

# 南昌市新建区人民政府办公室文件

新府办发〔2023〕60号

## 南昌市新建区人民政府办公室关于 印发新建区建设用地开工竣工管理办法的通知

各乡（镇）人民政府、开发区（园区）管委会、各街道办事处，  
区政府各部门，区直各单位：

《新建区建设用地开工竣工管理办法》已经2023年区政府第  
14次常务会研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



# 新建区建设用地开工竣工管理办法

为加强土地供应批后监管，规范建设用地开工、竣工管理，规范办理已出让（划拨）土地延长开工、竣工期限工作，提高土地利用效率，特制定本办法。

**第一条** 本办法适用于已取得国有建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）或划拨决定书的建设用地开工、竣工管理。

**第二条** 本办法所称开工是指土地使用权人依法取得建筑工程施工许可证并已实际进场施工建设。

本办法所称竣工是指土地使用权人依法取得宗地内全部建筑的规划验收合格证明。

**第三条** 区资源规划主管部门应当在出让合同或划拨决定书约定、规定的开工、竣工日期前 90 日向土地使用权人送达开工、竣工告知函，督促土地使用权人按时开工、竣工。

**第四条** 土地使用权人应当在项目开发建设期间，及时向区资源规划主管部门报告开工、建设进度、竣工等情况。土地使用权人确实无法按出让合同或划拨决定书的约定、规定按时开工、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** 政府及政府有关部门行为或不可抗力等客观原因（非土地使用权人自身原因）包括：

（一）因未按出让合同或划拨决定书约定、规定的时间、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出让合同或划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件按时开工、竣工的；

(三) 因政府出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

(四) 因处置土地上相关群众信访事项、权属争议纠纷等无法按时开工、竣工的；

(五) 因军事管制、文化保护等原因无法按时开工、竣工的；

(六) 政府及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；

因前款原因（非土地使用权人自身原因），土地使用权人无法按时开工、竣工的，应当申请延长开工、竣工期限，并提供原因说明材料、影响项目建设因素主管部门及建设用地所在乡（镇）政府、开发区（园区）管委会的书面证明材料，书面证明材料须具体明确对地块开工、竣工的实际影响及影响时限。因情况特殊或职权划分不清的，可报请区政府协调或指定有关部门出具书面证明。

区资源规划主管部门负责审核认定并上报区政府，区政府批准同意后，区资源规划主管部门按程序办理延期手续，并签订变更协议，重新约定、规定开工、竣工时间，延建期限不得超过一年。延长开工期限的，竣工期限相应顺延。

因地质环境因素、自然灾害等各类不可抗力导致无法按时开工、竣工的，按照前款规定办理。

**第六条** 因土地使用权人自身原因无法按时开工、竣工提出延建申请的，土地使用权人须提供建设用地所在乡（镇）政府、开发区（园区）管委会的书面认可材料，由区资源规划主管部门上报区政府，区政府批准同意后，区资源规划主管部门与土地使用权人签订变更协议，重新约定、规定开工、竣工时间，延建期限不得超过一年。延长开工期限的，竣工期限相应顺延。

**第七条** 土地使用权人未能按照出让合同或划拨决定书约定、规定日期或同意延建所另行约定、规定日期开工或竣工的，区资源规划主管部门按出让合同或划拨决定书的约定、规定向土地使用权人征收违约金。

土地使用权人不能按时开工，又未提前 30 日向土地使用权出让方提出延建申请，造成土地闲置的，按《闲置土地处置办法》处理。

**第八条** 土地使用权人在同一区域分次分宗取得多宗土地使用权，并作为一个项目统一规划、统一建设的，土地使用权人可向区资源规划主管部门提出统一规划、统一建设申请，并明确开工、竣工时间，区资源规划主管部门上报区政府，区政府批准同意后，区资源规划主管部门与土地使用权人签订变更协议，重新约定、规定开工、竣工时间。

**第九条** 本办法自 2023 年 7 月 20 日起实施。

---

抄送：区委办，区人大常委会办，区政协办，区纪委监委办，区武装部。

---

南昌市新建区人民政府办公室

2023 年 10 月 10 日印发

---