

BuDongChan DengJi ShiWu CanKao ShouCe

不动产登记实务 参考手册

宁夏回族自治区不动产登记局 编
宁夏回族自治区不动产登记事务中心



黄河出版传媒集团
宁夏人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产登记实务参考手册 / 宁夏回族自治区不动产登记局, 宁夏回族自治区不动产登记事务中心编. —银川: 宁夏人民出版社, 2017.12

ISBN 978-7-227-06804-4

I. ①不… II. ①宁… ②宁… III. ①不动产—产权登记—中国—问题解答 IV. ① D923.25

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 314115 号

不动产登记实务参考手册

宁夏回族自治区不动产登记局 编
宁夏回族自治区不动产登记事务中心

责任编辑 白雪
责任校对 周淑芸
封面设计 沈家菡
责任印制 肖艳



黄河出版传媒集团 出版发行
宁夏人民出版社

出版人 王杨宝
地址 宁夏银川市北京东路 139 号出版大厦 (750001)
网址 <http://www.nxp-ph.com> <http://www.yrpubm.com>
网上书店 <http://shop126547358.taobao.com> <http://www.hh-book.com>
电子信箱 nxrmchs@126.com renminshe@yrpubm.com
邮购电话 0951-5019391 5052104
经 销 全国新华书店
印刷装订 宁夏电通信息产业有限公司
印刷委托书号 (宁) 0007653

开 本 787 mm × 1092 mm 1/16
印 张 15.75 字 数 250 千字
版 次 2018 年 3 月第 1 版
印 次 2018 年 3 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-227-06804-4
定 价 45.00 元

版权所有 侵权必究

编委会

主 任 马 波
副 主 任 陈淑惠
委 员 张 进 张永红 刘慧丽
 吴有和 张 凡 周晓青
主 编 张永红
参编人员 张 凡 叶 立 陶 倩
 王 东 王 震 骆秀芳
 苏玉波 张旭强 张冰玢
 杨 帆 孙杰然 徐佳楠
 蔡中至 沈佳欣 李 湘
文字校核 骆秀芳
封面摄影 张永红 高 岩

前 言

不动产统一登记制度是我国社会主义市场经济基础性制度的重要组成部分，建立和实施不动产统一登记制度是一项重大的改革任务和系统工程。建立和完善权属清晰、分工合理、权责一致、运转高效、方便企业和群众的不动产登记制度，是切实保护公民合法财产权益、维护市场交易安全的重大举措，对完善我国社会主义市场经济体制，提高国家治理效率和治理能力具有重大意义。

自 2013 年《国务院机构改革和职能转变方案》正式启动不动产统一登记制度改革以来，宁夏认真贯彻落实党中央、国务院的决策部署，在各级不动产登记机构的共同努力下，实现了全区登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的“四统一”。2016 年，宁夏各市、县（区）不动产统一登记实现了“停旧发新”。2017 年，建成了不动产登记信息平台，标志着宁夏不动产统一登记工作步入新的历史时期。

宁夏不动产登记信息系统采用“省级大集中”的建设模式，有效提升地区信息化建设水平，提高了效率，降低了成本，是全国第一个基于“阿里云”的不动产登记系统。现系统已开发完毕并上线运行，不动产信息端口全部接入国家信息平台，实现了不动产登记数据实时上报，在全国率先向国家汇交了房地存量数据整合成果。

在长期的分散登记中，因相关管理不规范、不完善、不到位等因素导致的登记发证难题层出不穷，一定程度上制约了不动产登记工作的有效开展。通过两年多摸索和实践，全区不动产登记机构积极创新，敢于担当，主动作为，在不动产统一登记实践中形成了诸多行之有效、特色鲜明的典型模式、做法，为不动产统一登记制度和自然资源确权登记的规范运行奠定了基础。宁夏国土资源厅为进一步规范全区不动产统一登记工作，提高登记质量和效率，按照“尊重历史，面对

现实，维护群众合法权益，依法妥善处理遗留问题”的原则，在深入基层调研及组织相关部门多次讨论后，于2016年10月印发了《宁夏不动产登记工作中有关问题指导意见的通知》，2017年7月、9月先后印发了《关于处理不动产登记工作中有关问题的指导意见》和《关于稳妥处理国有建设用地上不动产统一登记有关问题的指导意见》，为市、县（区）不动产登记机构稳妥处理历史遗留问题、化解社会矛盾提供了政策依据。随着不动产统一登记和自然资源确权登记的深入开展，基层登记人员迫切需要增强其自身素质，提高处理各类问题的能力，为此，我们认真学习《物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记登记操作规范（试行）》等相关法律法规，研究不动产登记相关案例，借鉴其他省区市的工作经验，结合宁夏实际，通过深入调研和总结两年多工作经验，以问答的方式对不动产登记相关的基本概念、疑难问题处理，以及系统软件使用中的常见问题进行了解答。经多次讨论修改，最终编撰了《不动产登记实务参考手册》一书。

本书的编写耗时一年，凝聚了众多不动产登记人士的心血，是集体智慧的结晶。编写人员致力于不动产统一登记制度理论研究和探索，目的是方便群众办事，提升工作人员的业务能力，提高服务质量。本书既可作为不动产登记人员培训资料，也可供普通群众在办理不动产登记时参考使用。

在本书的编写过程中，我们参阅和引用了大量相关文献资料，借鉴了多项研究成果，我们尽可能在文中一一列出，但是难免存在疏漏，在此谨向原作者表示最诚挚的感谢，遗漏之处和给您造成不便敬请谅解，如有疑问请您联系我们。

由于编者对不动产登记的理论理解不深，实践经验不足，加之时间紧迫，本书中难免存在一些瑕疵，欢迎广大读者批评指正。

张永红

2017年12月

缩略语一览表

- 1.《宪法》=《中华人民共和国宪法》
- 2.《民法总则》=《中华人民共和国民法总则》
- 3.《民法通则》=《中华人民共和国民法通则》
- 4.《物权法》=《中华人民共和国物权法》
- 5.《担保法》=《中华人民共和国担保法》
- 6.《合同法》=《中华人民共和国合同法》
- 7.《土地管理法》=《中华人民共和国土地管理法》
- 8.《城市房地产管理法》=《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 9.《城市规划法》=《中华人民共和国城市规划法》
- 10.《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》=《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 11.《农村土地承包法》=《中华人民共和国农村土地承包法》
- 12.《农村土地承包法释义》=《中华人民共和国农村土地承包法释义》
- 13.《城乡规划法》=《中华人民共和国城乡规划法》
- 14.《继承法》=《中华人民共和国继承法》
- 15.《条例》=《不动产登记暂行条例》
- 16.《细则》=《不动产登记暂行条例实施细则》
- 17.《权籍调查技术方案（试行）》=《不动产权籍调查技术方案（试行）》
- 18.《整合建库技术规范（试行）》=《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》
- 19.《汇交规范（试行）》=《不动产登记存量数据成果汇交规范（试行）》
- 20.《数据库标准（试行）》=《不动产登记数据库标准（试行）》
- 21.《规范》=《不动产登记操作规范（试行）》

第一章 基本常识

一、基本概念.....	003
1. 什么是物权?	003
2. 什么是不动产? 什么是不动产登记?	003
3. 为什么要实行不动产统一登记?	004
4. 什么是不动产登记簿? 不动产登记簿记载事项有哪些?	004
5. 什么是不动产单元?	005
6. 什么是地籍区、地籍子区、宗地?	005
7. 什么是自然幢、逻辑幢、楼盘表?	005
8. 什么是地籍图、宗地图、房产分户图?	005
9. 什么是经济适用房、房改房、集资房?	006
10. 什么是廉租房? 什么是公共租赁住房?	006
11. 能否将耕地占用税、城镇土地使用税、物业储备金等设置为不动 产登记的前置环节?	006
12. 不动产权属证书与不动产登记簿有何区别?	006
13. 不动产权属证书与不动产登记证明有何区别?	007
14. 不动产统一登记实施后, 权利人持原登记机构颁发的房屋所有权证和 国有土地使用证, 是否需要立即去更换不动产权证书?	007
15. 什么是土地承包经营权? 土地承包经营权的特征是什么?	008
16. 什么是小产权房? 小产权房能否办理不动产登记?	009

二、申请不动产登记的注意事项	009
17. 在哪儿申请办理不动产登记?	009
18. 不动产的一般登记程序分哪几个步骤?	009
19. 不动产登记的类型包括哪些?	010
20. 哪些不动产权利可以办理登记?	011
21. 不动产登记资料包括哪些?	012
22. 谁有权查询、复制不动产登记资料?	012
23. 如何理解不动产权利人和利害关系人?	012
24. 利害关系人在哪些情形下可以申请查询不动产登记信息? 申请查询时需提交哪些材料?	013
25. 受委托律师可以申请查询哪些不动产登记信息? 申请查询时需提交哪些材料?	013
26. 查询不动产登记资料时, 查询主体应履行什么义务?	013
27. 当事人能否委托他人代为申请不动产登记?	014
28. 申请不动登记时申请人应履行哪些法定义务?	014
29. 不动产权属证书或者不动产登记证明遗失、灭失怎么办?	015
30. 权利人可以单方申请登记的情形有哪些?	015
31. 无民事行为能力人、限制民事行为能力人如何申请不动产登记?	016
32. 不动产登记中, 哪些登记申请材料可以精简?	016
33. 不动产统一登记收费标准是什么?	017
34. 不动产登记费是如何计费的?	017
35. 住宅类不动产登记是如何收费的?	017
36. 非住宅类不动产登记是如何收费的?	018
37. 办理哪些不动产权利登记可以减半收取登记费?	018
38. 哪种情形可以免收不动产登记费(含第一本不动产权属证书的工本费)?	018
39. 哪些登记只收取不动产权属证书工本费?	019
40. 哪种情形不得要求不动产登记申请人重复提供测绘成果资料并收费?	019
41. 预告登记会产生哪些法律效力?	019

第二章 建设用地使用权登记

42. 什么是建设用地使用权？建设用地使用权的特征是什么？	023
43. 什么是土地使用权出让、划拨？二者之间的区别是什么？	024
44. 什么是土地出让金？表现形式有哪些？	024
45. 以不同方式取得建设用地使用权，该如何核算土地出让金？	025
46. 国有建设用地的权属来源证明材料主要包括哪些？	026
47. 什么是建设用地使用权续期？	028
48. 国有建设用地使用权出让年限缺失的如何处理？	028
49. 住宅建设用地使用权到期后如何处理？	028
50. 非住宅建设用地使用权到期该如何处理？	028
51. 划拨土地在实现抵押权时如何优先受偿？	029
52. 以低于国家规定的最低价协议出让土地使用权的，能否办理不动产登记？	029

第三章 建设用地使用权和房屋所有权登记

53. 什么是建筑物、构筑物？	033
54. 国有建设用地使用权上房屋建设符合规划的证明主要包括哪些？ ...	033
55. 申请人依法取得土地使用权后，地上尚未建造房屋或合法建造的房屋 竣工前，可申请办理哪些登记？	033
56. 购房人从房地产开发企业购买房屋，可以申请办理哪些类型的不动产登记？	034
57. 购房人从房地产开发企业购买房屋，可否单方申请登记？	034
58. 如何理解分割与分摊？如何确定登记类型？分割后不动产登记簿又 如何记载？	035
59. 哪些情形适用于转移登记？	035
60. 虽签订了房屋买卖合同，但未办理不动产登记的，是否产生物权变动 的法律效果？	036

61. 在办理划拨用地上房屋转移登记时，登记人员应注意什么？ …… 036
62. 在办理房改房、经济适用房、康居安置房、康居商品房等不动产登记时，登记人员审查的要点有哪些？ …… 036
63. 房改房、经济适用房、集资房上市交易的，应如何补缴土地出让金？ …… 037
64. 已办理房屋所有权证，但未办理国有土地使用权证的，或因企业解散等原因造成资料不全的，如何办理不动产登记？ …… 037
65. 依据人民法院、仲裁委员会等生效法律文书办理转移登记时，原不动产权证书无法收回，该如何处理？ …… 038
66. 不动产登记中涉及哪些相关税种？对征收标准是如何规定的？ …… 039

第四章 共有产权、离婚析产、继承（遗赠）相关不动产登记

67. 什么是所有权共有？ …… 043
68. 共同共有是基于何种情况产生的？具有什么关系的权利主体才能登记为共同共有？ …… 043
69. 对共有不动产如何办理登记？ …… 043
70. 建筑区划内，哪些是属于业主共有的不动产？ …… 043
71. 因离婚析产导致不动产权利人发生变化而申请不动产转移登记，登记人员应如何审查？ …… 044
72. 夫妻双方婚姻存续期间购买的不动产，不动产交易合同上的签名是夫妻中的一方，在登记时是否可以将夫妻双方作为权利人？ …… 044
73. 夫妻共有的不动产仅登记为其中一方所有，登记的一方未经另一方同意出售了该不动产，不动产登记机构能否为善意第三人办理登记？ …… 045
74. 结婚证能否证明夫妻双方对不动产的共有关系？ …… 045
75. 子女婚后由父母出资为其购买的房屋，最终归属是否以不动产登记作为标准认定？ …… 045
76. 离婚协议书已经明确约定双方不动产权利归属的，当事人可否持离婚协议书进行不动产登记的单方申请？ …… 046

77. 继承、受遗赠的不动产，在办理不动产登记前需要进行继承权公证吗？	046
78. 申请人在申请继承、受遗赠的不动产登记时需提交的主要材料有哪些？	047
79. 登记人员受理继承、受遗赠的不动产登记业务时主要办理程序是什么？	047
80. 因继承取得不动产，当事人申请登记的，应审查哪些要点？	048
81. 公证与非公证类继承、受遗赠的不动产登记分别如何办理？	049

第五章 宅基地使用权与房屋所有权确权登记

82. 什么是宅基地？什么是宅基地使用权？宅基地使用权特征是什么？	053
83. 宅基地使用权有期限吗？可以转让吗？	053
84. 宅基地使用权人可以通过出售、赠与等方式处分宅基地及地上建筑物吗？	054
85. 宅基地使用权及房屋所有权能继承吗？是否可以确权登记？	054
86. 宅基地使用权能抵押吗？	055
87. 如何开展农村宅基地使用权及房屋所有权统一确权登记颁证工作？	055
88. 开展农村宅基地使用权和房屋所有权统一确权登记颁证工作应坚持什么原则？	056
89. 农村房屋、宅基地及集体建设用地统一确权登记权籍调查如何收费？	056
90. 哪些农村房屋可以进行宅基地使用权及房屋所有权统一确权登记？	056
91. 宅基地使用权权属来源材料包括哪些？	057
92. 宅基地及集体建设用地上房屋建设符合规划的证明材料包括哪些？	058
93. 村民申请宅基地使用权及房屋所有权首次登记，需提交哪些材料？	059
94. 村民申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记，需提交哪些材料？	059
95. 农村宅基地使用权及房屋所有权确权登记需要哪些程序？	060
96. 同一村集体经济组织范围内，房屋所有权发生转移的，如何确权登记？	060

97. 针对农村“一户多宅”情况，登记机构应当如何处理？ 061
98. 针对农村宅基地面积超占、混合用途等情况，登记机构应如何处理？
..... 061
99. 农村妇女婚嫁、村民进城落户的，其原合法取得的宅基地使用权能否
确权登记？ 062
100. 如何认定农村集体经济组织成员资格？ 062
101. 下列情况下村民是否具有集体经济组织成员资格？ 062
102. 监狱服刑人员刑满释放后，其原集体经济组织成员资格是否丧失？
..... 063
103. 村民具有的集体经济组织成员资格会因哪些法定情形而丧失？能否
因村民会议民主表决或该村民出具放弃证明而被取消？ 063
104. 乡镇企业、公益事业和公共设施建设用地使用权是否可以依法流转？
..... 064
105. 办理宅基地使用权及房屋所有权首次登记时，因乡村规划不完善、
权属来源资料不齐全等原因，农民无法提供登记申请的必备材料的，
登记机构应如何处理？ 064
106. 农垦职工住房如何确权登记？ 066

第六章 不动产抵押登记与预告登记

107. 什么是不动产抵押？允许抵押的不动产有哪些？禁止抵押的不动产
有哪些？ 071
108. 什么是最高额抵押权？最高额抵押有别于一般抵押权的特点是什么？ ... 072
109. 债务人与抵押人是否必须一致？ 072
110. 自然人、法人或其他组织之间发生的民间借贷能否设立抵押权？ ... 073
111. 已办理不动产抵押登记，申请对该不动产的抵押续期，登记人员
审查的要点有哪些？ 074
112. 权利人只持房屋所有权证申请办理抵押登记的，该如何办理？ ... 075
113. 不动产登记实务中，如何界定抵押权人的主体资格？ 075
114. 不动产登记机构是否需要审查不动产有无超额抵押的情况？ 076

115. 已办理了预售商品房抵押权的预告登记, 但建成后的房屋产权未登记至借款人名下, 银行能否行使抵押权?	076
116. 当事人在当地不动产登记机构办理了抵押登记, 抵押权人是否享有对抵押物的优先受偿权?	077
117. 抵押权人未取得不动产登记证明(他项权利证书)就不能享有抵押权吗?	077
118. 不动产出卖人未办理过户登记又将该不动产抵押给第三人的, 该抵押合同是否有效?	077
119. 抵押合同已签订生效, 未进行登记, 抵押权是否也等同于成立并生效?	078
120. 未办理不动产登记, 能否取得抵押权?	078
121. 同一不动产可否重复抵押?	078
122. 什么是抵押权顺位的变更? 抵押权顺位的变更存在哪几种情形? ...	078
123. 怎样确定抵押权的登记时间及抵押权的顺位?	079
124. 同一不动产上设有多个抵押权, 所担保的债权到期后, 怎样确定抵押权的受偿顺序?	079
125. 债务转让、债务人企业名称变更, 债权人是否需要申请抵押权的变更登记?	079
126. 企业申请不动产抵押登记时, 需要提交董事会或者股东会、股东大会决议吗?	080
127. 同一不动产可否为不同债务人的多个债务进行担保? 如果债权人为同一人时, 可否办理一套抵押登记手续?	080
128. 债务履行期间届满后签订的展期协议, 登记机构可否用作抵押变更登记的材料?	081
129. 划拨用地上及地上的房屋能否抵押?	081
130. 不动产抵押权随主债权转让, 是否需要重新登记? 适用于转移登记还是变更登记?	082
131. 什么是在建建筑物? 办理在建建筑物抵押登记时是否需要限制其主体资格和担保的债权范围?	082
132. 预购商品房抵押与在建建筑物抵押的区别是什么?	083

133. 在建建筑物抵押登记时，如何划定不动产登记单元？如何确定抵押物的范围？ 084
134. 在建建筑物能否为他人债务履行做抵押担保？ 085
135. 哪些情况下当事人可以按照约定申请不动产预告登记？ 085
136. 已办理了在建工程抵押登记，如何办理预购商品房预告登记？ ... 085
137. 预售合同登记备案行为有何法律效力？ 086
138. 预告登记与商品房预售合同登记备案制度有何不同？ 087

第七章 疑难问题处理方法

139. 处理分散登记时期遗留问题时，应坚持什么处理原则？ 093
140. 原土地登记档案出让年限缺失的该如何处理？ 093
141. 如何处理已建成小区越界超占的问题？ 093
142. 对同一小区内部分经济适用房按商品房出售的，该如何办理不动产登记？
..... 093
143. 批准的土地和房屋用途与实际用途不一致的，该如何处理？ 094
144. 超越批准范围占有国有建设用地、未按批准建设用途使用土地、未按批准城乡规划条件使用土地的如何完善手续？ 096
145. 批准的土地用途和批准的房屋用途不一致时，不动产登记机构可否办理不动产登记？ 097
146. 对于有房产证无土地证或无房产证、无土地证的情况，该如何办理不动产登记？ 098
147. 如何处理不动产登记中土地信息缺失的问题？ 099
148. 房屋所有权转让中涉及划拨土地转让的，该如何处理？ 099
149. 工业用地分割变更需满足哪些条件？ 100
150. 如何办理分割国有建设用地使用权的变更登记？ 100
151. 交通、水系、管线等线性工程登记发证需要提交哪些申请材料？ ... 101
152. 国有农用地不动产登记的权利类型、权利性质是如何规定的？ ... 101
153. 哪几类国有农用地可以办理抵押登记？ 102
154. 以出让方式取得的国有建设地上的房屋已全部出售，但未办理

不动产首次登记，现业主申请办理登记，该如何处理？·····	102
155. 因历史上房地产开发中用地、规划或建设等手续不完善尚未办理 不动产首次登记，现当事人申请办理不动产登记，不动产登记 机构应如何办理？·····	104
156. 将个体工商户名下的房屋登记到投资人名下，适用于变更登记还是 转移登记？·····	104
157. 如何解决宗地查封后不动产登记的问题？·····	105
158. 怎样解决轮候查封登记中要求记载期间的问题？·····	106
159. 如何处理历史遗留土地用途更正登记问题？·····	107
160. 未经竣工验收已入住的商品房怎样办理登记？·····	108
161. 建筑区划内地下商场、地下室、车库（位）等特定空间办理不动产 登记时，土地面积如何分摊？·····	109
162. 小区建筑区划内地下商场、车库、地下室等特定空间能否办理不动产 登记？·····	110
163. 如何处理林权类不动产纠纷？·····	110
164. 申请林权类不动产登记应当注意什么？·····	110
165. 权利人已取得林权证，现申请不动产登记，登记机构应如何办理？···	111
166. 农户因举家迁入设区的市转为非农业户口或子女升学、参军、在城市 就业等，村集体能否收回农户以家庭承包方式取得的土地或林地承包 经营权？·····	112
167. 《民法总则》实施对不动产登记有何影响？·····	113

第八章 全国各地处理历史遗留问题选编

一、河南省·····	117
168. 只有房产证，没有土地证，登记机构应如何登记？·····	117
169. 房屋已转移，但土地未转移，该如何办理不动产登记？·····	117
170. 建筑物超出原宗地界址建设，占用其他单位或个人使用的国有土地 或集体土地，应如何申请不动产登记？·····	118
171. 土地用途与房屋规划用途不一致的，在不动产权证书上应如何记载	

其用途?	118
二、山西省	119
172. 只有房产证, 没有土地证, 登记机构应如何登记?	119
173. 土地批准用途和实际用途不一致, 或房屋实际用途和规划用途不一致, 应如何记载不动产的用途?	119
174. 民间借贷是否可以申请不动产登记?	119
175. 储备土地抵押, 不动产登记机构是否可以受理?	119
176. 宗地是否可以分割?	119
177. 如何快速编制不动产单元号?	120
三、江西省	120
178. 建筑物超出原宗地界址建设, 应如何解决?	120
179. 按综合用地使用年限 50 年的开发项目, 住宅和商业用地使用权期限是多少?	120
180. 国有建设用地已设立抵押权, 如何申请抵押权变更登记?	121
181. 房改房等保障性住房, 如何办理分割和补缴土地价款?	121
182. 标准厂房如何登记?	121
四、天津市	122
183. 房屋已转移, 但土地未转移, 该如何办理不动产登记?	122
184. 土地用途与房屋规划用途不一致的不动产, 不动产权证书上应如何记载其用途?	122
185. 房、地坐落不一致, 应以哪个为准?	122
186. 房、地两证附图记载不一致, 应以哪个为准?	122
五、湖南省	123
187. 有房屋所有权证、无国有土地使用证的不动产如何办理登记?	123
188. 房屋已转移, 但土地未转移, 该如何办理不动产登记?	123
189. 划拨土地上的房改房、经济适用住房、集资房如何办理不动产转移登记?	123
190. 划拨土地上房改房、经济适用住房、集资房权利人申请分割宗地, 该如何办理?	124
191. 划拨土地上房改房、经济适用住房、集资房如何办理不动产抵押登记?	

.....	124
192. 国有建设用地使用权已抵押，其地上建筑物如何登记？	124
193. 不动产登记中发现有违反土地管理、规划管理等违法行为，该如何处理？	125
194. 土地和房屋用途不一致的，该如何登记？	125
195. 地下空间如何登记？	125
六、黑龙江省	126
196. 历史遗留未办理不动产登记的建设项目如何补办审批手续？	126
197. 未办理供地手续的建设项目，如何补办相关手续？	126
198. 不符合规划的建设项目，如何完善手续？	126
199. 未竣工验收但已入住的项目，如何完善验收手续？	126
200. 对已经入住但确实无法补办相关手续的建设项目，如何解决？	127
201. 对有房证无土地证或无房证有土地证的不动产，如何进行不动产登记？	127
202. 在办理历史遗留建设项目登记时，能否将办证与追缴税费分开进行？	127
203. 如何确定历史遗留建设项目的不动产登记申请主体？	127
七、郑州市	128
204. 对于有房产证、无土地证的情况，应由谁提出申请？	128
205. 无土地登记信息，如何办理不动产登记？	128
206. 建筑物超出原宗地界址建设，如何确定楼幢在哪块宗地上？	129
207. 如何补缴土地价款？	129
八、焦作市	130
208. 房屋已转移，但土地未转移，该如何办理不动产登记？	130
209. 土地批准用途和实际用途不一致，或房屋实际用途和规划用途不一致，证书上应如何记载其用途？	131
210. 土地证和房产证记载的面积不一致，或证书面积同档案记载的面积不一致，证书上应如何记载其用途？	131
九、苏州市	131
211. 土地批准用途和实际用途不一致，或房屋实际用途和规划用途	