

盐城市自然资源和规划局文件

盐自然资发〔2024〕202号

关于印发盐城“企盼我登”专项行动 优化企业不动产登记服务 30 条措施的通知

盐城市不动产登记中心，市区各自然资源和规划分局：

经研究，现将《盐城“企盼我登”专项行动优化企业不动产登记服务 30 条措施》印发给你们，希遵照执行。



公开方式：主动公开

盐城市自然资源和规划局办公室

2024年5月31日印发

盐城“企盼我登”专项行动 优化企业不动产登记服务 30 条措施

为贯彻落实江苏省优化营商环境工作，提升不动产登记业务协同及便民利企成效的工作要求，切实开展好“企盼我登”不动产登记服务企业专项行动，现结合工作实际，特制订如下措施。

一、工作目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行以人民为中心的发展思想，深入贯彻党的二十大精神，准确把握习近平总书记视察江苏重要讲话指示精神，全面落实优化营商环境改革举措，坚持“想企业之所想、急企业之所急”的服务原则，深化集成已有涉企不动产登记改革做法，围绕企业及项目全生命周期，搭建政企沟通平台，构建部门协同机制，打造全方位的企业不动产登记服务，助力市场主体纾困解忧，不断提高投资效益和质量，持续推动盐城经济社会高质量发展。

二、工作措施

（一）打造“有温度”的利企登记服务

1. 开辟企业服务“绿色通道”。以“急事急办、特事特办、提高效率”为原则，对涉企各类不动产登记主动引导，一律实行即到即办、优先受理、优先审核、极速办结。同时，根据企业实际需求，推出预约服务、工作日及节假日延时服务、告知承诺等服务，全方位提供及时、便捷、高效的企业

不动产登记服务。

2. 优化“企业服务专窗”服务。在市区各不动产登记网点设立“企业服务专窗”，实行“一窗办、集成办、及时办”。推行专员负责制，明确专人对接，衔接不动产登记受理、审核、登簿、发证各节点，提供全程跟踪精准服务，实现企业不动产交易登记“只跑一次路、只进一扇窗”。

3. 强化涉企服务首问负责制。对于企业的所有来电、来信、来访等，首位接待的工作人员为首问责任人，承担联络、协调、解答、转交、引导或办理责任，严格按照规定及时承办或处理，耐心解答问询，一次性告知相关办事程序和要求。

4. 进一步便利企业不动产登记申请。实行企业高频登记业务经办人员备案制，办理已备案同类业务时，无需企业重复提交授权委托书等手续。依托涉不动产登记机构信息共享集成，实现企业营业执照、建设工程规划许可证、建设工程规划核实合格书、建设工程竣工验收备案表、不动产实测测量报告等各类信息、电子证照跨层级、跨区域实时共享应用，企业申请办理不动产登记业务时，不用另行提供相应纸质材料原件或复印件，实现企业不动产首次登记“零材料”办理，让“数据”跑路为企业减负。

5. 创新项目建设全生命周期登记服务。围绕各类项目，特别是工业企业产业项目、市重点建设工程项目，主动向前延伸不动产登记服务，提前对接开展地籍调查，打通上游相关业务环节，逐步实现土地供应、规划许可、不动产登记等信息共享、并行办理，提供交地发多证、拿地即开工、拿地

即通电、拿地即通水、验收即发证、交房即发证等不动产登记服务。

6. 推行产业项目帮办代办服务。聚焦重大项目，全面实施项目审批帮办代办制，明确专员为项目单位提供全流程帮办代办服务，负责协调衔接自然资源系统内部相关处室，高效办结产业项目不动产登记业务，努力做到重大项目不动产登记服务“零距离”，全力推动重大项目建设提速增效。

（二）推出“有力度”的助企服务举措

7. 常态化提供“交地即发证”服务。以“一码+”（不动产单元代码）为纽带，推动自然资源管理部门内部和对外有关部门信息高效共享、业务协同联动，创新“交地即发证”服务新模式，实现项目用地首次登记“零材料”，为企业在交付土地当天办理不动产权证，拓展开展“交地即通电”“交地即用水”等服务。

8. 推行重大项目“拿地即开工”。建立跨部门“项目共同谋划、工作共同推进、问题共同处理”协同机制，通过“前期介入+信用承诺+并联审批+容缺受理”四结合，构建“多线并行”办理体系，确保项目“拿地”即完成用地规划许可证、不动产权证、图审合格证、建设工程规划许可证、施工许可证等“多证齐发”，畅通项目落地开工“最后一公里”。

9. 实行工程项目“竣工即发证”。会同住建、行政审批等多部门，通过提前介入、部门联动、数据共享、多测合一等方式，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，实现企业完成建设项目竣工验收的同时，即可领取不动产权证书。

10. 大力支持工业企业厂房分幢（层）登记。规范工业项目不动产登记工作，优化按幢按层登记业务流程，明确“帮办专员”跟踪，提供政策咨询、辅导衔接等服务，强化系统内部协同，开展分幢（层）登记前置审查，根据工业企业申请，为所有符合条件的工业厂房办理按幢（层）登记业务，助推企业轻装上阵、降低用地成本。

11. 持续开展企业不动产补充办证服务。贯彻落实自然资源部、省自然资源厅关于加快解决不动产历史遗留问题文件要求，持续开展企业单位补充办证工作，本着尊重历史、分类处置、优化程序、分步实施的原则，强化组织领导、简化办事流程、开辟绿色通道，对企业不动产进行补办规划、用地、生态、安全等手续，对因历史原因未办证的进行集中补办登记，妥善帮助企业卸下历史“包袱”，有效化解企业不动产登记历史遗留问题。

12. 推行预告登记在建设用地使用权转让中的应用。对于企业建设用地使用权转让，未达投资额 25% 的法定条件的，推行办理建设用地使用权转移预告登记，破解企业间建设用地使用权转让限制。

13. 拓展企业不动产“带押过户”应用场景。支持各类企业不动产办理“带押过户”，节省“过桥”资金成本和交易时间，帮助企业衔接相关银行，提供工业企业厂房“带押过户”服务，助力企业纾解资金困难。

14. 支持分步解除建设用地使用权抵押。在金融机构认可的情况下，已办理建设用地使用权抵押的，支持房地产开发企业合理量化建设用地使用权，办理抵押权变更登记或者以在建建筑物抵押置换，将拟办理预告登记的商品房对应的建设用地使用权份额从抵押范围中解除；已办理在建建筑物抵押的，支持企业按批次按套解除抵押，方便办理预告登记，帮助企业及时回款，缓解资金压力。

15. 创新开展一手房“带押过户”。已办理建设用地使用权抵押的，支持开发企业按幢或者按套合理量化建设用地使用权，无需先行还清贷款，办理建设用地使用权抵押权变更登记，将拟售商品房对应的建设用地使用权份额从宗地建设用地使用权抵押范围中解除，转化为房地一体的在建建筑物抵押或者现房抵押。在按户足额偿还开发企业银行贷款的前提下，提供一手房“带押过户”服务，纾解开发企业资金压力，协同做好“保交楼”工作，维护小业主的合法权益，促进房地产市场持续健康发展。

16. 推行商品房“首次登记”零材料办理。商品房“首次登记”业务实现全流程电子表单运用、全类型信息共享，企业及代理人全面运用电子签名、电子签章，通过信息平台共享获取电子证照，根据已有信息生成电子表单，当事人经人脸核验、电子签名、音视频双录后形成具有法律效力的电子材料，无需当事人提供纸质材料，进一步缩短企业办件时间，减少人力成本。

17. 常态化提供“交房即发证”服务。扩大“交房即发证”

服务内涵，将服务拓展至新建改善型住宅、安置房、保交楼、人才房等更多类型。依托“线上苏小登”平台，开展“互联网+交房即发证”，通过“我的盐城”APP、线下办事窗口、交房现场服务点等，实现线上申请、当场领证（电子）、EMS线上委托、送证到家，为开发企业、小区业主提供线上、线下可选择的“交房即发证”服务，开发企业交房同时业主即可领取不动产权证。

18. 推出多平台多渠道涉企查询服务。开展不动产状况“掌上查”“线上查”，开发完善不动产登记地籍图管理以及查询、利用功能，通过“线上苏小登”网页版、“我的盐城”APP、“盐城不动产登记”微信公众号等，提供多渠道、全天候查询服务，方便企业足不出户、随时随地查询、下载不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息。推出破产管理人在线查询破产企业不动产登记信息服务，实现破产企业不动产登记信息查询全程不见面。加强涉企查询服务措施宣传与政策解读，安排专人专岗助力全市国有资产和集体资产清查利用专项行动，为实现资产、资源、资金、资本的盘活转化和良性循环提供有力支撑。

19. 优化小微企业登记费免收流程。严格落实小微企业免收不动产登记费政策，进一步优化小微企业不动产登记费免收流程，对小微企业实行“承诺即免”，符合标准的小微企业，提交小微企业免缴不动产登记费承诺书，即免收不动产登记费，不得要求另行提供属于小微企业的证明材料。个体工商户凭营业执照直接免收不动产登记费，无需承诺。

20. 助力企业改制重组。对改制重组涉及权属转移，符合契税、印花税、土地增值税减征、免征或暂不征收政策的，通过综合窗口申请登记、办税，税务机关办理有关税收事项后，不动产登记机构及时依法办理登记，支持各类经营主体改革发展。落实《自然资源部 国务院国资委关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》（自然资发〔2022〕205号），对符合条件的国有企业公司制改制的土地，仅涉及权利人名称变更的，直接办理土地使用权人名称变更登记。

21. 便利破产企业退出市场。协同法院等部门，畅通市场主体破产退出通道，优化破产企业土地、房产处置程序。深化与法院等部门不动产登记信息共享，健全破产企业财产解封及处置机制，便利破产管理人查询破产企业不动产登记信息，支持破产管理人依法履行工作职责。

（三）跑出“加速度”的便企服务质效

22. 企业不动产转移登记“一件事一次办”。按照国家、省“一件事一次办”改革要求，协同税务等部门，将涉企不动产转移纳入“一窗受理”。企业在“企业服务专窗”提出申请，即可一次办结不动产交易、纳税、登记等事项，并可根据实际需求自主选择“一件事一次办”涉及的全部或部分事项。

23. 全面推进企业不动产登记“跨省通办”。依托“线上苏小登”，深化信息嵌入式实时互通共享，全流程启用电子表单，推广应用电子签名、电子签章，加快推进企业不动产登记网上可办、网上好办，提升转移登记、抵押登记等高频

业务“全程网办”比例，打造“全程网办”为主、线下帮办为辅的一体化“跨省通办”新模式。加强安全管理，通过人脸识别、录音录屏等方式，线上核验当事人身份信息和真实意愿，有效防范风险。

24. 推行企业抵押融资“一站式”服务。拓展不动产登记银行便民网点服务内容，为企业融资抵押提供“一站式”融资、抵押登记服务，在银行签署融资协议、抵押合同，一并申请抵押登记，申请信息实时推送至不动产登记系统，登记机构线上完成受理、审核、登簿，无须企业往返银行、登记机构之间。

25. 支持企业关联不动产登记事项合并办理。根据企业不动产登记实际业务需求，通过系统功能模块优化调整，提供不动产登记转移预告和抵押预告登记，双预告转现，商品房首次登记和在建建筑物抵押登记转为建筑物抵押登记，转移登记、新抵押权设立登记及旧抵押权注销登记，转移登记和抵押权变更登记等各类合并办理服务，实现关联业务的高效组合办理。

26. 推广应用电子证书证明。加快推广不动产登记电子证书证明在抵押贷款、税收征缴、经营主体注册登记、户籍管理、教育入学、财产公证、水电气热过户等方面的社会化应用，逐步实现应用场景全覆盖。抵押登记审核登簿后，实时推送不动产抵押登记证明给贷款银行，助力压缩企业贷款划转时间，提高融资效率，节省资金成本。

27. 推广“无还本续贷”抵押登记做法。通过旧抵押权注

销和新抵押权设立登记合并办理、顺位抵押权设立和旧抵押权注销登记合并办理，或者办理抵押权变更登记等，实现“借新还旧”、抵押登记无缝衔接。

28. 推行“抵押即交证”。有抵押融资需求的企业，可一并申请办理建设用地使用权首次登记和抵押登记。根据企业融资需求和不动产不同物理形态，打通纯土地抵押、在建建筑物抵押和房地产抵押，合并办理抵押权注销、新抵押权设立、抵押权变更等，满足项目建设不同阶段的抵押融资需求。

29. 开展商品房前置服务。创新服务形式，进一步增强服务的主动性、超前性，将商品房服务延伸至房地产开发企业办理新项目第一幢楼预测成果入库前，会同测绘机构组成商品房前置服务工作小组，共同开展商品房前置服务工作。发放《商品房前置服务手册》，将商品房开发建设中地籍调查、测绘成果审核、楼盘表建立、国有建设用地使用权首次登记及抵押权登记、在建建筑物抵押权登记、商品房首次登记、商品房合同管理等诸多环节所涉部门及联系人统一告知开发企业，明确跟踪服务责任人，建立全程跟踪服务机制，定期与企业沟通联系，提供全程指导和帮办服务，提高企业办事效率。

30. 实施企业不动产登记“云监督”。联合纪检部门共同搭建不动产登记廉防体系信息平台，将大数据、云计算等技术手段与不动产登记监督管理工作有机融合，打造以六个监管模块和一套风险预警机制为主体框架的全国首个不动产登记廉防品牌。利用线上“云监督”手段，实现对企业不动产

等各类登记业务监督全覆盖、人员全覆盖、流程全覆盖，执纪问责更加精准高效，促进不动产登记队伍作风建设持续深入，持续提升企业不动产登记服务质效。

三、工作要求

（一）思想高度重视，加强组织推进。要强化统筹部署，明确责任，层层压实，抓好“企盼我登”专项行动优化企业不动产登记服务部署落实；要充分借助各级各类媒体广泛开展宣传活动，切实提升企业办事获得感和满意度；要及时总结并报送好的经验做法，市局将适时推广。

（二）凝聚工作合力，确保措施实效。加强内部沟通协调，在分解定责中主动担当、主动认领，确保措施抓紧抓细抓实；注重外部门联动配合，同频共振、统一行动，扎实抓好服务企业举措的落实。

（三）建立长效机制，有序常态推进。将优化企业不动产登记服务 30 条措施作为常态化工作，抓在经常、融入日常，作为为企业提供高效便捷服务的重要途径，作为推动政策落实、优化流程的重要方法，持续优化不动产登记营商环境。