合同约定行为的，计入诚信档案，作为土地竞买资格审查的依据，禁止其在一定期限内参与土地竞买。

十、完善监管通报制度。各镇街道要按照节约集约用地要求，加大土地批后监管力度，进一步细化工作措施，健全完善制度，严格把握标准，切实抓好落实，确保执行最严格的土地利用制度取得实效。国土部门结合日常土地巡查和专项检查工作，对各镇街道建设用地供应和批后监管实施情况进行抽查，对抽查中发现问题予以通报，并责令限期整改。对没有整改或整改不力的，将暂停办理该辖区土地供应。

附件：项目投资协议书

平湖市人民政府

2013 年 6 月 4 日

（此件公开发布）

附件

项目投资协议书

甲方：平湖市　　镇人民政府（街道办事处）　（以下简称为甲方）

乙方：　　（以下简称为乙方）

丙方：平湖市经济与信息化局　　（以下简称为丙方）

乙方经过市场调查、多方论证，本着互惠互利、共同发展的原则，经甲、乙双方友好协商，丙方项目准入评价，就乙方在位于_____路，_____平方米土地(详见挂牌用地红线)投资产业，建_____项目,达成如下协议：

1、乙方确保该项目总投资不低于_____万元，注册资本为万元，其中：固定资产投资在___万元以上。当年内完成固定资产投入___万元，到___年___月___日前完成全部投资。投资完成后亩均投资强度不低于___万元。如达不到要求的，同意按《国有土地使用权合同》相关条款约定缴纳违约金。

2、从项目约定竣工之日的次年起实现销售收入___万元，投产后力争年实现税收___万元/亩以上（含出口退税）。未能完成亩均税收要求的,须将不足___万元/亩的部分以违约金形式缴纳给___镇人民政府（街道办事处）。

3、项目开工时，甲方确保交付的土地做到相对平整，水、电、路连接至乙方用地红线周边。

4、项目必须遵守国家环保和产业政策的要求，未经甲方许可，不得擅自上马与约定不符的项目。

5、该项目享受以下投资引资优惠政策：_____

6、超过二年未达投资进度或强度要求的，同意按投资强度要求核减乙方的土地使用面积，并无偿、无条件交回闲置的土地。未上马约定项目的，甲方有权无偿收回土地使用权及地面建筑物和构筑物。

7、甲方与丙方有权督促乙方按《国有建设用地使用权出让合同》要求进行开发建设。

8、本协议履行期间，如遇国家法律法规调整及遇到法律规定的不可抗力因素影响，则作相应调整。

9、本协议在签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时签订，经双方签字盖章后生效，作为土地出让合同的附件。

10、本协议一式六份，甲、乙方各执二份，市国土资源局、经信局各执一份。

甲方：平湖市___镇人民政府（街道办事处）　　乙方:

法定代表人(委托代理人)　　法定代表人(委托代理人)

签字:　　签字:

丙方：平湖市经济与信息化局

法定代表人(委托代理人)

签字:

年　　月　　日

抄送：市委及各部门，市人大、政协，市纪委，市人武部，市法院、检察院，各群团组织。

平湖市人民政府办公室　　2013 年 6 月 9 日印发