

不动产登记服务支撑存量盘活城市更新 典型案例 (第一批)

2026 年 10 月

目 录

1.江苏省扬州市：“广陵有盐”城市更新项目多措并举实现产权归集.....	1
2 安徽省合肥市：创新不动产登记服务保障存量盘活城市更新效率....	4
3.山东省青岛市：创新不动产“带封过户”机制助力城市更新不动产盘活.....	7
4.山东省济南市：以量化国有建设用地使用权登记破解城市更新项目查封困局.....	11
5.广西自治区北海市：创新“原拆原建”登记模式助力城市更新顺利推进....	14
6.四川省成都市：综合创新赋能片区存量盘活城市更新.....	17

江苏省扬州市：“广陵有盐”城市更新项目 多措并举实现产权归集

产权归集是城市更新的基础和保障，产权归集的路径选择不仅影响产权整合的效率，也直接关系到城市更新项目能否顺利实施。扬州市自然资源和规划局结合上级政策和本地实际，出台了《扬州市城市更新试点地区保留建筑不动产登记导则（试行）》等三个政策文件，探索并实践了协议搬迁、征收、买卖、资产划转、股份合作等五种物权式归集方式，多措并举，有效推动“多产权归一”，为城市更新项目从规划落地到产权登记提供了系统性的政策支撑和业务指导。

一、基本情况

原广陵小学地块城市更新项目位于广陵路 269 号（西接立志巷、东临大武城巷、南连丁家湾），规划面积约 10793 平方米，总建筑面积约 7656 平方米。项目秉持“留改拆”并举、以保留利用提升为主的更新原则，对范围内的二分明月楼、贾氏盐商住宅及四岸公所三处文保建筑实施修缮保护与活化利用，同时对原广陵小学教学楼、东关招待所等既有建筑进行改造更新，并开展周边环境综合整治。

二、主要做法

（一）资产划转，快速盘活存量资产。对“广陵有盐”项目内

原广陵小学、明月幼儿园和二分明月楼等资产分类施策。其中，原广陵小学、明月幼儿园由广陵区政府协调相关单位，将资产产权划转至更新实施单位管理；二分明月楼等现状资产，由市政府协调，原产权单位不变，由更新实施单位租用并统筹制定资产活化利用总体方案。

（二）买卖转移，化解项目产权矛盾。为保障片区整体开发，对项目范围内的广陵路沿街商铺等资产，由更新实施单位委托第三方机构开展协议转让工作，街道配合参与矛盾协调。根据产权属性分类处置：具备过户条件的，办理产权过户至更新实施单位；不具备过户条件的，协调办理产权注销，待后续改造完成后将保留建筑挂牌出让。

（三）依法征收，有序整合特定产权。针对东关招待所 293 平方米街道闲置资产、四岸公所 868 平方米有租约公房及广陵小学 4 户职工宿舍等产权情况复杂、难以通过协议转让方式归集的资产，依法启动征收程序。通过评估补偿、协商签约等法定流程，将相关资产归集至实施主体，有效化解历史遗留问题与租约产权矛盾，保障项目整体推进与产权清晰统一。

（四）创新路径，“带现状挂牌”。借助“带现状挂牌”政策，通过地籍调查、竣工测绘、规划核实、消防及安全鉴定等程序，由更新实施单位完成摘牌，补办完善相关规划手续后，完成不动产登记。

三、取得成效

（一）创新多元产权归集模式，高效破解“多产权归一”难题。通过资产划转、买卖转移、依法征收、带现状挂牌等多种路径组合，灵活应对文保单位、学校、商铺、公房、职工宿舍等复杂产权关系，快速实现项目范围内多产权归集，为城市更新从规划落地到产权登记提供了系统性支撑，形成可复制的经验做法。

（二）实现历史文保建筑活化利用，社会文化效益显著。对二分明月楼、贾氏盐商住宅、四岸公所等文保建筑实施修缮保护与活化利用，同时改造原广陵小学、东关招待所等既有建筑，打造“广陵有盐”文化街区。自开街以来，年均参观人次突破 200 万，获得社会各界及市民游客广泛认可，成为城市文化新地标，也成为扬州热门的文旅打卡地。

（三）以点带面盘活区域低效资产，带动城市更新整体提升。项目建成后将有效辐射带动周边近 5 万平方米闲置低效资产的更新利用，实现以核心节点激活片区整体复兴，促进了历史文脉延续、人居环境改善与产业业态升级的有机融合，为扬州城市更新工作树立了示范标杆。

安徽省合肥市：创新不动产登记 服务保障存量盘活城市更新效率

一、基本情况

安徽交通职业技术学院在合肥市包河区拥有一宗教育用地，占地面积 181 亩，地上建有 22 处建筑物，总建筑面积达 9.8 万平方米。后因该校搬迁，该地块处于闲置状态。中国科学技术大学因近年来学科建设快速推进、招生规模稳步扩大，现有校区教学科研空间、实验场地及师生配套设施已无法满足“双一流”建设发展需求，亟需拓展校园空间。

合肥市政府为保障国家重点高校发展需求、提升区域科技创新承载能力，同时盘活低效用地资源、高效利用既有建筑资产，积极支持中科大建设，将市土地储备中心收储的安徽交通职业技术学院 181 亩教育用地及地上建筑物整体划拨给中科大，完成闲置教育资源的跨校整合。

由于该地块土地性质及地上建筑物权属关系复杂、历史跨度较长，不动产登记工作面临多重障碍：一是 7 处建筑物原产权登记证书已依法注销，新权利人需重新申请审批及登记，导致取得产权周期延长，与中国科学技术大学迫切启用建筑物的实际需求存在矛盾。二是 15 处建筑物缺失法定的规划审批、竣工验收等关键材料，无法办理产权登记。

二、主要做法

面对错综复杂的历史遗留问题，合肥市自然资源和规划局聚焦“简化申请材料、守住安全底线”的核心要求，结合城市更新和化解历史遗留问题相关政策，创新工作思路，采取分类处置、精准破题的工作机制。

（一）活用历史档案，实现历史“有证”建筑高效便捷登记。针对地块上7处曾由原权利人办理过不动产权证、后因收储注销的建筑物，创新采用了“以档代证”的解决方案。登记机构主动调取并核实原登记档案，在确认原登记信息准确、可以满足当前登记要求，且新权利人出具保持原建筑物功能不变的承诺的前提下，直接依据历史登记材料和现行的供地审批文件，于2025年9月完成了该7处4.8万平方米建筑物的首次登记。

（二）开辟历史遗留问题化解绿色通道，破解“无证”建筑登记困局。对于15处缺失规划核实和竣工验收备案等核心材料无法办理产权登记的建筑物，坚守“安全底线”这一根本前提，按照历史遗留问题化解渠道，由合肥市自然资源和规划局包河分局出具规划确认意见，替代缺失的建设工程符合规划的材料。合肥市城乡建设局依据专业机构出具的房屋结构安全性鉴定和抗震鉴定报告，出具确认意见，替代房屋已竣工的材料。市不动产登记中心分别于2025年8月和11月，分两批为这15处5万平方米建筑物办理了首次登记。

（三）强化部门协同，构建闭环处置机制。解决此类复杂历

史遗留问题，合肥市建立了由自然资源和规划、城乡建设、不动产登记等多部门参与的协同攻坚机制。各部门立足职能，主动向前一步：自然资源部门负责规划符合性确认与土地权源审核；建设部门聚焦房屋安全底线，以专业鉴定替代传统竣工文件；不动产登记机构负责统筹流程、依法登记。三方通过定期会商、信息共享、并联审批，形成了“需求识别—责任分工—路径实施—成果确认”的完整工作闭环，确保了每一项措施都精准对接问题症结，每一个环节都依法依规、责任清晰。

三、取得成效

（一）保障了重大项目顺利实施。及时、完整的产权登记，为中国科学技术大学后续的校园规划、设施改造、经费投入和资产运营管理奠定了坚实的法律基础，有效消除了因产权不明晰可能引发的各类风险，有力保障了国家高等教育资源的有效利用和重大科研项目的落地。

（二）探索了城市更新政策落地新路径。本次实践是对《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》中“探索简化申请材料”要求的一次成功的地方性实践。在严格守牢安全和规划底线的前提下，以职能部门出具的确认意见替代部分无法补办的历史材料，有效破解了历史遗留问题导致无法登记问题，为全省处理城市更新、存量用地盘活过程中遇到的同类难题，提供了可参考借鉴的实践样本。

山东省青岛市：创新不动产“带封过户”机制 助力城市更新不动产盘活

青岛市自然资源和规划局联合青岛市中级人民法院、青岛市司法局印发《关于开展青岛市不动产“带封过户”的通知》，创新开展不动产“带封过户”服务，实现被查封不动产自行处置、先过户后解封，进一步促进纠纷化解，拓宽被查封的不动产处置渠道，为盘活城市更新存量查封资产、赋能企业融资与民生保障提供有力支撑。

一、基本情况

2026年2月，青岛市不动产登记中心联合青岛市市南区人民法院、青岛市市中公证处，融合“带押过户”与“带封过户”服务举措，将一套存在2笔司法查封、4笔抵押的房产顺利过户至买受人名下。

A公司名下持有一处经营性产业配套楼宇，该不动产为关联公司多笔融资借款提供抵押担保，后关联企业债务到期未能清偿，该不动产被多家债权人申请，被法院多次查封。青岛市不动产登记中心、青岛市市南区人民法院、青岛市市中公证处秉持“府院联动、便民利企”理念，积极运用“带封过户”新模式为当事人解决难题。经全部抵押权人、申请执行债权人、资产出让方A公司、资产受让方B公司充分协商，最终达成一致，由B公司以贷款形式

购得 A 公司不动产。市南区人民法院经严格审查，依法出具同意自行处置文书，为交易提供司法保障。交易价款提存至公证处专用账户进行全程监管，确保资金安全可控。青岛市不动产登记中心优化登记流程，合并办理“转移预告登记+抵押预告登记”，公证处收到全部交易价款后及时通知登记中心完成预告登记转本登记，市南区人民法院解除了该不动产上所有的抵押和查封，房产顺利过户至 B 公司名下，债权人的债权得到及时清偿。

二、主要做法

（一）实行诉讼环节与查封情形全适用。青岛市最大限度拓宽不动产“带封过户”适用场景，在诉讼适用环节方面，不仅适用于案件执行环节，还将“带封过户”前置到案件立案、审判等环节，尽早推动矛盾纠纷实质性化解，节约司法资源。在适用情形方面，青岛市不动产“带封过户”覆盖单一查封、多轮查封多种情形，充分保障当事人自行处置查封不动产化解矛盾纠纷的意愿落地。不动产“带封过户”全场景适用能够推动被查封不动产及时得以处置，保障债权人权益实现，促进当事人矛盾纠纷及时、实质化解。

（二）创新“府院联动+公证介入”协同联动。深化服务协同，建立“法院依法审查+公证协同赋能+登记完成过户”联动机制。人民法院依法审查案件事实和当事人合意，出具同意自行处置和“带封过户”的意见及解封法律文书，严把处置程序关、法律关，风险关。公证机构积极组织债权人、被查封人等利害关系人进行调解，积极促成各方就交易价格、款项分配、履行期限等达成和解，并

对交易价款进行全流程监管，充分保障交易安全。不动产登记机构负责产权转移登记和查封注销登记，保障买受人购买的不动产无任何权利负担。三方协同联动闭环，确保被查封的不动产自行处置顺畅、高效、安全进行。

（三）实现不动产“带押+带封”叠加过户。青岛市不动产登记机构创新登记服务流程，保障“带封过户”顺利实现。被查封的不动产上通常并存抵押登记，在“带押过户”服务流程基础上，对于买受人贷款购买被查封的不动产的，登记机构先为当事人办理转移预告登记和抵押预告登记，在全部交易价款支付完毕后再办理转移登记，实现不动产“带押+带封”叠加过户。

（四）构建“一站式”网上办理服务通道。积极推进不动产“带封过户”线上办理，联通不动产登记系统与“点对点”司法查控系统、不动产登记远程服务平台，人民法院可以通过“总对总”或者“点对点”司法查控系统向不动产登记部门送达相关法院文书，公证机构可以通过不动产登记远程服务平台向不动产登记部门推送买卖双方过户申请材料，三方通过信息共享实现无缝对接，将原本需要在法院、登记部门、公证机构之间多次往返的流程，整合为“一站式”服务，让不动产“带封过户”服务更便捷、更高效。

三、取得成效

（一）降低被查封不动产的处置成本。有抵押又有查封的房子一直是人民法院执行的难点，处置被查封的房屋需经历评估、挂网、拍卖、解封、过户等流程，流程多，成本高、周期长。不

动产“带封过户”允许被查封人自主处置房产，流程大幅减少，降低了被查封不动产的处置成本，提高了被查封不动产的处置效率，让“死资产”重新“活起来”，有效提升了贷款投放信心，进一步激发了市场活力，为城市更新和经济发展提供有力保障。

（二）促进矛盾纠纷及时、实质化解。不动产“带封过户”能够有效保障债权人、债务人权益，实现双方共赢：被查封的存量不动产可以市场价格正常成交过户，能够最大限度实现不动产的价值，债务人的不动产可以避免折价损失，债权人可通过交易价款直接受偿，合法权益得到快速兑现；债权人的债权能够充分、及时得到清偿，真正实现了及时、实质化解矛盾纠纷，优化法治化营商环境。

山东省济南市：以量化登记破解存量盘活 城市更新项目查封困局

针对当前土地整宗开发模式下，因个别建筑物抵押、查封导致整宗土地被“捆绑”，进而引发的项目盘活难、企业融资难等问题，济南市自然资源和规划局（以下简称“济南局”）探索推行了量化建设用地使用权登记改革。其核心是将整宗土地使用权，按房屋建筑面积占比精确量化国有建设用地使用权份额，实现房权与地权一一对应，使权属更清晰、份额可抵押，有效提升了资产流动性，为城市更新、土地续期、规划调整等工作提供了精细化治理支撑。量化国有建设用地使用权登记改革推行以来，已成功应用于5个重点项目，涉及土地1214.17亩，助企融资近40亿元。

一、基本情况

济南市某机床厂城市更新项目系济南市市中区重点民生工程，由济南甲房地产开发公司于2019年5月通过招拍挂取得该地块土地使用权，含A、C、D等八个地块。此次通过量化建设用地使用权登记破解困局的地块为C地块，土地用途为居住用地，面积18000余平方米。该地块规划8个建筑单体，其中6栋住宅，2栋1层公建，6栋住宅楼均已施工至封顶节点，正在进行内外装施工，已办理预测绘数据入库和预售许可。该地块的土地及在建工程均已设定抵押。

2025 年，甲开发企业因其他地块发生的合同纠纷案（均是该公司与建筑施工企业之间的合同纠纷案）被起诉，两案标的额合计约 490 万元。原告先后向济南市市中区人民法院申请查封 C 地块全宗土地（价值约 4.46 亿元）。C 地块建设项目土地被查封后，直接导致项目无法进行网签销售和融资贷款，企业资金回笼渠道中断，不仅债务无法清偿，也迫使项目停工停售 1 个半月，面临较大逾期交付风险；且已购房业主因土地查封无法办理网签，引发大面积上访舆情。该项目因 490 万的债权，被查封了价值 4.46 亿元宗地，属于小债权查封高额建设用地使用权的典型案例。

二、主要做法和成效

面对企业的迫切诉求与群众的安居期盼，济南局以量化建设用地使用权登记这一制度创新为突破口，从根源上破解查封困局。

（一）精准划分土地权利份额，夯实量化数据基础。该政策以房屋专有部分建筑面积占宗地总建筑面积的比例为核心依据，精准划分房屋对应的土地权利份额，编制量化表并载入不动产登记簿，实现宗地权利的精细化管理。这一机制将原先抽象、不可分割的整宗土地权利，细化为具体、可分割、可登记的份额单元，为精准查封、分类施策提供了坚实支撑。

（二）创新司法执行方式，实现“按份额查封”。济南局积极与市中区人民法院沟通对接，经充分论证后达成一致意见，决定采取“按债权额比例对应查封土地份额”的裁判执行方式：即依据查封标的额在宗地总价值中的占比，精准测算出对应土地份额并

予以量化，仅对该部分已量化的份额实施查封，其余土地份额全部解封，实现了“保障债权”与“盘活资产”的双向兼顾。整宗土地被量化后，仅对应查封其中极小部分份额，盘活价值 4.46 亿元的优质资产。

（三）推动多方协调联动，打通精准查封关键环节。在具体推进过程中，济南局与市中区人民法院积极配合，精心组织。一方面完成土地使用权量化表编制，为精准查封提供数据支撑；另一方面，与抵押权人、查封申请人多轮会商研究，为其算清“长远账”，协调抵押权人正式出具同意按量化要求推进的相关证明，扫清了障碍。同时，推动查封申请人在其合法权益得到保障的前提下，仅对价值等同的量化份额进行查封，恢复开发企业的自身“造血”功能，促进债务及时清偿。

广西壮族自治区北海市：创新“原拆原建”登记模式 助力城市更新顺利推进

西藏新村城市危旧房改造项目，是广西北海市首个采取“原拆原建”模式推进的城市更新项目。各相关部门聚焦推进过程中遇到的痛点难点，各司其职、合力攻坚，成功探索出一条由群众自主实施“原拆原建”改造的全新路径。在不动产登记环节，市不动产登记中心探索出“原拆原建+带押以证换证”的城市危旧房改造新路径，实现 398 户共 913 名业主安全有序安置，项目得以顺利开工。

一、基本情况

西藏新村位于北海市海城区，于上世纪 90 年底初建成，共 13 栋 6 层住宅楼，398 户。房屋老化，钢筋锈蚀、外墙脱落，已被鉴定为 D 级危房，存在重大结构安全隐患，维修加固无法彻底消除风险，居民普遍意愿拆除重建。

二、主要做法

（一）业主产权主体不变，筑牢权益保障底线。常规房地产开发项目在竣工验收后，先办理不动产首次登记至建设单位名下，再通过转移登记将产权转移至业主名下，产权转移过程还涉及到缴税等问题。若沿用这种模式，西藏新村业主需要先将产权转给建设单位，建设单位完成报建、竣工验收、首次登记和转移登记

全流程，涉及二次缴税。为切实保障业主权益，北海市创新实施产权不转移、联合报建、业主直接首登机制，由建设单位和全体业主作为联合主体，开展报建和竣工验收，新房竣备后直接办理首次登记到业主名下，全程保持业主产权主体地位不变，业主产权状态一直“在线”，让群众安心参与改造。

（二）带押“以证换证”，打通融资堵点难点。西藏新村“原拆原建”采取的是“政府补贴+业主自筹+原拆原建”改造模式，业主自筹资金大多需抵押房产。但待拆除旧房屋不具备抵押贷款条件，房屋拆除后原产权注销，抵押权亦随之消灭，银行债权难以保障。业主融资渠道受阻将直接制约改造建设项目推进实施。为打通堵点，北海市不动产登记中心创新推出“以证押证、带押换证、以证换证”的全链条便民登记模式：一是“以证押证”破解抵押登记难题。拆旧建新期间，保留原有产权证不注销，允许业主凭原不动产权证办理抵押登记，金融机构据此发放贷款。二是“带押换证”实现产权平稳过渡。新房竣工验收后办理首次登记时，业主和金融机构协同办理“带押首次登记”及抵押权变更登记，无需提前还贷解押再办证，避免了传统模式下“先还贷后换证”带来的资金周转压力；三是“以证换证”确保权益无缝衔接。在整个改造过程中，从危房拆除到新房建成，新建房屋的产权证与原证有效衔接。系列创新举措极大增强了群众参与改造的信心，也为今后类似城市更新项目探索出一条新路径。

（三）创新政银协作机制，解决资金监管问题。北海市联动

金融机构，建立“资金监管+信用贷款+房屋抵押”三位一体政银协作体系，实行专户闭环监管，指定专属金融机构统筹管理改造资金，专款专用、全程管控，守住资金安全底线，确保贷款资金用于工程建设。在西藏新村项目推进过程中，由农信社负责项目资金使用监管，设立资金专户。同时农信社提前摸排群众融资需求，推出危房改造专属贷款，简化审批流程、开辟绿色通道，重点帮扶困难家庭解决筹资难题，并结合施工进度统筹放款节奏，降低融资成本，确保资金及时到位，全力保障项目顺利推进。北海市不动产登记中心联合农信社深入银湾社区和西藏新村改造现场，与社区干部、业主代表面对面座谈交流，精准解答疑惑、解决实际问题，以靠前服务推动项目提速增效。

后续，北海市将加快推进西藏新村其余楼栋建设，确保 398 户 913 名业主顺利回迁新居，切实圆好群众“安居乐业”的民生心愿。同时，以西藏新村危旧房改造为样板，通过创新便民模式，破解有抵押建筑物更新的痛点难点，推动城市更新工作依法、高效、有序开展，复制运用到同类“原拆原建”项目中，有效盘活城市存量资源，优化空间利用格局，为城市高质量发展注入强劲动力。

四川省成都市：综合创新赋能片区存量盘活 城市更新

一、基本情况

四川省成都市金牛区工人村片区为上世纪 50-70 年代建成的老旧聚居区，普遍存在房屋不成套、无独立厨卫、配套设施滞后、建筑安全隐患突出等问题。因建设年代久远、权属主体分散、原始建设及竣工档案缺失、土地权属划分零散，片区不动产登记长期停滞。金牛区以工人村“8+1”（片区内 8 栋老建筑+外曹家巷 47 号老楼）区域成套化改造为突破口，依托市、区专项政策支撑，坚持尊重历史、部门联动、公开公示、群众自治原则，打通规划审批、联合验收、地籍调查、委托代办、分类确权全链条，系统性化解老旧小区原址重建、原址安置不动产登记堵点难点，既保障群众合法产权权益，又形成可复制推广的城市更新历史遗留办证工作范式。

工人村片区总占地 166 亩，四至范围东至马鞍南路、南至内曹家巷、西至红领巾路、北至张家巷，共涵盖 22 个院落、58 栋楼宇、3104 户居民。其中“8+1”区域涉及居民 468 户，包含私产 67 户、区属直管公房 326 户、其他单位公房 75 户；房屋单套建筑面积仅 18 至 30 平方米，普遍无独立厨卫、部分未配套天然气，楼栋老化失修、安全风险突出。按照成都市工作部署，金牛区对该

区域采用拆除重建、原址安置模式实施成套化改造。改造后建筑由原 4 至 5 层调整为 7 层，同步开发地下空间 8086 平方米，配套建设地下停车场、农贸市场、物管用房等公共服务设施。

项目改造及不动产登记推进过程中，面临多项实际困难：一是土地权属碎片化，片区涉及多宗宗地及多个产权主体，传统土地划转、归宗分宗流程无法落地，制约规划、施工手续办理；二是政策适配有空白，老旧划拨用地原址重建、增补配套设施无常规审批政策依据；三是原始档案不齐全，建成年代久远，缺失完整报建、竣工备案资料，无法按新建项目标准补齐前置要件；四是群众意愿统筹难，涉及公房单位、私产业主体量大，改造认可、旧证注销、登记授权难以统一；五是权属争议牵扯面广，宗地内存在局部权属存疑地块，个别争议可能造成整体工作停滞。

二、主要做法

（一）争取专项政策突破，定制适配规则。金牛区主动对接成都市级主管部门，市住建局、市规划和自然资源局印发改造意见，明确原址重建可维持划拨用地性质不变，增设电梯等新增建筑面积免征土地价款；允许合理开发地下空间，由区级平台公司依规申请地下建设土地使用权登记。同时创新“图纸盖章+联合审查”极简审批模式，改造方案经利害关系人同意后，区级部门联合盖章即可作为报建依据，大幅压缩审批时限。优化验收认定方式，不机械套用新建项目标准，由区住建、规自部门联合出具消防、工程质量及规划确认意见，替代缺失的原始竣工备案资料，作为

不动产登记要件。

（二）规范全程公开公示，严守程序合规。在取得区政府专项授权后，依法对改造范围、实施方案、土地勘测定界图、宗地权属、业主委托事项等内容进行公示，主动公开改造规划、安置方式、办理流程等信息，预留异议反馈期限，全程留痕存档、接受社会监督，切实保障群众知情权、参与权和监督权。同步组织“8+1”区域业主签署改造同意书及授权承诺书，统一委托区级平台公司全程代办改造报批、多测合一、地籍调查、原产权注销、首次登记及分户登记等全流程事项。

（三）前置技术地籍支撑，专班时序推进。提前完成项目多测合一测绘、地籍调查工作，完善宗地界址、房屋面积、权属界线等实测成果，同步对接成都市不动产登记中心落宗入库，提前化解权属拓扑重叠、地籍信息缺失等技术问题。由区更新局牵头，联合区住建局、区规自局、驷马桥街道组建工作专班，倒排时间节点压茬推进：2025年1月底前完成测绘成果及总平图联合审查盖章；3月底前出具消防、质量及土地规划确认意见；5月底前完成原有权属证书收集；6月底前提交登记申请。

（四）分类处置权属，扫清登记障碍。对宗地内局部争议地块采取单独标注，不纳入本次改造及登记范围，避免个别争议拖累整体工作。分类界定各类物业权属：原址安置住宅依规办理分户不动产登记；地上新增公服用房登记至区级行业主管部门；地下停车场、农贸市场划归区级平台公司，按规定办理确权登记；

物管用房按规定确权为全体业主共有。同步督促相关产权单位完成原不动产权证注销。

三、工作成效

通过市级政策突破、部门联审联办、全程规范公示等综合举措，项目取得实实在在的工作成效。片区老旧楼栋设施简陋、安全隐患突出等民生短板得到补齐，468户居民实现原址安居安置，人居环境和配套功能得到显著提升。成功打通老旧小区拆除重建、原址安置不动产登记办理路径，有效化解权属分散、档案缺失、政策适配不足等历史遗留问题，切实保障群众房屋合法产权。

极简审批与统一代办模式落地见效，大幅精简办事环节、压缩办理时限，落实不动产登记“高效办成一件事”改革要求。同时，通过清晰界定住宅、公服配套、地下空间权属边界，进一步规范国有资产管理，有效盘活片区存量土地及房屋资源，为同类型城市更新项目提供可借鉴的实践样板。

四、经验启示

（一）政策精准赋能是破解瓶颈的前提。针对老旧小区历史特殊性，主动争取市级专项政策量身定制办理规则，突破常规审批登记条款限制，从制度层面扫清历史遗留办证障碍。

（二）部门协同联动是落地推进的支撑。建立多部门常态化联动机制，实行联合审查、联合验收、联合研判疑难问题，打通部门壁垒、凝聚工作合力。

（三）公开自治是平稳实施的基础。坚持程序公开前置，把

公示公告作为必经环节，充分尊重群众意愿、规范委托代办机制，从源头化解矛盾分歧，筑牢基层维稳防线。

（四）尊重历史是务实处置的关键。不机械照搬新建项目的审批管理标准，坚持尊重现状、实事求是，实行现状认定、争议搁置，兼顾政策合规与民生实际需求。

（五）分类确权是规范管理的保障。按住宅、公共配套、地下空间不同业态划分权属和登记路径，清晰界定各方产权边界，既保障群众安居办证权益，也规范国有存量资产长效管理，实现改造、安置、确权全流程闭环。

公开方式：主动公开

