

图书基本信息

书名：<<房地产高级法律顾问丛书-房地产开发法律适用与疑难释解>>

13位ISBN编号：9787509305928

10位ISBN编号：7509305926

出版时间：2008-8

出版时间：中国法制出版社

作者：郭军

页数：431

字数：330000

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

律师的价值在于他的专业，但律师的品质在于他的责任！中国从一九八六年试行律师资格考试制度，现今已有二十二年了。

这二十二年里，中国的律师从无到有，已在经济、政治、社会、生活等方方面面发挥了巨大作用。

很自豪自己是一名律师，但又不甘心仅仅只做一名律师。

思考。

或者说胡思乱想于我更像是一种生活方式，始终伴随于身边，但主题只有一个：“中国律师应该、将会怎么发展？”答案和王石对万科未来发展的轨迹趋同，那就是走专业化和精细化的道路；但与王石对万科房地产发展战略定位不同的是，专业化后，中国律师业的发展应该是边缘化、复合化。

长期关注于对房地产法律的研究，让我深深意识到，一名优秀的房地产律师，还应该是融资谋划大师、税务统筹专家；法律与管理、法律与经济、法律与政治的边缘化将是律师发挥更广阔的舞台。为了进一步对房地产行业有一个更科学的理解，2007年我特意参加了清华大学职业经理培训中心举办的清华大学房地产总裁班，为期一年的学习仍在进行中，我获益匪浅。

路漫漫其修远兮……2007年认识了中国法制出版社负责图书出版的罗莱娜小姐，她从人民大学研究生毕业后，选择了一条法律文化传播的道路，她说她正在筹划出版一套房地产法律实务图书，这也许就叫机缘吧。

实际的工作比我想的要辛苦很多，我的同事王晓燕、罗玲对这项工作的完成做了很多努力，在此向她们表示深深的感谢！这本书适合的读者群是律师、房地产公司法务专员、以及房地产公司高级管理人员等。

本书除了系统、精确、重点阐述了对房地产相关法律的理解并对实务中常见的疑难问题进行了分析，也试图在案例点评、法律策划中强调对人的尊重、对追求合作、共赢、可持续发展在房地产开发过程中的重要性。

写书的过程，是思考的过程、学习的过程、也是提升的过程。

有一次与全国工商联房地产商会会长聂梅生女士的谈话中，问及她为什么会被选任做会长，她说也许是自己比别人更能从行业的角度前瞻性地关注房地产发展的种种问题，并致力于解决问题吧。

对此，我很有感触，对房地产法律思考也应该站在时代的前沿，走专业化、边缘化、复合化的道路！

再回头看这本书，相信失误之处难免，非常欢迎来自社会各界朋友的建议、讨论、指正，在此致以深深地感谢！

## 内容概要

本系列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！

本书适合的读者群是律师、房地产公司法务人员、以及房地产公司高级管理人员等。

本书除了系统、精确、重点阐述了对房地产相关法律的理解并对实务中常见的疑难问题进行了分析，也试图在案例点评、法律策划中强调对人的尊重、对追求合作、共赢、可持续发展在房地产开发过程中的重要性。

写书的过程，是思考的过程、学习的过程、也是提升的过程。

## 作者简介

郭军，1972年生，籍贯甘肃陇西，北京大学法学院硕士毕业。

1997年起从事律师职业，北京市大成律师事务所合伙人，房地产法律网创建人。

主要从事建设工程，房地产开发、项目融资，房地产企业并购、股权转让等房地产相关非诉及诉讼法律业务，担任多家房地产企业法律

书籍目录

第一篇 房地产开发用地篇 第一章 2007年至2008年土地政策及土地储备制度 一、2007年至2008年我国土地政策点评 (一)对土地供应结构进行调整 (二)抑制高价土地及土地囤积、闲置 (三)加强土地执法力度 (四)土地新政策对房地产行业结构的影响 二、土地储备制度 (一)土地储备 (二)土地一级开发 第二章 房地产开发用地的取得 一、土地使用权取得概述 (一)土地使用权简介 (二)取得土地使用权的几种方式及其简评 二、土地使用权的出让 (一)土地使用权出让概述 (二)协议出让 (三)招标、拍卖、挂牌出让 案例回放：国有土地使用权出让合同的生效与履行 (四)土地使用权出让合同 三、土地使用权的转让 (一)土地使用权转让的条件及程序 (二)土地使用权转让的限制 (三)土地使用权转让常见法律问题 案例回放：划拨土地使用权转让纠纷 第三章 房屋拆迁 一、《物权法》与房屋拆迁 (一)房屋拆迁与征收 (二)《物权法》对房屋拆迁的影响 二、城市房屋拆迁全流程详解 (一)取得拆迁许可证 (二)发布拆迁公告及暂停办理相关手续 (三)协商补偿安置 (四)房屋拆迁评估 (五)拆迁行政裁决 案例回放：拆迁行政裁决不合法，应予撤销 (六)实施拆迁 (七)行政强制拆迁 三、拆迁补偿安置协议(示范文本) 第二篇 房地产开发融资篇 第四章 房地产开发融资的途径 一、房地产开发融资概述- 二、债务融资 (一)银行贷款 ..... 第五章 合作开发房地产融资 第三篇 建设工程合同篇 第六章 建设工程勘察、设计合同 第七章 建设工程施工合同 第四篇 商品房销售篇 第八章 商品房认购 第九章 商品房预售与现售 第十章 商品房包销 第五篇 物业管理服务篇 第十一章 漫谈房地产开发与物业管理 第十二章 物业管理与服务相关法律问题附录

## 章节摘录

第一章 2007年至2008年土地政策及土地储备制度 一、2007年至2008年我国土地政策点评  
“十六大”以来，我国采取了越来越严格的土地管理政策。从2003年土地政策参与宏观调控、整顿土地市场开始，国家陆续出台了“28号文”、“31号文”等一系列严格土地管理的政策文件。

2007年是我国土地政策颁布最密集的一年，针对性都较强，也引起较大的社会关注；经过一年的调控，2008年土地政策及房地产市场将比去年明朗与平稳。

2007年至2008年我国土地政策的主要内容是严格控制供地总量及单项土地供应规模、打击开发商囤积土地的行为；提高土地利用效率及集约化程度；加强对土地使用的监管；调整土地供应结构，建立住房保障体系。

由此可以看出，与银行信贷相结合，国家已把土地政策作为最重要的两种房地产调控手段之一。

此外，值得注意的是从2006年开始，国家已开始运用多元化的手段对土地进行管理。例如，2006年底出台了《全国工业用地出让最低价标准》及《关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》，2007年9月出台了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，2008年初出台了《关于促进节约集约用地的通知》等政策文件，这显示出国家开始综合利用土地价格、土地税收、土地供应、土地利用、土地金融等多元化的调控手段，以更有效地解决土地利用问题，进而调控整个房地产市场，而非局限于最初的单纯行政管理手段。

以下笔者即对2007年至2008年我国土地政策做一个简单的梳理和点评。

（一）对土地供应结构进行调整 1.《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》 2006年5月24日，建设部等九部门联合制定的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（37号文）经国务院同意，由国务院办公厅转发。

该意见要求，“十一五”时期，要重点发展普通商品住房，自2006年6月1日起，新审批、新开工的商品住房总建筑面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）建筑面积所占比重，必须达到70%以上。

直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的，必须报建设部批准。

过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的，应根据要求进行套型调整。

建设部《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（165号文）中，明确了对“90平方米”和“70%”的解释。

即“90平方米套型建筑面积”指“单套住房的建筑面积”，而“90平方米以下住宅比重70%”是针对“城市年度建设总量”。

在“90-70”政策的执行期间，发生了颇有戏剧性的一幕。

建设部网站2007年1月9日公布了《90平方米以下住宅设计要点》（征求意见稿），在这份“旨在贯彻落实90平方米以下中小套型住宅政策”的文件中，建设部将各地各类住宅套型建筑面积标准予以了一些修正，实际上，变相地放宽了此前的“90-70”规定。

但建设部10日又突然刊发《关于征求90平方米以下住宅设计要点（征求意见稿）意见的函》的说明。其新闻发言人指出，建设部要求各地必须严格执行《国务院办公厅转发建设部等九部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》。

而刚发布的《90平方米以下住宅设计要点（征求意见稿）》，不符合国务院办公厅和建设部文件要求，经研究决定，予以废止。

该事件表明，基于各方压力及各种考虑，中央在“90-70”房地产调控政策的执行上，出现了犹豫，但最终还是坚定了强力调控的决心。

2008年2月25日，建设部发布《关于做好住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见》，再次重申了“90-70”政策。

编辑推荐

《房地产开发法律适用与疑难释解》的作者指出写书的过程，是思考的过程、学习的过程、也是提升的过程。

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>