

Q/SHGZ

上海市公证业务标准

Q/SHGZ 01010102—2018

商品房预售合同公证申请指南

2018-03-01 发布

2018-06-30 实施

上海市公证协会 发布

前 言

本标准按照 GB/T 1.1-2009 给出的规则起草。

本标准由上海市公证协会提出并归口。

本标准起草单位：上海市公证协会。

本标准主要起草人：沈宗仁、林玲、赵金洪、张磊、吴强。



商品房预售合同公证申请指南

1. 范围

本标准规定了商品房预售合同公证的申请程序和受理条件。

本标准适用于公证申请人申办商品房预售合同公证。

2. 事项名称与代码

2.1 事项名称

商品房预售合同公证:公证机构根据当事人的申请,依法证明房地产开发商与商品房预购人签订的预售商品房合同内容及行为的合法性、真实性的活动。

2.2 代码

01010102;合同(协议)(0101)→买卖合同(010101)→商品房预售合同(01010102)。

3. 办理依据

《中华人民共和国公证法》第十一条规定:根据自然人、法人或者其他组织的申请,公证机构办理下列公证事项:(一)合同。

4. 办理机构

本市公证机构均可以办理商品房预售合同公证。

5. 咨询及查询渠道

5.1 窗口咨询

本市公证机构接待窗口。

5.2 热线咨询

12348 上海法网热线以及本市公证机构咨询电话。

5.3 网络咨询

上海法网、上海公证网、本市公证机构官网以及微信公众号。

5.4 电子邮件咨询

本市公证机构电子邮箱。

6. 申请

6.1 申请人条件

预售的房地产在本市。

6.2 申请方式

商品房预售合同公证采用公证机构窗口申请的方式。(窗口情况见本书附表 1)

6.3 申请程序

申请人应按照表 1 的内容提交真实、合法、充分的申请材料,并在收件清单(附录 A)上签名或者盖章、捺指印予以确认。



表 1 申请材料清单

序号	提交材料名称		原件/复印件	份数	备 注
1	公证申请表		原件	1	申请人应签名或者盖章、捺指印。
2	自然人	居民身份证或者其他有效的身份证件	原件	1	其他有效身份证件指以下证件：护照、台湾居民来往大陆通行证、港澳居民来往内地通行证及香港(澳门)居民身份证等。
3		居民户口簿	原件	1	居民户口簿也可以由公安部门出具的户籍证明代替。
4	法人或其他组织	法人或其他组织主体资格证明	原件/复印件 加盖公章	1	1. 主体资格证明材料：营业执照、事业单位法人证书、社会团体法人登记证等。 2. 其他材料：根据相关法律、法规、规章、规范性文件 and 章程的规定应提供的材料。 3. 身份证件见材料清单 2。 4. 买方为法人的，可提供盖章的复印件。
5		法定代表人、负责人或其他有权签字人的身份证件		1	
6	委托书		原件	1	若非本人前来办理时提供，身份证件见材料清单 2。
7	受托人身份证件		原件	1	
8	商品房权利凭证		原件	1	《国有土地使用证》《建筑用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》《建筑工程施工证》《不动产权证》(大产证)《预售许可证》等。
9	商品房预售合同文本		原件	N+1	N 为所需要的公证书份数，公证处需收取合同一本留档。

7. 受理

7.1 准予受理条件

符合下列所有条件的公证申请，本市公证机构应予受理：

- 申请人符合本标准规定的申请人条件；
- 申请人具有完全民事行为能力；
- 申请人申办商品房预售合同公证是其真实意思，申请人所订立商品房预售合同内容符合法律法规的规定；
- 申请人能够按照本标准申请材料清单的要求提供真实、合法、充分的申请材料；
- 申请人按本标准支付公证服务费。

7.2 不予受理情形

具有下列情形之一的公证申请，公证机构应不予受理，并告知申请人不予受理的理由：

- 申请人不符合本标准规定的申请人条件；
- 申请人不具有完全民事行为能力，不能表达其真实意思；
- 申请人申办商品房预售合同公证并非其真实意思；申请人所订立商品房预售合同内容违反法律法规、社会公德、公序良俗；
- 申请人不能按照本标准申请材料清单的要求提供申请材料，或者不能按照公证机构的要求补充提交申请材料；申请人虚构、隐瞒事实或者提供虚假申请材料；
- 申请人不能按照本标准规定的收费标准支付公证服务费。



7.3 受理程序

7.3.1 受理审查

公证机构在受理公证申请时对申请人条件以及提交的公证申请表(附录 B)、申请材料进行审查核实。

7.3.2 结果处理

凡符合受理条件的公证申请,公证机构应予受理;凡有不予受理情形之一的公证申请,公证机构不予受理,并告知申请人不予受理的理由。

7.3.3 受理登记

公证机构对符合受理条件的公证申请进行立案登记,制作《公证受理通知单》(附录 C)发给申请人,申请人应在《公证受理通知单(回执)》(附录 C)上签名或者盖章、捺指印;申请人根据公证机构的要求需要补充申请材料的,应在《补充申请材料告知书》(附录 D)上签名或者盖章、捺指印予以确认。

7.3.4 告知

公证机构受理公证申请后,应告知申请人申办商品房预售合同公证的法律意义和可能产生的法律后果,告知申请人办理公证享有的权利和应履行的义务,申请人应在《公证受理告知书》(附录 E)上签名或者盖章、捺指印予以确认。

7.4 受理期限

三个工作日。

8. 收费

8.1 收费依据

《上海市公证机构服务收费管理办法》(沪发改规范[2017]11号)和《上海市实行政府定价的公证服务项目目录和收费标准》(沪价费[2017]16号)。

8.2 收费标准

8.2.1 执行政府定价项目

商品房预售合同公证收费按标的额 100 万元(含)及以下部分,收取 0.3%(按比例收费不到 300 元按 300 元计);100 万元至 400 万元(含)部分,收取 0.2%;400 万元以上部分,收取 0.03%。

公证书副本费:每本收费 10 元。

8.2.2 执行市场调节价项目

收取代书费、委托专项调查费、上门费等市场调节价项目的,公证机构应与申请人协商形成服务收费标准,并以书面形式予以确定。

8.3 减免公证费

对符合法律援助条件的申请人,本市公证机构应当按照《公证服务费减免操作细则》减免公证服务费。

9. 办理期限

审核和办理期限:十个工作日。

出具公证书期限:自受理公证申请之日起十五个工作日内(因不可抗力、补充申请材料或者需要核实相关情况和材料的,所需时间不计算在上述期限内)。

10. 投诉渠道和救济途径

10.1 投诉渠道

申请人对公证机构的执业行为和服务质量有意见,可以通过接待窗口、投诉电话、网络和微信公众号、电子邮箱等渠道,向承办该公证事项的公证机构、市公证协会进行投诉。

10.2 救济途径

申请人对公证机构的执业行为、复查结果、投诉处理、过错责任、赔偿数额有意见,可以向本市司法行政机关、人民法院申请行政和法律救济。



附录 A(规范性附录) 收件清单

收 件 清 单

案 号			
案 由			
申请人			
受理时间			
序 号	文 件 名	原件/复印件	件 数
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
申请人签名			

接待人：



附录 B(规范性附录) 公证申请表

房地产预售/出售/买卖合同公证申请表

卖 方	法人	名称:		住所:				
		法定代表人:	性别		职务		电话	
		委托代理人:						
	个人	姓名:		性别:		出生日期:		
		国籍:		住所:		电话:		
		姓名:		性别:		出生日期:		
		国籍:		住所:		电话:		
		姓名:		性别:		出生日期:		
		国籍:		住所:		电话:		
		代理人	_____, _____, _____ 的代理人: _____ 性别: _____ 出生日期: _____ 国籍: _____ 住所: _____ 电话: _____					
买 方	法人	名称:		住所:				
		法定代表人:	性别		职务		电话	
		委托代理人:						
	个人	姓名:		性别:		出生日期:		
		国籍:		住所:		电话:		
		姓名:		性别:		出生日期:		
		国籍:		住所:		电话:		
		姓名:		性别:		出生日期:		
		国籍:		住所:		电话:		
		代理人	_____, _____, _____ 的代理人: _____ 性别: _____ 出生日期: _____ 国籍: _____ 住所: _____ 电话: _____					
申请事由	经申请人双方商定,就位于上海_____路_____弄_____号 (_____地块上)的《_____》(物业名称)_____幢 _____层_____室_____房屋订立预售/出售/买卖合同,特申请公证。							
签署	卖方签名(盖章) _____年____月____日			买方签名(盖章) _____年____月____日				

接待人:



附录 C(规范性附录) 公证受理通知单与公证受理通知单(回执)

公证受理通知单

编号: _____

_____:

经初步审查,你/你们申办/委托申办的_____公证事项,本处已决定受理。请仔细阅读背面的《公证受理告知书》,完整填写《公证受理通知单回执》,经签名或盖章后,将该回执交本处承办人员。

上海市××公证处
接待人员(签名): _____

_____年____月____日

注意事项:

1. 凭本通知单、公证费收据及有效身份证件按约期或通知的日期到本处领取公证书。以下公证事项的公证书必须由当事人亲自来本处领取:(1)与当事人人身有密切关系,需要再次确认签字的,如遗嘱、委托、声明、赠与等公证;(2)公证各方当事人未委托他人领取公证书的,需共同到本处领取。
2. 请注意阅读后面的《公证受理告知书》。
3. 需要补充的证据材料:

公证受理通知单回执

上海市××公证处:

你处发给我/我们的编号为_____的《公证受理通知单》和《公证受理告知书》已收到。

我/我们得知_____所申请的_____公证事项已由你处受理,并知悉了《公证受理通知单》和《公证受理告知书》的全部内容,了解了作为公证当事人的基本权利和义务,对所申办的公证事项的法律含义及相应法律责任均已清楚。

公证申请人/代理人(签名或盖章) _____

_____年____月____日



附录 D(规范性附录) 补充申请材料告知书

补充申请材料告知书

_____：

经初步审查，你/你们申办/委托申办的_____公证事项，本处已决定受理。但尚欠缺如下材料，请于_____个工作日内将下表中所列材料补齐，若未能在规定时间内补充材料的，由申请人承担相应的法律后果。

补充材料清单			
案 号			
案 由			
申请人			
受理时间			
序 号	文 件 名	原件/复印件	件 数
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
申请人签名			

接待人：



附录 E(规范性附录) 公证受理告知书

公证受理告知书

一、公证是公证处根据自然人、法人和其他组织的申请,依照法定程序对民事法律行为、有法律意义的事实和文书的真实性、合法性予以证明的活动。经公证的民事法律行为、有法律意义的事实和文书,应当作为认定事实的根据,但有相反证据足以推翻该项公证的除外。

二、当事人申办公证,应当如实陈述申请公证事项的有关情况,提交的证明材料应当真实、合法、充分。当事人虚构、隐瞒事实,或者提供虚假证明材料骗取公证书的,应承担相应的法律责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

三、本处受理公证申请后,应当告知当事人申请公证事项的法律意义和可能产生的法律后果。

本处经审查,认为当事人提供的证明材料真实、合法、充分,申请公证的事项真实、合法的,应当自受理之日起十五个工作日内向当事人出具公证书。但是,因不可抗力、需当事人补充证明材料或者本处需要核实有关情况的,所需时间不计算在上述期限内。

公证书自出具之日起生效。对于已经生效的公证书不可要求撤回公证申请。

四、当事人认为本处出具的公证书有错误的,可以在收到公证书之日起一年内,向本处提出复查。

当事人、公证事项的利害关系人对公证书涉及当事人之间或者当事人与公证事项的利害关系人之间实体权利义务的内容有争议的,可以就该争议向人民法院提起民事诉讼。

本处及其公证员因过错给当事人、公证事项的利害关系人造成损失的,由本处承担相应的赔偿责任,因过错责任和赔偿数额发生争议,协商不成的,可以向人民法院提起民事诉讼,也可以申请上海市公证协会调解。

五、经本处审查,认为当事人申请公证的文书内容不完备、表述不准确,提出补正、修改建议,当事人拒绝补正、修改的,经公证人员记录在案,由当事人承担相应的法律后果。

六、对于无民事行为能力人或限制民事行为能力人没有监护人代理申请办理公证的;当事人与申请公证事项没有利害关系的;申请公证的事项属专业技术鉴定、评估事项的;当事人之间对申请公证的事项有争议的;当事人虚构、隐瞒事实,或者提供虚假证明材料的;当事人提供的证明材料不充分或者拒绝补充证明材料的;申请公证的事项不真实、不合法的;申请公证的事项违背社会公德;当事人拒绝按照规定支付公证费的,依照《中华人民共和国公证法》第三十一条的规定,本处不予办理公证。

对于因当事人的原因致使公证事项在六个月内不能办结的;公证书出具前当事人撤回公证申请的;因申请公证的自然人死亡、法人或者其他组织终止,不能继续办理公证或者继续办理公证已无意义的;当事人阻挠、妨碍公证机构及承办公证员按规定的程序、期限办理公证的或其他应当终止的情形,依照《公证程序规则》第五十条的规定,公证处将终止公证。

七、自公证书出具之日起,本处代为保管公证书的期限为三个月,逾期视为不再领取,本处不再承担代为保管的义务。

当事人如需补办公证书副本的,需向本处提出申请,并支付副本费,经审核后,对符合规定的本处可补办副本。

公证申请人/代理人(签名或盖章)_____

_____年____月____日