

扬州市自然资源和规划局文件

扬自然资〔2024〕129号

关于印发《关于加强工业企业全生命周期 不动产登记服务的指导意见》的通知

各县（市）自然资源和规划局、市局各分局、市不动产登记中心：

现将《关于加强工业企业全生命周期不动产登记服务的指导意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

扬州市自然资源和规划局

2024年6月30日



关于加强工业企业全生命周期 不动产登记服务的指导意见

为贯彻落实好《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）要求，系统集成扬州市不动产登记服务企业政策举措，更好满足工业企业全生命周期各阶段不动产登记需求。现制定以下指导意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕优化提升营商环境工作要求，根据工业企业项目在土地获取、开工建设、竣工验收、生产运营、资产重组五个发展阶段的不同需求，通过深化部门协同、加强信息共享、精简收件材料，为企业和工业项目提供多阶段、无差别、体系化不动产登记服务，进一步提高企业办事便捷度。

二、具体举措

（一）土地获取阶段

1、地籍调查、登记申请环节前置

在土地供应阶段，实现地籍调查和首次登记申请环节前置，并在土地出让合同中应用不动产单元代码进行成果关联。工业企业在与各县（市、区）局签订建设用地有偿使用合同时填写提交不动产登记申请书，压缩办理时间。

2、交地即发证“零材料”办理

以不动产单元代码为核心，实现从供地勘界到交地全流程“一码+”关联。以“一码+”为纽带，实现自然资源管理部门内外信息高效共享、业务协同联动，并同时获取税务部门的出让金缴纳及纳税信息，在“交地即发证”时，实现项目用地首次登记“零材料”。

（二）企业开工建设阶段

3、开展不动产抵押量化登记，便利企业融资

工业企业在开工建设时，可以采用土地抵押、在建工程抵押等方式进行融资。

企业可根据需求申请办理土地抵押，可采用“土地划线”方式进行部分土地使用权抵押登记。企业申请在建工程抵押时，可按照建筑容积率比例量化土地面积，准确划分抵押物范围进行抵押登记，助力企业根据需要快速融资。

（三）企业竣工验收阶段

4、多部门协作，实行工程项目“竣工即发证”

根据企业申请，不动产登记部门提前介入，为企业提供“竣工即发证”服务。

企业申请工程建设项目联合验收时，同步申请不动产登记。不动产登记部门即可协同规划核实、住建等多部门，通过提前介入、部门联动、数据共享等方式，提供全流程跟踪服务，为企业在竣工验收阶段同步办理不动产登记，实现企业建设项目竣工验收完成的同时，即可领取不动产权证书。

(四) 企业生产运营阶段

5、大力支持工业企业厂房分幢（层）登记

根据企业申请，可按幢办理工业企业厂房不动产登记，高标准厂房可按层办理不动产登记。

6、工业企业不动产转移登记“一件事一次办”

工业企业不动产转移登记“一件事一次办”，交易双方可直接凭自行签订的转让合同在“企业服务专窗”提出申请，一次办结不动产交易、纳税、登记等事项。

7、推行工业企业项目“一站式”抵押登记服务

充分发挥不动产登记银行便民服务网点，灵活办理土地抵押登记、土地抵押转在建工程抵押登记、在建工程抵押转房屋抵押登记、房屋抵押变更登记、抵押权注销登记等业务，满足项目建设不同阶段抵押融资需求。企业可在银行签署融资、抵押合同的同时，一并申请抵押登记，不动产登记部门线上完成受理、审核、登簿。

8、拓展工业企业不动产“带押过户”应用场景

联动金融机构等部门，创新开展“带押过户”，缓解企业融资困境；积极推广工业厂房等类型不动产“带押过户”应用，推进“带押过户”在企业不良资产处置、企业兼并、重组、分设等场景中的应用，让企业在转让存在抵押权的不动产时免于筹措大额过桥资金，降低企业交易成本，缩短办事流程。

9、推行预告登记在工业企业不动产转让中的运用

对于工业企业建设用地使用权转让未达投资额 25%法定条件的，可按照“先投入后转让”的原则，交易双方签订转让合同，先办理预告登记，凭预告登记办理相关开发手续，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理不动产转移登记。

10、盘活企业资产，化解工业企业历史遗留问题

摸排梳理辖区内工业企业的不动产“难办证”问题，建立问题台账，明确责任主体，采取“一案一策”、“一事一议”的方法，实行清单式、销号式管理，积极稳妥推进历史遗留问题化解。

（五）企业资产重组阶段

11、便利破产管理人查询不动产登记信息

不动产登记部门协同法院推进破产管理人信息共享，探索破产管理人在线查询企业不动产登记信息功能建设，提高破产办理效率。

12、加强府院联动，容缺办理破产企业不动产登记

在破产企业处置不动产过程中，对关键性申请材料齐全且符合法定形式，非关键性申请材料欠缺的不动产登记业务，由破产管理人代表破产企业提出申请，不动产登记部门先予受理不动产登记，待破产管理人事后补齐相关材料后，登簿并颁发不动产权证书、不动产登记证明。

13、高效办理司法裁定登记，加快资产处置效率

不动产登记部门协同法院、税务等部门优化破产企业土地、房产处置机制。通过“不动产登记+执行”一件事一键办联动服务模式，拓展数据共享范围和“互联网+不动产登记”一体

化平台应用场景，将涉及工业企业不动产的司法裁定登记事项从“线下”搬到“线上”，由法院工作人员通过电脑端“一键操作”，直接办理工业企业不动产查解封、司法拍卖等事项，并在线核税、办理登记，提升破产企业不动产司法处置效率。

三、保障措施

（一）深化企业专窗，提升服务

各地不动产登记大厅设立企业服务专窗，通过摆放宣传牌、专窗滚屏提示等方式，提升企业服务显示度。企业服务专窗办理登记业务一律实行即到即办、优先受理、优先审核、极速办结。强化首问负责，及时提供政策咨询与指引，做到帮办代办，确保为工业企业项目提供全流程绿色通道服务。贯彻落实小微企业免收不动产登记费告知承诺制度，对符合相关规定的小微企业，依据企业书面承诺书，免收相应的不动产登记费。

（二）建立企业档案，提高成效

各地要充分发挥好企业服务小组、企业专窗作用，以专班形式对接企业项目，提升主动服务能力，让“企业找政策”变为“政策找企业”，采用电话回访、联合上门、集中座谈、问卷调查等方式摸排企业需求，打造“一企一档”，建立工业企业全生命周期数字档案，方便跟踪服务。

（三）加强部门沟通，形成合力

各地要严格按照“工业企业全生命周期不动产登记”的各阶段服务要求，围绕各类项目，提前开展地籍调查，打通上游相关业务环节，逐步实现土地供应、规划许可、竣工验收、出让

金缴纳等不动产登记所需要的信息共享，并行办理，主动靠前服务，保质保量完成不动产登记工作。

（四）理顺服务流程，加强宣传

各地要按照通知要求，理顺各项服务流程，细化任务分解，明确责任分工，积极开展各项工作，总结经验，选取典型做法，定期报送典型案例。同时要充分利用报纸、电视、电台等传统媒体和互联网新媒体，做好政策宣传解读，使企业和群众知晓成交、交地、竣工、抵押、办证条件，积极引导企业参与创新，更好发挥不动产登记在企业发展过程中的服务保障作用。