

# 随州市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

---

## 关于印发《国有土地使用权预告登记 工作方案》的通知

各相关单位：

现将《国有土地使用权预告登记工作方案》印发给你们，  
请结合实际，认真抓好落实。



# 国有土地使用权预告登记工作方案

为贯彻落实《省人民政府办公厅关于印发以控制成本为核心优化营商环境若干措施的通知》（鄂政办发〔2022〕52号）、《随州市优化营商环境领导小组关于印发以控制成本为核心优化营商环境重点任务的通知》（随营商发〔2023〕4号）等文件精神要求，聚焦市场主体重点关注，为保障改革创新工作有力有序推进，结合我市实际，制定本工作方案。

## 一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，深化“放管服”改革和省市优化营商环境相关部署，坚持以市场主体需求为导向，以控制成本为核心，以企业群众满意为第一标准，坚持问题导向，聚焦小切口精准发力，进一步助力全市营商环境持续优化。

## 二、工作目标

为全市招商引资企业优质项目尽快落地建设开辟全新路径、以盘活闲置低效土地、提高土地利用效率为目标，以土地使用权预告登记为切口，优先保障企业开发建设的权益。

一是对于因市场主体分期缴纳出让金无法提前办证问题，可依申请办理土地使用权预告登记，市场主体可以凭土

地使用权预告登记证明办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，先行施工建设，确保项目落地，待后期缴清土地出让金后单独办理土地使用权登记或一并办理该单位的地使用权及房屋所有权登记手续。

二是对于开发投资未达到出让合同约定的投资强度造成土地闲置无法转让问题，对原土地使用权人因资金等问题无法继续投资开发的土地使用权，买卖双方可以签订土地使用权转让合同，对转让双方的权责进行约定，可依申请办理土地使用权转移预告登记，待后期拟受让方对地块进行开发建设达到土地转让的要求后，再到不动产登记部门申请办理国有土地使用权转移登记手续。

### 三、工作任务

#### （一）适用情形

市场主体分期缴纳出让金或开发投资未达到转让条件的情形，实行“土地使用权预告登记”。

#### （二）申请办理事项方式

符合“土地使用权预告登记”情形条件的市场主体，可申请办理预告登记。包括国有建设用地使用权预告登记和国有建设用地使用权转让预告登记两种登记事项，其中转让预告登记需经属地自然资源和规划主管部门对转让的土地管理政策限制、原出让合同约定条件、闲置土地、司法查封和

行使政府优先购买权等情形进行核查，并出具书面核查意见。

### （三）登记条件

上述登记类别的宗地需同时具备下列条件

#### 1，申请国有建设用地使用权预告登记：

签订国有土地使用权出让合同且出让金缴纳 50%以上（含 50%）的；

#### 2，申请国有建设用地使用权转移预告登记：

取得国有土地使用权证书、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。

（四）登记流程：申请受理发证。

（五）收件材料：

#### （1）申请国有建设用地使用权预告登记：

1，不动产登记申请书；

2，申请人的身份证明，如委托办理的，提供书面委托书原件一份及受托人身份证明；

3，国有土地使用权出让合同（数据共享方式获取）；

4，土地出让金发票

5，当事人关于预告登记的约定。

#### （2）申请国有建设用地使用权转移预告登记：

1，不动产登记申请书；

2, 申请人的身份证明, 如委托办理的, 提供书面委托书原件一份及受托人身份证明;

3, 国有土地使用权转让合同或转让有关的协议, 相关批准文件;

4, 不动产权证书、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证(共享获取、无需提供)。

5, 当事人关于转移预告登记的约定。

(六) 办结时限: 60 分钟内办结。

#### 四、注意事项

1、预告登记生效期间, 未经预告登记的权利人书面同意, 处分该不动产权利申请登记的, 不动产登记机构应当不予办理。

2、预告登记后, 自能够进行不动产登记之日起三个月内, 当事人应当及时办理相应的土地使用权登记。

3、办理土地使用权登记后, 可申请办理项目竣工验收。

#### 五、加强培训与宣传

加强导询政策宣传, 强化基层和窗口工作人员的培训工  
作, 提升不动产登记人员的职业操守和业务水平。通过报纸、  
电视、广播、微信、网络等媒体平台, 加强宣传, 创造良好的  
舆论环境和工作氛围, 确保我市土地使用权预告登记优化  
营商环境工作取得实效。

附件 1:

## 不动产预告登记约定书

申请人（出让方）：

申请人（受让方）：

受让方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日通过出让取得的坐落位于\_\_\_\_\_的国有建设用地，出让宗地编号为\_\_\_\_\_。

因该国有建设用地暂不具备办理本登记条件，根据《随州市自然资源和规划局 随州市住房和城乡建设局〈关于印发国有土地使用权预告登记工作方案〉的通知》等相关规定，现出让方与受让方协商一致，双方申请办理不动产预告登记。

出让方（签章）：

受让方（签章）：

年 月 日

## 不动产转移预告登记约定书

申请人（转让方）：

申请人（受让方）：

受让方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日向转让方购买坐落于\_\_\_\_\_的国有建设用地使用权，不动产权属证书号为\_\_\_\_\_。

因该国有建设用地暂不具备办理转移登记条件，根据《随州市自然资源和规划局 随州市住房和城乡建设局〈关于印发国有土地使用权预告登记工作方案〉的通知》等相关规定，现转让方与受让方协商一致，双方申请办理不动产转移预告登记，预告登记生效期间，未经预告登记的权利人书面同意，转让方不得处分该不动产。

转让方（签章）：

受让方（签章）：

年 月 日