从“四证合一”到“一网通办” 从“群众跑腿”到“数据跑路”

晋江市不动产登记中心：以营商环境最优解书写为民服务新答卷

本报记者 阙杨娜 陈巧玲 通讯员 颜映红 洪雨钒

2025年3月1日，《不动产登记暂行条例》正式施行暨全国首本不动产权证书颁发十周年。十年逐光奋进，不动产统一登记从无到有、从有到优，绘就产权保障的民生画卷。

在这股改革浪潮中，晋江市不动产登记中心从颁发“全省第一本证”到推出“晋心登”服务品牌，始终秉持“服务为民、廉洁并行”的宗旨，以改革创新为驱动，以优化服务为抓手，以数字化改革赋能流程再造、审批提速，打出自然资源领域优化营商环境“组合拳”，打造“晋心登”服务品牌，以品牌建设助力统一确权登记高质量发展。

破茧而生 从分散到统一 “四证合一”全面实现

2016年4月18日，晋江市不动产登记中心正式挂牌成立，颁发晋江市第一本《不动产权证书》及全省第一本农村宅基地《不动产权证书》，晋江市不动产登记开始从分散走向统一，正式踏上全面整合的道路。

同年7月27日，颁发全省第一本海域使用权《不动产权证书》；同年12月30日，颁发第一本集体林地使用权及森林林木所有权《不动产权证书》。这一系列的“第一本”证书，如同一个个里程碑，标志着晋江彻底结束不动产分散登记的历史。原本分散在住建、国土、林业、海洋等部门的不动产登记职能被整合起来，实现了房产、土地、林权、海域“四证合一”，建立统一登记平台，提升数据共享和管理效率，为不动产统一登记翻开崭新一页。

服务为民 延伸“登记末梢” 跑出便民加速度

今年3月底，首宗在建工程“带押换证”登记在晋江顺利落地，这是晋江市不动产登记中心探索推出的“带押换证”模式。

该模式针对工业企业在建工程项目融资建设中资金压力与融资成本加大、多项登记业务与金融业务交叉前置等困难，预先对接各环节申请人、主动协调银行金融机构，对各个环节收件材料及办事流程模拟预审，通过后将在建工程抵押转房地一体抵押，即可实现“抵押权注销-房产首次登记-抵押权登记”三个业务联办并当天办结，有效节省企业还贷“过桥费”，极大减少企业融资压力。

福建颖华光电科技有限公司负责人洪先生激动地说：“多亏了不动产登记中心推出的‘带押换证’服务，帮我们节省了1亿元的‘过桥费’，而且当天就拿到了不动产权证。”

一直以来，晋江市不动产登记中心以群众、企业需求为导向，不断推出各种便民利企举措——汇编便民服务项目清单，深入了解群众需求，推行“周六不打烊”“就近办”“上门服务”等常态化便民利企服务，解决部分群众工作日不方便、特殊情况无法前往办事大厅办理不动产登记的问题，让登记服务不再有时间、空间的限制，助力不动产登记提速增效；推行不动产继承公证免费服务，申请人办理继承公证的，可免费享受政府购买公证法律服务，为群众免除公证费用负担。截至目前，免费为群众办理继承公证103宗，免收费用41.2万元。

此外，晋江市不动产登记中心推行“一件事一次办”，二手房交易领证立等可取，水、电、气、广电同步过户，群众至少少跑3趟，实现“一窗受理、集成联办”；推出“抵押半日结”，通过“材料标准化+流程数字化”，将抵押登记时限缩短至0.5个工作日，企业可快速完成抵押登记，解决“急放贷”问题，共完成抵押登记1.78万宗；采用“告知承诺制”，企业仅需书面承诺符合条件，填写《小微企业免缴不动产登记费承诺书》申请，即可免缴不动产登记费。新政出台后，共办理556宗符合免收登记费条件业务，免收小微企业登记费32.15万余元。

改革创新 破解历史难题 护航企业发展

“得益于工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案，企业成功分期办理了厂区内四幢建筑的房产证。哪栋手续齐就先办哪栋，大大节约了时间成本，新办的房产证还显著提升了银行授信额度，从最初的900万元增至4000万元，对我们企业而言帮助可太大了。”日前，晋江一家食品企业负责人柯先生欣喜万分。

据介绍，该企业厂房已投入使用。因一幢车间消防整改周期长，为助力该企业增资扩产，晋江市自然资源局及相关部门灵活支持分期验收、分期登记，第一期登记建筑面积16509.87平方米，第二期27352.06平方米，这一举措有力促进了企业的增资扩产。

针对企业、群众的急难愁盼，晋江市不动产登记中心以政策突破破解“登记难”。

一方面，建立问题清单台账，分类施策。针对农村不动产无权属来源、面积超占等历史遗留问题，出台《关于进一步加快推进农村不动产确权登记发证工作的通知》，分类处理并下放审批权限，截至目前，已完成宅基地“房地一体”不动产登记41882宗；针对工业企业基建程序不规范问题，出台《晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案》，放宽受理对象，明确支持举措；针对房屋、土地信息不一致及跨宗地建设问题，出台《关于进一步规范工业用地分割合并工作的通知》，保障中小企业需求。

另一方面，推行“验登合一”，融资再加速。改变原先企业要等建设主管部门和规划部门竣工验收通过后再向不动产登记中心提出登记申请的串联做法，推行“验登合一”“交房即交证”并联模式，不动产登记中心自收到登记申请后，实行容缺预受理、材料预审，与竣工验收同步办理；在验收通过后，通过部门间数据联动，由不动产登记中心主动完成登记。较往常模式，压缩了至少5个工作日，大幅降低企业时间成本和融资成本。

此外，晋江市不动产登记中心还全面推行二手房“带押过户”。2023年6月起，晋江市不动产登记中心全面推行二手房交易“带押过户”新模式，合并不动产转移登记、抵押登记的登记流程，实现无须先解押即可完成过户、登记新产权人抵押权并发放新的按揭贷款，二手房交易、登记、抵押贷款“无缝衔接”，受理“带押过户”876宗，涉及抵押金额8.99亿元。

数智引擎 上线“数智服务” 办理业务“零跑腿”

“没想到在建宁的银行办理晋江的房产抵押登记，也可以做到‘一趟不用跑’。”来自三明的张女士笑着说。

原来，4月11日，晋江市不动产登记中心受理了一宗建宁县农村信用合作联社上传到福建省金融服务平台的抵押直连业务。

据了解，2024年6月起，晋江市不动产登记中心的抵押业务直连“总对总”，接入省金融服务平台，银行通过省金融服务平台提交“总对总”抵押直连系统登记业务，正式受理省金融服务平台分发的业务，实现福建省范围内不动产抵押登记、不动产登记信息查询等业务“一点办理、一网协同、一次办结”。

此外，晋江市不动产登记中心实现全程网办零跑腿。设立涵盖大泉州地区的247处金融机构抵押直连便民服务点，实现抵押登记全程网办，一趟不用跑。

同时，晋江市不动产登记中心引入AI智能审批系统，对预购商品房预告登记与抵押预告登记联办业务通过系统自动匹配、智能审核，实现“无纸化申请、零人工干预”办理，企业、群众提交预告登记申请，立等取证，效率提升90%以上。

晋江市不动产登记中心主任翁信托介绍，2024年通过智能审批系统，办理抵押权注销登记、预购商品房预告登记/抵押权预告登记（联办）业务15738宗。依托闽政通App“i晋江”平台，提供不动产信息“掌上查”服务，2024年累计服务入托入学、户口迁移等不动产登记查询13.6万人次。推行“一证一码”服务，不动产登记证书附二维码，实现不动产登记信息及地籍图可视化查询，企业、群众随时通过移动设备查询产权信息。

晋江市不动产登记中心成立以来，累计受理业务112.96万宗，颁发不动产登记证书48.6万本、不动产登记证明30.76万本，服务企业抵押融资5220.94亿元，荣获“福建省五一先锋号”“泉州市青年文明号”“泉州市青年文明号”“晋江市巾帼文明岗”“晋江市三八红旗集体”等称号。

从“四证合一”到“一网通办”，从“群众跑腿”到“数据跑路”，晋江市不动产登记中心以营商环境最优解书写为民服务新答卷。“下一步，我们将进一步优化流程、拓展智能应用，为企业和群众提供更高效、更温暖的政务服务，继续以改革破题、以创新赋能，不断丰富‘晋心登’服务举措，为晋江高质量发展贡献‘登记力量’。”晋江市自然资源局局长陈英俊表示。

图说 我们的价值观

富强 民主 文明 和谐

自由 平等 公正 法治

爱国 敬业 诚信 友善