

广东省湛江市中级人民法院 湛江市自然资源局 湛江市住房和城乡建设局

湛中法〔2023〕297号

关于全面提升破产企业涉不动产事务办理质效 优化营商环境的实施意见（试行）

为进一步深化破产工作协作机制，全面优化营商环境，依据《中华人民共和国企业破产法》、国家发改委等十三部委《关于推动和保障管理人在破产程序中依法履职进一步优化营商环境的意见》（发改财金规〔2021〕274号）等规范性文件，湛江市中级人民法院（下称市法院）、湛江市自然资源局（下称市自然资源局）、湛江市住房和城乡建设局（下称市住房城乡建设局）结合湛江实际，共同制定本实施意见。

一、【**管理人身份认同**】 管理人前往自然资源部门、住房城乡建设部门办理破产企业土地、房产等不动产事务以及涉破产企业相关事务的，视同破产企业自行办理。

原由法定代表人办理的事项，可以由管理人办理。管理人未接管到破产企业印章的，可以使用管理人印章代替。

二、【**涉不动产登记事务办理**】 管理人依法办理涉自然资源部门职能范围内有关破产企业不动产登记查询、确权登记等不动产事务的，自然资源部门应提供便利渠道，简化办理手续，及时答复和协助。

三、【**涉住建事务办理**】 管理人依法办理市、区住房城乡建设部门职能范围内有关破产企业相关事务的查询、咨询以及办理住房保障、房地产市场监管、房屋管理、物业管理、房屋质量安全、人防、消防事务等相关业务的，市、区住房城乡建设部门应提供便利渠道，优化办理手续，及时答复和协助。

四、【**简化证明材料**】 管理人持下列证明文件办理破产企业相关事务的，自然资源部门、住房城乡建设部门应认可管理人的身份，保障管理人依法高效履职：

1. 人民法院受理破产案件的《民事裁定书》（原件或加盖管理人公章复印件 1 份）；

2. 人民法院指定管理人决定书（原件或加盖管理人公章复印件 1 份）；

3. 管理人身份证明，包括管理人组织机构证明复印件（加盖管理人公章）、管理人出具的授权委托书、办理具体业务的个人身份证明。

管理人提供上述材料的，自然资源部门、住房城乡建设部门应予以认可，无需管理人负责人到场。

五、【专窗办理】 自然资源部门、住房城乡建设部门设立涉破产事务办理专窗，实现专窗受理，专人负责，一窗通办。

六、【查询、复制破产企业不动产信息资料】 管理人有权查询、复制破产企业（含分支机构，下同）名下不动产登记结果、不动产登记原始资料和破产企业名下不动产权利登记、变更登记、转移登记、注销登记等登记信息，以及破产企业名下原有或现有不动产的档案信息。

管理人应持本意见第四条规定的证明文件和查询申请书查询、复制前款的登记资料。查询申请书应当包括以下内容：1. 查询主体；2. 查询目的；3. 查询内容；4. 查询结果要求；5. 提交的申请材料清单。

七、【查询与破产企业有利害关系主体不动产信息资料】 管理人持本意见第四条规定的证明文件、查询申请书和人民法院出具的调查令，可向不动产登记资料查询部门查询破产企业出资人、对外投资公司、关联企业、债务人等利害关系人名下不动产登记信息。

八、【查询有变更历史的不动产信息】 管理人查询的不动产的地址、路名、门牌号已变更，且已办理不动产变更登记的，

不动产登记资料查询部门应根据管理人提供的不动产地址，查询该不动产变更前后的登记信息。

九、【**限时办理**】 对管理人提出的查询、复制申请，自然资源部门、住房城乡建设部门应当场办理，一次性提供查询结果，给予复制便利；不能当场办理的，应当 10 个工作日内办结；因情况特殊需要延期的，总时限应控制在 20 个工作日内。

自然资源部门、住房城乡建设部门提供的查询结果证明或复制的材料应加盖专用章并注明日期。

十、【**管理人的职责**】 管理人处置破产企业不动产前，应当完成尽职调查，查明破产企业不动产的权属性质、登记情况、权利负担情况、使用占用现状、应缴税费、土地出让金等所有必要信息，并向债权人会议披露。破产财产处置后，资产处置所得价款依据破产法的规定分配。

十一、【**保全措施的解除**】 人民法院裁定受理企业破产案件后，管理人应及时通知原采取保全措施的相关执行部门或单位解除对破产企业土地、房产等不动产的保全措施，并附破产受理裁定书及指定管理人决定书。

保全措施解除后，管理人应当及时接管财产，采取措施防范破产财产被不当处置。

十二、【**先行处置**】 管理人经债权人会议同意并向破产受理法院报告后，可以在保全措施解除前先行处置破产企业的土地、房产等不动产。

十三、【及时提供业务咨询】 管理人可以就破产企业不动产登记、住建等事项向自然资源部门、住房城乡建设部门进行定向询价和业务咨询。自然资源部门、住房城乡建设部门应在10个工作日内书面回复，因客观原因不能在上述期限内回复的，应在期限届满前向管理人说明情况，适当延期。

十四、【建设工程安全鉴定】 市法院、市自然资源局、市住房城乡建设局加强工作协调，积极推动完善破产企业瑕疵不动产有关手续，及时办理权属登记，支持管理人加快破产企业财产处置，提升管理人的资产处置效率。

破产案件中因破产企业资料缺失或第三方机构（如设计、勘察、监理等单位）不配合竣工验收等情形导致无法办理竣工验收的建设工程，经委托有关专业机构对工程质量进行安全鉴定合格后，可依法申请办理不动产登记。

十五、【不动产转移登记】 管理人与买受人依法向不动产登记部门申请办理不动产转移登记的，应依据市自然资源局官方公布的不动产登记指引提供相应资料，不动产登记部门应予支持。

破产企业不动产仅有首次登记的，管理人处置后可依据市自然资源局官方公布的不动产登记指引办理不动产转移手续。

不动产尚未登记在破产企业名下但属于破产财产的，管理人可以在破产程序中先行将该不动产办理至破产企业名下，处置后协助买受人办理不动产转移登记。依法可合并办理的，不动产登记部门应予支持。

十六、【容缺办理】 管理人办理本意见第十五条相关事项应同时提交不动产权属证书。管理人未接管到不动产权属证书的，可根据查询到的不动产登记权属信息径行办理，同时在不动产登记部门窗口申请在市自然资源局网站刊登原不动产权属证书的遗失、灭失声明。

十七、【补缴土地出让金】 办理不动产过户登记需补缴土地出让金的，应按规定和出让合同的约定补缴土地出让金，若涉及违约金及其他费用的，应一并缴纳，自然资源部门应及时核定应缴纳出让金等相应的金额。

十八、【涂销破产企业不动产抵押登记】 管理人可以持下列材料向不动产登记部门申请办理破产企业不动产上设立的抵押权注销登记事宜：

1. 本意见第四条规定的证明文件；

2. 破产受理法院经审查作出的注销破产企业不动产抵押权登记协助执行通知书。

破产企业不动产抵押权人自行或者委托管理人办理不动产抵押权注销登记事务的，不动产登记部门依法予以及时办理。

十九、【存量房处置】 市法院、市自然资源局、市住房城乡建设局探索破产企业名下存量房、回迁房、预留回迁房处置工作机制。

对于登记在破产企业名下应当由回迁人或相关权利人取回的回迁房，管理人协助回迁人或相关权利人办理产权登记。管理

人、回迁人或者相关权利人申请办理产权登记的，自然资源部门、住房城乡建设部门应予以配合办理。

在市、区住房城乡建设部门备案的回迁人或者其他权利人下落不明，未在破产程序中向管理人主张取回权的，管理人应当履行必要的尽职调查、通知义务，市、区住房城乡建设部门应当支持配合管理人的调查，一次性提供相关资料。管理人应根据调查结果依法处置。

二十、**【有效盘活土地资产】** 管理人对破产企业具备独立分宗条件的土地、房产分割转让提出申请的，自然资源部门、住房城乡建设部门对于符合条件的应及时批准。对因相关规划调整等因素确需为不动产处置设置附加条件的，应当及时向管理人告知具体明晰的标准及其依据。

破产企业以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当依法报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

二十一、**【重整复权】** 人民法院批准重整计划后，在重整计划执行期间，重整企业可向自然资源部门、住房城乡建设部门申请参与招投标的资格，符合条件的，自然资源部门、住房城乡建设部门应依法予以准许，不应对重整企业另设准入条件。

二十二、**【协调机制】** 市法院、市自然资源局、市住房城乡建设局共同建立破产企业不动产事务办理工作协调机制，及时

研究解决破产程序中的不动产事务办理问题，简化办事环节，提高程序效率。

二十三、【参照适用】 强制清算案件的清算组参照本意见办理。

二十四、本意见自印发之日起实施。

广东省湛江市中级人民法院



湛江市自然资源局



湛江市住房和城乡建设局

2023年12月27日



广东省湛江市中级人民法院办公室

2023年12月27日印发
