

公证法理论与实务丛书

房地产 公证的 理论与实务

主
编
程
滔

人民法院出版社

公证法理论与实务丛书

房地产公证的理论与实务

主 编：程 滔

撰稿人：程 滔 蔡养军 张 锋

刘 琼

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产公证的理论与实务/程滔主著. - 北京: 人民法院出版社, 2001.3

(公证法系列丛书)

ISBN 7-80161-094-6

I. 房… II. 程… III. 房地产-公证-基本知识
- 中国 IV. D926.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 02554 号

房地产公证的理论与实务

程滔 主编

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

北京人卫印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 10.375 印张 260 千字

2001 年 3 月第 1 版 2001 年 8 月第 2 次印刷

印数: 3 000—6 000 册

ISBN 7-80161-094-6/D·094

定价: 16.00 元

《公证法理论与实务丛书》编委会

顾问：张 耕

杨荣新

编委会主任：段正坤

编委会副主任：贾午光 孙鸿翔 管振茹 邓甲明

编委会秘书长：马宏俊

编委会委员：段正坤 杨荣新 贾午光 孙鸿翔

管振茹 邓甲明 马宏俊 孙艳光

牛文忠 梁 然 郑小川 何 静

程 滔 孙绍有 杨亚平 于新年

朱永平 范芬兰 范春雪 王 勇

目 录



录

- | | |
|--------|------------------------|
| (1) | 第一章 总论 |
| (1) | 第一节 房地产与房地产业 |
| (1) | 一、房地产的概念和分类 |
| (5) | 二、房地产业的概念和特征 |
| (6) | 三、我国房地产业发展概况及存在的问题 |
| (9) | 第二节 房地产法概述 |
| (9) | 一、房地产法的概念、特征和作用 |
| (10) | 二、《城市房地产管理法》的适用范围及调整对象 |
| (14) | 三、《城市房地产管理法》的基本原则 |
| (17) | 四、城市房地产的管理体制 |
| (19) | 五、房地产的权属登记 |
| (22) | 第三节 房地产公证概述 |
| (22) | 一、房地产公证的概念 |
| (24) | 二、房地产事务实行法定公证的范围和其必要性 |
| (28) | 三、房地产公证的程序 |

- | | |
|--------|-----------------------------|
| (33) | 四、公证员办理公证时的职责 |
| (35) | 五、房地产公证中应当注意的一些操作性问题 |
| (39) | 第二章 房地产开发用地中的公证理论与实务 |
| (40) | 第一节 土地使用权出让制度概述 |
| (40) | 一、土地使用权出让的概念和特征 |
| (40) | 二、土地使用权出让的范围、批准权限和宏观调控 |
| (43) | 三、土地使用权的出让程序和出让年限 |
| (44) | 四、土地使用权的出让方式 |
| (48) | 五、土地使用权出让合同 |
| (75) | 六、土地使用权出让金 |
| (76) | 七、土地使用权出让合同的变更和终止 |
| (78) | 第二节 土地使用权划拨制度概述 |
| (78) | 一、土地使用权划拨的概念和特征 |
| (79) | 二、土地使用权划拨的范围 |
| (80) | 三、土地使用权划拨的程序和审批权限 |

- | | |
|--------|---------------------------|
| (82) | 第三节 土地使用权出让中的公证业务 |
| (82) | 一、土地使用权出让中协议、招标、拍卖公证的意义 |
| (84) | 二、土地使用权出让中协议、招标、拍卖公证的特点 |
| (86) | 三、土地使用权出让中的协议公证 |
| (88) | 四、土地使用权出让中的招标公证 |
| (97) | 五、土地使用权出让中的拍卖公证 |
| (101) | 六、土地使用权出让合同公证 |
| (105) | 第三章 房地产开发中的公证理论与实务 |
| (105) | 第一节 房地产开发制度概述 |
| (105) | 一、房地产开发的概念、特征和类别 |
| (111) | 二、房地产开发的基本原则 |
| (115) | 三、房地产开发企业的设立和管理 |
| (123) | 第二节 城市房屋拆迁中的公证 |
| (124) | 一、城市房屋拆迁的概念、原则和实施程序 |
| (128) | 二、城市房屋拆迁补偿和拆迁安置 |

- | | |
|-------|---------------------------|
| (135) | 三、拆迁补偿、安置协议的公证 |
| (141) | 第三节 房地产开发项目管理中的公证 |
| (143) | 一、房地产开发项目招标、投标制度概述 |
| (147) | 二、房地产开发项目招标、投标的公证 |
| (155) | 三、房地产开发项目合同概述 |
| (182) | 四、房地产开发项目合同公证 |
| (186) | 第四章 房地产转让中的公证理论与实务 |
| (186) | 第一节 房地产交易制度概述 |
| (186) | 一、房地产市场概述 |
| (189) | 二、房地产交易的基本制度 |
| (193) | 三、房地产交易中介服务制度 |
| (194) | 第二节 房地产转让概述 |
| (194) | 一、房地产转让的概念和特征 |
| (196) | 二、房地产转让的条件 |
| (199) | 三、房地产转让合同 |
| (208) | 四、房地产转让的程序 |
| (213) | 五、商品房预售及再行转让 |

- | | |
|-------|---------------------------|
| (217) | 第三节 房地产转让公证 |
| (217) | 一、公证在房地产交易中的作用和地位 |
| (220) | 二、国外关于房地产转让公证的规定 |
| (222) | 三、土地使用权转让合同公证 |
| (224) | 四、商品房买卖(预售、转让)合同公证 |
| (228) | 五、房产赠与、互易合同公证 |
| (230) | 六、合作建房合同公证 |
| (232) | 七、城市私有房屋买卖合同公证 |
| (234) | 八、房产继承公证 |
| (237) | 第五章 房地产抵押中的公证理论与实务 |
| (237) | 第一节 房地产抵押概述 |
| (237) | 一、房地产抵押和房地产抵押权 |
| (244) | 二、房地产抵押的作用 |
| (245) | 三、房地产抵押的相关概念 |
| (248) | 四、房地产抵押合同 |
| (256) | 五、房地产抵押权的设定和登记 |

- | | |
|-------|---------------------------|
| (259) | 六、房地产抵押权的实现与房地产抵押权消灭的其它原因 |
| (263) | 第二节 房地产抵押公证的基础理论 |
| (263) | 一、房地产抵押公证的意义 |
| (265) | 二、国外有关房地产抵押公证的规定 |
| (267) | 三、我国房地产抵押合同公证的立法与实践 |
| (269) | 四、房地产抵押合同公证书的效力 |
| (272) | 五、房地产抵押公证的实际操作 |
| (276) | 第六章 房地产租赁中的公证理论与实务 |
| (276) | 第一节 房地产租赁概述 |
| (276) | 一、房地产租赁的概念 |
| (278) | 二、房地产租赁的特征 |
| (281) | 三、房地产租赁的种类及条件 |
| (288) | 四、房屋的租金 |
| (290) | 五、房地产租赁合同 |
| (299) | 六、房地产租赁的终止 |
| (300) | 第二节 土地使用权出租和房屋租赁的公证 |

-
- | | |
|-------|------------------|
| (301) | 一、国外有关房地产租赁公证的规定 |
| (302) | 二、房地产租赁公证的意义 |
| (303) | 三、土地使用权出租公证 |
| (310) | 四、房屋租赁的公证 |
| (319) | 主要参考书目 |
| (320) | 后 记 |

第一章 总 论

第一节 房地产与房地产业

一、房地产的概念和分类

(一) 房地产的概念

房地产是房产与地产的总称，是房屋与土地在经济方面的体现。因为房屋与土地不可移动，因此房地产又称不动产。房地产有广义的和狭义的概念，狭义的房地产是指房屋、地基及附属土地；广义的房地产是指全部土地和房屋及固着于房屋上不可分离的部分。房地产的概念包含以下三层含义：

1. 房地产是地产与房产的有机结合

房地产包括房产，又包括了地产，二者密不可分。地产是房产的依托和基础，房产是地产的目标和用途。首先，在物质形态上，房依地建，地为房载，二者联在一起。离开土地建筑物就不复存在，就类似于皮毛的关系，皮之不存，毛将焉附；

其次，从房地产的实物形成过程看，土地的开发与房屋的建筑总是一个并行或相继发生的一个完整的连续过程。没有土地开发，房屋的建筑就无法进行，反过来，如果只有土地开发，而没有后续的房屋建筑，土地开发便失去了意义。第三，在价值形态上，房产与地产也往往形成一个整体。比如，地理位置好的地方，房屋的价钱会卖得很高，反之，地理位置不好的地方，房屋的价钱就会偏低，实际上是一种地价的反映。第四，从经营上看，房产、地产形成一个统一的经营过程，比如房屋买卖，既完成了房产的交易，也包含着地产的交易，房产的价格中往往也包含了地产的价格。正因为房产与地产具有同一性，《城市房地产管理法》将房地产作为一个整体来加以规范。

2. 房地产是实体财产与财产权利的有机结合

房地产是一种具有很大价值的财产，它既包含了房地产可见的、有形的实体，又包含了寓于房地产实体中的各种经济关系及由此而形成的各种权利，例如占有、使用、出售、出租、抵押等权利。这点在我国尤为具有现实意义，因为根据我国宪法的规定，城市的土地属于国有，城市的土地所有者是国家，对众多的房地产权利主体而言，他们不能取得国有土地的所有权，只能拥有国有土地的使用权，这与土地私有制国家是不同的。因此，当一个企业或者一个居民拥有房地产时，实际上他们拥有的是房屋的所有权和该房屋占用范围内的国有土地使用权。

3. 房地产作为一个统一体，地产是房地产的核心

首先从房产和地产的物质形态看，土地可以独立存在，形成独立的物体，而且是永久的。可是房屋不能独立存在，不能没有依托，没有土地房屋就不存在。因此，存在着尚未形成房产的地产，但没有脱离开地产的房产，不存在独立意义的房

产。其次，从房地产业的兴起和房地产市场的发育来看，土地的获得、占有不仅是房地产业的基础和前提，也是房地产开发经营活动的开端。市场经济越发展，越能显示土地的价值和突出地位。再次，从房地产的价值构成看，房地产价值分为地价和房价（房屋建造成本及适当的利润）两部分。由于土地的永久性和房屋不断损耗，所以，随着时间的推移，地价永续而房价有限，房价不断贬值，地价是房地产的主体。

（二）房地产的分类

按不同的方法可以对房地产作不同的分类，通常按房地产的基本构成将其分为土地和房屋，另外，对土地和房屋还可以根据不同的方法进行分类：

1. 对土地一般按以下方法分类

（1）按开发利用的程度，可将土地分为过生地、生地、熟地和过熟地。过生地是指未开发的荒地，这种土地一般位于远离城市的乡村，其增值率较低，或者根本不增值，何时能开发是未知数，因此这种土地不是房地产投资的重点。生地是指已经完成规划的土地，这种土地一般位于城市边缘，且已纳入城市规划。熟地是指已经完成开发，可供建设的土地。生地和熟地是最理想的房地产投资对象。过熟地是已经完全开发好的土地，如城市中的空地，或已有建筑物的土地，这种土地往往价格昂贵，甚至寸土寸金，因此投资回报率一般不会很高，但其投资的风险较小。

（2）按是否具有建筑功能用途，可将土地分为非建筑用地和建筑用地。非建筑用地是指耕地、水流地、森林地、山岭、草原、荒地、滩涂地等自然资源地，其价值一般低于建筑用地。建筑用地是指主要供建设地上建筑物和其他构筑物使用的

土地。与房地产业密切相关的土地主要是建筑用地。

(3) 按是否与城市紧密相连可将土地分为农村土地与城市土地。农村土地位于城市以外的农村，多数属于非建筑用地，与城市经济没有直接紧密的联系。在我国，城市土地是指市、县城、县属建制镇行政区划内和工矿区范围内的土地。城市用地分为九类：①居住用地；②公共设施用地（包括商业用地）；③工业用地；④仓储用地；⑤对外交通用地；⑥道路广场用地；⑦市政公用设施用地；⑧绿地；⑨特殊用地。

(4) 按所有制的不同，可将土地分为国有土地、公有土地和私有土地等十几种。在我国只存在国有土地和集体所有土地，而不存在其他所有制类型的土地。

2. 对房屋一般按以下分类：

(1) 按建筑结构的不同，可将房屋分为钢结构房屋、钢筋混凝土结构房屋、砖结构房屋、砖木结构房屋和其他结构房屋五类。

(2) 按功能用途的不同，可将房屋分为以下八类：①住宅；②工业厂房和仓库；③商场和商业店铺用房；④办公用房（即写字楼）；⑤宾馆饭店；⑥文体娱乐设施；⑦政府和公用设施用房；⑧多功能建筑（即综合楼）。

(3) 按是否新建，可将房屋分为新建房屋（新房）和存量房屋（旧房）。按是否已建成，可将房产分为待建房产、在建房产和建成房产。在房地产交易中，待建房产和在建房产称期房或俗称“楼花”，建成房产称现房。

(4) 按所有权的归属不同，可将房屋分为公房和私房，这是我国惯常使用的分类方法。

(5) 按价格的构成不同，可将房屋分为商品房、微利房和福利房或市场价房、成本价房和标准价（优惠价）房。这是我

国特有的分类方法，它与我国正处于住房制度改革的过渡期有密切关系。

二、房地产业的概念和特征

房地产业是指房地产开发、经营管理和服务的产业。它的主要经济活动就是土地开发与再开发（旧城改造）。在土地开发或再开发中包括很多的行业，有土地出让，转让或出租，建筑设计及施工，房屋装修及房屋出租和买卖，这构成了房地产业的全过程；这个过程要有很多的支持系统，如测绘，运输，银行等，从而构成了房地产业的外围系统（产业）；房地产业及其外围产业要受到政府有关部门的控制并接受其管理，这些部门有城市规划，土地管理，环境保护和司法机构等。房地产业的主要特征可概述如下：

1. 房地产业是一个投资大和周期长的产业。这是房地产业的一个最大特点。投资额一般在数百万元至近亿元，特别大型项目可能要达数亿元，不是一般人所能从事和经营的。根据我国的情况，投资开发一个完整的经济技术开发区，从征地补偿，基础设施配套到地面上的工程全部竣工，每平方公里总投资需 10~15 亿元。旧城改造因有拆迁补偿，投资比新区建设更大。其次，房地产的开发周期长达数年至数十年。投资回收期在国际上一般达 8~10 年；用地 20 公顷以上的开发项目周期超过 20 年。我国由于规模较小，成片开发的周期大体是 3—5 年。

2. 土地具有不可移动性，建筑物由于定着于土地，所以也是不可移动的，从而使其具有地区性和非同质性，即，两个相同的建筑物，由于地理位置不同，周围环境不同，房地产价

格不同。例如，在一幢住宅边兴建一座工厂，由于环境污染或噪音，可导致该住宅的价值下降，反之，如在其旁兴建一个公园，优美的环境则会使其价格上升。房地产的空间固定性和非同质性使其不具备市场经济所要求的满足完全自由竞争的四个先决条件，即，信息充分，商品同质，厂商买者自由出入，买卖双方无垄断现象。所以房地产市场是不充分市场。

3. 由于房地产业包融了建筑业，建材业，商业，金融业和其它支持行业，以及规划，法律，税收和土地等管理行业，房地产业受政策限制，影响的敏感性较强。另外，房地产业的兴衰表明一个国家政治，社会经济的现状，也说明了投资房地产的风险性和政府制定长期，稳定的房地产政策的重要性。

三、我国房地产业发展概况及存在的问题

(一) 我国房地产业的发展概况

1. 房地产综合开发成绩显著

综合开发是在近几年发展起来的一种新型城市建设方式。自1986年开始试行，经过几年的发展，全国几乎所有城市都实行了综合开发的建设体制。与此同时，综合开发队伍也迅速崛起，在保证城市规划的顺利实施，保证住宅、城市基础设施、公共服务设施及其他工商业用房的配套建设，为城市建设和城市财政提供资金，推动城市土地使用制度的改革，活跃房地产市场和经营等方面都发挥了极大的作用。综合开发已成为城市政府组织城市建设的一种重要方式，开发企业也成为城市建设，特别是住宅建设的一支不容忽视的力量。

2. 城镇住宅发展迅速