**深圳市工业用地转让预告登记实施细则**

**（试行）（征求意见稿）**

**第一条【法律依据】** 为加快建设中国特色社会主义先行示范区，盘活存量低效工业用地，优化土地要素市场化配置，规范工业用地转让预告登记行为，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）等有关要求，结合我市实际，制定本细则。

**第二条【适用范围】**本市行政区域内（不含深汕特别合作区）已经取得不动产权属证书但未完成开发投资总额25%的工业用地转让预告登记适用本细则。

**第三条【申请转让核查】**工业用地转让双方（以下简称转让双方）应当共同向市规划和自然资源主管部门派出机构（以下简称派出机构）申请工业用地转让并提交以下材料：

（一）申请书；

（二）转让双方的身份证明文件；

（三）不动产权属证书；

（四）国有建设用地使用权转让合同；

（五）其他应当提交的资料。

**第四条【转让核查】** 派出机构收到转让双方提交的申请资料后，应当对工业用地转让涉及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。

经派出机构核查允许转让且未完成开发投资总额25%的，可以申请预告登记。

**第五条【预告登记申请】**工业用地转让预告登记应当由转让双方共同申请，并提交以下材料：

（一）申请书；

（二）转让双方的身份证明文件；

（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）派出机构书面核查意见。

符合办理预告登记条件的，不动产登记机构应当向预告登记权利人核发预告登记凭证。

**第六条【预告登记期限】** 转让双方可以约定预告登记期限，不动产登记机构应当将预告登记的期限记载于不动产登记簿和预告登记凭证。

**第七条【项目缺项审批】**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、环保和消防等审批手续。

**第八条【预告登记转本登记】** 已办理预告登记的工业用地在完成开发投资总额的25%以上后，预告登记权利人需向派出机构申请转移登记条件认定。

经派出机构书面认定具备办理转移登记条件的，转让双方可向不动产登记机构申请办理预告登记转本登记。

**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）约定的预告登记期限届满的；

（三）国有建设用地使用权转让合同已经依法解除的；

（四）法律、行政法规规定的其他情形。

属前款第（一）（二）项规定情形的，可由单方申请注销预告登记。

**第十条【信息共享】** 派出机构应当将转让核查意见、投资总额认定结果等信息实时共享给不动产登记机构，并通过信息共享方式在相关申请材料收取环节与不动产登记机构共同简化流程。

**第十一条【工业楼宇转让的衔接】**本市行政区域内已取得合法产权的工业楼宇及其配套用房的转让，按我市工业楼宇及配套用房转让管理办法执行，不适用本细则。

**第十二条【有效期】** 本细则自发布之日起试行，有效期3年。