

伊春市自然资源局文件

伊自然资发〔2025〕77号

关于印发《伊春市涉企项目建设全生命周期不动产登记服务场景工作实施方案》的通知

各县（市）区自然资源局、各不动产登记机构：

为持续优化营商环境，进一步提升不动产登记便利化服务水平，为企业提供“全链条”“多层次”“体系化”“组合式”不动产登记服务，现将《伊春市涉企项目建设全生命周期不动产登记服务场景工作实施方案》印发给你们，请结合实际贯彻落实。



伊春市自然资源局办公室

2025年10月24日印发

伊春市涉企项目建设全生命周期 不动产登记服务场景工作实施方案

为进一步优化营商环境，不断提升企业服务水平，现制定伊春市涉企项目建设全生命周期不动产登记服务场景实施方案。

一、建设目标

围绕企业项目在土地供应、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，为企业提供“全链条”“多层次”“体系化”“组合式”不动产登记服务，精准回应企业期盼，不断提升市场主体的满意度和获得感。

二、工作原则

（一）无差别应用。方案中每个服务场景中都列明了适用情形，符合情形的均可适用，不区分企业类型和项目大小。

（二）集成性应用。结合企业需求，方案中的多种服务场景可以叠加应用，提升便企助企服务成效。

（三）多阶段应用。部分服务场景在项目发展不同阶段均能应用，方案中仅在常见阶段予以说明，不在每个阶段重复列举，在登记实践中可根据实际情况适用。

三、场景内容

（一）土地供应阶段

场景 1：交地即发证

适用情形：对四至清晰、权属无纠纷、土地出让金、税款等规定税费缴纳完毕的土地，在用地单位申请且符合登记条件的前提下，不动产登记机构可在完成土地交付手续同时，为用地单位办理不动产登记、颁发不动产权证书。

具体举措：在项目现地核实环节的同时，不动产权籍调查前置，开展权属调查、成果审核入库等。企业签订土地出让合同(或取得划拨决定书)后，向不动产登记机构提交不动产登记申请材料。用地单位依照土地使用审批流程办理相关手续，足额按时缴纳土地出让金、税款等相关税费。具备各项条件后，土地交付手续办理当天，同时办理完成不动产登记，向用地单位颁发不动产权证书。

场景 2：抵押即交证

适用情形：在伊春市范围内，对拟进行首次登记的国有建设用地使用权，且有抵押融资需求的用地单位，可一并申请办理国有建设用地使用权首次登记和抵押登记。

具体举措：自然资源部门与用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同》时，同步为有抵押融资需求的用地单位发放“抵押即交证”办事指南及流程图。有抵押融资需求的用地单位向贷款金融机构提交申请资料，贷款金融机构提前介入、靠前审批，审批完成后与用地单位签订抵押合同。用地单位在完成地籍调查、缴清出让价款和相关税费、取得建设用地规划许可证后，用地单位与贷款金融机构同时向属地不动产登记机构申请办理国有建

设用地使用权“抵押即交证”业务，一并提交国有建设用地使用权首次登记材料与抵押登记材料，属地不动产登记机构同步受理国有建设用地使用权首次登记和抵押登记申请。经审核无误后，属地不动产登记机构同步办理国有建设用地使用权首次登记和抵押登记，并向用地单位和贷款金融机构分别颁发不动产权证书和不动产登记证明。

场景 3：同一权利人多宗地同步登记

适用情形：同一企业同时取得相邻的国有建设用地或集体建设用地的使用权申请办理首次登记。

具体举措：将两块相邻的国有或集体土地“同步规划、同步交易、同步建设”，交由同一个市场主体使用，两宗土地可以同时办理不动产首次登记，方便后续抵押融资。

（二）开工建设阶段

场景 4：开展量化登记

适用情形：已做过国有建设用地使用权抵押登记的商品房建设项目。

具体举措：对于已做过国有建设用地使用权抵押登记的商品房项目，企业再申请首次登记时，不动产登记机构对宗地内各单体建筑对应的建设用地使用权份额进行一一量化，准确划分抵押物范围，助力企业快速融资。

（三）竣工验收阶段

场景 5：“多测合一”成果共享利用

适用情形：工程建设类项目申请测绘“多测合一”成果共享利用。

具体举措：建设单位在办理竣工验收过程中实现一测多用。

场景 6：竣工即交证

适用情形：通过联合验收，完成不动产权籍调查、房产测绘和工程竣工验收备案，并符合不动产登记相关要求的建设项目。

具体举措：项目建设单位在申请办理工程竣工验收备案的同时，自愿向项目所在地不动产登记机构申请“竣工即交证”登记服务。项目建设单位申请“竣工即交证”登记服务时提交申请人身份证明、不动产权属证书(土地)或者土地权属来源材料、建设工程符合规划的材料、房地产调查或测绘报告等材料，项目所在地不动产登记中心“容缺”受理登记申请，完成不动产权籍调查和房产测绘成果质检和信息入库。项目建设单位完成竣工验收备案后，住建部门将竣工验收备案证电子证照推送至项目所在地不动产登记机构，不动产登记机构获取竣工验收备案相关信息后完成不动产首次登记，颁发不动产权证书。

场景 7：交房即发证

适用情形：针对有意愿在房地产开发企业向购房人交付房屋的同时同步办理不动产首次登记和转移登记的企业和购房者。

具体举措：了解企业与个人需求，提前介入，主动服务，收件材料齐全达登记条件后，在房地产开发企业向购房人交付房屋的同时办理不动产登记，发放不动产权证书。

（四）生产运营阶段

场景 8：涉企转移登记一件事一次办

适用情形：企业转让名下不动产办理转移登记。

具体举措：涉企不动产转移登记纳入“一窗受理”服务范围。

场景 9：高标准厂房分幢分层登记

适用情形：企业建设的高标准厂房，需要进行分幢或分层登记以满足不同企业的租赁或购买需求。

具体举措：开展不动产分割审批，支持企业对高标准厂房进行灵活分割登记，提升厂房的利用率和市场价值。

场景 10：涉企不动产登记“带押过户”

适用情形：企业转让存在有效抵押权的不动产。

具体举措：同步办理“不动产转移登记、抵押权变更登记、抵押权注销登记”等登记业务，通过多种组合式办理模式，让企业在转让抵押不动产时免于筹措大额过桥资金，缩短过户周期，降低发展成本。

场景 11：转移预告登记

适用情形：企业之间签订不动产转让合同后，需要对转让行为进行预告登记以保障交易安全。

具体举措：提供便捷的转移预告登记服务，确保交易双方的权益在正式过户前得到有效保护。

（五）资产重组阶段

场景 12：便利破产管理人查询不动产登记信息

适用情形：企业进入破产程序，破产管理人、司法部门需要查询企业不动产登记信息。

具体举措：简化查询流程，为破产管理人与司法部门提供高效、便捷的不动产登记信息查询服务，助力破产案件快速推进。

场景 13：容缺办理破产企业不动产登记

适用情形：破产企业在办理不动产登记时，次要材料因历史原因缺失或不完整。

具体举措：在确保不动产登记安全的前提下，主要材料齐全且符合法定形式，但次要材料存在欠缺时，实施容缺办理机制，允许企业在承诺补齐材料前先行受理不动产登记，待补齐后再办理不动产登记。

场景 14：高效办理司法拍卖登记

适用情形：通过司法拍卖取得的不动产（即“法拍房”），需要完成转移登记，以实现不动产产权的合法转移。针对司法拍卖后不动产登记手续繁杂、办证周期长等问题，优化流程，解决法拍房办证难，提升登记效率。

具体举措：通过线上线下融合、数据共享、流程再造等举措，实现司法拍卖不动产转移登记的高效办理。具体包括线上材料共享、提前介入审核、税费核定及收缴、水电气联动过户等一体化服务，同时强化部门协同和数据安全保障，全面提升法拍房办证效率和便利性。

四、保障措施

（一）强化组织领导。各县（市）区要高度重视，切实加强组织领导，明确责任分工，推动尚未实现的服务场景尽快投入应用，确保各项工作任务落到实处。

（二）加强部门协同。要加强部门协作，建立常态化沟通机制，定期交流沟通，研究解决工作中遇到的问题，不断提升服务质效和群众体验。

（三）加大宣传推广。各县（市）区要通过政府网站、公众号、主流媒体等多种渠道，加强政策宣传报道，让企业知政策、懂政策、用政策。

（四）组织业务培训。定期组织业务培训，不断提高工作人员业务水平和能力素质，为企业提供优质高效的服务做好基础保障。