

<<房地产投资与开发法律实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资与开发法律实务>>

13位ISBN编号：9787511837455

10位ISBN编号：751183745X

出版时间：2012-7

出版时间：法律出版社

作者：周胜

页数：386

字数：358000

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>

## <<房地产投资与开发法律实务>>

### 内容概要

周胜等编著的《房地产投资与开发法律实务》面向的是广大房地产开发企业，主要是为了解决开发企业在投资和开发过程中面临的法律问题，是一本很好的参考书籍。

本书以梳理房地产市场诞生以来的国家信贷政策演变为主线，同时兼顾其他重要的国家层面的宏观调控政策，以期理清房地产市场的发展脉络，为房地产业从业者提供一个侧面的决策依据。

## <<房地产投资与开发法律实务>>

### 作者简介

周胜，律师，北京市中洲律师事务所高级合伙人；中国政法大学法学学士、北京大学光华管理学院EMBA；北京市律师协会财务委员会秘书长；中国法学会WTO研究会理事，中华全国律师协会民事委员会委员，北京房地产学会理事，北京市律师协会土地法专业委员会副主任；中国青年创业国际计划（YBC）复审导师；中国政法大学法学院、中国人民大学律师学院、清华大学紫荆中心兼职教授。周胜律师长期担任任房地产开发企业、外资企业、政府部门的法律顾问，专业从事金融、房地产、建筑工程、外商投资法律服务。

擅长公司的兼并、收购、外商投资、房地产金融、土地转让、房地产项目转让、房地产开发、销售、物业管理、工程招投标、工程款结算等法律业务。

周胜律师先后撰写了“集体建设用地流转的疑难问题研究”、“中国房地产企业融资的特点和模式”、“中国房地产业限外政策解读”等数十篇专业论文；担任《中国房地产法研究》（法律出版社）第一卷、第二卷的执行编辑；主编《外商投资房地产法律实务》（法律出版社）；与人合著《律师办理土地法律业务操作指引》（北京大学出版社）。

<<房地产投资与开发法律实务>>

书籍目录

序

前言

第一篇 建设用地使用权投资

第二篇 房地产合作开发

第三篇 房地产工程建设

第四篇 商品房销售与交付

第五篇 房地产投资与开发纳税筹划

## 章节摘录

版权页：插图：随着市场经济的进一步发展，完全的市场渊节的弊端日益显现出来，其在房地产领域最直接的表现，就是目前我国面临的与经济发展水平严重不相适应的高房价、高地价。

面对这样的现实状况，招拍挂制度的改革也终于被提上了日程。

2011年年初，国土资源部发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》，本次出台的《意见》是在坚持招拍挂出让制度基础上，为贯彻中央房地产市场调控政策，将各地开展的招拍挂出让创新方式制度化、规范化，目的是指导各地规范开展招拍挂出让工作，落实民生目标。

由此可以看出，招拍挂制度已不再仅仅是一种资源分配制度，而是作为一种更为重要的宏观调控手段，进一步促进招拍挂制度的功能转型，充分发挥其宏观调控作用，是将成为招拍挂制度改革的主要方面之一。

二、完善招拍挂制度构架，适应现实需求可以说，招拍挂制度本身的完善，是招拍挂制度改革的重中之重。

《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》也提到了一些改革的具体方式：限定房价或地价以挂牌或拍卖方式出让政策性住房用地，限定配建保障性住房建设面积以挂牌或拍卖方式方式出让商品住房用地，以及对土地开发利用条件和出让地价进行综合评定以招标方式确定土地使用权人三种模式。

（一）以限定房价或地价，使用挂牌或拍卖方式出让政策性住房用地的模式该种模式又分为两种方式，即“限房价、竞地价”与“限地价、竞房价”。

这两种方式的成功经验来自于几个大城市，其中北京和天津采用了限房价竞地价的方式，而深圳则采用的限地价竞房价的方式。

限房价、竞地价的方式，是由市、县国土资源管理部门主导，根据相关政策规定及同片区商品住房销售价格水平拟定出让地块的房屋销售价格上限及住房套型面积标准，并以此为约束条件而实行挂牌、拍卖出让的一种土地出让方式。

简言之，就是在限定最高售价和保证小户型的前提下，由开出最高土地出让金的开发企业得到土地使用权。

限地价、竞房价的方式，则是指由国土资源主管部门根据拟出让地块的综合条件确定拟出让宗地的出让价格，同时发布房价的最高控制价，在此基础上实行挂牌、拍卖出让的一种土地出让方式，简言之，就是在确定土地出让金和最高售价的情况下，由承诺售价最低的开发企业取得土地使用权。

（二）以限定配建保障性住房建设面积，使用挂牌或拍卖方式出让商品住房用地模式此种模式是指国土资源主管部门主导确定拟出让地块配建廉租房、经济适用房等保障性住房的面积、套数、建设进度、政府收回条件、回购价格及土地面积分摊办法，以此为约束实施挂牌、拍卖的一种土地出让方式。最终取得建设用地使用权的开发企业，必须要承担挂牌、拍卖文件中确定的配建廉租房、经济适用房等保障性住房的义务。

这种模式早在2010年就在北京有了案例，北京市房山区长阳镇的居住用地挂牌出让现场，在价格达到2.84亿元后，竞价结束直接转入下一个环节——竞配建租赁住房面积。

此阶段结束后，最终一家企业以配建租赁住房面积4860平方米而胜出。

## <<房地产投资与开发法律实务>>

### 媒体关注与评论

《房地产投资与开发法律实务》面向的是广大房地产开发企业，主要是为了解决开发企业在投资和开发过程中面临的法律问题，是一本很好的参考书籍。

通过这本书，我们可以在业务决策时能够从中获得重要的参考意见，在进行合同管理时能够对重要问题予以足够的重视，在面临争议纠纷时能够对相关问题有必要的了解。

——全国工商联房地产商会会长 聂梅生      本书的特点是，第一，全书实用性较强，依据该书的指引，实务可操作。

第二，不回避热点问题，如招牌挂存在的问题、股权转让、代建制、小产权房问题等，把读者带至该领域的最前沿，并告诉读者该领域的风险及如何化解这些风险。

第三，有一定的理论分析。

现实社会中存在的问题，最终都要上升到理论高度来认识，通过理论来指导现实的运行。

作者做了比较有益的尝试。

第四，全书具有系统性、整体性，从土地的取得到开发，从房地产销售到税收谋划，环环相扣。

相信读者通过阅读该书，对房地产的全程运作会有所了解，对一些热点问题有所解惑，业务和理论都会得到提高。

——中国政法大学教授、博士生导师 符启林      房地产投资与开发所涉及的财产关系复杂，需要用尽可能完善的合同去规定和约束。

本书所提供的知识与案例，有利于开发商合理地运用法律保护自身利益。

“明投资诀窍，知法律玄机”为本书一大特点。

特此推荐！

——北京大学经济所房地产金融研究中心主任 冯科      本书梳理了房地产业的基本制度，分析了房地产开发企业的投资与开发方式，详细介绍了开发企业从取得国有土地使用权、建设施工，到商品房销售、交付的所有环节，以及整个投资与开发所涉及的相关纳税环节和税种，具有很高的专业性和实务性。

——国土资源部法律中心副主任、研究员 佟绍伟      周胜为人低调，经验丰富，没想到他把开发解读得如此详尽，让我这个开发商都“羡慕、嫉妒”。

读着他的书，能让我静下来检视自己、思考未来。

——中冶时代置业有限公司总经理 刘庆强

<<房地产投资与开发法律实务>>

编辑推荐

《房地产投资与开发法律实务》由法律出版社出版。

## <<房地产投资与开发法律实务>>

### 名人推荐

《房地产投资与开发法律实务》面向的是广大房地产开发企业，主要是为了解决开发企业在投资和开发过程中面临的法律问题，是一本很好的参考书籍。

通过这本书，我们可以在业务决策时能够从中获得重要的参考意见，在进行合同管理时能够对重要问题予以足够的重视，在面临争议纠纷时能够对相关问题有必要的了解。

——全国工商联房地产商会会长聂梅生 本书的特点是，第一，全书实用性较强，依据该书的指引，实务可操作。

第二，不回避热点问题，如招牌挂存在的问题、股权转让、代建制、小产权房问题等，把读者带至该领域的最前沿，并告诉读者该领域的风险及如何化解这些风险。

第三，有一定的理论分析。

现实社会中存在的问题，最终都要上升到理论高度来认识，通过理论来指导现实的运行。

作者做了比较有益的尝试。

第四，全书具有系统性、整体性，从土地的取得到开发，从房地产销售到税收谋划，环环相扣。

相信读者通过阅读该书，对房地产的全程运作会有所了解，对一些热点问题有所解惑，业务和理论都会得到提高。

——中国政法大学教授、博士生导师符启林 房地产投资与开发所涉及的财产关系复杂，需要用尽可能完善的合同去规定和约束。

本书所提供的知识与案例，有利于开发商合理地运用法律保护自身利益。

“明投资诀窍，知法律玄机”为本书一大特点。

特此推荐！

——北京大学经济所房地产金融研究中心主任冯科 本书梳理了房地产业的基本制度，分析了房地产开发企业的投资与开发方式，详细介绍了开发企业从取得国有土地使用权、建设施工，到商品房销售、交付的所有环节，以及整个投资与开发所涉及的相关纳税环节和税种，具有很高的专业性和实务性。

——国土资源部法律中心副主任、研究员 佟绍伟 周胜为人低调，经验丰富，没想到他把开发解读得如此详尽，让我这个开发商都“羡慕、嫉妒”。

读着他的书，能让我静下来检视自己、思考未来。

——中冶时代置业有限公司总经理刘庆强



<<房地产投资与开发法律实务>>

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>