

房地产律师公证实务卷

周 强 主编

中国政法大学出版社



房地产从业人员
业务指导丛书

房地产律师公证 实务卷

主 编：周 强
副主编：李志斌

中国政法大学出版社

(京)新登字 185 号

房地产从业人员业务指导丛书

房地产律师公证实务卷

周 强 李志斌 主编

*

中国政法大学出版社出版

北京昌平第二印刷厂印刷

新华书店 经销

*

787×1092 32 开本 10.875 印张 240 千字

1994 年 1 月第 1 版 1994 年 1 月第 1 次印刷

ISBN7—5620—0960—0/D·910

定价:7.30 元

主 编：周 强

副主编：李志斌

编写人员：

周 强	鲁 锋	陈志强
白 萍	李志斌	钱松涛
黄淑梅	吴向东	白 亮
刘京生	唐天云	纪岩伟

内容提要

为帮助国内外公司、律师、公证人员以及其他各类房地产从业人员了解中国房地产法律、法规,掌握房地产开发、经营和投资法律实务,由中国人民大学、中国人民建设银行总行、建设部、司法部、最高人民法院、中国政法大学等单位的专家学者以及从事房地产开发经营和法律实务的专业人员共同编写了本书。

本书分四编,全面、系统介绍了房地产开发、经营以及房地产仲裁、诉讼中的律师公证实务,系统收录了房地产律师公证以及有关的法律文书,并选编了有关房地产律师公证的法律、法规和规章。本书系国内第一本这方面的专业书籍,具有权威性和实用性,是广大律师、公证人员、审判、检察人员的实用工具书,也可作为公民、法人投资房地产的参考书籍。

加快发展中国房地产业之路

(序)

自去年初,邓小平同志南巡发表重要谈话以来,中国房地产业迎来了开发、开放的高潮,进入了建国以来最好的发展时期。一度曾经疲软的房地产业迅速回升,而且持续升温。国内各种房地产开发公司大量涌现,国外及港澳台房地产商纷至踏来,房改正在全国范围内铺开,房地产市场正在发育形成。如何保持房地产业这一好的发展势头,进一步加快房地产业发展步伐,是当前房地产业面临的一个重要而又紧迫的任务。

众所周知,房地产业是一个投资巨大、而且可以获取高额利润的行业。勿庸置疑,加快发展房地产业,必须通过银行融资、社会集资等手段来筹集大量的资金,必须有雄厚的资金作保障。但是,资金固然重要,而人才更为重要。在某种意义上讲,房地产业人才的匮乏已成为当前制约我国房地产业发展的更为重要的因素。

“百年树人,教育为本”。我们笃信,加快发展我国房地产业的关键在于加强对房地产从业人员的培训。无论是培育、规范房地产市场,还是从事房地产开发、经营,无一可以离开高素质的房地产从业人员。很难设想,在房地产专业人员奇缺的情况下,房地产业能够腾飞。为此,我们约请了中国人民大学、中国人民建设银行总行、司法部、建设部、最高人民法院、中国政法大学等单位的专家学者和专业人员共同编写了《房地产

业人员业务指导丛书》。当这套丛书即将面世,就要同广大读者见面的时候,我们既充满了喜悦,又带着期盼,我们期望这套丛书能够成为房地产从业人员和广大读者从事房地产业实际工作以及投资房地产业的实用工具,成为加快发展中国房地产业的铺路石。

《房地产从业人员业务指导丛书》编委会

1993年12月1日于北京

目 录

第一编 房地产律师实务	(1)
一、土地开发实务	(1)
(一)办理预征土地法律事务	(1)
(二)办理外商投资开发经营成片土地法律事务	(3)
(三)参与订立国有土地使用权出让合同	(8)
二、房产开发实务	(10)
(一)代理房屋拆迁	(10)
(二)代理被拆除房屋所有人获取赔偿	(11)
(三)工程“保修期”的法律事务	(14)
三、房地产金融实务	(16)
(一)房地产投资筹措资金法律事务	(16)
(二)房地产银行融资法律事务	(20)
四、房地产抵押法律实务	(23)
(一)可设定抵押的房地产范围	(23)
(二)设立房地产抵押权的资格	(27)
(三)房产抵押权的行使	(30)
(四)签订银行信贷抵押合同	(30)
五、房地产律师见证实务	(34)
(一)律师办理建房协议见证	(34)
(二)房地产律师见证书的制作	(36)
六、涉外房地产实务	(39)

(一)涉外建筑工程承包合同保险实务	(39)
(二)国际招标见证实务	(41)
七、房地产纠纷处理及仲裁、诉讼实务	(44)
(一)代理当事人处理拆迁纠纷	(44)
(二)涉台房产纠纷的处理	(47)
(三)房地产纠纷仲裁的申请	(49)
(四)人民法院受理房地产案件的范围	(50)
(五)涉台房屋典当案件的时效	(51)
(六)土改中遗留的房产纠纷哪些属于人民法院管辖	(51)
(七)土改遗留房产纠纷的处理	(52)
(八)宗教房地产纠纷的处理	(53)
第二编 房地产公证实务	(55)
一、土地使用权出让合同公证	(55)
二、土地使用权转让合同公证	(57)
三、城市房屋拆迁补偿、安置协议公证	(60)
四、建设工程及建设工程设备招标、投标公证	(62)
五、建筑安装工程承包合同公证	(66)
六、合作建房合同公证	(68)
七、房产委托公证	(72)
八、城市私有房屋买卖合同公证	(73)
九、城市私有房屋租赁合同公证	(76)
十、房产赠与公证	(79)
十一、房产继承权公证	(81)
十二、房产抵押公证	(84)
十三、房地产借款合同公证	(86)

第三编 房地产律师公证实用法律文书

.....	(89)
1、拆迁补偿、安置协议公证书(1)	(89)
2、拆迁补偿、安置协议公证书(2)	(89)
3、私有房屋租赁合同公证书	(90)
4、建筑安装工程承包合同公证书	(90)
5、私有房屋买卖合同公证书	(91)
6、房产赠与公证书	(91)
7、房产继承权公证书(1).....	(91)
8、房产继承权公证书(2).....	(92)
9、房产抵押合同公证书	(93)
10、借款合同公证书.....	(93)
11、国有土地使用权出让合同(成片开发土地出让合同)...	
.....	(94)
12、国有土地使用权出让合同(宗地出让合同)	(107)
13、国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出 让合同)	(115)
14、外商投资企业土地使用合同	(119)
15、建设工程征用土地合同	(122)
16、房地产开发合同	(128)
17、建设工程可行性研究合同	(130)
18、建设工程勘察设计合同	(133)
19、建筑安装工程承包合同(1).....	(137)
20、建筑安装工程承包合同(2).....	(146)
21、建筑安装工程分包合同	(158)
22、商品房预售合同书	(165)
23、商品房购销合同	(168)

24、房产买卖合同	(170)
25、房屋租赁合同	(172)
26、建筑、安装工程险投保单	(175)
27、建筑、安装工程保险单	(179)
28、建筑工程一切险保险单	(181)
29、财产保险合同	(184)
30、家庭财产保险单	(187)

第四编 房地产律师公证常用法律、法规

.....	(189)
中华人民共和国土地管理法	(189)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(201)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例	(209)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(216)
国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知	(220)
.....	(220)
出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(221)
城市私有房屋管理条例	(223)
中华人民共和国公证暂行条例	(228)
公证程序规则(试行)	(233)
司法部关于执行《公证程序规则(试行)》第九条有关问 题的批复	(245)
公证费收费规定	(246)
司法部关于委托香港八位律师办理公证的若干问题的 通知	(252)
司法部关于增加委托十八位香港律师事的通知	(255)
司法部关于再委托二十三位香港律师办理公证事务并	

, 改变出证方式的通知·····	(257)
司法部关于委托方和等三十五位香港律师办理公证事 务的通知·····	(259)
司法部公证律师司关于以何种方式与香港八位律师联 系事的复函·····	(261)
司法部公证律师司关于我委托的香港律师不宜为未在 香港登记注册的外国公司企业办理证明的函 ·····	(262)
司法部公证律师司转发中国银行广州分行《银行办理 托收私人海外资产业务介绍》·····	(262)
司法部公证律师司、中国银行综合局、外交部领事司《关 于公证处可直接受理从国外和港澳地区来信要求 办理公证书的通知》·····	(274)
司法部公证律师司《复关于香港民政处办理的声明书 效力的请示》·····	(275)
司法部公证律师司转发《中华人民共和国城乡建设环 境保护部关于外国人私有房屋管理的若干规定》 的通知·····	(276)
司法部关于机关、团体、企事业单位未经批准购买私有 房屋合同的公证证明是否有效问题答复·····	(279)
司法部公证律师司关于澳门同胞回内地处理民事法律 事务办理证明事的通知·····	(280)
司法部公证律师司关于加强研究和积极开展不动产法 律事务公证的通知·····	(281)
司法部、建设部、外交部、国务院侨办《关于办理华侨、 港澳同胞、台湾同胞以及外国人房屋产权事宜中 如何确认公证文书效力》的通知 ·····	(283)

司法部公证司贯彻国务院《关于出让国有土地使用权 批准权限》的通知	(285)
司法部关于统一继承在加拿大遗产委托书格式的通知	(286)
司法部公证司关于转发南洋商业银行信托有限公司《关 于遗产承办与公证业务简报》的函	(287)
司法部、中国人民建设银行关于建设银行借款合同办理 公证的通知	(298)
司法部公证司关于注意做好城镇国有土地使用权出让 和转让公证工作的通知	(300)
司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通 知	(301)
司法部关于办理涉台遗产继承公证若干问题的通知	(303)
城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则	(313)
招标投标公证程序细则	(316)
司法部、建设部关于转发上海市房产管理局、司法局《关 于土地使用权有偿出让和转让范围内房地产交易 管理、公证、登记的通知》的通知	(321)
司法部关于印发《海峡两岸公证书使用查证协议实施办 法》的通知	(324)
附录：台湾关于大陆居民赴台继承遗产的规定	(333)

第一编 房地产律师实务

一、土地开发实务

(一) 办理预征土地法律事务

预征土地的基本做法是国土部门根据政府的决定,与该预征范围的集体土地所有者——农民集体经济组织签订预征土地协议(合同),确定预征的关系及有关权利义务,其中包括土地的补偿和劳力安置实行分期兑现的办法。在国家建设投入使用之前,根据地方政府的财力和被预征土地单位发展生产的实际需要,安排落实。土地投入建设使用时,仍按有关规定办理报批手续,从而实现集体所有的农用地向国有土地转入并投入非农业建设使用的全过程。土地预征可以视为国家建设征用土地工作的提前或将国家建设征用土地的尝试。

实施土地预征,其作用和效益主要体现在以下几个方面:
①强化了土地管理,保障了国家建设对土地的要求,促进了城市建设和经济建设的发展。
②促进了土地使用制度改革,有利于政府合理配置土地资源,调整地价,遏制了土地隐形市场的存在和发展,防止土地资产流失。
③强化了城市建设的规划管理,有利于各项建设规划的落实。
④有利于被征地的农村集体经济组织逐步实现产业转移,较好地防止了以往因征地带来的一些社会问题。

预征土地法律事务主要包括以下两个方面:

1、土地的“征”与“用”关系。按照《土地管理法》规定，国家建设征用土地一般是被征土地已具备了新的特定的土地使用者，该建设项目经依法批准后，经过办理征地报批手续，土地的征、用同时生效，土地可随即投入建设使用。而实施预征土地，一个很重要的特点就是征和用不一定同步。被征土地尚不具备特定的新土地使用者和使用项目。往往是预征后一段较长时间内，一年甚至是若干年，土地才投入国家建设使用。预征土地的实践告诉我们，对农村集体土地的征——可以理解为土地所有权的转移。因为农业用地转为非农业建设用地是可以把权属转移和改变土地使用性质分步进行和有区别地进行管理的。譬如，在确定和审批预征土地范围时，可以从权属转移的必要性和可行性角度进行考虑。因为这一行为并没有导致土地使用性质的改变。当国家建设需要使用这些土地时，再从资源管理的角度出发，由有审批权的政府作出决策。这样理解，有利于把征地工作做准、做细，但必须从法律角度给予明确。

2、关于土地所有权转移的正确界定。预征土地和常规的国家建设征用土地，其结果都将导致土地所有权发生转移。但预征土地毕竟与一般征地工作有所区别。一般征地工作原则上是一次性（或在较短的时间内）兑现了征地补偿、安置费用和落实了安置事项，土地的所有权也随即转移，并可立即投入建设使用的。而预征土地工作，征和用不一定同步，应付给被征单位的有关费用和安置工作是在若干年分期安排兑现的，而土地投入建设使用是在预征之后不确定的时间内根据需要安排进行的。预征土地这种模式，集体土地所有权应当在什么时候转为国家所有权呢？转移的条件又是什么呢？答案是，征地应付的补偿、安置费一旦付清，即可确认集体土地所有权转

为国家土地所有权。国家征用集体土地,按规定给予一定的补偿,这是实现土地所有权转移必要的经济条件。政府按照征地协议所约定的条款付清了应付的费用,宣布权属转移,也符合我国民事关系中的传统即是合同的履行观念,可以为农民所接受。这些土地在国家建设使用前,仍归农民耕作和收益,劳动力亦可暂不安置。待投入建设使用时再行解决,也不致于影响农民生活和就业,在这种情况下宣布土地转为国有,农民也是可以接受的。

当然,必须明确,一旦签订土地预征协议,被预征的土地就进入由集体所有权向国家所有权转移的状态,农民集体有服从国家管理的义务,政府有权代表国家依照协议约定的条款对土地进行管理、监督。被预征土地单位不得以政府来付清征地补偿、安置费为由,拒绝政府的监督管理。

(二)办理外商投资开发 经营成片土地法律事务

外商投资开发经营成片土地(以下简称“外资成片开发”),是指外商在取得国有土地使用权后,依法成立开发企业,并依照开发规划对土地进行综合性的开发建设,平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通讯等公共设施,形成工业用地和其它建设用地条件,然后进行转让土地使用权,经营公用事业;或者进而建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物,并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营活动。律师办理外商投资开发经营成片土地法律事务包括如下几个方面:

1、正确把握外资成片开发的主体

1990年国务院颁布实施的“外商投资开发经营成片土地暂行管理办法”(以下简称《办法》)第四条规定:“外商投资成片开发,应分别依照《中华人民共和国中外合资经营企业法》、《中华人民共和国中外合作经营企业法》、《中华人民共和国外资企业法》的规定,成立从事开发经营的中外合资经营企业,或者中外合作经营企业,或者外资企业(以下简称开发企业)”。法律的这一规定明确表明:成立开发企业是外资成片开发的必要条件,而开发企业的组织形式是依法设立的三种外商投资企业。

正确理解外资成片开发的参与者,是律师的一项重要工作。《办法》第十七条规定:“香港、澳门、台湾地区的公司、企业和其它经济组织或者个人投资从事成片开发,参照本办法执行。”同样,国务院“关于鼓励华侨和香港、澳门同胞投资的规定”第三条第五项规定了华侨、港澳投资者在境内可“依法取得土地使用权,开发经营。”因而,对“外方投资者”一词应作广义的解释,即还应包括香港、澳门、台湾地区的公司、企业,其他经济组织或者个人以及华侨投资者。

从法律地位来讲,开发企业属于中国法人,它与其它所有的外商投资企业一样,享有法律上的权利和义务。但开发企业又因其从事成片开发而具有特殊性。国务院及各地制订的法律、法规都对其成立和开发经营等作出了特别规定,也赋予了其独有的优惠待遇。例如,苏州太湖国家旅游度假区的有关优惠政策:对国外投资者从取得国有土地使用权起10年内免收土地使用费。区内三资企业经批准可免交地方所得税15——20年。