

鞍山市自然资源局
鞍山市住房和城乡建设局
国家税务总局鞍山市税务局
国家金融监督管理总局鞍山监管分局

文件

鞍自然资发〔2026〕4号

转发《关于印发〈关于进一步优化全省不动产登记营商环境工作方案〉的通知》的通知

各县（市）自然资源局、住房和城乡建设局、税务局、国家金融监督管理总局各监管支局，市自然资源事务中心：

为深入贯彻落实省委省政府打造“营商环境最佳口碑省”的部署要求，推动营商环境20条举措在不动产登记领域落地实施，辽宁省自然资源厅联合辽宁省住房和城乡建设厅、国家税务总局辽宁省税务局、国家金融监督管理总局辽宁监管局印发了《关于进一步优化全省不动产登记营商环境工作方案》。现将方案转发给你们，请认真贯彻落实，按时保质完成方案中明确的2026年工作目标，进一步提升不动产登记服务质效，切实增强企业和群众获得感。

附件：《关于印发〈关于进一步优化全省不动产登记营商环境工作方案〉的通知》-正文



鞍山市自然资源局



鞍山市住房和城乡建设局



国家税务总局鞍山市税务局



国家金融监督管理总局
鞍山监管分局

2026年3月5日

辽宁省自然资源厅
辽宁省住房和城乡建设厅
国家税务总局辽宁省税务局
国家金融监督管理总局辽宁监管局

文件

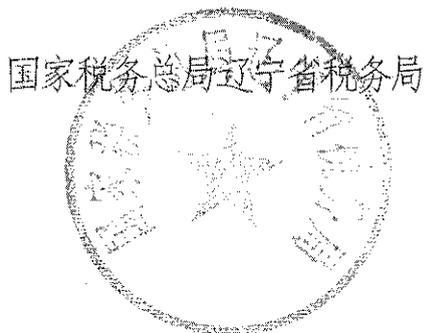
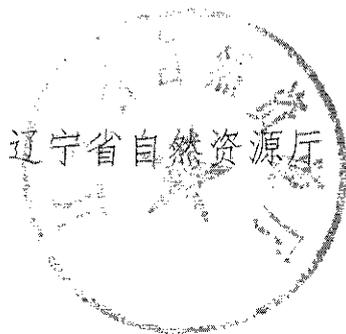
辽自然资发〔2026〕14号

关于印发《关于进一步优化全省不动产登记营商环境工作方案》的通知

各市自然资源局、住房城乡建设局，国家税务总局辽宁省各市税务局，各金融监管分局，省沈抚示范区规划建设局、税务局、财政金融局，沈阳市房产局：

为深入贯彻落实省委省政府打造“营商环境最佳口碑省”的部署要求，全面推动《辽宁省大力优化营商环境行动方案（2026版）》

在不动产登记领域落地实施。辽宁省自然资源厅、辽宁省住房和城乡建设厅、国家税务总局辽宁省税务局、国家金融监督管理总局辽宁监管局制定了《关于进一步优化全省不动产登记营商环境工作方案》。现将方案印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。



2026年2月8日

公开方式：主动公开

抄送：国家税务总局大连市税务局，国家金融监督管理总局大连监管局，各大型银行辽宁省分行，各股份制银行沈阳分行，辽沈银行、盛京银行，各城商行沈阳分行，辽宁振兴银行，辽宁农商银行

辽宁省自然资源厅办公室

2026年2月24日印发

关于进一步优化全省不动产登记营商环境 工作方案

为深入贯彻落实省委省政府打造“营商环境最佳口碑省”的部署要求，持续提升不动产登记服务质效，加大便民利企政策供给，增强企业和群众获得感，制定本方案。

一、总体要求

（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，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实省委省政府关于优化营商环境的部署要求，推动《辽宁省大力优化营商环境行动方案（2026版）》在全省不动产登记系统落地实施，以为企业和群众“办好一件事”为标准，加强部门协作、实现信息共享、优化办事流程，努力构建便捷高效、便民利企的不动产登记工作体系。

（二）2026年工作目标

1.全省各市本级不动产登记中心新建商品房和二手房转移登记（买卖）实现“一个工作日办结”，鼓励有条件的地区实现“3小时内办结”。

2.全省预售商品房预告登记实现“免申即办”。

3.全省市县不动产登记中心全部能够提供“带押过户”服务。

4.推行“交地即交证”服务，沈阳、大连力争有3个典型案例，其他地级市力争有2个典型案例，沈抚示范区力争有

1个典型案例。鼓励有条件的地区，以大力推行省级以上开发区园区新增工业用地“标准地”出让为契机，在企业一次性足额缴纳土地出让价款及税款的基础上，因地制宜提供“标准地出让、交地即交证”一站式服务。

5.推行“交房即交证”服务，原则上2026年各市至少有1个典型案例，沈阳、大连力争有2个典型案例。

二、主要任务

（一）新建商品房和二手房转移登记（买卖）实现“一个工作日办结”

1.系统互通、信息共享。各地区要推动不动产交易、缴税、登记联办，打通不动产登记系统、商品房预售合同网签备案系统、税务联办平台、税务征缴系统、非税收征收系统之间的数据壁垒，实现多系统互联互通。促进多部门信息共享，让信息多跑路、群众少跑腿。各部门要加强协同联动和信息集成共享。办理业务期间，能够直接通过本地共享交换平台提取的，不得要求申请人重复提交，提取后不得用于不动产登记之外的其他目的。各地住房和城乡建设部门、自然资源部门要加强协调联动，探索优化二手房网签备案服务模式，因地制宜在公积金管理中心、经备案的房地产经纪机构、不动产登记中心、合作银行等场所授权设立网签服务点。此外，两部门要推动二手房转移登记有关数据共享应用，有条件的地区要通过线上推送的方式实时共享，暂不具备条件的地区要定期采取线下拷贝的方式实现共享。

2.一窗受理、并行办理。优化受理、审核、核缴税费、

登簿、缮证全链条业务流程。各市自然资源部门、税务部门要强化协调联动、形成工作合力，取消不必要环节、合并相近环节，简化同质化审核内容。在落实综合窗口改革要求的基础上，明确不动产登记、税务人员审核时限。在申请材料齐全的前提下，不动产登记部门审核、收费、登簿全流程时间不超过2小时，税务部门核税、收税时间不超过6小时。其中，为优化营商环境，实行容缺受理模式或不符合受理条件的业务，需要补充更正相关资料的，时间不计入在内。

（二）预售商品房预告登记实现“免申即办”

各地自然资源、住房和城乡建设、金融监管部门要强化协调联动，健全预售商品房网签备案和预告登记有效衔接机制，实现网签备案与预告登记同步办理。

1.加大预告登记宣传力度。依托各地政务服务中心、金融机构、售楼处、中介机构营业场所、不动产登记中心、官方网站、政务自媒体等场所和平台，持续加大宣传推广力度，告知购房群众办理预告登记的重要性必要性，从源头上防范新建商品房“一房二卖”“先卖后抵”“抵押查封”等潜在风险。

2.网签备案与预告登记同步办。各市和沈抚示范区因地制宜，可将《商品房买卖合同（预售）》附件中“预购商品房预告登记约定书”更名为“预购商品房预告登记申请书（约定书）”，或灵活采取签订补充协议、增加有关条款等多种方式，引导购房人就申请预告登记事宜在合同中约定，并提出登记申请。《商品房买卖合同》网签备案成功后，不动产登记中心核验网签备案系统推送的信息，符合登记条件的，平台自

动核准登簿。购房人可通过辽事通 APP、属地政务服务 APP 等渠道查看办理结果。同时，也要为金融机构做好抵押权预告登记。

（三）做好不动产“带押过户”便民利企服务

各市和沈抚示范区自然资源、金融监管等部门要指导不动产登记中心与金融机构沟通衔接，落实好国家关于深化不动产登记和金融便民利企合作的有关要求，协同做好不动产“带押过户”，在申请办理已抵押不动产转移登记（买卖）时，在抵押权人同意的前提下，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，降低制度性交易成本。实践中，各地可因地制宜，采取但不限于以下 3 类模式。

1. 新旧抵押权组合模式。通过借新贷、还旧贷无缝衔接，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记与旧抵押权注销登记。

2. 新旧抵押权分段模式。通过借新贷、过户后还旧贷，实现“带押过户”。买卖双方及涉及的贷款方达成一致，约定发放新贷款、偿还旧贷款的时点和方式等内容，不动产登记机构合并办理转移登记、新抵押权首次登记等，卖方贷款结清后及时办理旧抵押权注销登记。

3. 抵押权变更模式。通过抵押权变更实现“带押过户”。买卖双方与涉及的贷款方达成一致，约定抵押权变更等内

容，不动产登记机构合并办理转移登记、抵押权转移登记以及变更登记。

（四）按需提供“交地即交证”服务

各市和沈抚示范区自然资源部门要树立“服务走在登记前”理念，通过流程再造、信息共享、并行预审、提前服务，将土地供应、不动产登记环节进行深度融合。要提前介入地籍调查，因地制宜向企业共享已有控制性详细规划、供地阶段的测绘成果等，指导帮助企业将已有测绘成果转化为地籍调查成果信息，千方百计减轻企业负担、压缩办事成本。对于四至清晰、权属无争议、签订出让合同（划拨决定书）、土地出让价款及税款缴纳完毕的国有建设用地，自然资源部门在交付土地时，同步办理不动产登记并颁发不动产权证书。

（五）因地制宜提供“交房即交证”服务

各市和沈抚示范区住房和城乡建设、自然资源部门要全面落实《关于支持“好房子”建设的若干措施》，选取条件成熟的住宅项目，因地制宜提供“交房即交证”服务。其中，项目完成竣工验收备案后，对于已缴纳税费、无抵押查封等法律纠纷的项目，住房和城乡建设、自然资源部门指导开发企业立即办理国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记。完成首次登记后，确保开发企业和购房群众可随时向不动产登记机构申请办理转移登记，实现“交房即交证”。

三、组织实施

（一）强化组织领导。各地各部门要加强统筹、强化联动，各级自然资源部门要提前介入工作、精简优化流程，提高工作质量和效率，有序推进工作任务，确保实现目标。各有关部门要全力支持、密切配合。此外，要因地制宜保障不动产登记窗口建设经费和人员编制现实需求。

（二）抓好督促落实。各地自然资源部门要强化跟踪指导，及时总结推广经验做法，广泛听取企业和群众对不动产登记的意见与诉求，畅通投诉举报渠道，协调解决实际问题。省自然资源厅将组成工作组，全年不定期赴不动产登记中心明查暗访，“四不两直”跟踪群众企业办事流程，及时督促工作推进不力、进度滞后地区完成整改。

（三）做好宣传引导。各地要充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体，加大宣传力度，及时报道典型经验做法，促进相互学习借鉴。此外，要加强舆论引导，及时回应群众关切。