

# 出让农村集体经营性建设用地使用权不动产登记技术规定

## （试行）

### （征求意见稿）

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》以及上海市实施《中华人民共和国土地管理法》办法》有关要求，现就出让农村集体经营性建设用地使用权相关不动产登记，作如下规定：

一、以出让方式设立农村集体经营性建设用地使用权申请首次登记的，申请人应当是农村集体经营性建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）载明的受让人。

申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）身份证明（复印件）；
- （三）出让合同（原件）及交地确认书；
- （四）已付清全部建设用地使用权出让金的证明（原件）；
- （五）监管协议（复印件）；
- （六）土地增值收益调节金缴纳凭证（复印件）；
- （七）不动产权属调查报告（土地）（原件）；
- （八）契税完税证明（原件）。

二、收件材料齐全，符合受理条件，登记事务机构应

当受理并核查，申请人为农村集体经营性建设用地使用权的受让人，登记申请符合《上海市不动产登记技术规定》第 4.1.9 条的相关规定，登记事务机构应当按照《上海市不动产登记技术规定》第 2.20 条的规定予以公告；公告无异议或者异议不成立的，方可核准登记。

登记事务机构应当在不动产登记簿及不动产权属证书中注记出让人的身份信息和出让合同约定的应当予以注记的内容。

三、出让合同中明确予以保留的合法建筑物，当事人可以在申请建设用地使用权首次登记时一并申请房屋所有权首次登记，也可以与该农村集体建设用地上的其他新建房屋一并申请房屋所有权首次登记。

对于保留的合法建筑物，申请人应当提供保留房屋状况的出让合同和出让方案、保留建筑的原不动产权证书（原件）。

登记事务机构核准登记的，应当将带建筑物出让的内容记载于不动产登记簿和不动产权属证书，并在附记栏中注记“保留建筑”。

四、新建建筑物竣工验收合格后申请首次登记的，申请人应当是不动产登记簿记载的农村集体经营性建设用地使用权人。

申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

（一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；

- (二) 身份证明 (复印件);
- (三) 不动产权属证书 (原件);
- (四) 建设规划许可证明文件及其附件附图 (原件);
- (五) 竣工验收证明, 包括规划验收综合验收合格证、竣工验收备案证明或者建设单位承诺书 (原件);
- (六) 记载房屋状况的地籍图 (原件二份);
- (七) 不动产权属调查报告 (房屋) (原件);
- (八) 房屋所在地公安部门出具的编制门牌号批复 (复印件)。

五、收件材料齐全, 符合受理条件的, 登记事务机构应当受理并核查, 申请人为不动产登记簿记载的农村集体经营性建设用地使用权人, 登记申请符合《上海市不动产登记技术规定》第 4.1.21 条相关规定, 登记事务机构应当按照《上海市不动产登记技术规定》第 2.20 条的规定予以公告; 公告无异议或者异议不成立的, 方可核准登记。

六、以出让农村集体经营性建设用地使用权设立抵押权申请首次登记的, 申请人应当是抵押合同当事人。

申请人应当向登记事务机构提交下列文件:

- (一) 《上海市不动产登记申请书》(原件);
- (二) 身份证明 (复印件);
- (三) 不动产权属证书 (原件);
- (四) 抵押担保的主债权合同 (原件);

(五) 抵押合同 (原件);

(六) 所有权主体履行集体土地资产决策程序同意抵押证明材料、区政府同意抵押的证明材料等 (原件)。

七、收件材料齐全,符合受理条件,登记事务机构应当受理并核查,申请人为抵押合同双方当事人,登记申请符合《上海市不动产登记技术规定》第 13.1.9 条相关规定的,登记事务机构方可核准登记。

八、申请人应当如实提交申请材料,不得隐瞒真实情况或者提交虚假材料,并在不动产登记申请书上签署诚信承诺声明。

申请材料中涉及农业农村、规划资源等部门的审批信息、交易信息等,不动产登记机构能够通过市大数据资源平台实时互通共享获取的,不得要求申请人重复提交。

九、出让农村集体经营性建设用地使用权的其他登记参照《上海市不动产登记技术规定》相关规定办理。