

<<房地产律师高端业务>>

图书基本信息

书名：<<房地产律师高端业务>>

13位ISBN编号：9787511816214

10位ISBN编号：7511816215

出版时间：2011-5

出版时间：法律出版社

作者：陈文 编

页数：272

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>

<<房地产律师高端业务>>

内容概要

《公司证券律师高端业务》、《金融律师高端业务》和《房地产律师高端业务》三册由法律文库丛书出版，编者希望这些文章能够帮助读者解决实际生活中的一些问题，使读者积极参与到社会主义法治建设中来，为社会主义法治建设添砖加瓦，并起到一定的指引作用。

《房地产律师高端业务》（作者陈文）为其中一册，收录“房地产金融”、“建设工程”等内容。

<<房地产律师高端业务>>

作者简介

陈文，北京市中伦文德律师事务所创始合伙人、高级律师、法学博士，中国国际商会调解中心调解员，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，北京仲裁委员会仲裁员，北京市人民政府专家顾问团顾问，北京土地学会法律委员会主任，北京大学、清华大学、中央财经大学法学院法律硕士联合导师。陈文律师曾就读于北京大学、兰州大学、黄河大学、中国现代国际关系研究所和瑞士圣加仑大学国际经济法研究所。

1999年获北京市第2届优秀律师称号，2000年起担任北京市人民政府专家顾问团法律顾问。

陈文律师的业务主要集中于房地产法、金融法和公司法领域，曾先后为数百个大型公司和投资项目提供法律服务，并成功地办理过数百起金融、公司法律案件，在处理公司、金融法律事务方面具有丰富经验。

陈文律师出版有《购房租房》、《律师房地产业务》、《房地产交易的法律问题》、《房地产开发经营法律实务》、《企业上市融资必备——中外资本市场法律实务》、《股权激励法律实务》等著作，并在国家级报刊和理论研讨会上发表论文百余篇。

书籍目录

第一章 房地产开发

第一节 一级开发

土地一级开发模式简析与实践中的法律问题

土地一级开发进程中的法律问题探讨

土地一级开发收归“国有”及闲置土地整治政策介绍及影响分析

在北京投资取得房地产的主要方式、程序与律师的法律服务

我国土地一级开发运作模式及法律实务

城中村改造过程中的相关法律政策实务问题探析

第二节 土地交易

外商投资企业在中国大陆使用土地的方式与途径

外国投资者参与境内国有土地使用权公开交易若干问题探讨

第三节 项目运营

开发运营权益转让项目相关法律问题简析

房地产项目合作的模式探讨

——委托经营管理

政府投资代建制项目涉及的法律问题

房地产合作开发的形式及合同有效性问题的探讨

第四节 房地产市场法律政策发展综述

商品房市场的相关法律问题与对策建议

第二章 房地产买卖

第一节 物业买卖

跨越旧四合院买卖的障碍

以收购房地产公司方式获得房地产项目开发权浅析

二手房买卖之转让人下落不明如何办理产权过户

酒店物业转让若干法律问题

我国住宅小区会所权属与利用的初探

第二节 项目转让

房地产项目转让法律问题研究

在建工程转让合同性质认定法律效力分析

——以一起在建工程转让纠纷为例

第三章 房地产物业

第一节 专项维修基金

住房专项维修资金管理制度浅析

商品房维修基金保管与使用制度的法律分析

——评建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》

第二节 人防及其他

人防工程出租引起的法律问题

现行法下地下人防空间受让方式的法律分析

关于最高人民法院建筑物区分所有权、物业服务司法解释的解读

第四章 房地产金融

第一节 担保融资

集体产权抵押融资之法律分析与建议

——以成都集体产权制度改革为视角

涉外商品房按揭担保相关法律问题分析

第二节 产权保险及借款

<<房地产律师高端业务>>

分期还款的借款合同纠纷涉及的若干法律问题
论积极建立我国产权保险制度

第五章 建设工程

第一节 工程项目

国家级项目工程建设所涉及的相关法律问题
建设工程项目管理相关法律问题探讨

第二节 工程实务

实践中的法律

——浅析一例施工合同纠纷案件

建设工程转包的认定及处理法律实务分析

.....

第六章 房地产信托 (REITs)

第七章 房地产争议

附录：法律、法规、司法解释、规章及其他规范性文件索引

后记

章节摘录

一、建设工程项目管理概念 2003年,建设部颁发《关于培育工程总承包和工程项目管理企业的指导意见》(以下简称指导意见)。

指导意见对工程项目管理的界定为:“指从事工程项目管理的企业受业主的委托,按照合同的约定,代表业主对工程项目的组织实施进行全过程的或若干阶段的管理和服务。”

上述定义存在以项目管理企业界定项目管理的循环解释嫌疑,而且在某些场合易与项目总承包相混淆。

结合指导意见关于项目管理企业服务内容的有关规定,笔者认为,项目管理是受托方受业主的委托,按照合同的约定,代表业主对工程项目的总承包和(或)专项承包进行管理并提供相应的服务。

基于上述分析,项目管理主要是对通过建设工程项目的各承包单位(包括设计方、监理方、施工方和材料设备供应商等)的监督和管理协调,以期达到缩短工期、节约投资、提高工程质量的目的。根据项目管理内容的不同,项目管理也区分为不同的类型。

有针对项目建设全过程(从科研到竣工交付)的项目管理,也有针对项目建设特定阶段的项目管理。

从广义而言,工程建设实践中提到的“代建制”可以视为项目管理的一种特殊情况。

根据2004年《国务院关于投资体制改革的决定》的规定,所谓“代建制”是指通过招标等方式,选择专业化的项目管理单位负责建设实施,严格控制项目投资、质量和工期,竣工验收后移交给使用单位。

由此可以看出,代建方提供的服务内容实质是一种项目管理服务,只不过代建方的权限相对较大而已。

从法律关系角度分析,项目管理在业主方和项目管理企业之间形成了一种委托合同关系。

业主方通过向项目管理企业支付管理服务费用,由项目管理企业对项目的设计、施工等全过程或某些内容提供管理服务并承担相应的责任。

与项目管理相关的另一个概念是项目咨询。

我国一直以来许多单位都有基建处这一职能部门,在全国各行业形成“大而全、小而全”的局面,项目建设都由业主负责总体管理。

在实践中,业主逐渐认识到自身专业技术力量的不足,开始在工程建设过程中聘请有关设计院或专业咨询公司提供咨询服务,即项目咨询。

项目咨询与项目管理从法律关系角度分析,都属于委托合同关系,区别在于委托工作内容的不同,由此导致双方的责任划分区别。

一般而言,项目管理企业在工程招标、工程进度控制等多方面拥有较大的决定权,并因此对工期和工程质量等承担较大的责任;而项目咨询服务则主要负责提供技术咨询服务,其工作具有一定的被动性,其责任范围相应较窄。

二、建设工程项目管理服务的内容 建设工程项目管理的内容根据工程项目管理范围的具体情况而定。

从全面角度而言,项目管理服务可包括如下主要内容:项目前期策划、可行性研究、设计管理、投资管理、流程管理、合同管理、施工管理、工程变更管理、招投标管理、采购管理等。

.....

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>