

<<房地产法律实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律实务>>

13位ISBN编号：9787511829399

10位ISBN编号：7511829392

出版时间：2012-1

出版时间：法律出版社

作者：邢万兵

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>

<<房地产法律实务>>

内容概要

《房地产法律实务》是作者历经十余年律师生涯，将办理房地产案件以来的所思、所想、所学、所用荟萃成一部系统介绍房地产法律事务的专著，奉献广大读者。

《房地产法律实务》包括开房用地，前期手续、合作开发、项目并购、外商投资、项目投标、项目施工、项目销售、房地产税收等九大问题，旨在系统、全面、务实地为读者提供一部全程式的法律适用指南。

邢万兵，北京锋锐律师事务所律师、执行主任，全国律协民事专业委员会委员，北京律协房地产专业委员会委员。

<<房地产法律实务>>

作者简介

邢万兵，1997年生，北京锋锐律师事务所律师、执行主任，全国律协民事专业委员委员，北京律协房地产专业委员会委员，朝阳区律协宣传与联络委员会副秘书长，北京法源地律师网创办人。1999年从事律师业，代理过数百其诉讼案件，长期致力于房地产开发经营、建设工程、试题投资等领域的业务实践与理论研究，曾为土地一级开发、住宅地产、商业地产、工业地产等项目提供法律支持。

担任专业委员会委员以来，多次参与全国律师业务操作指引制定及国家立法修订研讨，多条建议已被立法机关采纳。

2007年创办北京法源地律师网，大力传播房地产领域的法律实务与行业资讯。

书籍目录

第一章房地产法律制度概述 第一节房地产与房地产业的概念 第二节房地产法律体系简介 一、房地产法律渊源 二、房地产政策体系 第二章房地产开发用地 一、土地一级开发 二、土地二级开发（房地产开发） 第一节建设用地供应与土地储备制度 一、建设用地供应制度的现状 二、土地储备制度的运作模式 三、公共利益下的土地储备制度变革 第二节建设用地出让中的法律问题 一、信息公开制度 二、竞价申请制度 三、土地出让方式的确定 四、规划条件与建设条件对所有参与者具有约束力 五、确定中标人（竞得人）与订立出让合同 六、缴纳土地出让金与办理土地使用证 七、建设用地的交付 八、土地开发建设与用地监管 九、建设用地使用权期限届满的续期问题 十、受让人违约行为与责任 十一、出让人违约行为与责任 房地产开发经营合同文本之 房地产开发经营合同文本之二 第三节出让土地使用权的转让 一、土地使用权转让合同的订立与履行 二、区分合同效力与物权变动 三、不符合《城市房地产管理法》第39条的转让行为 四、违反《城市房地产管理法》第38条的转让行为 五、“一地数转”合同纠纷的处理规则 第四节划拨土地供应与流转制度 一、划拨土地的供应与变革 二、划拨土地用于经营性建设项目 三、划拨土地抵押制度 第五节闲置土地治理与预防之策 一、闲置土地的范畴 二、土地闲置的原因透视 三、闲置土地的治理与预防之策 四、设定抵押的闲置土地收回问题 第六节《物权法》上不动产抵押制度的新规定与新实践 一、扩充了可设定抵押的财产范围 二、区分了抵押合同生效与抵押权设立 三、健全了不动产抵押权登记制度 四、正视了房与地分别抵押制度 五、漠视了人保与物保之间相互追偿 六、简化了抵押权的实现过程 七、缩短了抵押权的实行期间 八、完善了抵押权保全制度 九、协调了抵押权与其他权利的冲突 第七节公共利益下的房屋征收制度 一、从拆迁到征收：变与不变 二、公共利益下的征收启动程序 三、征收核心问题：补偿之争 四、程序保障下的强行搬迁 五、小结 第三章房地产开发前期手续 第一节固定资产投资（房地产开发）立项制度 一、投资体制概述 二、完善政府投资体制 三、规范核准制 四、健全备案制 五、招标内容的核准 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之二 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之三 第二节办理规划许可手续 一、城乡规划管理体系概述 二、建设用地规划管理 三、建设工程规划管理 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之四 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之五 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之六 第三节办理国有土地使用证 一、登记机关 二、申请材料 三、土地登记的法律效力 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之七 第四节办理施工许可证 一、必须领取施工许可证的工程范围 二、申请领取施工许可证的条件 三、特殊情形下施工许可证管理 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之八 第五节办理预售许可证 一、商品房预售的法定条件 二、办理预售许可证的申请材料 北京市固定资产投资（房地产开发）办事指南之九 第六节建设工程设计合同订立与履行 一、设计文件的编制依据与深度要求 二、建设工程设计合同当事人的义务与责任 三、建设工程设计合同的条款内容 四、设计文件的交付与验收 房地产开发经营合同文本之三 第四章房地产合作开发 第一节选择恰当合作开发模式 一、协议合作模式 二、新设公司模式 三、后续入股模式 四、小结 第二节协议式合作开发 一、合作的主体要件 二、合作的土地条件 三、开发事务的执行 四、投资增减与利润分配 五、面积增减与利润分配 六、违章建筑不予分配 七、提供资金的隐名一方的风险与对策 八、名不副实的合作开发 九、合作协议的主要条款 第三节项目公司式合作开发 一、公司设立条件与程序 二、合作者的出资与投资 三、合作协议（公司设立协议） 四、公司组织机构 五、合作各方的利润分配 六、公司设立前与清算中的股东责任 七、合作开发合同条款 第五章房地产项目并购 第一节并购之前的尽职调查 一、尽职调查的重要价值 二、尽职调查内容 第六章外商直接投资房地产 第七章建设工程招标与合同订立 第八章房地产工程建设 第九章商品房销售与交付 第十章房地产税收法律制度 固定资产投资（房地产开发）法律汇编 主要参考资料

<<房地产法律实务>>

章节摘录

版权页： 3.区分外商投资企业的待遇 中外合资企业与中外合作企业中的外国投资者出资比例一般不低于25%。

若外国投资者在并购后所设外商投资企业中的出资比例低于25%，除法律和行政法规另有规定外，该企业不享受外商投资企业待遇。

其举借外债按照境内非外商投资企业举借外债的有关规定办理。

境内公司、企业或自然人以其在境外合法设立或控制的公司名义并购与其有关联关系的境内公司，所设立的外商投资企业不享受外商投资企业待遇，但该境外公司认购境内公司增资，或者该境外公司向并购后所设企业增资，增资额占所设企业注册资本比例达到25%以上的除外。

根据该款所述方式设立的外商投资企业，其实际控制人以外的外国投资者在企业注册资本中的出资比例高于25%的，享受外商投资企业待遇。

外国投资者并购境内上市公司后所设外商投资企业的待遇，按照国家有关规定办理。

4.严格控制返程并购 返程投资是境内法人或自然人设立境外企业，再以该企业名义在境内进行直接投资的行为。

返程投资所引人的外资属于“假外资”，被中国法律严格控制。

建住房[2006]171号文规定：严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。

境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式，规避外商投资房地产审批。

外汇管理部门一经发现以采取蓄意规避、虚假陈述等手段违规设立的外商投资房地产企业，将对其擅自汇出资本及附生收益的行为追究其逃骗汇责任。

若境内公司、企业或自然人以其在境外合法设立或控制的公司名义并购与其有关联关系的境内的公司，应报商务部审批；当事人不得以外商投资企业境内投资或其他方式规避前述要求。

5.书面说明是否存在关联关系 并购当事人应对并购各方是否存在关联关系进行说明。

如果有两方属于同一个实际控制人，则当事人应向审批机关披露其实际控制人，并就并购目的和评估结果是否符合市场公允价值进行解释。

当事人不得以信托、代持或其他方式规避前述要求。

根据《公司法》第217条，关联关系是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。

<<房地产法律实务>>

编辑推荐

《房地产法律实务》是一部系统介绍房地产法律实务的著作。

《房地产法律实务》结构合理，内容全面，表达清晰，具有较强的实用性。

<<房地产法律实务>>

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>