

晋江市自然资源局 文件 晋江市住房和城乡建设局

晋自然资规范〔2026〕1号

晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局 关于印发《晋江市工商业用地国有建设用地 使用权转移预告登记实施办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位：

为推进要素市场化配置改革，完善国有建设用地使用权转让制度，加快盘活利用低效用地，优化营商环境，市自然资源局、住房和城乡建设局共同制定《晋江市工商业用地国有建设用地使用权转移预告登记实施办法》，现印发给你们，请认真组织实施。



晋江市住房和城乡建设局

2026年7月9日



晋江市工商业用地国有建设用地使用权 转移预告登记实施办法

为深入推进要素市场化配置改革，加快低效用地盘活利用，提高土地要素配置效率，根据《国务院关于全国部分地区要素市场化配置综合改革试点实施方案的批复》（国函〔2025〕86号）、《福建省自然资源厅关于进一步加强自然资源要素保障推进高质量发展的通知》（闽自然资发〔2023〕40号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

一、适用范围

本市辖区内以出让方式取得国有建设用地使用权、未完成开发投资总额 25% 的工商业用地，允许申请办理国有建设用地使用权转移预告登记。

二、申请条件

申请国有建设用地使用权转移预告登记应同时符合以下条件：

- （一）未列入征地拆迁范围；
- （二）已取得不动产权证书；
- （三）土地出让合同、项目运营监管协议未限制转让；
- （四）无查封、无抵押（经抵押权人书面同意的除外）等限制权利情形；
- （五）若涉及闲置土地的，应不属于企业自身原因造成的

方可提出申请；

（六）若有存在共有情况，需取得全体共有人同意。

三、办理流程

（一）申请。由转让双方共同持身份证明、不动产权证书、土地出让合同等材料，向市不动产登记中心提出国有建设用地使用权转移预告登记申请。符合申请条件的，转让双方在不动产登记中心填写不动产登记申请表，并签订《预告登记约定书》（附件 1）、《国有建设用地使用权转让合同》（附件 2），可约定开发投资总额达到 25%以上的期限和违约责任。

（二）预告登记。不动产登记中心于 1 个工作日内办理国有建设用地使用权转移预告登记，核发预告登记证明。预告登记生效期间，未经受让方书面同意，转让方处分该不动产权利申请登记的（包括转移登记、抵押登记、变更登记等），不动产登记中心不予办理。

（三）转移登记。已办理预告登记的国有建设用地在达到法定转让条件后，即完成开发投资总额 25%以上，转让双方应当自能够办理转移登记的 90 日内，持预告登记证明、审计报告和完税凭证等材料向市不动产登记中心申请办理国有建设用地使用权转移登记；超过 90 日未申请转移登记的，预告登记失效。市不动产登记中心审核后于 1 个工作日内办结，为受让方办理不动产权证。

开发投资额的认定，以具有资质的审计机构出具的审计报告为准，开发投资额（不含土地出让金及税费）须达到开发投资总额 25%以上。

四、项目建设审批

用地转让前未办理规划、建设、环评、消防、人防等审批手续的，受让方可作为申报主体，凭预告登记证明及其他必要材料向自然资源、住建、生态环境、人防等部门申请办理建设项目相关手续。用地转让前已办理相关手续的，可凭预告登记证明办理相关手续变更。受让方应按照批准的建设条件进行建设。

五、抵押预告登记

受让方取得预告登记证明后，抵押双方可持不动产登记申请表、身份证明、抵押借款合同、主债权合同、预告登记证明等材料共同申请办理国有建设用地使用权抵押预告登记。

六、注销预告登记

（一）转让双方协议解除合同的，应由转让双方持预告登记证明、《预告登记约定书》、《国有建设用地使用权转让合同》共同申请注销预告登记；

（二）有下列情形之一的，可单方申请注销预告登记：

1. 受让方放弃预告登记的；
2. 约定的预告登记期限届满的；
3. 预告登记被认定无效、被撤销的；

4. 法律、行政法规规定的其他情形。

七、监督管理

（一）预告登记生效期间，未经预告登记的受让方书面同意，转让方处分该不动产的，不发生物权效力。

（二）国有建设用地使用权转移登记后，开发建设要求仍按原出让合同约定执行，相关权利义务随之转移。

八、附则

（一）集体经营性建设用地使用权转移预告登记可参照本办法执行。

（二）本办法由晋江市自然资源局承担具体解释责任。

（三）本办法自 2026 年 7 月 9 日起施行，有效期至 2027 年 9 月 8 日止。有效期内，如遇法律、法规、规章或政策调整，则从其规定。

附件：1.预告登记约定书

2.国有建设用地使用权转让合同

附件 1

预告登记约定书

转让方：（以下简称甲方）

受让方：（以下简称乙方）

乙方于年月日向甲方购买坐落于的国有建设用地（或集体经营性建设用地），不动产权属证号。

根据《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《晋江市工商业用地国有建设用地使用权转移预告登记实施办法》相关规定，因该用地暂不具备转移登记法定条件，双方协商一致向市不动产登记中心申请办理国有建设用地（或集体经营性建设用地）转移预告登记。待土地开发投资额达到 25%以上的法定条件 90 日内，由双方向市不动产登记中心申请办理转移登记。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

住所：

住所：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：（签字）

电话：

电话：

年 月 日

附件 2

国有建设用地使用权转让合同

转让方：（以下简称甲方）

受让方：（以下简称乙方）

根据有关法律、法规规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，订立本合同。

第一条 甲方自愿将坐落于
的不动产（产权证号：号）转让给乙方。不动产的基本情况已载于上述证件中，乙方对甲方所要出售的不动产做了充分的了解并愿意购买该不动产。

第二条 该不动产的建筑面积平方米，土地使用权面积平方米，土地用途为，使用年限至年月日止。

第三条 该不动产成交价格为人民币元，其中土地使用权成交价格为人民币元（土地使用权成交单价为人民币元/平方米）。

第四条 双方确定付款方式为：。

第五条 转让涉及的税费，由甲、乙双方自行协商缴纳。

第六条 上述土地使用权转让后，乙方同意按照该宗地《国有建设用地使用权出让合同》及其附件的权利和义务规定执行。

第七条 甲方、乙方就上述不动产权属、现状的声明

1、甲方保证上述不动产权属清楚，若发生与甲方有关的产权纠纷

或债权债务概由甲方负责清偿并承担民事责任；若因此给乙方造成经济损失，甲方负责赔偿。

2、甲方自本合同签订之日起，已经就上述不动产涉及的抵押权、居住权、地役权、租赁权等登记（备案）事项的权利义务告知相关权利人和乙方。

3、乙方已实地踏勘上述不动产，并知晓甲方告知该不动产的权属、现状后自愿签订本合同。

第八条 双方应依照规定办理不动产权利转移登记手续，换发不动产证。

第九条 如果乙方不能按本合同规定的支付方式支付有关款项，从滞纳或违约之日起，每日按应付款项的 5% 缴纳滞纳金。逾期 15 日仍未全部支付的，甲方有权解除合同，并可请求乙方赔偿因违约造成的损失。

第十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成，可向仲裁机构申请仲裁或向不动产所在地人民法院起诉。

第十一条 本合同一式叁份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执壹份，不动产登记机构壹份。

第十二条 本合同由甲、乙双方法定代表人（委托代理人）签字盖章后生效。

第十三条 本合同于年月日在中华人民共和国福建省晋江市 行政服务中心 签订。

第十四条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

住所：

住所：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）

电话：

电话：

年 月 日

