



赛德雷特卫星智能AIT工厂。

赛德雷特成功购买该资产。

株洲日报全媒体记者/廖喜张  
通讯员/刘玥璇 宋剑

12月23日,株洲市北斗产业发展投资控股集团有限公司(简称“北斗集团”)与湖南赛德雷特卫星科技有限公司(以下简称“赛德雷特”)签署资产转让协议,大数据示范中心项目完成法律交割。

这场上亿元交易的顺利落地,源于全市首例“带押合宗”服务的高效支撑。

据悉,大数据示范中心项目资产包含科研中心、标准厂房、倒班楼及43819.92平方米(约65亩)土地。此前,因所涉土地上建筑处于抵押状态,且需将两宗地块合并为一宗地块才能整体转让,按常规流程必须先筹资金解押,再办理合宗,周期长、成本高、操作复杂,短期内难以满足挂牌要求。

针对这一现实难题,相关部门打破环节壁垒,通过跨部门协同与流程并联,在维持原有抵押关系不变的前提下,高效完成宗地合并与权属整合,障碍清除后,项目顺利进入公开交易程序,赛德雷特经过规范有序的竞价程序,成功竞得该资产。

如今,这片园区即将迎来新的产业使命。赛德雷特将以此为基础,加快商业航天制造布局,推动园区向新质生产力加速跃升。



### 企业之急 年内必须完成交易

12月29日,赛德雷特指挥大厅的屏幕上,一串轨道参数正稳定跳动:高度正常,姿态正常,运行正常——今年5月21日在酒泉卫星发射中心成功升空的“XR-11”卫星,此刻正在太空中巡天运行,持续传回高精度对地观测数据。

作为首颗由株洲企业设计、研发与制造的商业遥感卫星,“XR-11”的诞生地,就位于湖南北斗产业园内的赛德雷特卫星智能AIT工厂。这家工厂拥有湖南省首条获国家发展改革委核准的脉动式微小卫星智能制造产线,具备年产150颗以上、50至500公斤级小卫星的批量化研制能力。

截至2025年,赛德雷特已在研和交付卫星数十颗,产品广泛应用于国土测绘、智慧城市、电磁频谱监测、北斗星基增强等多个领域,以高性价比的系统解决方案服务国家空天基础设施建设。

然而,就在产线高效运转、卫星频频升空之际,一个“地面”的问题却成为企业发展的现实掣肘:科研中心、标准厂房和倒班楼等核心生产载体,目前仍由园区平台公司代建持有,尚未完成产权购买。企业虽已全面入驻运营,但资产权属未定,不仅影响融资授信,更制约其作为“链主”企业牵头整合产业链资源、申报国家重大专项的能力。

时间回溯到2022年。彼时,赛德雷特签订入区协议,约定按照企业工艺需求代建生产载体。项目总用地面积43819.92平方米(约65亩),目前主体工程已完成80%以上,赛德雷特已全面入驻办公、生产。

根据企业发展需要,赛德雷特急需将代建资产转为自有产权,以夯实融资基础,吸引产业链伙伴集聚。公司总经理刘通坦言:“租金成本每年700多万元,如果能在年底前完成产权购买,不仅能将这部分支出转化为资产投入,更重要的是,账面将新增一个多亿元的固定资产,这对我们明年及接下来的布局至关重要。”

赛德雷特提出购买意向后,北斗集团通过内部决策,决定将大数据示范中心项目通过公开挂牌方式整体转让,并计划于2025年11月21日前在湖南省公共资源交易平台挂牌,以确保年底前完成交易。

但现实面前却横亘着一道制度性障碍——项目用地分属两本不动产权证:第一宗地42225.41平方米(约63.34亩),已于2021年4月19日取得不动产权证,其上建有八层科研中心、三层丙类厂房、七层倒班楼及附属工程,并已用于抵押融资;第二宗地1594.51平方米(约2.39亩),因拆迁问题迟至2024年4月12日才取得不动产权证,为未开发空地。

按照现行不动产登记规则,两宗地要合并为一宗整体出让,必须先解除抵押,再申请合宗。但因企业资金紧张,短期内无法解除抵押,一时陷入僵局。

一边是卫星在轨稳定运行的高光时刻,一边是脚下土地权属分割、无法整体处置的现实掣肘。刘通说,公司上下都非常着急,若无法在11月底挂牌,交易将无法在年内完成,推迟至次年,不仅打乱企业年度资金安排,更可能影响公司参与国家重大专项的资格。

## 两块地的『合宗』之路——一条链的崛起之基

株洲高效服务北斗规模应用企业观察



### 政策之依 提早布置制度接口

怎么办?相关部门迅速找到答案:“带押合宗”。

简单说,就是在不解除原抵押的前提下,将两宗相邻土地合并为一宗,同步办理土地合并变更登记与抵押权延续登记。若走传统路径,企业需先筹措数亿元资金解押,再合宗,再重新抵押,耗时数十个工作日,且要承担高昂过桥成本。而新路径一旦打通,可实现“一次申请、一次办结”,为企业抢出宝贵时间窗口。

但这项业务,在株洲尚属首例。换句话说,之前谁都没办过。北斗集团从未处理过如此复杂的产权整合,债权抵押人光大银行株洲分行也没办过,就连作为主管部门的市自然资源和规划局(以下简称“市资规局”),也未曾办理过此类实操案例。

但幸运的是,政策工具早就准备好了。早在2024年10月,市资规局就联合住建、税务等五部门,主动研判园区企业在资产整合、产权回购中可能遇到的堵点,率先出台《关于推行不动产“带押过户”工作的通知》,明确支持在抵押状态下办理不动产转移、变更等登记,无需提前还贷。

“我们不是等企业来问才研究,而是预判到这类需求会越来越多,提前把制度接口留好了。”市不动产登记中心副主任吴懿说。

作为政策落地的“最后一公里”执行单位,市不动产登记中心并未止步于文件出台,而是主动靠前服务,提前介入项目筹备阶段,组织业务骨干梳理流程节点,明确受理条件、材料清单,审核标准和内部协同机制,确保各环节有章可循、风险可控。

眼看挂网时间一天天逼近,各方深知:等不起,也拖不得。

北斗集团第一时间组建专班,迅速扛起协调主责,公司主要负责人带队攻坚——一边多方寻求资金支持,一边向资规部门请教政策适用,一边向银行探询操作可能。“企业的急事就是我们的要事,尽管对具体业务并不熟悉,但我们一边学习一边做好服务,全力配合好业务办理。”北斗集团相关工作人员说。

市资规局立即启动绿色通道,组织不动产登记、地籍管理、法规等科室联合会审,明确“依法合规即可办”;市公共资源交易中心同步介入,承诺“只要前置条件完备,确保11月21日前准时挂网”。

万事俱备,只差银行“东风”。光大银行株洲分行对公主管行长方芳坦言,北斗产业属于“十五五”新质生产力的重点发展方向,是我行重点支持领域,但由于项目金额大、期限长,在市行层面尚无先例,需要时间来打通整个流程。

“我们反复研究政策,确认只要抵押权益不受损、顺位不变,技术上是可行的。”方芳表示,经过团队多次汇报争取,最终获得总行、省行支持。

至此,在各方都不熟悉、却都愿意负责的共同努力下,操作路径被一步步拼了出来。整个过程严格遵循现有法规,无需突破政策红线。

11月18日上午,企业正式提交“带押合宗”申请,倒计时开始。

市资规局首办窗口立即交办,市不动产登记中心迅速启动应急响应机制。“虽然是第一次办理‘带押合宗’业务,但政策路径很清晰。”市资规局行政审批科副科长张媛介绍,经过内部“解题会”,具体任务迅速分解到各个科室,每个环节都限定办理时间,进度慢的马上催促。

中午不休,晚上加班。资规部门不仅开通“绿色通道”,还推行“延时服务”。“为了帮我们赶时间,他们把吃饭时间都用在核数据上;即使快下班了,还主动协调其他科室一起加班。最让人感动的是,他们不是‘等材料齐了再办’,而是‘材料到哪儿,流程就跟到哪儿,服务就跟到哪儿’。”北斗集团相关工作人员反馈。

18日,启动核心业务审核,逐项核对合并前后规划条件,并对合宗后土地用途、容积率等指标重新核定,在确认方案合规后,同步开展权属调查;19日11时,土地合宗登记完成,随即转入不动产权证办理流程;20日10时30分,崭新的不动产权证书交付企业。

随后进入挂网阶段,多方联动、同向发力。光大银行株洲分行迅速完成内部流程,将省行出具的抵押权延续同意函及时送达;市公共资源交易中心组建专项服务专班,提前介入、

全程指导。11月20日晚,银行、资规、交易中心三方工作人员同步值守——完成登记收尾、交易系统配置等最后环节,当晚顺利完成挂网。

“北斗规模应用是市里重点打造的新‘三样’产业之一,项目进场急、时间紧,我们中心专门组建专项服务专班,对项目专线受理、专人负责,采取了提前介入、政策辅导、全程指导等举措,保障了此项目的顺利交易,确保了国家资金的高效使用。”市公共资源交易中心产权交易科科长黄维说。

企业全程“只跑一次、提交一套材料”,便拿到完整权证。“原本以为至少要半个月,没想到两天半就办下来了。我们对株洲各部门的服务,非常满意。”刘通为株洲的营商环境点赞:“一个多亿元的项目,能谈得这么快、办得这么顺利,真是出乎意料!”

如今,项目已成功成交,赛德雷特如愿完成产权购买,以此为基础,企业对未来在株洲的发展有了更清晰的规划。

“‘十五五’期间,商业航天将迎来关键窗口期。”刘通表示,我们期待以此次产权购买为起点,加快延链、补链步伐,重点引进一批下游卫星数据应用企业,包括遥感、通信、导航等领域的服务商,共同在株洲构建覆盖“制造—运营—应用”的完整商业航天生态。

### 记者手记

#### 制度早半步,服务快一步

一项全市从未办理过的产权登记,企业急、银行催、部门无先例,却在两天半内办结。株洲这场首例“带押合宗”实践,表面看是效率之争,深层次则是治理能力之考。

面对新质生产力项目落地中的制度空白,当地没有选择“等文件”“请示上级”,而是借鉴自然资源部与银保监会推广的“带押过户”改革精神,提前出台“带押过户”政策,迅速激活既有制度接口,将“能不能办”的焦虑,转化为“依法合规怎么办”的行动。这背后,是政府从“被动响应”向“主动适配”的深刻转变。

更值得称道的是服务机制的协同性,各方在法治框架内各尽其责、无缝衔接,形成高效闭环。这不是特事特办,而是标准动作;不是人情关照,而是制度常态。企业的反馈印证了这一点:产权购买完成,不是终点,而是延链补链、构建商业航天生态的新起点。一次高效服务,换来的是长期扎根的信心。

当前,各地竞相优化营商环境,比的不再是优惠政策,而是制度供给的前瞻性与政务服务的确切性。当政府能以“早半步”的政策储备和“快一步”的协同响应,化解市场主体的“燃眉之急”,那些看似“不能办”“不好办”的事,终将成为“马上就好”“马上办好”的常态。

最好的服务,是让企业相信:法治框架内的事,再难都不难!

环。这不是特事特办,而是标准动作;不是人情关照,而是制度常态。企业的反馈印证了这一点:产权购买完成,不是终点,而是延链补链、构建商业航天生态的新起点。一次高效服务,换来的是长期扎根的信心。

当前,各地竞相优化营商环境,比的不再是优惠政策,而是制度供给的前瞻性与政务服务的确切性。当政府能以“早半步”的政策储备和“快一步”的协同响应,化解市场主体的“燃眉之急”,那些看似“不能办”“不好办”的事,终将成为“马上就好”“马上办好”的常态。

最好的服务,是让企业相信:法治框架内的事,再难都不难!

5月21日,赛德雷特设计、研发、制造的“XR-11”卫星顺利升空。  
通讯员供图

