

城市更新项目中土地不动产登记权属整合 与历史遗留问题化解

许昌波

泗洪县不动产登记服务中心，江苏 宿迁 223900

DOI:10.61369/UAID.2026010015

摘 要： 随着城市更新项目的推进，土地不动产登记权属问题以及历史遗留问题成为了不可忽视的重要课题。在实际操作过程中，土地权属不清晰、历史遗留的复杂问题和法律纠纷频繁发生，极大地影响了更新项目的顺利推进。文章通过分析历史遗留中的土地不动产登记问题，探讨了如何整合和化解这些历史遗留问题，提出了可行的解决方案。以确保更新项目的顺利实施，为城市发展提供坚实的土地保障。

关 键 词： 土地不动产登记；历史遗留问题；权属整合；城市发展

Integration of Land Real Estate Registration Ownership and Resolution of Historical Issues in Urban Renewal Projects

Xu Changbo

Sihong County Real Estate Registration Service Center, Suqian, Jiangsu 223900

Abstract： With the advancement of urban renewal projects, issues related to land real estate registration ownership and historical legacies have become significant topics that cannot be overlooked. During practical operations, unclear land ownership, complex historical issues, and frequent legal disputes significantly hinder the smooth progress of renewal projects. This article analyzes the problems of land real estate registration from historical legacies, explores how to integrate and resolve these issues, and proposes feasible solutions. This ensures the smooth implementation of renewal projects and provides solid land security for urban development.

Keywords： land real estate registration; historical issues; ownership integration; urban development

引言

城市更新项目作为推动城市高质量发展的重要抓手，不仅关系到城市空间结构的优化和功能提升，也涉及土地资源的合理配置与高效利用。在城市更新实施过程中，由于历史沿革复杂、管理体制多次变迁以及早期土地管理不规范等原因，土地不动产登记中普遍存在权属不清、登记缺失、资料不完整等问题，甚至引发权属争议。这些历史遗留问题在一定程度上制约了城市更新项目的推进，增加了政府治理成本和市场主体的开发风险。因此，系统梳理土地不动产登记权属整合中的历史遗留问题，探索科学、合规、可操作的化解路径，对于保障城市更新项目顺利实施、促进城市可持续发展具有重要现实意义。

一、土地不动产登记的现状与问题

（一）土地不动产登记的基本概念

土地不动产登记是国家对土地及其附着物的所有权、使用权、抵押权等相关权利进行法定登记、确权和管理的程序。通过不动产登记，土地的权利状况得以清晰明确，为土地交易、使用和转让提供法律保障。在城市建设与规划中，土地不动产登记不仅有助于防止土地交易中的纠纷，还能为政府和市场提供透明、可追溯的土地信息，优化资源配置，确保土地的公平、规范利用。在城市更新项目中，土地不动产登记显得尤为重要。通过精

确的登记，可以避免由于土地权属不明确引发的法律纠纷，减少项目实施中的不确定因素，保障项目顺利进行，并为土地开发提供合法依据。完善的土地不动产登记系统对于提高城市改造效率和保障项目合法性具有重要意义^[1]。

（二）当前土地不动产登记存在的问题

当前，土地不动产登记存在的主要问题不仅仅是权属不清和证书不完整，还涉及到登记信息不对称和法律制度滞后等方面。部分地区土地权属没有得到明确界定，尤其是一些历史遗留的土地权属纠纷，长期未得到有效解决。这使得土地的实际使用权和所有权不清晰，容易产生多个权利主体，且不同权利人之间的纠纷不断升

级。此外，土地登记证书的缺失、登记资料不规范以及证书与实际情况不符，导致土地的合法性和可交易性遭到质疑。在多重登记问题上，由于历史上的登记制度不完善，部分土地在多次交易过程中出现了重复登记的现象，增加了权属确认的难度，并导致了土地市场的不规范运行。这种现象不仅导致了大量的纠纷，也给市场监管带来了困扰。虚假登记问题尤为严重，不法分子通过伪造材料或虚假手续进行登记，使土地的权属发生虚假变化，导致了大量不法交易和法律风险，严重扰乱了土地市场的秩序^[2]。

（三）历史遗留问题的影响

历史遗留问题在城市更新过程中具有深远的影响，尤其在土地权属和利用方面，往往是项目推进中的重要障碍。这些问题通常源于历史上土地政策的多次变动，尤其是在改革开放初期，由于缺乏统一的法律框架和明确的土地管理规定，土地权属的界定模糊不清，造成了大量权属争议。例如，一些土地在过往的流转过程中未进行有效的登记和确权，或因集体土地的管理不善，导致了非法占用、重复登记等问题。随着城市化进程的加速，这些遗留问题逐渐浮出水面，尤其是在城市改造项目启动时，原本简单的土地权属纠纷变得更加复杂。集体所有制土地的转让、非法占用土地的清理等问题，成为改造项目中的难点。由于缺乏完善的法律支持和政策执行，相关的历史纠纷可能延误项目的进度，甚至影响项目的合法性和公正性。解决这些历史遗留问题，除了依赖法律法规的修订和完善外，还需要各级政府、法律部门和社会各界的密切合作，通过综合的政策手段和多方协调，逐步化解这些历史难题，确保改造项目顺利进行^[3]。

二、历史遗留问题的成因分析

（一）历史背景与城市发展

改革开放初期，土地制度改革尚处于初步阶段，土地管理体系的不完善导致了大量的土地流转和开发没有进行有效的权属登记。许多土地在没有严格登记和确权的情况下进行了开发和交易，权属关系混乱。旧城区域的土地开发和管理更为复杂。由于当时的城市规划和土地管理缺乏统一的规范和监管，土地权属不清、界限模糊的情况十分普遍。随着城市化进程的加快，这些历史遗留问题逐渐暴露出来，成为影响城市更新的重要因素。旧城区土地的原始开发未能严格按照法律和规章进行操作，留下了大量的权属争议，给后期的改造工作带来了诸多挑战。

（二）法律法规的不完善

在土地管理与登记法律体系方面，早期的法规并未充分考虑到复杂的土地流转和多种产权形式，导致土地登记制度的执行存在较大漏洞。特别是在改革开放初期，土地政策的变化频繁，政府在土地管理方面的法律支持较为薄弱，未能及时出台有效的管理措施。随着城市化进程的推进，土地流转方式日益多样化，但现有的法律框架未能及时适应这些变化，导致土地登记制度滞后，无法满足新的城市建设需求。例如，部分地方的土地使用权和所有权界定不清，出现了不同的登记标准和执行措施，给土地的流转和利用带来了极大的不便。与此同时，土地登记的法律框

架未能及时更新，导致登记程序和标准的滞后，无法适应城市发展中的实际需求。各地政策的执行差异加剧了这一问题，部分地方在执行中央政策时出现偏差，缺乏统一的登记标准和法律规范，造成了土地权属争议的不断升级^[4]。

（三）地方政府与开发商的利益博弈

在土地权属问题上，地方政府与开发商之间的利益博弈也是历史遗留问题的重要成因之一。政府在推动城市发展的过程中，往往以土地出让为主要财政收入来源，这导致了政府在土地管理中的宽松态度。开发商则在土地交易和开发过程中，利用政策漏洞，通过不正当手段获取土地或改变土地使用性质，进一步加剧了权属纠纷。在政策执行中，一些地方政府由于利益驱动，未能严格审查土地权属问题，造成了土地登记与实际使用情况的不符。开发商在这种环境下，通过操控土地交易和利用法律漏洞获取更多利益，导致土地权属问题难以得到及时解决。

三、土地不动产登记权属整合的路径

（一）完善法律体系与政策支持

要实现土地不动产登记权属整合，首先必须从法律和政策层面进行完善。土地不动产登记法律法规的修订是基础。现有的法律体系在土地权属登记和管理方面仍存在诸多缺陷，特别是针对历史遗留问题的解决方案不够完善。因此，应根据城市发展实际需求，结合改革进程，及时修订相关法律，明确权属登记的标准和程序，加强对历史纠纷的处理机制。同时，强化地方政府的执行力度至关重要。地方政府是土地管理与权属确认的关键环节，其执行力度直接影响法律的落实效果。在加强对土地登记和权属管理的监管时，政府应出台相应的配套政策，确保法律的实施不流于形式，并设立专项机构负责处理土地权属纠纷和历史遗留问题，确保权属登记工作的高效推进^[5]。

（二）建立权属整合平台与数据共享机制

建立统一的信息化平台是解决土地权属整合的重要路径。当前，不同地区的土地权属信息往往分散在多个部门和单位，缺乏统一的管理和数据支持，这使得信息查询和更新的效率较低，甚至出现信息不对称的情况。为了确保土地权属整合的顺利进行，应建立全国统一的土地不动产登记信息平台，将各类土地权属数据集中管理，实现跨区域、跨部门的数据共享和实时更新。通过数字化技术，统一管理土地登记信息，有助于解决历史遗留问题和土地权属争议。此外，跨部门的信息共享和合作机制也需要加强，涉及土地管理、规划、法院等多个部门的协同合作，才能更有效地整合土地权属信息，解决权属不清的问题。各部门之间应建立共享机制，确保各类土地信息的同步更新，避免出现信息滞后和遗漏现象。

（三）多方协作解决历史遗留问题

历史遗留问题的解决需要多方合作。各级政府、法院以及社会各界应共同参与，以达成有效的土地权属整合。政府应在政策引导和法律保障方面提供支持，设立专门机构来协调各方工作，推动法律的落地与实施。法院作为权属纠纷的最终裁决机构，必

须加强对土地权属案件的审理与判决，确保纠纷能够迅速而公正地解决。同时，社会各界的积极参与也是必不可少的，尤其是土地原有的权利人和利益相关者的合作态度。通过调解与仲裁机制的建设，可以有效缓解各方矛盾，避免因长期诉讼导致的权属不明情况。调解和仲裁机制能够在不依赖法院程序的情况下，以更加灵活和高效的方式解决历史遗留问题，缩短纠纷解决周期，为土地不动产登记整合提供有力保障^[6]。

四、解决历史遗留问题的实际案例与经验

（一）某市历史遗留问题的化解案例

某市在进行历史遗留过程中，遇到了复杂的土地权属纠纷和历史遗留问题，特别是在一些原始登记不完整的区域。这些问题不仅影响了项目的顺利进行，也引发了大量的法律诉讼。为了有效化解这些问题，市政府联合法院、土地管理部门及其他相关单位，启动了一个土地权属整合专项行动。该行动通过详细的土地调查和历史数据清理，逐一核实土地权属，特别是在历史土地使用权方面，消除了多重登记、权属不明的现象。与此同时，政府还为受影响的居民和企业提供了调解服务和赔偿方案，确保各方利益得到合理保障。在整个过程中，政府充分发挥主导作用，法院与社会组织积极参与，确保了纠纷的有效解决。这一成功案例表明，解决历史遗留问题的关键是政府的组织协调作用、多部门的协同合作以及法律与社会力量的共同推动。

（二）成功的土地整合实例

某一城市在进行历史遗留问题改造时，面临着土地资源的严重分散和权属不清的问题。为了顺利推进项目，该市政府采取了统一整合土地的措施，通过收购、置换等手段整合土地资源，并对土地使用权进行重新登记。具体操作中，政府设立了专门的土地整合平台，公开透明地进行土地交易和转让，所有相关部门和公众能够随时查询土地权属和交易信息，有效避免了虚假登记和纠纷的产生。该项目的成功经验在于政策执行的高效性与透明

度，政府在权属整合中的主动参与，确保了土地整合的公平与公正。然而，在实践中，土地置换过程中的部分居民未能及时获得合理补偿，导致了部分社会矛盾的产生。部分居民对土地置换补偿标准不满，认为补偿不够公正，影响了他们的生活质量。因此，土地整合过程中如何平衡各方利益，确保公平与效率仍是未来改造项目需要解决的难点^[7]。

（三）借鉴国外经验与启示

在借鉴国外经验方面，许多发达国家在土地不动产登记和整合方面拥有成熟的法律体系和管理经验。以新加坡为例，该国通过完善的土地登记制度、数字化平台和政策支持，实现了土地的高效管理与整合。新加坡政府采用数字化手段对土地进行集中登记和管理，确保每一块土地的权属清晰，极大地减少了历史遗留问题的发生。此外，新加坡政府在处理土地争议时，采用了调解和仲裁机制，避免了长时间的司法程序。对于我国来说，借鉴新加坡的经验，可以从以下几个方面入手：一是加强法律法规的建设，提升土地管理的透明度与效率；二是通过数字化平台推动土地信息的共享与整合；三是完善调解机制，避免纠纷激化。结合实际情况，未来我国在土地整合和历史遗留问题的解决上，还需更加注重政策的精准实施和社会多方参与^[8]。

五、结语

土地不动产登记权属整合与历史遗留问题的化解是城市更新中的重要环节，直接影响项目的顺利推进和城市发展的可持续性。通过完善法律法规、建立统一的信息平台、多方协作等措施，可以有效解决历史遗留问题，实现土地资源的合理配置和高效利用。成功的案例表明，政府主导、部门协同、法律保障和社会参与是解决土地权属问题的关键。借鉴国外经验，如新加坡的数字化管理和调解机制，为我国提供了宝贵的启示。在未来的城市更新过程中，完善相关政策与执行机制，平衡各方利益，将是推动城市发展的重要保障。

参考文献

- [1] 四川宜宾南溪区化解二十年不动产登记历史遗留问题 [J]. 资源与人居环境, 2025(06):27.
- [2] 任宝峰. 化解国有建设用地上不动产登记历史遗留问题探讨 [J]. 经济师, 2025(06):278-279+281.
- [3] 刘华. 把“烦心事”办成“安心事”——焦作市化解不动产登记历史遗留问题侧记 [J]. 资源导刊, 2025(09):24.
- [4] 佟哈. J省不动产登记难历史遗留问题的成因与化解路径研究 [D]. 吉林大学, 2025.
- [5] 康会敏. 房改房历史遗留问题导致的不动产登记难题及破解路径研究 [J]. 房地产世界, 2025(08):18-20.
- [6] 于旭庭. 国有土地上不动产登记历史遗留问题的成因与解决路径探析 [J]. 华北自然资源, 2025(02):136-138.
- [7] 袁静, 袁志伟, 林永庆, 孙召辉. 寿光市房屋产权确权历史遗留问题的调查与化解 [J]. 山东国土资源, 2025, 41(04):67-70.
- [8] 陈明辉, 张雁, 莫宗泉. 强化政策供给 精准化解难题——解读《关于持续解决不动产登记历史遗留问题的指导意见》[J]. 南方自然资源, 2025(02):35-38.