

**广水自然资源领域**

**优化营商环境政策简编**

**（2024年版）**

**广水市自然资源和规划局**

前 言

为全面落实市委、市政府推动高质量发展的决策部署，帮助 企事业单位和社会各界了解、把握自然资源和规划政策，市自然 资源和规划局对国家、省、市有关企业发展的用地报批、规划许 可、土地供应、生态修复、矿产资源和不动产登记六方面的政策 进行了梳理，汇编成册，供社会各界参考。

**广水市自然资源和规划局** **2024年5月**

**目** **录**

**[一、用地报批类政策 1](#bookmark2)**

**[二、规划许可类政策 3](#bookmark1)**

**[三、土地供应类政策 6](#bookmark3)**

**[四、生态修复类政策 17](#bookmark4)**

**[五、矿产资料类政策 21](#bookmark5)**

**[六、不动产登记类政策 22](#bookmark6)**

**一、用地报批类政策**

1、按照通知要求，对于交通、能源、水利等重大项目组卷报 批工作，取消了重新预审，完善先行用地政策，优化了农用地专 用和土地征收审批，优化调整用地报批规则。切实提升行政效能， 为巩固和增强经济回升向好的态势提供用地要素保障。推进重点 项目用地“快报快批（。(《自然资源部关于进一步改进优化能源、 交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》自然资发〔2024〕3）号)

2、按照通知要求，在严守资源安全底线，保持行效的有效政策 举措连续性稳定性基础上，对加快推进规划编制和审批、加强用 地指标保障、坚持节约集约用地、优化建设项目用地审批、完善 自然资源资产供应制度、精准供地促进房地产土地市场平稳发展、

持续提升服务审批效能做出了明确要求。全面实现重点项目用地 “““、“能优尽优（。(《省自然资源厅关于进一步做好自然 资源要素保障发工作的通知》鄂自然资发〔2023〕2）号)

3、按照通知要求，为进一步优化营商和政务服务，提升行政 效能，推动“高效办成一件事”走深走实，改革实行建设用地审 批“技术审查+集中审批”模式，规范技术审查内容、受理条件、程序和要求，完善审批工作的标准化体系，实现审批流程再优化、审批时限再压减、审批质效再提升，最大限度利企便民，激发市场主体动力展动（。(《省自然资源厅关于进一步深化建设用地集中 审批改革工作（案(）行)的通知》鄂自然资发〔2024〕1）号)

4、方案围绕省自然资源厅、市委、市政府工作要求，精准服

务保障全市重点项目用地，持续提高建设用地审批质效和效率，

助力随州城乡融合发展示范区建设，服务专班坚持问题导向、目 标导向、结果导向，以更强的责任意识、服务意识、精准服务、 精准施策，协调解决项目用地困难和问题，推动项目用地“快报 快，”,服务项目早开工、早投（。(《市自然资源和规划局关于印 发重点项目用地要素保障“上门服务行”工作方案的通知》〔2024〕 1）2)

**二、规划许可类政策**

5、围绕“拿地即开工”目标，以建设单位“自愿申请，承诺 守信”为原则，通过跨部门、跨层级并联审批，在工业用地“标 准地”出让基础上，对确定了建设内容的工业项目，充分利用好 土地挂牌出让到签订出让合同30天的间隙，同步进行施工图审， 完成施工许可审查，实现带方案出让工业项目在签订土地出让合

同、缴清土地出让金、契税后，当日核发《建设用地规《《、《设计《《、《建设工程规《《、《不动产登记证》和《建筑工程施工许可证》“五证同发（。(《市自然资源和规划局等4 部门关于印发带方案出让工业项目“五证同发”实施方通通知的通）》)

6、根据鄂财综发〔2003〕13号及相关文件精神，凡符合配套 费免收范围的建设项目，均由建设单位申报，市自然资源和城乡 建设局、曾都区自然资源和规划局、随州高新区自然资源和规划 建设中心等按规定审批，直接免收城市基础设施（（。(《市人民政府办公室关于规范城市基础设施配套费减免的通知》随政办 发〔2023〕1）号)

7、除市管（目(仅限“一河两岸”及炎帝大道等景观控制地 带两侧工业）目)以外的其他工业项目，项目设计方案规划审批

权，分别下放随州高新区自然资源和规划中心、曾都区自然资源 和规划局。减少审批环节、提高审批时（。(《关于下放随州市城市开发边界范围内工业项目设计方案规划审批权拟办的意见》〔2023〕7）号)

8、按照2023年3月市政府对我局“关于下发随州市城市开发边界范围内工业项目设计方案规划审批权拟办的意见”批示意见，城市开发边界范围内工业项目建设工程设计方案规划审批权按属 地分别下放至随州高新区自然资源和规划建设中心、曾都区自然 资源和规划局。本通知下发后，随州高新区自然资源和规划建设 中心、曾都区自然资源和规划局分别负责各自辖区内工业项目建 设工程规划许可。减少审批环节、提高审批时（。(《关于下放随 州市城市开发边界范围内工业项目工程规划许可审批权的通知》〔2023〕53）号)

9、鄂发〔2020〕23号文件确定的建设工程类、建（构）筑物 类、设施类列入豁免清单的项目，可不再申请办理建设工程规划 许可证。（《省自然资源厅办公室省自然资源厅办公室清单制度的 通知》鄂自然资办函〔2021〕23号）

10、在本市城区范围内，纳入豁免清单内新建、改建及扩建 的建（构）筑物类、市政与公用设施类、道路与交通类、管网类 等，建设单位或个人可以免予和无需办理工程规划许可证。（《广水市自然资源和规划局关于公布第二批建设工程规划许可证豁免 清单的通知》随自然资规函〔2021〕22号）

**三、土地供应类政策**

11、优化土地供应政策。对附着于交通设施等公益性项目且

不具备独立开发条件的经营性地下空间，探索以协议方式出让。 对依法登记的宅基地、乡镇企业用地、乡村公共设施和公益事业 等农村集体建设用地，鼓励采取多种方式复合利用，用于发展乡 村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业。（《湖北省人民政 府办公厅关于印发深化自然资源管理改革服务高质量发展的若干 措施的通知》鄂政办发〔2022〕11号）

12、推进工业用地提质增效。经县（市、区）人民政府同意， 工业项目的配套行政办公及生活服务设施，其用地面积占项目总

用地面积的比例上限由7%提高到10%，建筑面积占比上限由15% 提高到20%。（《湖北省人民政府办公厅关于印发深化自然资源管理改革服务高质量发展的若干措施的通知》鄂政办发〔2022〕11号）

13、降低企业用地用房成本。深化工业用地“标准地”出让。

在符合国土空间规划、不改变用途、确保安全的前提下，工业用 地经批准在原用地范围内进行技术改造、建设多层厂房、实施厂 房改造加层或开发利用地下空间而提高容积率的，不再增收土地 价款。出让土地允许1年内分期缴纳土地出让金（特殊项目2年内 缴清），首次缴纳比例不低于50%；采取先租后让、租让结合方式 供地需交纳的土地租金可延期至6个月内缴清；租赁国有土地从 事生产经营活动的困难企业可申请减免不超过12个月的土地租金。 （《省自然资源厅关于印发强化自然资源要素保障服务扩投资稳增 长十条措施的通知》鄂自然资发〔2022〕6号）

14、落实临时用地政策。建设周期较长的能源、交通、水利 等基础设施建设项目施工使用的临时用地，期限不超过四年。直 接服务于铁路工程施工的制梁场、拌合站，需临时使用土地的，

其土地复垦方案通过论证，业主单位签订承诺书，明确复垦完成 时限和恢复责任，确保能恢复种植条件的，可以占用耕地，不得 占用永久基本农田。（《自然资源部关于积极做好用地用海要素保 障的通知》自然资发〔2022〕129号）

15、优化重大基础设施项目划拨供地程序。在国土空间规划 确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利等 重大基础设施项目，土地征收和农用地转用经批准实施后，直接 核发国有土地使用权划拨决定书。（《自然资源部关于积极做好用 地用海要素保障的通知》自然资发〔2022〕129号）

16、各级自然资源主管部门要积极创造条件，提升行政效率， 为相关企业申办测绘资质、使用基础测绘成果、导航电子地图送 审以及政策咨询等提供便利。按照《中华人民共和国测绘法》《中

华人民共和国数据安全法》等法律法规规定，切实加强智能网联 汽车新业态发展中涉及测绘活动及测绘地理信息数据的监督管理， 强化与有关部门的协同与信息通报，依法查处有关违法违规行为 在维护国家安全的前提下，促进智能网联汽车产业发展。（《自然 资源部关于促进智能网联汽车发展维护测绘地理信息安全的通知》 自然资规〔2022〕1号）

17、缩小用地预审范围。以下情形不需申请办理用地预审，直 接申请办理农用地转用和土地征收：（1）国土空间规划确定的城 市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地；（2）油气类“探 采合一”和“探转采”钻井及其配套设施建设用地；（3）具备直 接出让采矿权条件、能够明确具体用地范围的采矿用地；（4）露 天煤矿接续用地；（5）水利水电项目涉及的淹没区用地。分期分

段办理农用地转用和土地征收。确需分期建设的项目，可根据可 行性研究报告确定的方案或可行性研究批复中明确的分期建设内 容，分期申请建设用地。（《自然资源部关于进一步做好用地用海 要素保障的通知》自然资发〔2023〕89号）

1. 优化土地供应方式，产业用地可以采取长期租赁、先租 后让、租让结合、弹性年限方式供应，对符合国土空间规划，不能单独成宗开发建设的边角地、夹心地、插花地等零星土地，经 市、县人民政府同意，可采取协议出让方式供应。（《市人民政府 办公室印发关于更好服务市场主体推动经济稳健发展若干政策措 施的通知》随政办发〔2023〕17号）
2. 对列入省优先发展产业目录以及医疗器械、药品、防护品等工业项目，在不低于土地取得成本的情况下，可按所在地土地等别相对应标准的70%确定出让底价。新出让土地可按不低于底价的10%确定竞买保证金，底价较高的项目，竞买保证金可分期缴纳，缴纳期限以土地出让公告为准，允许以银行保函代替竞 买保证金。（《市人民政府办公室印发关于更好服务市场主体推动 经济稳健发展若干政策措施的通知》随政办发〔2023〕17号）

20、在产业用地更新时鼓励配置一定比例的其他关联产业功 能和配套设施，促进产业转型升级和产业社区建设。为保障居民 基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务 设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在 对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容 积率指标的制约。在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历 史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑

面积可按贡献的相应建筑面积补足。为满足安全、环保、无障碍 标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设 施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新 增建筑量可不计入规划容积率。在保障公共安全的前提下，尊重 历史、因地制宜，在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面 宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现 行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线 进行更新，并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。原 划拨土地使用权人申请办理协议出让，划拨土地使用权转让申请 办理协议出让，经依法批准，可采用协议出让方式办理出让手续，但《国有建设用地划拨决定书》、法律法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的除外。以租赁方

式取得土地的非商品住宅类更新项目，在租赁期内依法依规完成更新改造的，可在租赁期满后依法以协议出让方式取得土地。鼓励原土地使用权人依法以转让、经分割审批后部分转让或出租土地使用权等方式盘活利用。原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。规范土地复合利用。规范土地复合利用，推动在城市更新中复合利用、节约集约利用土地，主要涉及土地用途和土地使用年限确定及土地价款计收。复合利用土地的用途可按主用途确定，主用途可依据建筑面积占比确定，也可依据功能的重要性确定。土地主用途与原用途一致的，按土地原用途管理；土地主用途与原用途不一致的，依法办理土地用途变更。复合利用土地的使用年限可根据土地用途不同，分别设定出让年期，但不得超过对应用途最高出让年期。复合

利用土地的出让底价按不同用途土地分项评估后确定。细化土地使用年限和年期。在城市更新中为适应市场需求，鼓励灵活确定土地出让年限和租赁年期。对城市更新项目重新组织国有建设用地使用权出让的，可以重新设定出让年限。为适应产业发展的实际需要，城市更新可考虑采用少于法定最高出让年限或租赁年期供应产业用地，并允许根据需要予以续期，包括续期在内的总年限不得超过该用途土地的法定最高出让年限或租赁年期。实施差别化税费计收。以“无收益、不缴税”为原则，城市更新项目可依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策，同时加强对国有建设用地使用税的征管。对在城市更新项目中提供公益性建设、实施产业转型升级的，鼓励相应土地在流转中适度减免土地增值税或降低所得税税率。探索差别化的国有建设用地使用税税收政策，对闲置和低效的城镇用地加强国有建设用地使用税的征管，

促进土地高效利用。优化地价计收规则。鼓励在城市更新中优化完善地价计收规则。改变用途后，补缴土地价款的计收，可以分区域、用地类别，制定以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定的统一规则。综合考虑城市更新项目土地整理投入、移交的公益用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本，以市场评估价为基础按程序确定土地价款。现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。（《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》自然资办发〔2023〕47号）

21、加大第4代住宅等高品质产品供给，对开发企业配置高于 现行标准规范建设的公共配套设施给予免计容奖励，对“空中花

园”“开放式露台”“风雨连廊”等不计入容积率。已公示且未开 工的房地产开发项目在不改变用地性质和容积率的前提下，允许 调整住房套型结构。（《湖北省人民政府办公厅印发关于进一步保 障和改善民生若干措施的通知》鄂政办发〔2023〕41号）

**四、生态修复类政策**

22、生态保护修复方案和自然资源资产配置方案可以同步编 制，在通过公开竞争的方式下，可以一并签订生态保护修复协议 和土地出让合同等自然资源资产配置协议。在符合国土空间规划、 土壤环境质量要求和不改变土地使用权的前提下，经依法批准 并按市场价补缴土地出让价款后，矿山企业可将依法取得的国有 建设用地修复后用于工业、商业、服务业等经营性用途。项目区 内，规划为建设用地的宗地可以按法定程序办理建设用地手续；

全域国土综合整治、林草类项目修复后还可另行利用不超过修复 面积3%的土地面积，通过点状供地方式从事工业、旅游、康养、 体育、设施农业等产业开发。（《省自然资源厅印发关于鼓励和支 持社会资本参与生态保护修复若干措施的通知》鄂自然资函〔2022〕252号）

23、根据生态保护修复方案及其工程设计，社会资本通过实 施生态保护修复项目产生的耕地占补、增减挂钩等指标，按照社 会资本的投资和回报相挂钩原则，可以赋予社会投资者一定比例 的专属指标，专属指标在省域内可自用或者优先纳入公共资源交 易平台交易。（《省自然资源厅印发关于鼓励和支持社会资本参与 生态保护修复若干措施的通知》鄂自然资函〔2022〕252号）

24、对生态保护修复项目施工中产生的土石料，可以无偿用

于本工程，确有剩余的，可对外进行销售，由县级人民政府纳入 公共资源交易平台，实行收支两条线，属于社会投资主体的合理 收益，在签订修复协议时予以明确。（《省自然资源厅印发关于鼓 励和支持社会资本参与生态保护修复若干措施的通知》鄂自然资 函〔2022〕252号）

25、创新林木采伐管理机制。项目区内，人工商品林自主采 伐，允许社会资本科学编制简易森林经营方案，对具有一定经营 规模的企业可单独编制森林采伐限额，经审批可依法依规自主采 伐；采伐经济林、能源林、竹林以及非林地上的林木，可依据森 林经营方案或规划自行设计，依法依规自主决定采伐林龄和方式。 （《省自然资源厅印发关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复 若干措施的通知》鄂自然资函〔2022〕252号）

26、各地政府要加大生态修复领域引导资金的投入，激励社 会资本参与生态修复的积极性。探索通过PPP 等模式引入社会资 本开展生态保护修复，符合条件的可按规定享受环境保护、节能 节水等相应税收优惠政策。（《省自然资源厅印发关于鼓励和支持 社会资本参与生态保护修复若干措施的通知》鄂自然资函〔2022〕252号）

27、矿业权人可按要求自行编制“三合一”方案，也可委托 有关机构编制，全省各级自然资源管理部门不得以任何形式要求 矿业权人必须委托特定中介机构提供服务。（《省自然资源厅关于 进一步加强矿产资源开发利用及生态复绿方案编制及审查管理的 通知》鄂自然资函〔2023〕612号）

28、矿业权人申请“三合一”方案审查，应按照采矿权的出

让登记权限，报相应的自然资源管理部门，由该自然资源管理部 门组织或委托相关机构组织专家进行审查。审查经费列入各级部 门预算，不得向矿山企业或编制单位收取方案审查费用。（《省自 然资源厅关于进一步加强矿产资源开发利用及生态复绿方案编制 及审查管理的通知》鄂自然资函〔2023〕612号）

**五、矿产资源类政策**

29、鼓励创新支持政策。各地要探索完善绿色矿山建设激励 约束政策，加大用地、用矿、金融等政策支持。在矿业权出让、 整合及办理建设用地、用林、用草等手续时，依法依规对绿色矿 山企业予以支持。符合协议出让情形的矿业权，允许优先以协议 出让方式有偿出让给绿色矿山。（《自然资源部生态环境部财政部 国家市场监督管理总局国家金融监督管理总局中国证券监督管理

委员会国家林业和草原局关于进一步加强绿色矿山建设的通知》

自然资规〔2024〕1号）

**六、不动产登记类政策**

30、不动产登记机构免收小微企业不动产登记费，应当依据 《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的小微企业标准，通过告知企业书面承诺（承诺书样本见附件）的方式实施。企业做出书面承诺后，不动产登记机构 即免收相应的不动产登记费，不得要求企业另行提供属于小微企 业的证明材料。个体工商户凭工商营业执照直接免收不动产登记 费无需承诺。非小微企业或者不动产登记机构已履行告知义务但 企业不愿做出书面承诺的，依法依规收取不动产登记费。（《自然 资源部自然资源确权登记局关于进-步做好免收小微企业不动产登

记费工作的通知》自然资登记函〔2021〕2号）

31、“带押过户”是指依据《中华人民共和国民法典》第四百零六条“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定”的规定，在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还旧贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。“带押过户”主要适用于在银行业金融机构存在未结清的按揭贷款，且按揭贷款当前无逾期。根据《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号〕。不动产登记簿已记载禁止或限制转让抵押不动产的约定，或者《中华人民共和国民法典》实施前已经办理抵押登记的，应当由当事人协商一致再行办理。各地要在已有工作的基础上，根据当地“带押过户”推行情况、模式及配套措施情

况，深入探索，以点带面，积极做好“带押过户”。要推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；要推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。（《自然资源部中国银行保险监督管理委员会关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》自然资发〔2023〕29号）

32、将房地产开发企业“办结不动产首次登记”列入《商品 房买卖合同（预售）》，作为商品房交付条件之一，实现购房者在结清房款、缴清相关税费的情况下，在房屋交付的同时即可申请 办理《不动产权证书》。（《市自然资源和规划局、市住房和城乡建

设局关于印发随州市新建商品房“交房即办证”实施方案的通知》）

 33、公民、法人或其他组织（以下简称申请人）办理政务服务事项时，政务服务部门一次性告知其所申请事项的事项所依据的主要法律法规、规章的名称和相关条款；准予办理应当具备的条件、标准和技术要求；申请材料的名称、提交方式和期限；申请人作出承诺的时限和法律效力，以及逾期不作出承诺、作出不实承诺和违反承诺的法律后果；行政机关应当告知的其他内容等，申请人以书面（含电子文本）形式承诺其符合办理条件并承担相应违反承诺的后果，或申请人在缺少次要要件并承诺能够在规定期限内提供相应材料，相关政务服务部门直接作出同意决定的方式。（随州市推进政府职能转变和“放管服”改革协调小组办公室关于印发随职转办发〔2023〕1号《随州市推行政务服务告知承诺制和容缺受理服务实施方案》的通知）

34、将购买方办证与销售方缴税相“分离”，按规定对销售方 应纳税费进行追缴，解决群众办证难的问题。（随州市自然资源和 规划局、随州市税务局国家税务总局关于印发《随州市不动产登 记“票税分离”“证缴分离”改革项目实施方案》随自然资规函 〔2023〕34号）

35、按照不动产登记综合窗口改革要求，对不动产登记“一窗受理”窗口优化调整，全面规范设置“一窗受理”综合窗口，实行“一窗受理、并行办理”封闭运行，推行全市不动产登记大厅统一服务标准（包括窗口设置，服务指南，办结时限，办事流程）；设置不动产登记志愿服务台，负责咨询、一次性告知、引导及帮办代办服务；不动产登记、税务、住建部门发挥业务协同作用，实行“一套资料、一次申请、一窗受理、并行办理、一窗出件”，线下窗口与线上窗口服务标准一致。（广水市自然资源和规划局国家税务总局、广水市务局、广水市住房和城乡建设局《关于进一步规范不动产登记“一窗受理并行办理”服务的通知》）

36.不动产登记电子证照包括《不动产权证书》《不动产登记证明》，加盖电子印章的不动产登记电子证照与纸质版《不动产权证书》《不动产登记证明》具有同等法律效力。不动产权利人登录鄂汇办APP，进入电子卡包可查看《不动产权证书》《不动产登记证明》的电子证照并保存。金融机构可登录“互联网+不动产登记”平台，查看《不动产登记证明》的电子证照并下载保存。（广水市政务服务和大数据管理局、广水市自然资源和规划局《关于推广应用不动产登记电子证照的通告》）

37、容缺受理。申请人申请办理不动产登记业务时，在缺少非关键性申请材料或非关键性申请材料存在瑕疵的情况下，经申请人书面申请并承诺期限内补齐的，不动产登记机构可先行容缺受理并出具容缺受理回执，待申请人承诺期限内补齐材料后完成登簿，补正材料的时间不计入登记事项的办理时限。关键性材料是指，首次登记中的不动产权属来源材料；转移登记中的证明转移事项的材料；非公证继承（受遗赠）登记中确定死亡事实、继承协议、继承人范围的材料等。告知承诺制。告知承诺制是指在不动产登记过程中，申请人穷尽调查取证手段仍无法获取的证明材料，如死亡证明、亲属关系证明等材料，可以通过书面告知承诺的方式代替。告知承诺制应当遵循自愿、诚信原则，不得损害国家、集体或他人合法权益。书面承诺若有隐瞒实际情况，给他人造成损失的，需承担包括经济赔偿、信用惩戒等在内的相关法律责任。（广水市自然资源和规划局《关于推行不动产登记告知承诺制和容缺受理服务的实施方案》）

38、帮办服务：帮助申请人办理不动产登记提供办事引导、政策咨询、材料预审、填表指导、部门协调、上门走访等服务。代办服务：指导申请人熟悉委托代办不动产登记流程，接受申请人委托代为提交申请材料办理，实时跟踪办理进度，对进展情况进行跟踪记录并及时向申请人反馈。（广水市自然资源和规划局、市自然资源和规划局《关于为申请人提供不动产登记帮办代办服务的通知》）

39、当事人按揭购买预售商品房的，买卖双方可在签订买卖合同环节一并约定由购房人单方或买卖双方共同申请办理预告登记等事项，依法申请办理预购商品房预告登记。将预购商品房预告登记事项纳入备案合同条款，明确出卖人应配合办理商品房预告登记。对于全款购买预售商品房的，依据预告登记约定，购房人可自行办理预购商品房预告登记。对于按揭（含住房公积金贷款）购买预售商品房的，依据预告登记约定，可申请办理预购商品房预告登记、抵押预告登记的组合登记。（广水市优化营商环境工作领导小组办公室《关于印发广水市预购商品房双预告登记转本登记办理实施方案的通知》）

40、存量房“带押过户”模式，是指已取得不动产权证书的房屋，如设定了抵押权且需上市交易的，在不提前还清贷款的情况下，直接办理过户、重新抵押并发放新的贷款，实现用购房款还旧贷款（使用买方的购房资金来偿还卖方银行或公积金中心的贷款）。在存量房“带押过户”过程中，通过推行抵押权注销登记、存量房转移登记、抵押权首次登记三业务合并办理的模式，优化业务流程，实现存量房交易更加高效、便捷。（《中共广水市委全面深化改革委员会办公室关于印发〈广水市推行存量房“带押过户”模式的工作方案〉的通知》广改办发〔2023〕1号）

41、不动产登记申请人可不通过司法程序或公证方式，直接向不动产登记窗口提交相关资料和做出相应承诺申请办理继承转移登记。不动产登记中心在综合窗口开展非公证继承（受遗赠）业务办理，对符合条件的直接办理转移登记。（《市人民政府办公室关于印发广水市不动产非公证继承（受遗赠）先行区创建工作实施方案的通知》广政办函〔2023〕15号）

 42、以GIS的基础地图服务为核心技术，辅助身份验证等信息化技术，以不动产登记信息及地籍图面向社会公众的有条件公开为重点，构建可视化查询系统，上线湖北政务服务网，在通过身份验证的基础上，点击进入随州市不动产登记网上办事大厅一我要查一地籍可视化查询一广水市，实现不动产权利人或相关工作人员，在电子地图上依法对不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息在线可视化检索和查询服务。足不出户即可通过互联网电子地图查询不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息，显著提升不动产登记便利度和服务效能。（《广水市不动产登记信息及地籍图可视化查询实施方案》）

43、不动产登记申请人可不通过司法程序或公证方式，直接向不动产登记窗口提交相关资料和做出相应承诺申请办理继承转移登记。不动产登记中心在综合窗口开展非公证继承（受遗赠）业务办理，对符合条件的直接办理转移登记。（市人民政府办公室《关于印发广水市不动产非公证继承（受遗赠）先行区创建工作实施方案的通知》广政办函〔2023〕15号）

44、各职能部门通过“交房即交证”工作联动强化过程管控，健全监督体系，倒逼开发企业优化施工管理、积极履行主体责任。购房人按时、按要求提供相关材料，实现交房时取得《不动产权证书》。（广水市自然资源和规划局、广水市住房和城乡建设局、国家税务总局广水市税务局《关于印发〈广水市新建商品房“交房即交证”实施方案〉的通知》广自然资规发〔2021〕7号）

 45、按照优化营商环境“放管服”改革要求，对全市城镇建设用地规划范围内国有建设用地全面实施“交地即交证”改革工作，将不动产测绘、权籍调查、成果审核入库等环节从交地后提前到交地前，变“串联办理”为“并联办理”，进一步优化流程，降低企业成本，增强群众和企业办事的获得感和满意度，推进高质量发展。（广水市自然资源和规划局关于印发《广水市“交地即交证”工作实施方案》的通知）

 46、在省自然资源厅印发《深化新增工业用地标准地出证五证同发改革实施方案的通知》（鄂自然资函〔2022〕434号）的基础上，通过银政联动、无缝衔接、提前服务、同步办好实现“抵押即交证”联办模式：用地单位在本市行政区域内通过招标拍卖挂牌出让取得国有建设用地使用权（工业）并签订《成交确认书》时，金融机构提前介入开展贷前调查、授信审批等工作，市自然资源和规划局同步完成《国有建设用地使用权出让合同》签订和《建设用地规划许可证》办理，用地单位同步交纳出让金和税费并与金融机构签订抵押借款合同，登记机构同步办理国有建设用地使用权首次登记及抵押权首次登记，登记后金融机构立即向用地单位发放贷款。通过“抵押即交证”联办模式，确保交地、交证、抵押各环节无缝衔接，有效帮助企业破解融资难、融资慢、融资贵等难题，减轻企业资金周转压力，加快项目建设进度，助力企业发展降本增效。（广水市自然资源和规划局、国家金融监督管理总局广水监管支局关于印发《广水市国有出让建设用地（工业）“抵押即交证”的工作方案》的通知）

 47、首问负责制是对公民、法人或其他组织（以下简称服务对象）前来窗口咨询、查询事项时，第一个接待服务对象的工作人员对其负责的制度。第一个接待服务对象的工作人员即为首问负责人。首问负责人在答复服务对象提出的问题时，答复要准确、清楚且符合政策。对于不清楚、掌握不准确的问题，要及时请示领导，给予准确的答复。对于确实无法解答的问题，要向服务对象礼貌、耐心说明情况，并给予指导帮助。严禁使用“不知道”“不清楚”“不归我管”“办不了”等语言一推了之。（广水市不动产登记局首问负责制度）

 48、第一条我单位在市政务中心设立“办不成事”反映窗口，由专人负责受理群众反映办不成事的情形，积极推进首问负责制度、一次性告知制度、限时办结制度的落实。

第二条本制度所指“办不成事”，是指企业、群众办理各类不动产登记业务时，在线上、线下提交申请材料后，由于各种原因未能受理成功、办事群众多次到中心未能解决问题等情形，可向“办不成事”窗口反映。第三条对涉及涉法涉诉、信访、已立案等办事事项，以及法律法规明确规定不予办理的事项，不属于本制度所称“办不成事”事项，不予受理。（广水市不动产登记中心关于《成立“办不成事”反映窗口解决不动产登记历史遗留问题的通知》）

