

深圳市公证协会

关于印发《关于办理房产委托公证的指导意见（修订）》的通知

各公证处：

为适应市场发展及办证手段的不断进步，更好地满足当事人的办证需求，进一步规范我市公证机构办理房产委托公证，推动公证行业高质量发展，经市公证协会第五届理事会第二十一次会议审议通过，修订了《关于办理房产委托公证的指导意见》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：关于办理房产委托公证的指导意见（修订）



附件：

关于办理房产委托公证的指导意见 (修订)

(2024年9月9日深圳市公证协会第五届理事会第二十一次会议通过)

第一条 【规范目的和依据】为了规范我市公证机构办理房产委托公证，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公证法》《公证程序规则》等法律、法规、规章，以及中国公证协会、广东省公证协会关于办理房产委托公证的有关规定，现对市公证协会于二〇一四年一月制定的《关于规范办理房地产委托书公证的意见》重新修订如下。

第二条 【房产委托和房产处分性委托】本指导意见所称的房产委托书是指委托人为了授权他人代为办理房产的购买、出售、赎楼、管理、互换、继承、租赁、抵押等事宜而单方签署的法律文书。本意见所称房产处分性委托，是指涉及房产出售、抵押、互换、出租、拆迁以及其他处分方式的委托。

第三条 【亲自办证】公证员在办理房产委托公证时，应当亲自审查公证申请资料，亲自核实委托人的签名，严禁将此审查、核实职责交由他人行使。

第四条 【自然人委托的审查材料】公证机构在办理房产委托书公证时，委托人是自然人的，应要求提供下列材料：

(1) 身份证;

(2) 委托书;

(3) 房产无抵押的提供房产证原件或提供房产证复印件加近期的房地产权查档证明, 房产有抵押的提供房产证复印件和抵押合同(按揭合同)原件或查档日期在近期的房地产权查档证明;

(4) 承办公证员经综合审查上述材料后认为应当补充的其他证明材料, 如除身份证以外的其他近照证件、户口本、受托人身份证复印件等。

对于本条第一款第(1)项规定, 如委托人是港澳居民的, 应要求提供身份证、港澳居民来往内地通行证(或护照), 委托人是台湾居民的, 要求提供台湾居民来往大陆通行证; 委托人是外国人的, 要求提供护照。

第五条 【法人委托的审查材料】 公证机构在办理涉及房产处分的委托公证时, 委托人是法人或其他组织的, 公证机构应要求其提供下列材料:

(1) 营业执照、组织机构代码证等主体资格证明;

(2) 法定代表人(负责人)证明书;

(3) 法定代表人(负责人)身份证;

(4) 委托书;

(5) 房产无抵押的提供房产证原件和复印件, 房产有抵押的提供房产证复印件和抵押合同(按揭合同)原件或查档

日期在七个自然日以内的房地产权查档证明；

(6) 承办公证员经综合审查上述材料后认为应当补充的其他证明材料，如公司章程、股东会决议（或董事会决议）、身份证以外的其他近照证件、受托人身份证复印件等。

法人或其他组织委托的，应要求法定代表人（负责人）亲自签署委托书。委托书应当加盖法人或其他组织的公章。

第六条 【自然人购房的审查材料】 公证机构在办理购房委托公证时，委托人是自然人的，应要求提供下列材料：

(1) 身份证；

(2) 委托书；

(3) 能够反映所购房产具体位置的证明材料，如当事人无法提供此类材料的，需要在谈话笔录中特别声明对所购房产地址的准确性负责；

(4) 承办公证员经综合审查上述材料后认为应当补充的其他证明材料。

对于本条第一款第(1)项规定，如委托人是港澳居民的，应要求提供身份证、港澳居民来往内地通行证（或护照），委托人是台湾居民的，要求提供台湾居民来往大陆通行证；委托人是外国人的，要求提供护照。

第七条 【法人购房的审查材料】 公证机构在办理购房委托公证时，委托人是法人或其他组织的，应要求提供下列材料：

(1) 营业执照、组织机构代码证等主体资格证明;

(2) 法定代表人(负责人)证明书;

(3) 法定代表人(负责人)身份证;

(4) 能够反映所购房产具体位置的证明材料,如当事人无法提供此类材料的,需要在谈话笔录中特别声明对所购房产地址的准确性负责;

(5) 承办公证员经综合审查上述材料后认为应当补充的其他证明材料。

法人或其他组织委托的,应要求法定代表人(负责人)亲自签署委托书。委托书应当加盖法人或其他组织的公章。

第八条 【提供近照证件】因委托人相貌发生变化导致承办公证员无法直观判断与其所持身份证上的照片是同一人的,公证机构可以要求委托人补充提供近期带有照片的有效身份证件,如社保卡、护照、港澳通行证、大陆居民往来台湾通行证、居住证、驾照等。

第九条 【身份变更】委托人因移民定居等原因导致身份变更的,申请办理处分登记在变更之前身份下的房产时,公证员应要求其提供前后两个身份是同一人的证明材料。

第十条 【受托人身份证明材料】根据办证需要,承办公证员可以要求委托人提供受托人的身份证以及其他有关的证明材料。

第十一条 【资料形式】本指导意见中所涉及的资料要

求，未明确是复印件者，均要求为原件，下同。

第十二条 【婚姻状况审查】委托人为房产证上登记的权利人的，一般不需对其婚姻状况进行审查。如果房产为夫妻共同财产，仅以夫或妻一方名义登记的，夫妻同时作为委托人时，需对其婚姻状况予以审查。

第十三条 【权利能力审查】公证员应当审查委托人的民事权利能力和民事行为能力；无民事行为能力人、限制行为能力人申办公证，应当由其法定代理人代理。

第十四条 【监护人委托】监护人代理被监护人申请办理房产委托公证的，以被监护人为委托人，并要求提交其享有监护权的证明材料。如果申请办理以处分被监护人所有的房产为内容的委托公证，还须要求委托人提交其为被监护人利益而处分房产的保证书。

第十五条 【重大疾病人员委托】委托人有重大疾病的，公证员应重点注意其病情状况，重点审查其神志是否清楚，做好询问笔录，并对询问的过程进行录音、录像，同时可要求委托人提供有关医院出具委托人神志清醒的证明或精神状况、行为能力的鉴定证明。

第十六条 【老年人等特殊人群委托】委托人是六十五岁以上的老年人，或者是文盲的，或者是聋哑盲人等特殊群体的，公证员可以对办理公证的主要环节录音录像，并要求委托人配偶或近亲属到场协助办理。

第十七条 【羁押人员委托】委托人为被羁押人员的，公证员应当审查委托人是否可以处分委托书所涉及的房产。公证员可以要求委托人提交办案部门同意委托人处分委托书所涉房产的证明。

委托人是已决犯的，如生效判决书上有判处财产刑的内容，公证员应当要求委托人提供财产刑已经履行完毕的证明。财产刑未履行完毕的，不宜办理委托处分房产的公证。

公证员到委托人被羁押现场审查委托人签名的，应当预先征求被羁押人的意见并严格按照有关规定办理会见审批手续及进出羁押场所登记手续。禁止未经批准凭关系或通过其他渠道进入羁押场所为被羁押人办理房产委托公证。

第十八条 【委托书重要内容的审查】公证机构应当加强对委托人所提供委托书内容的审查。对委托人提供的委托书，应重点审查以下几个方面：

- 1、（内容一致）一式多份委托书的内容必须完全一致。
- 2、（重大事项一事一委托）房产委托公证应当坚持重大事项一事一委托原则，一份委托书只能对一套房产做出一种授权。委托书中不能将不同权限混杂在一起。委托购买房产、委托出售房产、委托抵押贷款、委托赎楼、委托出租房产、签署拆迁协议、回迁选房等事项不能同时写在一份委托书中。

受托人为委托人的配偶或者近亲属（父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女）的，可以根

据委托目的（出售房产或抵押贷款等）和办事需要，一次性列明办理该委托事项所需要的全部权限。委托书中应当载明委托人和受托人的关系，委托人应当提供相应的亲属关系证明材料。

3、（非近亲属委托）若受托人不是委托人的近亲属，委托出售房产的，委托书中必须写明买受人姓名、证件号码，并提供买方身份证复印件、买卖合同等佐证交易真实性的证明材料。委托抵押房产的，委托书权限一般仅限于办理抵押登记等事务性行为，如有委托签订借款合同、抵押合同等处分性行为的，需写明出借人、抵押权人和最高借款金额。但委托人坚持在未确定买受人情况下委托他人出售房产的，公证员应告知其存在的相关风险，并要求委托人签署知悉相关风险的保证书，且在委托书中载明由委托人名下账户收取全部售房款。

4、（处分查封房产）处于查封状态的房产，办理房产处分性委托，在委托书中应当注明处分性权限自解除查封之日起生效。

公证员为核查房产状态，可以要求委托人提供房产信息查档证明，委托人应当提供。

5、（不得代收款）除夫妻之间的委托外，委托书中不得有受托人代为收款的授权。出售房产所得的所有款项应当直接放入委托人或共有人名下账户。

6、（转委托）除受托人是委托人的近亲属外，房产处分性委托原则上不得转委托。

7、（代开银行卡）除配偶或近亲属之间的委托外，房产处分性委托书中不得载有代理委托人开立银行账户、修改银行密码、开设网银、保管存折或银行卡、代理或委托律师代理仲裁或诉讼、处理婚姻家庭事务、开锁换锁、领取或保管身份证、查询委托人名下车辆或其他财产等明显非正常处分房产直接所需的授权内容。如委托人要求办理的，应当要求其另行办理委托书（一类事项一份委托）。

8、（非红本商品房委托权限）办理非红本商品房（包括但不限于绿本房、军产房、福利房、微利房、尚未取得房产证的商品房等等）委托的，委托书内容严格按有关法律法规、政策要求执行，不得含有处分性权限，亦不得含有在取得红本房产证后进行出售、抵押等附条件处分性权限。当事人要求写处分性条款的，必须提供充分、明确的法律条文依据或者相关部门出具可以进行处分的证明。

9、（委托期限）房产处分性委托的代理期限最长不得超过一年，不得出现“至委托事项办理完毕为止”的内容。有证据证明委托人和受托人之间是夫妻或近亲属或产权共有人关系的，代理期限原则上最长不得超过三年。单纯委托出租房产的，代理期限原则上最长不超过三年，且必须载明“受托人签署的租赁合同中租期的截止日期不得超过委托书代

理期限的截止日期”。

10、（受托人人数）每一委托的受托人原则上不超过五人。

11、（公证处代办服务）委托人委托公证机构工作人员代办房产处分事务的，公证机构可以根据具体办事需要，拟定委托书条款。

第十九条 【外地房产处分性委托】房产处分性委托公证原则上由委托人住所地、经常居住地或房产所在地公证机构受理。委托人住所地、房产所在地、经常居住地均不在深圳市的，应谨慎办理，可要求委托人提供深圳居住证或深圳社保卡等证明其经常在深圳居住的证明材料。

委托书所处分的房产不在深圳市的，公证员应要求委托人自行确认委托书内容是否符合委托书使用地的要求，同时，原则上委托书内容应当符合本意见第十八条的规定。如公证员能综合判断（根据受托人人数、受托人身份、委托权限范围等）委托书确系非担保性质，可以根据委托目的、当地使用部门的要求等因素综合审定委托书内容。

除夫妻之间相互委托外，处分深圳以外房产的，可以告知委托人一般需要夫妻共同委托，当事人要求以房产产权登记人身份单独办理委托公证的，公证书可视情况注明“本公证书未对委托人是否有单独处分权作出证明”。

涉及处分外地房产的，如果委托人已经结婚并由夫妻共

同委托的，应要求当事人增加提供结婚证或其他能够反映夫妻关系的证明材料；如果委托人未婚或未再婚且委托书中载明委托人“无婚姻状态”内容的，可以要求增加提供未婚或未再婚证明材料。

处分外地房产的委托人如无法提供相关产权证明原件的，公证机构可以按照中国公证协会《办理房屋委托书公证的指导意见》第十条规定出具公证书，即公证书中注明“本公证书未对委托人是否具有处分权做出证明”。

第二十条 【委托书形式】 委托书必须打印，不得手工填写。当事人无法打印的，公证机构应当提供代书服务。

第二十一条 【身份验证】 承办公证员在通过身份证验证仪器验证委托人的身份证件时，应打印验证信息并留档。如身份证无法机读验证的，应通过其他有效方式验核身份证件。

承办公证员办理委托公证前需要对委托人进行人脸识别比对，比对结果由委托人签字确认并打印存档。

第二十二条 【拍照存档】 承办公证员应当对委托人拍照留档。在拍摄照片时，应当拍摄当事人的正面照片，并确保照片清晰可辨，所拍摄的照片应当存档。

第二十三条 【上门办理委托】 委托人申请上门办理委托公证的，应由公证员亲自办理。公证员可现场与委托人合影并存档。

第二十四条 【在线办理委托】 委托人申请在线办理委托的，在符合省、市公证协会关于在线办证的相关指引的条件下可以在线办理。

第二十五条 【外国人办理委托】 外国人申办委托公证的，如不懂中文的，应有翻译人员在场协助办证，并要求委托人在公证谈话笔录上用本国文字确认“本人明白申办委托公证和签署委托书的意义与后果并自愿签署”等内容。同时，翻译人员在公证谈话笔录上签名确认。协助翻译的人员非本公证处工作人员的，还应当复印该协助翻译人员的身份证件并留档。

第二十六条 【重点告知】 公证机构办理房产委托公证书，除依照《公证程序规则》规定向委托人进行告知外，还应当重点告知下列内容：

- （一）委托书中委托、代理、转委托等法律术语的含义；
- （二）委托人签署委托书的法律后果；
- （三）委托人取消委托的条件。

第二十七条 【捺指印】 公证员认为有必要的，可以要求委托人在委托书的签名处加捺指印。

原则上要求委托人捺右手食指指印。委托人右手食指指纹无法正常提取的，可以要求捺其他手指指印，同时，在公证谈话笔录上予以注明。委托人手指纹无法正常提取的，可以要求委托人捺手掌纹。

第二十八条 【委托书随附资料】应委托人的要求，公证书中可以随附委托人的身份证复印件，但不宜随附其他证明资料。

第二十九条 【领证人】委托公证书原则上发给委托人本人，由委托人再根据需要转交给受托人。委托人也可以委托他人代为领取公证书，但必须在公证申请表等相关材料中明确指定领证人。

第三十条 【副本制作】除在办理委托公证当天，并由委托人本人申请办理委托书副本制作外，对于其他情况的委托书副本制作的申请不予受理。

第三十一条 【不予受理】当事人申办委托公证，有下列情形之一的，公证机构可依据《公证法》、《公证程序规则》规定不予受理：

(1) 公证员对申请人身份有疑义，要求其补充其他有效身份证明文件仍无法确认其身份的或其拒绝补充提供的；

(2) 申请人与委托事项没有利害关系或提供的证明材料无法证明其利害关系的；

(3) 申请人隐瞒事实、提供虚假证明材料的；

(4) 委托内容违反法律、法规、规章规定或违反社会公序良俗的。

第三十二条 【取消委托】委托人在办理委托公证后申请办理取消委托的，可以声明书的形式办理，但原则上要求

申请人收回全部委托公证书，当事人无法收回全部委托书的，可以要求其在谈话笔录中声明自行承担无法全部收回委托书引起的法律责任。

公证机构办理取消委托声明书公证的，应当告知声明人将取消委托的意思表示送达至受托人以及有关部门，同时告知声明人取消原委托事项所产生的问题均由声明人承担的法律后果。

第三十三条 【取消委托、转委托办理公证员】取消委托声明、转委托公证原则上由原出具委托公证书的公证机构及公证员办理。

公证员确需受理非本人承办的委托书的取消委托声明公证或转委托公证，应当与原委托书承办公证机构或公证员联系，待核实有关情况后再决定是否予以办理。

第三十四条 【校对章的使用】公证员应当谨慎使用校对章。确因笔误需使用校对章的，公证人员应通过书面、电话、视频、短信、微信等方式与委托人进行确认后加盖。

第三十五条 【其他委托的适用】其它类委托公证参照本意见执行。

第三十六条 【解释权】本意见由深圳市公证协会理事会负责解释。

第三十七条 【执行起始时间】本意见自下发之日起开始执行。