

城市更新背景下不动产登记制度适应性改革

王金

朔州市国土空间综合治理服务中心 山西 朔州 036000

摘要：随着城市化进程的加快，城市更新成为提升城市品质、改善城市环境的重要手段。不动产登记作为物权确认和保障的重要制度，在城市更新中发挥着关键作用。本文通过分析城市更新中不动产登记面临的挑战，探讨不动产登记制度适应性改革的路径，旨在提出具有可操作性的政策建议，以推动城市更新进程和不动产登记工作的协同发展。

关键词：城市更新；不动产登记制度；现状；挑战；改革路径

引言

城市更新是通过在城市中不适应现代化城市社会要求的地区进行有计划地改建，以完善城市功能、改善人居环境、塑造城市风貌的过程。不动产登记作为物权制度的核心，其适应性和高效性直接关系到城市更新的顺利进行。然而，当前不动产登记制度在城市更新中面临诸多挑战，亟需进行适应性改革。

1 城市更新中不动产登记的现状与挑战

1.1 不动产登记制度的现状

不动产登记，作为物权确认和公示的重要手段，是指权利人或利害关系人依据法定程序，向国家专职部门提出申请，将不动产物权及其变动事项记载于不动产登记簿的法律行为。这一制度在我国近年来得到了显著的发展和完善的，但仍面临一些挑战和问题。首先，法律法规体系尚不健全。尽管我国已经出台了一系列与不动产登记相关的法律法规，如《物权法》、《不动产登记暂行条例》等，但在实际操作中，仍存在一些法律空白和模糊地带。这导致在不动产登记过程中，可能出现法律适用不明确、权利界定不清晰等问题，影响了登记的准确性和权威性。其次，登记程序繁琐复杂。目前，我国的不动产登记程序涉及多个环节和部门，需要提交的材料繁多，办理时间长。这不仅增加了申请人的经济和时间成本，也降低了登记效率。特别是在城市更新等需要大量不动产登记的场景中，繁琐的登记程序可能成为制约项目进展的瓶颈。再者，信息共享不畅也是当前不动产登记制度面临的一个重要问题。由于不动产登记涉及多个部门和系统，如房产、土地、规划等，但各部门之间的信息共享机制尚不完善，导致信息孤岛现象严重。这不仅影响了不动产登记的准确性和完整性，也增加了重复登记和错误登记的风险。

1.2 城市更新中的不动产登记挑战

1.2.1 历史遗留问题突出

城市更新项目，尤其是针对老旧小区和历史保留建筑，往往需面对深厚的历史积淀所带来的种种问题。这些不动产由于历经多年，普遍存在土地使用权证和房屋所有权证缺失或不全的情况，即“两证不齐”。此外，权属关系复杂，如产权归属争议、共有产权未明确划分、继承权未妥善处理等，使得权属不清成为常态^[1]。更为棘手的是，许多建筑在未经规划许可的情况下进行了改建或扩建，导致规划竣工手续不全。这些问题不仅增加了不动产登记的难度，还可能引发法律纠纷，阻碍城市更新的进程。

1.2.2 登记需求多样化

城市更新项目的多样性导致了不动产登记需求的多元化。从房屋征收拆迁到老旧小区解危改造，再到历史保留建筑的保护与利用，每个项目都有其独特的登记需求。例如，房屋征收拆迁需办理注销登记，同时需确保被拆迁户的合法权益得到妥善安置；老旧小区解危改造可能涉及产权结构的调整、面积变更后的重新登记；历史保留建筑的保护则要求在登记中充分体现其文化遗产价值，同时解决因历史原因造成的权属复杂问题。这些多样化的需求对现有登记制度的灵活性和适应性提出了更高要求。

1.2.3 部门协同不足

城市更新是一个涉及多个政府部门的综合性工程，包括规划、建设、土地管理、房产登记等。不动产登记作为其中的关键环节，需要与这些部门紧密合作，确保信息的准确传递和流程的顺畅衔接。然而，当前部门间存在信息共享不畅、协同机制不健全的问题。这导致在不动产登记过程中，可能出现规划信息与土地信息不匹配、建设许可与登记要求不一致等情况，严重影响了登记工作的效率和准确性。为了加强部门协同，需要构建

更加高效的信息共享平台,明确各部门职责,优化工作流程,确保城市更新项目的顺利推进。

2 不动产登记制度适应性改革路径

2.1 完善法律法规体系

2.1.1 明确不动产登记范围

为了更好地适应城市更新的需求,必须明确各类不动产的登记范围和条件。首先,针对历史保留建筑,应制定专门的登记规则,考虑到其历史价值和文化意义,确保在登记过程中充分保护其权益。对于轨道交通、水利工程等特殊类型的不动产,也应根据其特性和使用目的,制定相应的登记标准和程序。此外,还应明确各类不动产的登记时限和更新周期,以确保登记信息的时效性和准确性。在明确登记范围的同时,还应注重解决权属不清、规划竣工手续不全等历史遗留问题。可以通过设立专项工作组,对历史遗留问题进行全面梳理和分类处理。对于权属不清的情况,应依据相关法律法规,通过协商、调解或司法途径进行确权;对于规划竣工手续不全的问题,应根据实际情况,制定补办手续的具体流程和标准。

2.1.2 简化登记程序

为了提高不动产登记效率,必须优化登记流程,减少不必要的环节和材料。首先,应对现有的登记流程进行全面审查,剔除冗余环节,整合相关材料,形成简洁明了的登记指南。同时,应加强与相关部门的沟通协调,确保各部门之间的信息共享和流程衔接,避免申请人重复提交材料或多次往返。在简化登记程序的过程中,还应注重提升登记服务的便捷性和智能化水平。可以加强电子证书和证明的应用,推动“全程网办”。通过建立完善的不动产登记信息系统,实现登记信息的在线提交、审核和查询,让申请人足不出户即可完成登记手续。此外,还可以利用大数据、人工智能等技术手段,对登记信息进行自动化处理和智能分析,提高登记工作的效率和准确性^[2]。为了确保简化登记程序的有效实施,还应加强监管和评估机制。可以设立专门的监督机构或委托第三方机构对登记流程进行定期评估和监督,及时发现和解决问题。同时,还应建立健全的责任追究机制,对违反规定或造成损失的责任人进行严肃处理。

2.2 加强部门协同与信息共享

2.2.1 建立跨部门协作机制

首先,要明确各相关部门的职责分工和协作流程。在城市更新项目中,规划、建设、土地、房产等部门都扮演着重要角色。为了确保不动产登记的顺利进行,必须明确各部门的职责边界,避免职责交叉和推诿扯皮。

同时,要建立有效的协作流程,确保各部门在登记过程中的信息传递和流程衔接顺畅无阻。为了实现这一目标,可以设立专门的跨部门协作机构或工作小组,负责协调各部门之间的工作。该机构或工作小组应定期召开会议,讨论和解决登记过程中遇到的问题,确保各项工作的顺利推进。此外,还可以制定相关的协作制度和规范,明确各部门的协作方式和责任追究机制,为跨部门协作提供制度保障。

2.2.2 推进信息共享平台建设

信息共享是加强部门协同的关键。为了推进信息共享,必须建立不动产登记信息共享平台。该平台应利用现代信息技术手段,如大数据、云计算等,实现规划、建设、土地等部门信息的实时共享和互通。在信息共享平台的建设过程中,首先要进行信息资源的整合和标准化处理。各部门应将自己的信息资源进行整理和分类,按照统一的标准进行格式化和编码,以便在平台上进行共享和交流。同时,要建立完善的信息安全机制,确保共享信息的安全性和保密性。信息共享平台的建立不仅可以提高登记效率,还可以为城市更新提供更为全面和准确的信息支持。通过平台,各部门可以实时获取和更新项目进展、规划调整、土地利用等信息,为决策提供科学依据。同时,平台还可以为公众提供查询服务,增加透明度和公信力。为了确保信息共享平台的有效运行,还需要加强平台的维护和管理^[3]。应设立专门的运维团队,负责平台的日常维护和升级工作。同时,要建立完善的数据更新和备份机制,确保数据的准确性和完整性。此外,还可以利用先进的技术手段对平台进行监控和评估,及时发现和解决问题。

2.3 创新登记服务模式

2.3.1 提供个性化服务

城市更新项目的多样化需求要求不动产登记服务必须具备高度的灵活性和定制性。为了实现这一目标,可以采取以下措施:首先,建立项目专属服务团队。针对每个城市更新项目,组建由登记专家、法律顾问和信息技术人员组成的服务团队。该团队应深入了解项目特点和需求,制定个性化的登记服务方案,确保登记工作的顺利进行。其次,开发定制化登记系统。根据城市更新项目的不同类型和规模,开发具有针对性的登记系统。该系统应具备易用性、可扩展性和兼容性,能够满足不同项目的登记需求。通过定制化系统,可以实现登记流程的自动化和智能化,提高登记效率。最后,提供全程跟踪服务。在城市更新项目的整个周期中,提供从项目启动到登记完成的全程跟踪服务。通过定期沟通、进度

反馈和问题解决，确保登记工作与项目进展保持同步，及时响应项目方的需求。

2.3.2 强化业务指导和法律支撑

城市更新中的不动产登记问题复杂多变，需要强大的业务指导和法律支撑。为了加强这一方面的能力，可以采取以下措施：首先，与高校、科研机构等建立合作关系。通过与高校、科研机构等签订合作协议，共同开展城市更新中不动产登记问题的研究。利用高校和科研机构的学术资源和研究能力，为实际工作提供理论支持和实践指导。其次，建立专家咨询机制。聘请具有丰富经验和专业知识的专家，组成不动产登记专家咨询委员会。该委员会应定期召开会议，讨论和解决登记过程中遇到的疑难问题，为登记工作提供专业意见和建议。最后，加强法律培训和宣传。定期组织登记人员参加法律培训，提高其法律素养和业务能力。同时，通过宣传栏、网站等渠道，向公众普及不动产登记相关法律法规和政策，增强公众的法律意识和参与度。此外，还可以利用现代信息技术手段，如在线咨询、远程协助等，为项目方和公众提供更加便捷、高效的业务指导和法律咨询服务^[4]。通过建立完善的在线服务平台，可以实现问题的即时响应和解决方案的快速提供，提升服务质量和效率。

2.4 健全化解历史遗留问题长效机制

2.4.1 摸清历史根源

首先，要对城市更新项目中的不动产历史遗留问题进行全面、深入的调研和摸排。这一步骤是化解问题的前提和基础，必须做到细致入微、不留死角。在调研过程中，要重点关注那些权属不清、规划竣工手续不全、土地使用权和房屋所有权证缺失等历史遗留问题。通过查阅档案资料、现场勘查、走访当事人等方式，厘清权利主体和登记障碍，为后续解决问题提供准确依据。同时，还要对问题的历史根源进行深入剖析。要查明问题产生的原因、演变过程和当前状况，以便更准确地把握问题的本质和难点。这有助于在制定解决方案时更加有的放矢，提高解决问题的效率和准确性。

2.4.2 制定解决方案

在摸清历史根源的基础上，要按照“一事一议”原则和“缺什么补什么、谁审批谁负责”原则，制定针对性解决方案。这一步骤是化解历史遗留问题的关键和

核心。针对权属不清的问题，要根据相关法律法规和政策，通过协商、调解或司法途径进行确权。要明确权利主体的身份和权益，确保登记工作的顺利进行。对于规划竣工手续不全的问题，要根据实际情况，制定补办手续的具体流程和标准。要明确补办手续所需的材料、时间和费用，以便申请人能够顺利补办相关手续。对于土地使用权和房屋所有权证缺失的问题，要根据相关规定，制定补办证书的具体办法。要明确补办证书的条件、程序和时限，确保申请人能够及时补办相关证书。同时，要加强与土地、房产等部门的沟通协调，确保补办手续的顺畅进行。在制定解决方案时，还要充分考虑申请人的实际情况和困难。要提供必要的政策支持和帮助，减轻申请人的负担和成本。同时，要加强宣传和指导，提高申请人的法律意识和参与度，推动历史遗留问题的有效解决。此外，为了建立健全化解历史遗留问题的长效机制，还需要加强制度建设和监管力度。要制定完善的法律法规和政策体系，为化解历史遗留问题提供有力的制度保障。同时，要加强监管和评估机制，对化解历史遗留问题的工作进行定期检查和评估，确保工作的质量和效率。

结语

城市更新背景下的不动产登记制度适应性改革是一项系统工程，需要政府、企业和社会各界共同努力。通过完善法律法规体系、加强部门协同与信息共享、创新登记服务模式、健全化解历史遗留问题长效机制等措施，可以有效提升不动产登记工作的适应性和高效性，为城市更新提供有力支撑。未来，随着改革的不断深入和技术的不断进步，不动产登记制度将在城市更新中发挥更加重要的作用。

参考文献

- [1] 龚合雄. 新时代背景下不动产登记制度改革发展成效及优化研究[J]. 哈尔滨学院学报, 2024, 45(02): 60-64.
- [2] 郭芳斌. 不动产登记制度改革探索与效能提升研究[D]. 江西理工大学, 2022.
- [3] 佟彬. 不动产登记制度对房地产经济的影响及优化策略研究[J]. 造纸装备及材料, 2022, 51(05): 210-212.
- [4] 刘喆娟. 不动产登记制度下的房地产经济发展策略探讨[J]. 中华建设, 2024, (04): 28-30.