

城市建设

“多测合一”背景下不动产“三零”发证新模式探索

储明

安徽芜湖市不动产登记中心

DOI:10.12238/jpm.v6i6.8157

[摘要] 在“多测合一”改革背景下,芜湖市针对工业企业不动产权证办理难题,不断深化“多测合一”改革成果运用,积极探索不动产“三零”发证新模式。本文通过传统模式下国有建设用地使用权首次登记、国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记流程和需提交的登记材料进行对比,展示了“三零”发证的显著优势和积极成效。同时,从操作层面详细介绍了拿地阶段国有建设用地使用权首次登记和竣工验收阶段国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的方法步骤,供同行借鉴。

[关键词] 多测合一, 不动产, 测绘, 发证

Exploring a new mode of "three zeros" certification for real estate under the background of
"multiple measurement integration"

Chu Ming

Anhui Wuhu Real Estate Registration Center

[Abstract] Under the background of the "Unified Survey" reform, Wuhu City has continuously deepened the application of the "Unified Survey" reform results to address the challenges in processing real estate ownership certificates for industrial enterprises. It actively explores a new model of "three zeros" certification for real estate. This article compares the first registration process and required documents for state-owned construction land use rights and the first registration process for state-owned construction land use rights and house ownership under the traditional model, highlighting the significant advantages and positive outcomes of the "three zeros" certification. Additionally, it provides detailed steps for the first registration of state-owned construction land use rights during the land acquisition phase and the first registration of state-owned construction land use rights and house ownership during the completion acceptance phase, offering reference for peers.

[Key words] multi-measurement integration, real estate, surveying and mapping, certification

1 背景及动因

2021年,芜湖市下发《工程建设项目“多测合一”改革实施意见》(以下简称《意见》),对房屋建设和城市基础设施等工程建设项目,在用地、规划、施工、竣工验收及不动产登记等阶段,推行同一标的物只测一次、同一测绘事项由一家单位承担、同一测绘成果只提交一次,全流程实现测绘成果共享互认同时,搭建“多测合一”服务平台,与全市工程建设项目审批制度改革平台对接,与规划、不动产登记等系统互联互通,

实现测绘成果共享应用。

在此基础上,针对部分工业企业反映不动产权证办理需要多部门来回跑、多次跑,还需自行委托测绘机构并支付测绘费用等问题,芜湖市深化“多测合一”成果运用,推动不动产登记领域改革,探索实行工业类项目国有建设用地使用权和房屋所有权首次登记“零材料、零次跑、零等待”发证新模式,服务项目建设再加速。

2 新旧模式对比

(1) 传统模式

传统模式下，企业在拿地后，需要先与自然资源部门签订土地出让合同，按照合同约定至属地办理交地手续、至税务部门缴纳土地出让金及契税，再持土地出让合同、土地出让金及契税缴纳凭证、交地单、测绘成果等材料至不动产登记大厅提交国有建设用地使用权首次登记申请后，方可取得不动产权证书。项目建成后，企业需先办规划核实、竣工验收手续，自行委托测绘机构进行房屋实测，再持竣工验收备案表、实测测绘成果等材料至不动产登记大厅提交房屋所有权首次登记申请，方可取得房地一体的不动产权证书。仅两个阶段不动产权证的办理，就需要企业在自然资源、住建、税务、登记机构、银行等部门来回跑、多次跑，还需自行委托测绘机构支付测绘费用。

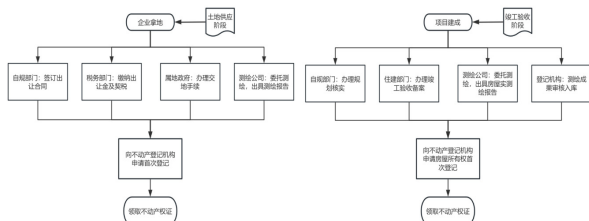


图1 流程图

(2) “三零”发证新模式

为了减轻企业负担，切实优化营商环境，芜湖市全面推行工业项目不动产登记零材料、零次跑、零等待“三零”发证，助推项目建设跑出“加速度”。

一是信息共享“零材料”。将“多测合一”系统与自然资源一体化审批系统、“工改”平台、不动产登记系统打通，以不动产单元码“一码”为纽带贯穿规划、用地、建设、竣工、登记等工程建设项目全生命周期，通过“一码管地”，实现地籍调查、土地供应、规划核实、竣工验收备案信息跨平台共享，后台无纸质材料流转，推动跨部门业务协同办理。

二是全程云办“零次跑”。土地交付或项目验收后，综合业务管理系统自动推送不动产登记申请信息，用地企业足不出户即可享受信息互通共享、线上实时核税缴纳、线上审核登簿、推送电子证照、邮寄纸质证书等全链条“云”服务，为项目建设再提速持续赋能。

三是即时审批“零等待”。不动产登记中心为企业服务专员“一对一”全流程帮办，采取“服务前移、并联审核”工作模式，即时完成受理、审核登簿和发证工作，实现“交地即交证”、“竣工即交证”，助推“交房即交证”。

3 具体做法

(1) 国有建设用地使用权首次登记

(a) 源头赋码。供地前，由测绘单位使用“多测合一”系统上传地籍调查成果，生成宗地的不动产单元代码，设定不动产单元。以不动产单元码“一码”为纽带贯穿规划、用地、建设、竣工、登记等工程建设项目全生命周期。

(b) 登记申请。将产业用地《出让合同》指导文本进行完善，将企业申请不动产首次登记的意思表示载入其中，替代传统不动产登记申请表。在园区管委会（区政府）与拿地企业签订《交地确认书》，企业缴清全部土地出让价款后，属地自规分局及时在一体化审批系统中填报交地、出让金缴纳等信息，并实时推送至不动产登记信息系统，启动国有建设用地使用权首次登记程序。

(c) 登记帮办。市不动产登记中心在收到上述登记申请后，立即启动“一对一”全流程帮办服务。服务专员主动联系企业，帮助完成契税缴纳，并确认不动产权证书邮寄地址。完税信息通过不动产交易纳税登记一体化平台推送共享。市不动产登记中心在收到完税信息后即时完成国有建设用地使用权首次登记审核、登簿、打证工作，并将不动产权证书邮寄给拿地企业。至此，实现“交地即交证”，可进一步实现建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证书、施工许可证“四证齐发”常态化，助推“拿地即可开工”。

(2) 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记

(a) 测绘成果上传。测绘单位使用“多测合一”系统同步上传规划核实测绘成果和房地一体不动产实测测绘成果。“多测合一”系统将规划核实测绘成果推送到智慧规划平台，用于办理建设工程规划核实合格证；将房地一体不动产实测测绘成果推送到不动产登记信息系统，市不动产登记中心提前完成测绘成果审核工作。

(b) 登记申请。企业在市“工改”平台办理竣工验收备案及规划核实务时，同步线上点击国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记申请按钮。登记申请及规划核实合格证、竣工验收备案表电子证照一并共享至不动产登记系统。

(c) 登记帮办。市不动产登记中心在收到市“工改”平台推送的首次登记申请信息及规划核实合格证、竣工验收备案表电子证照后，即时完成国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记审核、登簿、打证工作，并将不动产权证书邮寄给拿地企业，实现“竣工即交证”。至此，开发项目已具备转移登记条件，可进一步实现“交房即交证”。

4 工作成效

自“三零发证”改革实施以来，芜湖市已有121个工业项目享受到改革红利，发证面积达932.8万 m^2 ，取得良好成效。

一是提高了办事效率。“三零发证”新模式有效化解了企业以往因“多头跑”“多次跑”带来的人力和时间成本。特别是新落地芜湖的企业，对当地政策、部门分工不了解，又缺少专业人员办事，办理各项手续更加不便。“三零发证”实行线上+专员，极大提升了项目落地便利度。

二是降低了企业成本。“三零”发证新模式使用“多测合一”系统同步上传规划核实测绘成果和房地一体不动产实测测绘成果，所有相关部门线上共享数据，无需企业另行委派测绘公司，从而为企业节省了测绘费用，此外，还节省了大量人力和

时间成本。

三是优化了营商环境。通过各类信息跨平台、跨层级、跨系统共享，推动了全周期、跨部门电子材料的运用，有效提升政务服务水平。此外，专员的暖心服务，也让客商感受到当地优化营商环境既有力度，更有温度。

5 结束语

芜湖市在“多测合一”改革背景下推行的不动产“三零发证”新模式，通过制度创新与技术赋能的深度融合，成功破解了工业项目不动产权证办理流程繁琐、成本高昂、周期冗长等难题，为优化营商环境、助力项目落地提供了可复制的实践经验。这一改革不仅是政务服务数字化转型的典范，更是“放管服”改革在不动产登记领域的生动实践，具有显著的示范意义和社会价值。

（1）改革成果的系统性总结

“三零发证”模式以“零材料、零次跑、零等待”为核心，依托“多测合一”信息共享平台，实现了从土地供应到竣工验收全流程的无缝衔接。通过“一码管地”串联规划、建设、登记等环节，企业无需重复提交材料或往返各部门，极大简化了办事流程。在技术层面，跨部门数据共享与云端服务打破了信息孤岛，推动政务服务从“物理整合”向“化学融合”转变；在服务层面，“一对一”专员帮办与即时审批机制体现了以企业需求为导向的服务理念，显著提升了企业的获得感与满意度。数据显示，改革实施以来，121个工业项目实现“交地即交证”或“竣工即交证”，发证面积近千万平方米，充分验证了新模式的高效性与普适性。

（2）改革创新的多维价值

首先，“三零发证”模式以企业为中心，通过流程再造与资源整合，大幅降低了制度性交易成本。企业无需自行委托测绘机构或多次跑腿，节省了 time 成本与经济支出，尤其为中小企业减轻了负担。其次，改革通过跨部门协同与数据互通，倒逼政府职能转变，推动政务服务从“被动受理”转向“主动服务”，从“各自为政”转向“整体智治”。这不仅提升了行政效能，也增强了政府公信力。最后，这一模式为区域经济发展注入新动能。通过“交地即开工”“竣工即交证”等创新举措，项目落地周期大幅缩短，吸引更多优质企业落户芜湖，形成“改革促发展、发展强改革”的良性循环。

（3）改革经验的启示与推广

芜湖市的实践表明，不动产登记改革的成功离不开两大关键要素：一是顶层设计与基层创新的有机结合。通过《工程建设项目“多测合一”改革实施意见》等政策文件明确改革方向，同时鼓励地方因地制宜探索具体路径，确保了政策的可操作性；二是技术支撑与制度保障的双轮驱动。信息平台的互联互通为改革提供了技术底座，而部门协同机制、专员服务制度等则从组织层面保障了改革的落地。这一经验为其他地区提供了

重要参考。未来，可进一步将“三零发证”模式拓展至商业、住宅等领域，并探索与“一网通办”“区块链存证”等新型政务服务的融合，持续扩大改革覆盖面。

（4）未来发展的挑战与展望

尽管成效显著，但改革仍需在动态中完善。例如，需进一步强化数据安全与系统稳定性，防范技术风险；部分企业对新流程的认知不足，需加强宣传与培训；此外，跨层级、跨区域的协同机制仍有优化空间。展望未来，芜湖市可依托“三零发证”基础，深化“多测合一”成果在智慧城市、数字政府建设中的应用，推动不动产登记与税收、金融、住建等服务的联动创新，打造全生命周期服务体系。同时，建议加强政策评估与反馈机制，定期收集企业意见，确保改革始终贴近实际需求。

不动产“三零发证”改革是芜湖市深化“放管服”改革、优化营商环境的标志性成果，其核心在于以数字化手段重构政务服务逻辑，以用户思维重塑行政效能。这一实践不仅为工业项目落地按下“快进键”，更为全国不动产登记改革提供了创新样本。未来，随着技术的迭代与制度的完善，“三零”模式有望成为推动高质量发展、构建服务型政府的重要引擎，书写政务服务现代化的新篇章。

【参考文献】

- [1]TD/T 1095-2024（不动产登记规程）
- [2]赵玲玲.工程建设项目“多测合一”改革观察——“合”出来的新变化[N].中国自然资源报，2022年6月9日。
- [3]周密.“多测合一”在工程建设项目中的运用与分析[J].现代测绘，2020，43（6）：62-64.
- [4]徐存伟.基于“多测合一”背景下的规划竣工测绘与不动产测绘的应用讨论[J].城市建设理论研究（电子版），2024，（16）：169-171.
- [5]郭小亮.基于“多测合一”背景下城市基础地理信息增量更新的研究[J].经纬天地，2023，（05）：91-95.
- [6]边晓辉.“多测合一”政策下城市不动产测绘信息管理平台的探究[J].房地产世界，2022，（08）：14-16.
- [7]张保钢，杨伯钢，易致礼，等.我国“多测合一”工作开展情况综述[J].北京测绘，2021，35（11）：1353-1365.
- [8]许承权，张宁.“多测合一”背景下的《不动产测量与管理》课程教学改革研究[J].创新创业理论与实践，2021，4（20）：37-39.
- [9]连夏晖.不动产登记改革创新背景下不动产测量管理服务新模式探讨[J].海峡科学，2021，（10）：62-64+81.
- [10]袁宝华，汪德生.“多测合一”背景下的房产测绘成果备案管理[J].中国房地产，2021，（28）：61-64.