大连金普新区国有建设用地使用权

转让预告登记实施意见（试行）

（征求意见稿）

第一条【法律依据】为盘活存量闲置土地，打破制约闲置土地盘活的政策瓶颈，规范土地使用权转让预告登记行为，根据不动产登记法律法规和《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《辽宁省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（辽政办发〔2021〕27号）等有关要求，结合我区实际，按照“先投入后转让”的原则，制定本意见。

第二条【适用范围】金普新区行政区域内已经取得不动产权属证书但未完成开发投资总额25%的房屋建设工程用地转让预告登记适用本意见。

第三条【申请转让核查】土地使用权转让双方（以下简称转让双方）应当共同向金普新区自然资源局申请土地使用权转让并提交以下材料：

（一）申请书；

（二）转让双方的工商注册证明文件；

（三）不动产权属证书；

（四）国有建设用地使用权转让合同；

（五）原国有建设用地使用权出让合同（含补充协议）；

（六）其他应当提交的材料。

第四条【转让核查】 新区自然资源局收到转让双方提交的申请资料后，应当对土地使用权转让涉及的土地管理政策限制、原出让合同约定条件和行使政府优先购买权等情形进行核查，经核查允许转让的，可以申请预告登记，由新区自然资源局出具《不动产预告登记通知单》。

第五条【预告登记申请】土地使用权转让预告登记应当由转让双方共同向金普新区不动产登记中心提出申请，并提交以下材料：

（一）申请书；

（二）转让双方的工商注册证明文件；

（三）不动产权属证书；

（四）国有建设用地使用权转让合同；

（五）转让双方关于办理预告登记的约定;

（六）《不动产预告登记通知单》。

第六条【预告登记】符合办理预告登记条件的，不动产登记中心向预告登记权利人核发预告登记凭证，同时在原不动产权证上对预告登记结果进行注记。

第七条【后续建设手续审批】持预告登记凭证的预告登记权利人可作为申报主体向自然资源、住建、环保、消防等部门申请办理用地、规划、建设、环保、质安和消防等审批手续。建设项目转让前已办理规划、建设、消防等审批手续的，须凭预告登记证明办理项目相关审批手续的变更。

第八条【预告登记转正式登记】已办理预告登记的建设项目在完成开发投资总额的25%以上后，预告登记权利人应当在90日内向金普新区不动产登记中心申请办理预告登记转正式登记， 经认定具备办理转移登记条件的，准予办理正式登记。

第九条【预告登记的注销】有下列情形之一的，转让双方可申请注销预告登记：

（一）预告登记的权利人放弃预告登记的；

（二）国有建设用地使用权转让合同已经依法解除的；

（三）法律、行政法规规定的其他情形。

符合上述情形的，不动产登记中心将预告登记凭证收回注销，在原不动产权证上对预告登记注销结果进行注记，同时将注销情况告知自然资源局。

第十条【权益保护】预告登记后，未经预告登记权利人的同意，处分该不动产的，不发生物权效力。

第十一条【有效期】 本意见自发布之日起试行，有效期3年，由金普新区自然资源局负责解释。