第一图书网, tushu007.com

<<房地产高级法律顾问丛书-房地产>>

图书基本信息

书名：<<房地产高级法律顾问丛书-房地产物权常见问题专家解答>>

13位ISBN编号：9787509305843

10位ISBN编号：7509305845

出版时间：2008-8

出版时间：薛云华 中国法制出版社 (2008-08出版)

作者：薛云华 编

页数：415

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

前言

《物权法》的颁布和实施，给房地产业带来了巨大而长远的影响。
首先，《物权法》对权利界定、定纷止争有着不可替代的作用，它对不动产物权进行了高屋建瓴的规定，明确了房地产交易双方的权属和责任，有利于房地产市场中各种争议的减少和纠纷的解决。
其次，《物权法》规范了房地产开发企业、购房者、业主以及物业公司的市场行为，使房地产市场进一步走向规范化与制度化，使房地产交易更加透明和有秩序，这不但保障了广大购房者、业主的利益，同时也有利于高品质、重诚信的房地产开发企业和物业公司的长远发展。
《物权法》给房地产业、房地产市场、房地产交易秩序带来的影响是深远的。
正是在《物权法》颁布的新形势和大背景下，我们组织了广东广大律师事务所的房地产部律师编写此书。
广东广大律师事务所房地产部律师已成功地为许多房地产项目提供了全方位法律服务，服务内容涵盖项目公司组建、获取土地使用权、拆迁补偿、工程管理、项目融资与转让、商品房销售与银行按揭、登记与竣工交付以及组建物业管理机构、建立新型的物业管理关系等领域，并建立了房地产前期项目立项、中期项目运作、后期纠纷解决方案设计的全程法律服务模式。
作为中国大陆地区最早从事房地产法律服务的律师事务所之一，广东广大律师事务所在房地产法律服务方面积累了丰富的实务经验。
本书的编写宗旨就是将房地产律师的实务经验最大限度地融入书中并使广大读者从中受益。
在本书的编写过程中，我们始终遵循以下原则：一、实务性。
本书以房地产开发和交易的流程为顺序，精选实务中最经常遇到的问题和最需要解答的问题，并适当结合实务案例来提供专业的解决思路。

内容概要

《房地产物权常见问题专家解答》以房地产开发和交易的流程为顺序，精选了实务中最经常遇到的问题和最需要解答的问题，并依据中国现行有效的法律法规回答了这问题。
但鉴于法律从业者对特定问题的定性、情况的分析，以及对法律的理解不可避免地存在差异，且法律理论与实践也不可避免地存在差异，因此，《房地产物权常见问题专家解答》对有关问题的法律分析和处理建议仅为编者律师作出的主观陈述及独立法律判断，不构成对相关法律事实、法律关系、法律效力或其他法律属性的最终确认、保证或承诺。
现实中的房地产交易问题仍需要根据不同的实际情况来作出具体分析和判断。
房地产物权涉及的问题浩如烟海，《房地产物权常见问题专家解答》限于篇幅，内容没有面面俱到，而是挑选了实务中常见的重点问题加以解答。

作者简介

薛云华，广东广大律师事务所主任。
1986年毕业自西南政法大学。
1987年执业至今，获得过律师行业众多荣誉，包括广东省“十佳”律师、全国“优秀”律师、中国“十佳”律师提名、广东省优秀青年卫士、中国律师业特殊贡献奖等。
在房地产、金融、证券等法律服务领域有丰富的经验。
此外，还担任了大量行业及社会职务。
主要有：2002年至今，广东省律师协会会长；2005年至今。
中华全国律师协会副会长；2004年至今，广东省人大常委会立法顾问。
并任召集人；1998年至今，广州市仲裁委员会仲裁员；2005年至今，中国国际经济贸易仲裁委员会国际、国内仲裁员、专家咨询委员会委员；2007年至今，中世律师联盟副主席；2008年，当选第十届广东省政协委员。
曾合著《市场经济与经济犯罪》、《中国公证法律制度》等书籍，并在各种刊物上发表专业论文十余篇。

书籍目录

第一章 房地产项目公司的组建一、什么是房地产开发企业？
我国法律对房地产开发企业有何特殊规定？
二、从事房地产开发的企业应当具备什么资格？
三、设立房地产开发企业应当具备哪些条件？
四、设立房地产开发企业需要哪些程序？
五、房地产开发企业分为哪几级资质等级以及分别应具备什么条件？
六、不同资质等级的房地产开发企业如何申请核定和审批？
七、如何进行房地产开发企业的升级管理？
八、房地产开发企业分立、合并的，其资质等级如何处理？
九、房地产开发企业的资质如何实行年检制度？
十、各级资质的房地产开发企业承担的房地产项目的建设规模是怎样的？
十一、企业未取得资质证书或超越资质登记从事房地产开发经营的，应承担什么责任？
擅自从事房地产开发企业应承担什么法律责任？
十二、我国有关法律、法规对房地产开发企业的设立登记、备案有什么规定？
十三、房地产开发企业注册资本与投资总额的比例应达到什么要求？
十四、外商投资房地产行业有什么限制性规定？
十五、外商投资房地产行业的设立程序是怎样的？
十六、中外合作房地产开发公司有何特殊性？
十七、房地产项目联建合同的效力如何？
十八、开发居民住宅有何优惠政策？
十九、向房地产开发企业非法收费应承担什么法律责任？
二十、在房地产项目公司组建阶段律师提供什么法律服务？
第二章房地产项目立项与报批一、什么是房地产开发项目的立项？
二、房地产项目开发应经过哪些审批程序？
三、经营性房地产开发项目为什么必须通过招标、拍卖或挂牌交易的方式取得？
四、房地产投资有哪些主要形式？
各自存在哪些潜在的法律风险？
如何有效控制与预防？
五、什么是房地产项目资本金制度？
六、什么是房地产项目手册制度？
七、什么是项目质量责任制度？
八、如何进行立项和可行性研究报告的备案和报批？
九、什么是房地产开发项目建设条件意见书？
十、在房地产开发过程中如何落实“四源”？
十一、什么是房地产开发项目建设的城市规划？
十二、选址意见书核发的程序是怎样韵？
十三、建设用地规划是怎样进行审批和管理的？
十四、规划意见书如何审批？
十五、取得建筑工程施工许可证应具备哪些条件？
十六、什么是房地产开发项目的勘察、设计？
十七、建设工程勘察、设计的基本原则是什么？
十八、建设工程勘察设计合同的签订有哪些规定？
十九、如何进行建设项目的方案设计及分项审批？
二十、人防工程建设的要求有哪些？
二十一、环境影响评价报告应包括哪些内容？

二十二、消防安全有哪些具体要求？
二十三、地震安全评价报告包括哪些内容？
二十四、在开发立项审批阶段律师提供什么法律服务？
第三章房屋拆迁安置一、什么是城市房屋拆迁？
《物权法》及其他有关法律对此有何规定？
二、《物权法》对城市房屋拆迁有何影响？
三、拆迁的方式有几种？
不同的拆迁方式对拆迁人有何法律上的要求？
四、城市房屋拆迁由哪些部门进行监督管理？
五、《物权法》对城市房屋拆迁监督管理部门工作有何影响？
六、城市房屋拆迁范围内的户口如何管理？
七、在拆迁范围内户口一旦冻结，是不是就一律不许再迁入新户了？
八、城市房屋拆迁的程序是怎样的？
九、城市房屋拆迁必须具备哪些文件？
十、房屋拆迁中的法律关系主体有哪些？
各有哪些权利义务？
十一、城市房屋拆迁公告发布后．拆迁范围内的单位和个人不得进行哪些活动？
十二、实施强制拆迁的条件是什么？
《物权法》是否禁止了强制拆迁？
十三、城市房屋拆迁补偿的对象和范围是什么？
十四、城市房屋拆迁补偿有哪几种方式？
十五、城市房屋拆迁货币补偿的标准是什么？
十六、如何签订《城市房屋拆迁安置补偿协议》？
十七、拆迁人与被拆迁人不能达成拆迁补偿安置协议应如何处理？
十八、被拆迁人或者房屋承租人在协议约定的或裁决、判决规定的搬迁期限内拒绝搬迁，应当如何处理？
十九、城市房屋拆迁涉及的公证事项有哪些？
二十、城市房屋拆迁安置的补偿费及其标准？
二十一、房屋拆迁安置的原则和标准是什么？
二十二、在产权调换时，拆迁补偿安置协议约定的面积与实际安置面积不符如何处理？
二十三、拆迁人擅自延长过渡期限的，应承担什么责任？
二十四、拆迁城市公益事业房屋应如何补偿？
二十五、拆迁城市租赁房屋应如何补偿？
二十六、拆迁产权不明的房屋应如何补偿？
二十七、拆迁设有抵押权的房屋，应如何处理？
二十八、拆迁代管房屋，应如何处理？
二十九、拆迁共有房屋，应如何处理？
三十、律师在拆迁阶段能提供什么法律服务？
第四章房地产开发项目用地一、我国现有的土地权属有哪些类型？
房地产开发项日用地属于哪种类型？
二、什么是建设用地？
具体可分为哪些种类？
三、什么是建设用地使用权？
如何以出让方式取得建设用地使用权？
四、什么是土地使用权的划拨？
如何以划拨方式取得建设用地使用权？
五、什么是土地使用权转让？

如何以转让方式取得建设用地使用权？
六、什么是国有土地租赁？
能否以租赁方式取得建设用地使用权？
七、什么是建设用地使用权分层设立？
八、建设用地使用权出让合同应包含哪些主要条款？
九、建设用地使用权出让合同中土地受让方的主要义务是什么？
未按约定履行主要义务的法律后果是什么？
十、建设用地使用权人在土地用途方面有什么权利限制？
十一、建设用地使用权能否进行抵押？
十二、房地产开发企业在什么情况下构成闲置土地？
十三、房地产开发企业构成闲置土地的，应当承担哪些违约责任？
十四、建设用地土地使用权出让的最高年限是多久？
十五、建设用地使用权出让年限未期满，政府提前收回应如何处理？
十六、建设用地使用权出让年限届满后如何续期？
十七、集体所有的土地如何转为建设用地？
农业用地如何转为建设用地？
十八、非法转让土地、将农用地改为建设用地或非法占用耕地或非法占用其他土地，需承担什么法律责任？
十九、擅自出让或擅自批准出让土地使用权用于房地产开发应承担什么法律责任？
二十、什么是建设项目用地预审？
建设项目用地预审的依据是什么？
二十一、建设项目用地预审的权限及主要内容是什么？
二十二、什么是“一书四方案”？
“一书四方案”的内容主要是什么？
二十三、“四方案”应满足哪些条件？
二十四、．什么是单独选址建设项目用地？
哪些类型的建设项目用地属于单独选址建设项目用地？
二十五、什么是城市分批次建设用地审批？
二十六、什么是城市建设用地整理？
二十七、什么是新增建设用地土地有偿使用费？
新增建设用地土地有偿使用费的征收标准和范围是什么？
二十八、中央与地方对新增建设用地土地有偿使用费如何进行分成？
二十九、征收外商投资企业场地使用费的依据是什么？
三十、对土地登记收费的收取有什么规定？
三十一、土地开发投资（房地产开发投资）有哪些主要形式？
各自存在哪些潜在的法律风险？
如何有效控制与预防？
三十二、在房地产开发用地阶段律师能提供什么法律服务？
第五章项目工程建设与招、投标一、哪些建设工程项目属于必须招标的范围？
二、哪些规模的建设工程项目必须招标？
三、建设工程项目的招标方式有哪些？
四、建设工程项目可以通过哪些具体形式进行招标？
五、建设工程的招投标管理机构有哪些？
六、建设工程招标代理机构应具备哪些条件？
七、发布招标公告有哪些注意事项？
八、建设工程招投标需要具备的条件是什么？
九、建设工程招投标基本程序是怎样的？

十、招标文件的制作有哪些注意事项？
十一、编制招标标底有哪些注意事项？
十二、投标书的制作及投递有哪些注意事项？
十三、建设工程招投标中有何相关法律责任的界定？
十四、什么是建设工程代建制？
十五、勘察设计单位应具备哪些条件？
十六、对工程勘察设计文件的著作权保护以及该种保护存在哪些问题？
十七、如何对工程勘察设计文件进行变更？
十八、建设工程合同一般包括哪些主要内容？
十九、建设工程分包与转包的区别是什么？
我国法律对二者如何规定？
二十、建设工程施工合同无效的情形有哪些？
其法律后果如何？
二十一、申领施工许可证应具备的条件和申领该证有哪些程序？
二十二、建设工程承包合同中的垫资条款效力如何？
……第六章房地产融资与项目动作第七章商品房销售第八章房地产登记第九章竣工验收、交付使用与业主的建筑物区分所有权

章节摘录

十、房屋拆迁中的法律关系主体有哪？
各有哪权利义务？
从拆迁法律所调整的经济利益关系来看，拆迁法律关系主体主要指拆迁当事人，即拆迁人和被拆迁人。
根据《拆迁条例》第四条，房屋拆迁的拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位。
取得城市房屋拆迁许可证的单位接受房屋拆迁人的委托，对房屋被拆迁人进行拆迁动员，组织签订和实施补偿、安置协议，组织拆除房屋及其附属物。
拆迁人的权利主要包括：（一）在取得房屋拆迁许可证后，可以依法实施房屋拆迁；（二）拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，可以向被拆迁房屋所在地的拆迁管理部门申请裁决；对裁决不服的，可以申请行政复议或向人民法院起诉；（三）拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期内拒绝搬迁的，拆迁人可以依法向仲裁委员会申请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。
诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行。
（四）被拆迁人在判决或裁决规定的期限内仍未搬迁的，拆迁人可以申请实施强制拆迁。
拆迁人有以下义务：（一）会同拆迁管理部门向被拆迁人做好拆迁的宣传、解释工作；（二）依照《拆迁条例》的规定，与被拆迁人、承租人签订拆迁补偿安置协议，给予补偿、安置；（三）拆迁补偿安置完成后，拆迁人应当将拆迁房屋的所有权证书和土地使用证书收回，移送房屋和土地管理部门注销；（四）在实施强制拆迁前，应当就被拆迁房屋的有关事项向公证机关办理证据保全。

编辑推荐

《房地产高级法律顾问丛书》涵盖了房地产领域的各个方面，邀请了在房地产法律实务工作第一线的资深法官、律师、政府官员等专家参与写作，不仅详尽地阐述了各项法律政策制度的理解与应用，而且对实务中很多疑难问题给予了专业的分析与对策。
并附有大量真实的典型案例及评析。
帮您化解风险、解决难题！

第一图书网, tushu007.com

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