福州市长乐区人民政府办公室文件

长政办规〔2026〕1号

福州市长乐区人民政府办公室
关于印发《福州新区（长乐区）国有建设用地使用权转移预告登记实施办法》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直属各单位:

《福州新区（长乐区）国有建设用地使用权转移预告登记实施办法》已经区政府2026年第22次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻实施。

福州市长乐区人民政府办公室

2026年9月28日

抄送：新区党政办（区委办），人大办、政协办，航空城办，区纪委监委、人武部，区委常委、副区长，区委、区政府调研员。

福州市长乐区人民政府办公室　　2026年9月28日印发



福州新区（长乐区）国有建设用地使用权转移预告登记实施办法

一、法律依据

为进一步提高土地利用效率，拓展产业发展空间，助力工业经济高质量发展，根据《中华人民共和国民法典》、《要素市场化配置综合改革试点总体方案》（国办发〔2021〕51号）、《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）、《不动产登记暂行条例》等文件精神，结合相关法律法规及我区实际，制定本实施办法。

二、适用范围

福州新区（长乐区）全域范围内，以出让方式取得国有建设用地使用权，但未完成开发投资总额25%的工业用地，允许申请办理国有建设用地使用权转移预告登记。

三、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情形;

（六）已纳入低效用地再开发项目库的工业用地或符合低效用地标准的工业用地;

（七）若有存在共有情况，需取得全体共有人同意。

四、申请转移预告核查

原土地权利人向区资源规划局提交转移预告登记申请书，区资源规划局会同工信局、商务局等部门对用地转让涉及原出让合同约定条件、准入产业、闲置土地情形进行核查，经核查无异议，由区资源规划局出具书面核查意见。

五、转移预告登记办理流程

（一）申请

符合办理转移预告登记条件的，由转让双方共同持身份证明、不动产权证书、土地出让合同、区资源规划局书面核查意见向区不动产登记中心申请国有建设用地使用权转移预告登记。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《国有建设用地使用权转让合同》、《预告登记约定书》（附件1），应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

区不动产登记中心审核相关材料于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完成开发投资总额的25%以上后，持不动产登记申请表、申请人身份证明材料、土地权属来源材料、原不动产权证书、转移预告登记证明、国有建设用地使用权附条件转让合同、有资质的中介机构（会计师事务所、工程造价咨询公司或房地产评估公司等）出具的关于宗地完成开发投资总额达25%以上的专项审计报告等材料向区不动产登记中心申请办理不动产转移登记。区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。

六、项目建设审批

用地转让前未办理规划、建设、环评、消防等审批手续的，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资源规划、建设、环保、消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（不含环评审批手续），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。

七、转移预告登记的注销

（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.预告登记的权利人放弃预告登记的；

2.预告登记期限届满的；

3. 国有建设用地使用权转让合同已经依法解除的;

4. 法律、行政法规规定的其他情形。

八、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《国有建设用地使用权出让合同》、《项目投资履约监管协议》约定执行，相关权利义务随之转移。

（三）办理转移预告登记之后，受让方视为接受现状用地条件，应于办理之日起一年内动工建设，可依法办理对应的开竣工延期手续，重新约定开竣工时间，超期开工的将参照《闲置土地处置办法》予以处置。

九、有效期

本实施办法自印发之日起实行，有效期为 5 年。如上级出台相关政策文件，按上级政策文件为准。

附件：预告登记约定书

附件

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，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》《福州新区（长乐区）国有建设用地使用权转移预告登记实施细则》相关规定，因该用地不具备转移登记法定条件，双方协商一致向区不动产登记中心申请办理国有建设用地转移预告登记。待土地开发投资额达到25%以上，受让方向区不动产登记中心申请办理转移登记。办理转移预告登记之后，受让方视为接受现状用地条件，并于办理之日起一年内动工建设，超期开工的将参照《闲置土地处置办法》予以处置。

甲方（签章）:　　乙方（签章）:

住所:　　住所:

法定代表人（委托办理人）　　法定代表人（委托办理人）

（签字）　　（签字）

电话:　　电话:

年　　月　　日