

<<最新房地产企业全程法律指导>>

图书基本信息

书名：<<最新房地产企业全程法律指导>>

13位ISBN编号：9787802266360

10位ISBN编号：780226636X

出版时间：2007-1

出版时间：中国法制出版社

作者：郑学重

页数：322

字数：258000

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>

## <<最新房地产企业全程法律指导>>

### 内容概要

房地产项目运作是一项周期长、投资大、涉及面广的系统工程，涵盖了从项目公司建立、土地使用权获得、拆迁安置、招投标、工程的设计、施工、监理、设备安装到房屋的销售、物业管理的全过程，是一个完整的系统工程，涉及到方方面面的法律关系。

本书就是着力于为房地产企业提供全程法律指导的实用性工具书。

本书以房地产项目运作流程为经线，以项目运作中涉及的各项政策法规为纬线，辅之以案例分析、重点提示、图表标识等深入浅出的写作手法，逐一介绍了房地产项目从立项到完成的全过程。

全书分为五篇，涵盖了从项目公司成立、工程立项到项目建成、物业管理的全过程，并在每篇最后均专设一章“典型案例”，力求使读者对房地产项目运作过程形成系统认知的同时，更有具体的案例直观认识。

## <<最新房地产企业全程法律指导>>

### 作者简介

郑学重，1967年生，浙江温州人。  
复旦大学法律硕士，上海市乔柏律师事务所主任。

郑学重律师自执业以来，先后担任2000余件诉讼和非诉案件的代理人，担任多家企事业单位法律顾问；核心业务领域为房地产、公司法律业务。  
曾编著、撰写的房地产方面书籍、论文包括《最新

<<最新房地产企业全程法律指导>>

书籍目录

第一篇 建筑工程房地产开发企业的设立 第一章 房地产开发企业的设立 第一节 概述 第二  
 节 房地产开发企业设立的条件及流程 一、内资房地产公司设立的条件 二、房地产开  
 发企业的资质等级 三、内资房地产开发企业的登记程序 四、外商投资房地产开发企业的  
 特殊规定 第三节 相关问题的探讨 一、关于规范房地产市场外资准入和管理的意见  
 二、新公司法对房地产开发企业设立的影响 第二章 建筑业企业的设立 第一节 概述 第  
 二节 建筑业企业的设立条件及流程 一、内资建筑业企业设立的条件 二、建筑业企业资  
 质的分类和分级 三、内资建筑业企业设立的程序 四、外商投资建筑业企业特殊规定 第  
 三章 典型案例 中国石化集团第十建筑公司诉洋浦国盛实业发展有限公司分包合同纠纷案 全  
 中实业土木工程有限公司诉青岛市崂山区北宅镇建筑公司房产合作开发纠纷案 第二篇 房地产工程建  
 设的前期准备 第一章 房地产工程建设的前期准备流程 第一节 概述 第二节 房地产开发  
 项目的立项和可行性研究 一、制作项目建议书 二、制作房地产项目可行性研究报告  
 三、立项和可行性研究报告的备案和报批 第三节 房地产开发项目的规划和市政配套建  
 设 一、核发选址意见书 二、建设项目的方案设计及分项审批 第四节 建设用地、建  
 设工程规划许可审批 一、核发建设用地规划许可证 二、建设工程规划许可证 第二章  
 我国建设用地的基本制度 第一节 土地的利用制度 一、两种土地所有权形式 二、土  
 地使用权流转制度的形成 三、国有土地的利用体制 四、集体土地的利用体制 第  
 二节 土地使用权出让 一、土地使用权出让的概念及特征 二、土地使用权出让方式  
 三、土地使用权出让程序 第三节 划拨土地使用权 一、划拨土地使用权的特征 .....

第三章 城市反之拆迁安置与补偿 第四章 合同范本 第五章 典型案例 第三篇 建设工程法律  
 制度 第一章 建设工程招标投标 第二章 建设工程勘察设计 第三章 建设工程施工 第四章  
 建设工程监理 第五章 案例分析 第四篇 房地产开发项目的交易与管理 第一章 商品房销售 第  
 二章 房地产抵押 第三章 房屋权属登记 第四章 合同范本 第五章 典型案例 第五篇 房地  
 产企业的物业管理 第一章 物业管理企业 第二章 前期物业管理 第三章 案例分析 法规索引

章节摘录

第一章 房地产开发企业的设立 第一节 概述 房地产开发是指在依法获得土地使用权的土地上进行基础设施及房屋建设的行为。

房地产开发包括地产开发和建筑物开发。

房地产开发公司的经营活动主要是设计和策划房地产项目，组织实施开发计划并最终向社会租售建筑物；至于建筑物施工行为一般交给建筑施工单位完成。

房地产开发有多种形式，较为常见的有三种：一是以签署联合经营协议的合伙制联建；二是组建具有独立法人资格的项目公司开发；三是房屋参建。

三者在法律上的性质、所需要承担的风险及运作方式等方面都有着相当大的区别。

房地产联建是指提供资金、技术、劳务一方的与提供土地的另一方合作进行房地产开发，双方在合同里明确约定按比例分配房屋和土地使用权，并以各自所有的或者经营管理的财产承担民事责任的房地产合作开发行为。

项目公司开发是指提供资金、技术、劳务一方的与提供土地的另一方以组建法人资格的经济实体来合作进行房地产开发的行为。

在该种情况下，房地产合作开发的合作人即成为项目公司的股东，合作人之间的权利义务不再由合作协议书来规范，而是由项目公司的章程来明确各自的权利与义务。

房屋参建是指参建人以参建名义对已经成立的房地产项目参与投资或认购房屋的行为。

一般表现为参建人通过投资或参与房地产建设而获得部分房产的所有权。

由于第一、三种房产开发形式，开发商都需要承担无限责任，且合作投资者之间复杂的关系往往无法通过合作协议统一调整，合作投资者之间容易产生纠纷。

所以组建房地产开发企业进行项目合作开发，应该是房地产开发较为优越的开发形式，尤其是在一些大型项目的房产开发中，更是如此。

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>