

嘉兴市国土资源局文件

嘉土资发[2011]29号

关于规范建设用地批后监管中 追究违约责任的具体意见

各县（市、区）国土资源局（分局），嘉兴经济开发区（国际商务区）、嘉兴港区分局：

为了进一步加强和规范我市建设用地批后监管，维护土地出让方和受让方履行土地出让合同的严肃性，规范建设用地批后监管，现就建设用地批后监管中因受让方自身原因违约责任追究提出如下意见：

一、逾期缴纳出让金责任追究

（一）逾期前申请延期缴纳出让金的，申请延期天数经局长专题会议讨论同意的，可按申请天数预缴违约金，待出让金全部缴清后按实际逾期天数多退少补。

(二) 已逾期未缴清出让金的, 应向违约方送达追缴通知, 限期缴纳出让金及违约金。督促缴清出让金, 同时从缴清出让金之日的前一日起计算违约天数及违约金。

(三) 逾期欠款分数次缴清的, 应按各次逾期的数额和天数分段计缴违约金。

(四) 合同约定分期缴纳出让金的, 任何一期款项逾期天数已达到约定解除合同条件的, 经出让人催缴后仍不缴清出让金时, 应解除合同。其中, 对属于已签订出让合同未支付出让金的, 定金(保证金)不予返还; 对属于已签订出让合同已支付部分出让金的, 应按合同约定向受让人追缴出让人的损失(该损失按应缴未缴出让金额及天数的同期基准贷款利率计缴)后, 将剩余出让金返还违约人。本意见下发后, 在编制出让合同文本时应将上述出让人损失计缴标准作为合同约定条款写入文本。

二、延期开工责任追究

(五) 受让人在逾期前按合同约定向出让人首次申请延期开工并经局长专题会议同意延期的, 按合同约定不追究违约责任, 延期时间按嘉政发[2008]70号文件规定的新供地项目开工期限确定, 但最长不得超过1年(含1年)。批准开工时间延期时, 其竣工时间也作相应顺延, 顺延竣工的不追究违约责任。

(六) 受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的, 均应追缴违约金。

(七) 开工建设时间首次批准延期以后因自身原因再次申

请延期或逾期，其时间不满 1 年的须追缴违约金；满 1 年不满 2 年的征缴土地闲置费，征收土地闲置费后在满 1 年而未满 2 年的时间段内，不再收缴违约金；逾期 2 年以上或第 3 次申请延期且累计延期时间满 2 年以上的应解除出让合同，收回建设用地使用权。

（八）按照上述规定批准延期开工后，开工建设的面积不足应开工建设面积三分之一或投资额达不到投资总额 25%且未经批准中断施工连续时间 1 年以上的，按闲置土地性质追究违约责任。

（九）建设项目开工后自行中断且自中断之日起满 6 个月以上的，应按照未开工项目申请延期开工并按照本意见延期开工有关条款追究违约责任。

（十）本意见下发前发生的未按时开工建设的项目，其竣工时间未逾期的不再追究延期开工的违约责任。

（十一）本意见下发之日起，所有逾期开工建设项目的违约金，每延期一日均按合同总价款千分之零点二的比例追缴。

三、延期竣工责任追究

（十二）受让人未延期开工，向出让人首次申请延期竣工并经局长专题会议同意延期的，按合同约定不追究违约责任。

（十三）延期竣工项目，除局专题会议同意延期开工顺延或首次同意延建所另行约定竣工日期的外，每日均按合同总价款千分之零点二的标准追缴违约金。

（十四）房地产开发项目的竣工标准为：开发项目完成主

体和配套建筑、构筑物及设施的建设、安装，并取得建设部门颁发的《规划确认书》或全部建筑单体验收合格证明。否则，视为项目延期竣工并追究违约责任。

（十五）本意见下发之日起所有逾期竣工建设项目的违约金，每延期一日均按合同总价款千分之零点二的比例追缴（已经办理竣工延期手续，且已按原合同约定标准缴纳违约金的除外）。

四、逾期缴纳违约金责任追究

（十六）因受让方违约产生的各类违约金，应按出让合同或补充协议约定的支付时间按时缴纳。逾期缴纳的违约金从逾期之日起计缴，标准为：每滞纳一日按应缴未缴款总额的千分之一追缴。拒不缴纳违约金的，不予签发《办妥土地竣工变更登记联系函》。本意见下发后在编制出让合同时，应将上述违约金计缴标准写入问责条款。

五、其他

（十七）因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成受让人违约，或因查封、抵押物处置等协助司法裁决、裁定执行造成违约的可以免责。

（十八）履约保证金主要用于不按时开工、竣工以及竣工验收时发现违约违法使用土地、不按合同约定投资、施工建设等行为所产生的违约金冲抵。逾期缴纳出让金、土地闲置所产生的违约金和土地闲置费，应及时督促按时缴纳，不得用履约保证金冲抵。

(十九) 未设定履约保证金的出让合同，未按约定开工、竣工的违约金，在受让人办理延期申请时，按申请延期天数的二分之一天数预缴违约金，待项目开工或通过竣工验收后按实际天数结算违约金差额。

(二十) 房地产开发、标准厂房建设项目用地可以根据嘉政发[2008]70号文件第(七)款的规定和批准的规划设计总平面布置图按组团或单体建筑分割登记。分割登记后，发生违约时仍按出让合同出让的总面积和总价款追究违约责任。本意见下发前已经分割登记且发生违约的，按分割登记宗地面积计缴违约金。

嘉兴市国土资源局

二〇一一年四月十八日

主题词：批后监管 违约责任 意见

抄送：省国土资源厅，赵树梅副市长，陈祖生副秘书长。

嘉兴市国土资源局办公室

2011年4月18日印发