

<<楼花炒卖风险防范>>

图书基本信息

书名：<<楼花炒卖风险防范>>

13位ISBN编号：9787807283720

10位ISBN编号：7807283726

出版时间：2006-9

出版时间：广东经济出版社

作者：杨承志

页数：204

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>

<<楼花炒卖风险防范>>

内容概要

在《楼花炒卖风险防范：商品房预售管理制度探析》中，作者对商品房预售的现行法律制度进行了研究和分析，将法学理论与房地产实践相结合，通过分析商品房预售合同法律制度中存在的不足和立法缺陷，特别是商品房预售合同登记备案制度的缺陷，以及商品房预售合同签订以后产生的新的法律关系。

该书从实践的角度出发，结合法理分析论述了商品房预售合同备案的法律性质、预售商品房再转让的法律性质、商品房预售按揭的法律性质，并希望通过立法：一是完善现行的预售合同登记制度，通过预告登记赋予预售商品房登记准物权的效力，保障认购人的权利免受后来人的侵害，从而真正保护认购人的利益；二是在法律上确定预售商品房转让的合法性，并制定再转让的统一规则，规范商品房预售转让的种类、条件、程序等；三是从法律上将商品房预售按揭与抵押严格区分，按照让与担保的特征，规定商品房预售按揭的性质，并明确按揭的登记机关、登记办法、登记程序、登记效力等内容，同时制定按揭标准格式合同，平衡双方利益，保护按揭当事人的合法权益。

<<楼花炒卖风险防范>>

作者简介

杨承志，湖北赤壁市人。
华中科技大学法学硕士。
先后担任广州市国土资源和房屋管理局政策法规处和物业管理处处长。
是《广州市房地产中介服务条例》、《广州市城市房屋拆迁管理办法》、《广州市闲置土地处理办法》、《广州市房屋租赁管理规定》、《广州市房地产登记管理办法》（市人大正在审议中）的主要起草者之一。
撰写了《广州市闲置土地处理办法释义》、《广州市城市房屋拆迁管理办法释义》等书，发表过多篇房地产政策法规方面论文。

<<楼花炒卖风险防范>>

书籍目录

上篇 商品房预售管理法律制度综述第一章 商品房预售概述第一节 商品房预售的起源和在我国的发展一、商品房预售的起源二、我国商品房预售制度的发展过程三、我国商品房预售制度产生和发展的内在原因第二节 商品房预售的概念和特征一、商品房预售的概念二、商品房预售的特征第三节 商品房预售的作用一、商品房预售是控制产品结构性风险的重要条件二、商品房预售是控制投资和产量风险的重要条件三、商品房预售是控制现金流风险的重要条件四、商品房预售会提高资金的使用效率五、商品房预售会降低消费者的风险六、商品房预售降低了银行的开发信贷风险七、商品房预售可以减少市场的风险八、商品房预售可以降低政府的风险第二章 商品房预售管理的现行法律制度第一节 商品房预售法律关系的特点一、商品房预售法律关系的产生、变更、消灭具有要式性特征二、商品房预售法律关系体现了对商品房预售当事人利益的平衡保护第二节 商品房预售管理的主要法律制度一、商品房预售许可制度二、商品房预售监督制度三、商品房预售合同法制度第三章 商品房预售管理制度的主要问题第一节 商品房预售存在的主要风险一、商品房预售行为自身蕴涵的风险二、商品房预售行为中的欺诈风险三、商品房预售的相关制度可能带来的风险第二节 商品房预售制度存废的争议一、取消商品房预售制度的利弊分析二、商品房预售制度存废的评价第三节 商品房预售管理制度中的问题分析下篇 商品房预售法律制度的完善第四章 商品房预售合同的管理第一节 建立商品房预售合同的预告登记制度一、现行商品房预售合同登记制度的缺陷二、预告登记制度三、建立商品房预售合同预告登记制度的合法性和必要性分析四、建立商品房预售合同预告登记制度的作用五、建立商品房预售合同预告登记制度的立法建议第二节 加强商品房预售合同的风险管理一、情势变更原则二、不安抗辩权在商品房预售合同中的运用第五章 建立预售商品房（楼花）转让制度第一节 预售商品房（楼花）转让的概念和相关规定一、预售商品房转让的概念二、预售商品房转让的相关法律法规第二节 预售商品房（楼花）转让的合法性一、允许预售商品房转让的意义二、应当允许预售商品房依法转让的法律分析三、完善预售商品房转让管理制度的法律设想第六章 建立预售商品房（楼花）按揭管理制度第一节 商品房预售（楼花）按揭制度简介一、商品房预售按揭制度的发展二、我国预售商品房按揭的特点第二节 商品房预售（楼花）按揭的法律性质分析一、各国对预售商品房按揭的法律规定二、商品房预售按揭的法律关系三、商品房预售按揭的法律定位四、完善我国商品房预售按揭管理法律制度的设想第三节 商品房预售（楼花）按揭的发展趋势一、按揭权人风险防范分析二、预售商品房按揭贷款保险三、预售商品房按揭贷款的证券化第四节 商品房预售（楼花）按揭中的实务问题一、商品房预售按揭中的重复抵押二、在建工程抵押后又进行商品房预售按揭三、商品房预售买卖合同和预售按揭合同关系的认定第七章 商品房预售各方主体权益冲突的规制第一节 优先权制度在我国法律中的体现一、优先权制度的产生二、优先权制度在我国法律中的体现第二节 我国法律中建设工程承包人的优先受偿权一、房地产开发建设工程承包人优先受偿权的法律性质二、最高人民法院对建设工程承包人优先受偿权的司法解释第三节 商品房预售各方主体权益冲突的规制一、施工企业优先受偿权与银行或其他债权人一般抵押权的冲突规制二、预购人权益与银行或其他债权人的在建工程抵押权的冲突规制三、预售商品房转让所引起各方主体权益的冲突规制结束语附录：相关管理条例城市商品房预售管理办法商品房销售管理办法广东省商品房预售管理条例广州市商品房预售管理实施办法关于做好稳定住房价格工作的意见最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释关于加强商品房销售管理的通知国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通中华人民共和国合同法（节录）参考文献

<<楼花炒卖风险防范>>

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>