JSMD01-2018-0012

**三门县人民政府办公室文件**

三政办发〔2018〕113号

关于印发三门县工业企业用地办理预告

登记试行办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《三门县工业企业用地办理预告登记试行办法》已经十六届县政府第19次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。

三门县人民政府办公室

2018年8月22日

三门县工业企业用地办理预告登记

试行办法

为盘活存量建设用地，节约集约利用土地，创新工业用地土地转让机制，根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等相关法律、法规、规章规定，制定本办法。

一、适用范围

凡工业企业用地因分割、不动产买卖等原因，要求转移不动产，但未达到开发投资总额的25%以上，经县政府同意，申请预告登记适用本办法。

二、申请预告登记流程

申请不动产预告登记主要流程为：

（一）当事人共同申请，并提交登记所需材料；

（二）登记机构受理（包括对不动产权属、交易状况询问等）；

（三）登记机构审核；

（四）县政府批准；

（五）登簿并颁发不动产证明。

三、申请预告登记所需材料

申请不动产转移预告登记，当事人应当提交下列材料：

（一）县政府批准文件（包括专题纪要等）；

（二）不动产转让合同（建设规划部门已备案或出具告知单）；

　　（三）转让方的不动产权属证书；

　　（四）当事人关于预告登记的约定；

　　（五）其他必要材料，如企业及法定代表人或个人基本信息、企业股东会决定、自担风险的承诺等。

四、其他规定

（一）当事人签订买卖房屋或者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。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

（二）预告登记未到期，有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、债权消灭或者权利人放弃预告登记的材料，以及法律、行政法规规定的其他必要材料申请注销预告登记：

　　1．预告登记的权利人放弃预告登记的；

　 2．债权消灭的；

3．法律、行政法规规定的其他情形。

（三）属于房屋工程建设但开发投资总额未达到25%的，不动产买卖合同须载明开发投资总额达到25%以上才能生效的条款。

（四）工业企业用地开发投资总额未达到25%的，办理预告登记前，须按照“标准地”监管要求，签订工业项目用地开发履约协议，按新增用地标准缴纳履约保证金，开发要求要达到标准地的各项指标标准。各相关职能部门要各司其职，加强监管，保障土地的有效开发利用。

（五）为防止建设过程中存在债务、司法等风险，企业在申请办理预告登记时须出具自担风险的承诺。

（六）发改、经信、国土、建设规划、消防等相关部门以登记机构办理预告登记时出具的《不动产登记证明》作为土地权属证明文件，办理相关审批手续。

（七）本办法自发文之日起试行。

抄送：县委各部门，县人大常委会、县政协办公室，县人武部，县法院，县检察院。

三门县人民政府办公室 2018年8月22日印发