

中国公证员协会 / 编

房地产公证论文集



法 律 出 版 社

房地产公证论文集

全国公证员协会 编

法律出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产公证论文选集/全国公证员协会编.
北京:法律出版社,2000.10
ISBN 7-5036-3240-2

I.房… II.全… III.房地产-公证业务-研究-文集
IV.D926.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 71783 号

出版·发行/法律出版社	经销/新华书店
责任印制/陶 松	责任校对/何 萍
印刷/北京宏伟胶印厂	
开本/850×1168 毫米 1/32	印张/8.25 字数/226 千

版本/2001 年 1 月第 1 版	2001 年 1 月第 1 次印刷
印数/0,001—3,500	

社址/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)
电子信箱/pholaw@public.bta.net.cn
电话/88414899 88414900(发行部) 88414121(总编室)
出版声明/版权所有,侵权必究。

书号:ISBN 7-5036-3240-2/D·2959

定价:17.00 元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)



全国房地产公证业务研讨会在上海举办。图为大会主席台



中国房地产协会秘书长顾云昌(右二)作学术报告



大会分会场





向获奖人员颁奖





向获奖人员颁奖



《房地产公证论文集》编辑委员会

顾 问：段正坤

主 任：孙鸿祥

副主任：管振茹

编 委：邓甲明 王福家 黄群 陈新田

编 辑：韩立慧 孙艳辉 张凯方

前 言

公证制度是我国的一项重要法律制度,社会经济生活的发展和法制进一步健全,决定了公证制度将在我国建设社会主义市场经济体制的过程中发挥更为重要的作用。二十年来,从事公证制度理论研究人员和实践工作者,以满腔的热情和高度的责任心,面对种种挑战和困难,潜心于公证制度的理论研究,取得了可喜的成绩,为我国公证制度的发展与完善作出了贡献。同时,我们还应当看到,由于历史的原因,我国对公证制度的系统研究起步较晚,在公证基础理论及具体制度,尤其在公证立法方面,还不能满足社会主义法制建设的需要,因此,在公证制度中,有众多学术领域有待开拓,有许多重大理论问题和实务问题还需要深入探讨。

中国公证员协会于2000年6月在上海成功举办首次全国房地产公证业务研讨会。并从各地向大会提交的论文中评选出获奖论文37篇,编辑成《房地产公证论文集》。这批获奖论文是对近20年来我国房地产公证业务在实践和理论上的总结,凝聚着所有公证管理人员和公证员不断开拓勇于进取的辛勤汗水和智慧。

本论文集的出版,将进一步加强我国房地产公证业务领域的理论研究和成果的交流,充分发挥公证在房地产领域的作用,进而扩大公证在整个社会生活中的影响,推动公证制度的进一步健全和完善。

本书在编辑过程中得到了司法部党组的关心、重视,得到了司法部律师公证指导司的帮助,得到了全国各地公证管理部门和公证人员的大力支持,尤其是得到了上海市司法局、上海市公证员协会、上海市公证处的大力支持和密切配合,在此表示感谢。

由于时间仓促,水平有限,《房地产公证论文集》在选材或编辑上有不当之处欢迎批评指正。

编 委

2000年8月18日

目 录

一等奖论文

- 服务市场 规范市场 积极探索 全面创新
上海市公证处 (1)
- 房地产交易中必须公证制度的地位与作用
上海市公证处 (19)
- 我国不动产物权登记之现状及公证机构未来之地位
上海市普陀区公证处 郑耀抚 (33)
- 浅谈承包人优先权与房产转让抵押公证中权利瑕疵的预防
山东省公证处 刘 疆 (43)

二等奖论文

- 对房地产公证的展望与思考
浙江省平湖市公证处 金永良 (51)
- 房地产必须公证制度探讨
湖北省宜昌市公证处 王志忠 (59)

- 浅谈房地产抵押贷款合同的审查
辽宁省大连市公证处 李 丽 (69)
- 公有住房出售公证过程中有关法律关系的思考与对策
山西省临汾地区公证处 王金锁 赵宪章
赵 民 (75)
- 关于房产公证组合服务的理论思考
山东省济南市公证处 山东省法律学校 徐书堂
窦立洁 (79)
- 谈办理房地产抵押合同公证应注意的几个问题
黑龙江省哈尔滨市公证处 杨淑芳 寇玉芳 (84)
- 房改房法律关系的特殊性要求与之相适应的公证服务
贵州省贵阳市公证处 符 品 (91)
- 集资合作建房合同公证中的若干法律问题
河北省唐山市公证处 胡介利 王柱全 (97)
- 试论旧城改造中的拆迁补偿安置协议及证据保全公证
河北省邢台市桥东区公证处 牛雷斌 (102)
- 合作开发商品房合同公证的若干法律问题
天津开发区公证处 曾司力 (111)

- 关于房产公证若干新问题的探讨
广东省韶关市公证处 陈春标 (116)
- 公证律师合作服务房地产市场方案刍议
广东省广州市公证处 高志强 (123)
- 关于房屋建设工程转让合同公证的法律思考
上海市普陀区公证处 沈宗仁 (129)

入选论文

- 关于房屋赠与公证中若干问题的探讨
四川省成都市公证处 屈心彪 (133)
- 房地产赠与公证法律研究
安徽省芜湖市公证处 王 斌 (139)
- 房地产产业公证的现状与思考
山西省晋城市公证处 (145)
- 试论房地产抵押的设定和抵押权的效力
江苏省常州溧阳市公证处 张 敏 (151)
- 适应市场需求 强化服务意识 努力开拓房地产公证业务
浙江省余姚市公证处 毛兰萍 (156)

- 商品房预售合同公证若干法律问题的探讨
 广西省南宁市公证处 谢 宁 (163)
- 试析房产公证难办的表现、原因及解决办法
 广西省桂林市公证处 陈永泽 (168)
- 房产公证依据虚假的原因、表现形式及对策
 广西省桂林市公证处 刘 星 (176)
- 浅析公证在房产买卖中的作用
 河南省郑州市公证处 杨 楠 (183)
- 搞好旧城改造中的房屋拆迁公证应注意的几个问题
 河南省郑州管城回族区公证处 巴晓伟
 马海涛 (187)
- 公证在房地产市场中的服务领地初探
 黑龙江省大庆开发区公证处 宫长安 石晶明
 (192)
- 论房地产抵押担保公证的必要性
 广东省汕头市公证处 郭建国 (200)
- 浅谈房屋买卖合同公证
 江西省赣县公证处 罗魅力 (207)

- 从一起房屋确权纠纷看公证在房地产市场中的作用
江西省新余市司法局 潘绍华 (212)
- 以房产作为抵押物的民间借贷合同公证工作程序探讨
贵州省贵阳市公证处 张 宇 (219)
- 谈期房抵押贷款合同公证应掌握和注意的问题
河北省承德市双滦区公证处 董素梅 (223)
- 浅谈公证在房地产市场运行中的法律作用
湖南省岳阳市公证处 刘铭竹 (227)
- 浅析房地产转让中公证法律问题及对策
湖南省湘潭市公证处 成本发 (231)
- 房屋拆迁补偿、安置协议公证理论初探
陕西省西安市雁塔区公证处 马 静 (236)
- 谈房屋确权纠纷看公证在房地产市场中的作用
江西省鹰潭市公证处 徐金钰 (243)

一等奖论文

服务市场 规范市场 积极探索 全面创新

上海市公证处

本处自改革开放,特别是 1992 年小平同志南巡讲话以来,在经济大发展的背景下,铭记为社会主义市场经济服务、为维护社会稳定服务的信念,积极、主动地服务市场,缜密、细致地调查房地产交易中的公证需求,全面拓展各类新型的房地产公证业务,从土地批租市场即房地产一级市场起步,成功地实现了房地产公证业务“零”的突破;继而以外销商品房市场为切入点,确立了公证在房地产市场的地位;随后又多方位参与房地产市场的法律管理,树立公证机构在市场经济中的崭新形象,并不断跃向新的高度。据统计,1992 年至 1999 年 12 月,本处共办理各类外销商品房交易公证计 74,621 件。

公证职能的施展应以市场为取向,紧跟市场的发展,有效规范市场。

(一)及时、全面地介入市场,为房地产市场的发展保驾护航

进入 90 年代后,上海的改革开放进入一个新的发展阶段,土地资

源的大规模有偿开发利用,即房地产一级市场的启动,成为深化改革的一大热点。1992年,房地产公司已达近千家,其中有外资公司几百家。面对蜂拥而至的房地产投资热潮及兴旺的“卖方”市场,如何正确引导其健康发展成为一大现实课题。特别是外销商品房交易涉及境外的自然人和企业,他们不了解境内的法律、法规,加上投资外销商品房建设的大部分是外商或港、台房地产商,在具体的市场运行中,投资环境的好坏、法律保障如何,直接关系到能否长久地利用外资。事实上,1992年初,由于“卖方”市场的兴旺和相关立法的滞后及管理不健全,房地产交易呈现无序状况,有的房地产开发公司超越经营范围将内销变外销;有的未达到预售条件,未得到预售许可就超前在境内外预售;有的未经合法手续任意炒“楼花”;有的“一女多嫁”重复销售或同时收取几份定金;有的在海内外报纸上刊登虚假广告等等,如果任其发展,作为上海支柱产业的健康发展就会受到影响。

针对上述情况,本处清醒地认识到,这给公证部门通过有效的法律服务规范房地产市场提供了一次难得的机遇。在上海市司法局的领导和支持下,本处抓住机遇,及时介入房地产市场的法律管理:我们对上海商品房市场法律监督和法律服务中亟待加强的这些薄弱环节进行大量调研、论证,结合实地考察其他省、市的做法,借鉴香港律师(公证人)参与房地产市场监管的成功经验,提出运用经济、行政、法律三位一体的管理手段规范外销商品房市场的新思路。

第一,通过公证保障合同依法履行,维护当事人的合法权益。按照我国法律、法规,从主体资格、土地、房产来源、当事人的权利义务等方面进行审查,规范当事人的交易行为。

第二,在公证过程中,通过公证员的法制宣传,使当事人获得许多法律知识,逐渐树立起依据法律、法规和有关规章办事的意识,从而形成整个房地产市场遵纪守法的风气。

第三,公证部门与政府房地产主管部门、审判机关三者统一认识、统一口径、统一规范、紧密协作、各司其职,多角度多方位对房地产市场进行管理,有力地改变了对房地产市场法律调整不力的状况。本处多