

附件

福州市不动产登记和交易中心 国有建设用地使用权转移预告登记业务办事指南

为进一步优化我市营商环境，切实保障企业投资权益、增强投资意愿、盘活低效土地，根据自然资源部有关会议精神和《福建省人民政府关于印发〈福建省优化营商环境近期举措〉的通知》（闽政〔2024〕6号）文件要求，决定从2024年9月起，在市本级开展国有建设用地使用权转移预告登记工作。现根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记规程》等，制定如下办事指南。

一、适用范围

投资额达不到国有建设用地使用权转让条件的项目，交易双方在签订国有建设用地使用权转让合同后，依法申请办理国有建设用地使用权转移预告登记。

二、法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》第二百二十一条 当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

2. 《不动产登记暂行条例》第五条 下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：（五）建设用地使用权。第二十条 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。

3. 《不动产登记暂行条例实施细则》第八十五条 有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：

- (一) 商品房等不动产预售的；
- (二) 不动产买卖、抵押的；
- (三) 以预购商品房设定抵押权的；
- (四) 法律、行政法规规定的其他情形。

4. 《不动产登记规程》第 8.1.1.1 条 有下列情形之一的，当事人可按照约定申请不动产预告登记：

- a) 商品房等不动产预售的；
- b) 不动产买卖、抵押的；
- c) 以预购商品房设定抵押权的；
- d) 签订其他不动产物权的协议的；
- e) 法律、行政法规规定的其他情形。

三、办事指南

(一) 申请条件

1. 属福州市四城区（鼓楼区、晋安区、仓山区、台江区）范围的国有建设用地；

2. 按照土地出让合同约定支付全部土地出让金，并取得国有土地使用权证书（或不动产权证书）；

3. 项目开发建设投资金额未达到土地出让合同约定投资总额 25%的国有建设用地。

(二) 申请主体

国有建设用地使用权转移预告登记的申请主体应为国有建设用地使用权转让方和受让方。

(三) 申请材料

1. 不动产登记申请书;
2. 申请人身份证明材料;
3. 国有土地使用权证书 (或不动产权证书)
4. 国有建设用地使用权出让合同;
5. 国有建设用地使用权转让合同 (或国有建设用地使用权转让协议);
6. 国有土地使用权转移预告登记承诺书。

(四) 办理时限

法定时限 30 个工作日; 承诺时限 2 个工作日。

(五) 办理流程

受理——查验申请材料; 符合受理条件的, 出具受理单; 不符合受理条件的, 当场出具不予受理告知书;

审查——根据申请事项, 按照有关法律、行政法规对申请事项及申请材料做进一步审查;

决定——经审查符合登记条件的, 打印《不动产登记证明》; 向申请人核发《不动产登记证明》。

(六) 是否收费

否

(七) 办理结果

经审查符合登记条件的, 即时将登记事项记载于不动产登记簿; 不动产登记簿记载后, 如实准确缮证, 核发《不动产登记证明》。