

<<房地产开发法律服务操作实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发法律服务操作实务>>

13位ISBN编号：9787511803580

10位ISBN编号：751180358X

出版时间：2010-3

出版时间：法律出版社

作者：林镡海 主编

页数：484

字数：543000

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>

<<房地产开发法律服务操作实务>>

前言

全球金融危机给国内经济带来的深刻影响，已经渗入到各个经济领域，而房地产行业更是处于风口浪尖。

众所周知，房地产行业对经济具有巨大的拉动力，其直接关系到宏观经济的走向和国家金融的稳定；同时，房地产行业又涉及千家万户的切身利益，直接关系到民生保障。

因此，房地产行业一直是国家政策调控的重点。

目前形势下，虽然自2009年1月份以来，在政府政策和开发商促销手段的刺激下，房地产市场交易量有所回升，价格也有明显上涨，但是，由于金融危机影响仍在持续，经济形势仍不十分明朗，因此，可以预见，在未来很长的一段时间内，房地产行业仍将面临一系列的调控措施。

房地产行业与国家政策具有高度的相关性，相应地，房地产法律法规体系也相当复杂。

从房地产开发公司的设立、一级市场土地出让到二级市场中各种形式的土地转让，都有各种层级的法律法规加以规范。

而法律法规之间、法律法规与政策之间也存在矛盾之处，所以国家立法机关根据实际情况也在对法律法规进行不断的修改，如目前对《土地法》和《城市房地产管理法》的修改就正在讨论之中。

因此，房地产开发企业在房地产开发过程中会不断遇到各种法律问题，而一旦应对不当则损失无可估量。

尤其是在目前的形势下，准确应对房地产开发过程中的各种法律问题更是具有十分重大的意义！

浙江省作为全国的经济强省，其房地产开发也一直处于全国的前沿。

浙江省的律师在为浙江房地产开发企业长期提供法律服务的过程中，也积累了丰富的经验。

为了集思广益、共享经验，浙江省律师协会建筑房地产业务委员会组织编写了本书，本书内容涵盖房地产开发实务、房地产开发的专题探讨以及案例分析三部分，融实务性、学术性、专业性与指导性为一体，是浙江省律师协会建筑与房地产业务委员会全体专业律师集体智慧的结晶。

相信本书的出版必将对我国房地产行业的科学发展起到积极的促进作用！

<<房地产开发法律服务操作实务>>

内容概要

集思广益、众志成城的扛鼎之作：作者荟萃浙江省房地产开发领域法律服务的精英，内容涵盖房地产开发实务、房地产开发的相关论文以及案例分析三部分，风格融合实务性、学术性、专业性、指导性于一体，力求促进我国房地产业的科学发展，为广大房地产从业人士提供有益借鉴和实务参考。

<<房地产开发法律服务操作实务>>

作者简介

林镭海，1963年生，男，毕业于东南大学，浙江沪鑫律师事务所主任，现任浙江省律师协会建筑与房地产业务委员会主任、上海仲裁委员会仲裁员、上海市建筑施工行业专家委员会专家、中国房地产协会法律事务委员会委员、浙江省建筑业协会律师顾问团成员。
1989年从事专职律师工

<<房地产开发法律服务操作实务>>

书籍目录

第一编 总则 总则第二编 房地产开发领域中非诉讼法律服务实务 第一章 房地产开发公司设立中的法律服务实务 第一节 有限责任公司形式房地产公司的设立 第二节 股份有限公司形式房地产公司的设立 第三节 外资房地产开发公司的设立 第四节 争议问题 第二章 一级市场中土地取得(招拍挂)的法律服务 第一节 招标、拍卖、挂牌的一般法律规定 第二节 代理出让方的律师提供的法律服务内容 第三节 代理受让方的律师提供的法律服务内容 第四节 律师在该阶段提供法律服务时特别要注意的问题 第五节 土地一级市场开发中的争议问题 第三章 二级市场中土地取得的法律服务 第一节 股权转让中的法律服务 第二节 项目转让中的法律服务 第三节 土地使用权转让中的法律服务 第四节 房地产合作开发中的法律服务 第五节 包销中的法律服务 第六节 开发管理中的法律服务 第七节 项目托管抄烂尾楼中的法律服务 第八节 BT与BOT模式的法律服务 第四章 诉讼、仲裁前的调解中的法律服务 第五章 律师为房地产开发企业提供法律服务的模式指引 第一节 律师与委托方签订法律服务委托合同 第二节 律师为委托方提供法律服务时的操作程序 第三节 律师提供法律服务的基本模式 第四节 律师执业风险提示第三编 律师为房地产开发领域提供诉讼法律服务实务 第一章 诉讼与仲裁 第一节 诉讼 第二节 仲裁 第二章 房地产开发公司设立阶段的纠纷及其处理 第三章 一级市场中的土地取得(招拍挂)纠纷及其处理 第四章 二级市场中的土地取得纠纷及其处理 第一节 股权转让纠纷及其处理 第二节 项目转让纠纷及其处理 第三节 土地使用权转让纠纷及其处理 第四节 合作开发纠纷及其处理 第五节 商品房包销纠纷及其处理 第六节 开发管理纠纷及其处理 第七节 项目托管烂尾楼中的纠纷及其处理 第八节 BT / BOT纠纷及其处理第四编 专题探讨 1.房地产企业法律风险的防范 2.《物权法》对房地产业发展的影响 3.对房地产市场宏观调控政策合法性的质疑 4.房地产合作开发合同有关法律问题探讨 5.房地产合作开发合同名实不符的认定与处理 6.合作开发房地产项目律师实务 7.合作建房当事人权利义务第五编 案例

<<房地产开发法律服务操作实务>>

章节摘录

(5) 有公司名称，建立符合有限责任公司要求的组织机构。

(6) 有公司住所。

(二) 有限责任公司设立程序的一般规定有限责任公司的设立程序应遵循如下规定：(1) 订立公司章程。

公司章程是公司设立的基本文件，章程经股东签署并报登记机构登记后生效。

(2) 申请公司名称预先核准。

《公司登记管理条例》第17条规定：“设立公司应当申请名称预先核准。

法律、行政法规或者国务院决定规定设立公司必须报经批准，或者公司经营范围中属于法律、行政法规或者国务院决定规定在登记前须经批准的项目的，应当在报送批准前办理公司名称预先核准，并以公司登记机关核准的公司名称报送批准。

”采用公司名称的预先核准制，可以避免公司名称与在册公司名称的重合，使公司的名称在申请设立登记之前就具有合法性和确定性，有利于公司设立登记程序的顺利进行。

设立有限责任公司，由全体股东指定的代表或者共同委托的代理人向公司登记机关申请公司名称预先核准。

申请名称预先核准，应当提交下列文件：有限责任公司的全体股东或者股份有限公司的全体发起人签署的公司名称预先核准申请书；全体股东或者发起人指定代表或者共同委托代理人的证明；国家工商行政管理总局规定要求提交的其他文件。

(3) 法律、行政法规规定须经有关部门审批的要进行报批，获得批准文件。

一般来说，有限责任公司的设立只要不涉及法律、法规的特别要求，直接注册登记即可成立。

但我国《公司法》第6条第2款的“但书”规定，法律、行政法规规定设立公司必须报经批准的，应当在公司登记前依法办理批准手续。

(4) 股东缴纳出资并经法定的验资机构验资后出具证明。

有限责任公司股东须按照章程规定的金额和方式，缴纳首期出资，并经法定的验资机构出具验资证明。

(5) 向公司登记机关申请设立登记。

根据《公司登记管理条例》的规定，设立有限责任公司，应当由全体股东指定的代表或者共同委托的代理人向公司登记机关申请设立登记。

设立国有独资公司，应当由国务院或者地方人民政府授权的本级人民政府国有资产监督管理机构作为申请人，申请设立登记。

<<房地产开发法律服务操作实务>>

编辑推荐

《房地产开发法律服务操作实务》编辑推荐：打造最权威、最专业、最实用的国内第一流房地产专业实务图书立志成为中国房地产法律服务的领军团队之一与作者携手，打造第一流法律实务图书，以飨读者

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>