

<<房地产开发流程>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发流程>>

13位ISBN编号：9787511801173

10位ISBN编号：751180117X

出版时间：2010-3

出版时间：法律

作者：杨家学

页数：543

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产开发流程>>

前言

房地产业既是我国重要的支柱产业，也是社会各界普遍关注的民生行业。改革开放30年来，我国的住房制度改革和房地产发展都取得了巨大成绩。

《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《建筑法》、《物权法》等相关法律制度的相继出台和完善，也为房地产行业的健康发展提供了相应的制度保障。

本书作者是一位致力于用专业的法律知识为中国房地产业的发展营造一个长期稳定、透明高效制度环境的资深律师。

翻阅本书我欣喜地发现，本书最大的特点是以房地产开发流程为轴线，从政府行政审批的角度出发，为便于开发企业等相关人员掌握相关知识，独辟蹊径，抽丝剥茧，将庞大繁琐的房地产开发细化成19个流程，这样既可为初涉开发的企业提供可供操作的实践模本，也可让从事多年房地产开发的企业进一步提升依法经营管理水平。

基于此，我还希望作者依据最新出台的法律法规和读者反馈的意见，不断丰富完善本书相关内容，以进一步推动房地产业的健康发展。

是为序。

<<房地产开发流程>>

内容概要

杨家学律师多年来从事房地产开发工作，在房地产开发建设领域积累了丰富经验，本书也是对长期以来积累工作经验的总结。

本书结构共分为十九章，以房地产开发流程为主线，涉及从开始设立房地产开发企业到商品房销售完毕的全部过程。

每章均由正文、附表格、附法律、法律及其他规范性文件、附相关案例（一至二个）等四部分组成。其中的法律、法规及其他规范性文件鉴于内容较多，因此在书中仅排列目录，具体内容以附光盘形式收录。

本书的特点是注重实务，具有较强的操作性，可供房地产开发企业、基本建设领域的行政机关作工具书使用。

<<房地产开发流程>>

作者简介

杨家学，律师，男，1965年7月出生于重庆，西南政法大学毕业，获法律硕士学位，1993年通过律师资格考试开始执业，曾荣获重庆市首届十大优秀中青年法学、法律专家称号，现任伟豪(北京、重庆)律师事务所主任。

杨家学律师现担任：民革中央社会法制委员会委员、中华全国律师协会民事委员会委员、中国房地产协会法律委员会委员、重庆市第三届人民代表大会代表、重庆市律师协会副会长、重庆市人民政府立法咨询专家委员会委员、重庆市人民政府特邀监察员、重庆市人民政府信访稳定专家顾问团成员、重庆市法学会常务理事、重庆仲裁委员会仲裁员、西南政法大学讲座教授。

已公开发表论文50余篇，已编著出版《中国新农村法制建设研究》(主编、法律出版社)、《房地产开发行政审批流程》(主编、重庆出版社)、《农民经商理财法律案例精讲》(编写、重庆出版社)等著作。

<<房地产开发流程>>

书籍目录

第一章 房地产开发公司的设立流程 第一节 房地产开发公司设立概述 第二节 内资房地产开发公司的设立 第三节 外资房地产开发公司的设立 【案例分析】 1.房地产开发企业未履行登记手续致合同无效案 附相关法律、法规及规范性文件目录 附相关格式文书第二章 房地产开发企业资质管理 第一节 新设立房地产开发企业的暂定资质及资质申请 第二节 房地产开发企业资质等级标准、资质审批以及资质对规模的限制 第三节 房地产开发企业资质的年检及资质的变更、注销 【案例分析】 2.温州市南亚饭店诉温州市鹿城区洪殿街道黎一村民委员会、温州市东瓯游泳池房地产合作开发纠纷案 附法律、法规及规范性文件目录 附相关格式文书第三章 房地产开发建设用地使用权的取得 第一节 国有建设用地使用权的招标出让 第二节 国有建设用地使用权的拍卖出让 第三节 国有建设用地使用权的挂牌出让 第四节 国有建设用地使用权的协议出让 第五节 国有建设用地使用权的划拨 【案例分析】 3.桂源公司诉华威公司等土地使用权转让合同纠纷案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第四章 房地产开发的选址定点 第一节 建设项目选址意见书 第二节 项目环境影响评价审批 第三节 地质灾害危险性评估备案审查 第四节 消防审查 第五节 水利事项审批 第六节 国家安全事项审查 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第五章 房地产开发项目立项 第一节 房地产项目立项审批新特点及立项基本要求 第二节 房地产开发政府投资项目的审批 第三节 房地产开发企业投资项目的核准 第四节 房地产开发企业投资项目的备案 【案例分析】 4.盛大公司与金华区政府合作开发房地产纠纷案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第六章 建设用地规划许可证的核发 第一节 建设用地规划许可证概述 第二节 核发或领取建设用地规划许可证的条件及申请应提交的材料 第三节 核发或领取建设用地规划许可证的程序及发证机关 第四节 核发建设用地规划许可证的时限和建设用地规划许可证的有效期限 【案例分析】 5.周锦等诉名山县建设局城市规划管理行为案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第七章 建设用地使用权证书的核发 第一节 建设用地使用权证书概述 第二节 建设用地使用权证书核发的程序和核发申请应提交的材料 第三节 建设用地使用权证书的变更和注销 【案例分析】 6.程志诉重庆市九龙坡区人民政府撤销划拨土地使用权证一案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第八章 建设工程设计方案审查 第一节 建设工程设计方案审查概述 第二节 建筑节能审查 第三节 防空地下室设置审查 第四节 消防审核 第五节 园林绿化审查 第六节 建筑方案设计审查 第七节 房屋夜景灯饰审查 第八节 市政公用设施安全事项审查 第九节 国家安全事项审查 第十节 机场空域安全事项审查 第十一节 使用港口岸线的审批 第十二节 文物保护事项审查 第十三节 无线电管理事项审查 第十四节 电力设施保护事项审查 第十五节 河道管理事项审查 第十六节 防雷电灾害事项审查 【案例分析】 7.上海市黄浦建筑设计院诉上海万国企业发展公司建筑工程设计费纠纷案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第九章 建设工程初步设计审批 第一节 建设工程初步设计综合审批 第二节 建筑节能审查 第三节 建设工程消防初步设计审查 第四节 建设工程人防初步设计审查 第五节 建设工程环保初步设计审查 第六节 综合管网初步设计审查 第七节 园林初步设计审查 第八节 防雷装置初步设计审查 第九节 物管用房设置审查 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十章 项目总投资概算审批 第一节 项目总投资概算概述 第二节 建设项目总投资概算审批程序和应提交的材料 第三节 项目总投资概算增加的情形、原因分析和对策建议 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十一章 城市房屋拆迁许可 第一节 城市房屋拆迁概述 第二节 城市房屋拆迁许可证审批程序及应提交的材料和拆迁许可证的有效期限 【案例分析】 8.陈庆诉中山市房产管理局房屋拆迁行政裁决案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十二章 施工图设计审查 第一节 建筑施工图设计审查 第二节 建筑节能审查 第三节 消防施工图审查 第四节 防雷装置施工图审查 第五节 人防施工图审查 第六节 城市园林绿化施工图审查 第七节 排水管网、占挖道路等市政设施施工图专项审查 【案例分析】 9.朱玉良不服上海市建筑业管理办公室行政处罚案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十三章 建设工程规划许可 第一节 建设工程规划许可证概述 第二节 建设工程规划许可适用的范围和核发建设工程规划许可证的条件 第三节 核发建设工程规划许可证的程序 第四节 申请核发建设工程规划许可证应提交的材料 第五节 建设工程规划许可证的有效期限 【案例分析】 10.岳雷诉天津市规划和国土资源局请求撤销《建设工程规划许可证》案 附法律、法规及其他规范性

<<房地产开发流程>>

文件目录 附相关格式文书第十四章 施工准备阶段的管理 第一节 工程报建管理 第二节 招标投标备案 第三节 建筑工程造价备案 第四节 建设工程安全生产条件审核 第五节 建设工程质量监督注册 第六节 施工许可证的办理 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十五章 建设工程施工过程管理 第一节 建设工程施工合同管理一 第二节 建设工程安全生产管理【案例分析】 11.长安建筑公司诉电建公司建设工程分包合同纠纷案 12.十五冶诉华云公司建设工程施工合同纠纷案 附相关法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十六章 建设工程竣工验收与备案 第一节 建设工程竣工验收概述 第二节 建设工程竣工专项验收 第三节 建设工程竣工备案【案例分析】 13.江苏建工集团诉跃华公司建设工程施工合同纠纷案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十七章 房地产商品房销售和初始登记 第一节 房地产商品房的现售 第二节 房地产商品房的预售 第三节 房地产商品房的初始登记【案例分析】 14.程吉全诉重庆玉峰公司定金合同纠纷案 15.邓一凡诉天源房地产开发公司商品房买卖合同欺诈赔付案 16.苏立行诉上海佳宇房地产开发公司商品房销售广告不实纠纷案 附法律、法规及其他规范性文件 附相关格式文书第十八章 房地产开发项目的物业管理 第一节 业主、业主大会和业主委员会 第二节 前期的物业管理 第三节 物业管理服务【案例分析】 17.广州市越秀小区业主委员会诉广州欧云物业管理公司纠纷案 18.恒鑫公司诉唐子尧给付大修基金纠纷案 附法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书第十九章 房地产税费制度 第一节 房地产税费制度概述 第二节 房地产税收制度 第三节 房地产收费制度【案例分析】 19.商务B区房地产合作开发与房地产转让税费比较咨询案 20.重庆红岩工具厂诉重庆坤阳物业有限公司、重庆龙凤建筑安装工程有限公 司房地产转让税款纠纷案 附相关法律、法规及其他规范性文件目录 附相关格式文书附录：房地产开发全流程图后记案例索引 1.房地产开发企业未履行登记手续致合同无效案 2.温州市南亚饭店诉温州市鹿城区洪殿街道黎一村民委员会、温州市东瓯游泳池房地产合作开发纠纷案 3.桂源公司诉华威公司等土地使用权转让合同纠纷案 4.盛大公司与金华区政府合作开发房地产纠纷案 5.周锦等诉名山县建设局城市规划管理行为案 6.程志诉重庆市九龙坡区人民政府撤销划拨土地使用权证一案 7.上海市黄浦建筑设计院诉上海万国企业发展公司建筑工程设计费纠纷案 8.陈庆诉中山市房产管理局房屋拆迁行政裁决案 9.朱玉良不服上海市建筑业管理办公室行政处罚案 10.岳雷诉天津市规划和国土资源局请求撤销《建设工程规划许可证》案 11.长安建筑公司诉电建公司建设工程分包合同纠纷案 12.十五冶诉华云公司建设工程施工合同纠纷案 13.江苏建工集团诉跃华公司建设工程施工合同纠纷案 14.程吉全诉重庆玉峰公司定金合同纠纷案 15.邓一凡诉天源房地产开发公司商品房买卖合同欺诈赔付案 16.苏立行诉上海佳宇房地产开发公司商品房销售广告不实纠纷案 17.广州市越秀小区业主委员会诉广州欧云物业管理公司纠纷案 18.恒鑫公司诉唐子尧给付大修基金纠纷案 19.商务B区房地产合作开发与房地产转让税费比较咨询案 20.重庆红岩工具厂诉重庆坤阳物业有限公司、重庆龙凤建筑安装工程有限公 司房地产转让税款纠纷案

<<房地产开发流程>>

章节摘录

1997年8月2日，原告昆明市天鹏房地产开发公司（以下简称天鹏公司）与被告上海市通达房地产开发公司（以下简称通达公司）签订“上海明珠花园参建协议书”（以下简称“参建协议”），约定原告天鹏公司出资参建明珠花园一期工程项目20,000平方米，每平方米参建价3700元，总参建金额7400万元人民币，原告参建面积委托被告统一代理销售。

协议签订后，原告于1997年8月29日向被告支付270万元，同日，名扬广告公司代原告另行支付100万元，被告向原告出具了370万元的收据。

此后，原告以参建合同未履行法律规定的手续为由要求确认“参建协议”无效，从而被告应返还其参建款并赔偿其经济损失。

原告认为虽然签订了“参建协议”，并按照“参建协议”支付了部分参建款，但实际上自己并未依照该协议取得明珠花园的销售权，因此，应停止无效合同的履行，被告应返还原告已付的钱款，并赔偿原告损失。

被告则认为“参建协议”是双方签订的，对合同无效，双方都有不可推卸的责任。

因而，原告应对自己的过错承担责任，不同意赔偿损失。

双方各执一词，原告遂向法院提起诉讼，要求被告返还欠款，赔偿损失。

一审法院在调查中发现，原告天鹏公司为一外地企业，并没有在上海房地产管理部门办理登记备案手续，且原被告双方签订“参建协议”后，也未办理土地使用权变更登记手续。

法院认为，本案中原被告双方均为房地产开发公司，但原告没有履行登记备案手续，且双方签订“参建协议”后，没有将上述文件拿到房屋土地管理部门登记，“参建协议”没有得到法律的认可，因此不产生法律效力，属无效合同。

对本案合同的无效，原被告双方均存在过错，遂判决，被告返还原告370万元，双方各承担50%的利息损失。

<<房地产开发流程>>

编辑推荐

法律实务——解读、分析房地产开发全流程的法律服务，涵盖了房地产开发公司设立、房地产开发企业资质管理、房地产开发选址定点到建设工程竣工验收与备案、商品房预售与初始登记、房地产开发项目的物业管理等各个环节、各个阶段。

格式文书——收录、囊括房地产开发各个阶段所需要的申请书、审批表、资质审查表等各种表格、文书，力求为律师同行提供最快捷的查询渠道，使得《房地产开发流程》成为中国建筑房地产业最权威的工具书、实务书。

法律政策——总结、收集多达400个房地产开发相关的法律、行政法规、部委规章和其他规范性文件，倾情贡献最翔实、全面的办案法律、法规、政策文件。

典型案例——荟萃、挑选作者从事房地产业多年以来所代理的重大、权威、典型的真实案例，以实例的形式对具体法律实务进行验证与剖析，使得实务与案例并举，深入浅出地为读者诠释房地产开发全部流程。

<<房地产开发流程>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>