

<<房地产开发法律操作实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发法律操作实务>>

13位ISBN编号：9787511842626

10位ISBN编号：7511842623

出版时间：2013-1

出版时间：上海市建纬律师事务所 法律出版社 (2013-01出版)

作者：上海市建纬律师事务所

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>

## <<房地产开发法律操作实务>>

### 内容概要

《房地产开发法律操作实务》内容由建纬所资深执业律师根据执业实践总结撰写，包括收购转让、融资、房屋交易、风险防范、商业地产、开发区建设、征收补偿等领域的内容，全面总结了房地产开发领域的热点、疑难法律问题，并为各个环节的法律问题提出了应对策略，具有相当的原创性和权威性，兼具很强的实务操作价值。

收购转让篇，融资探索篇，房屋交易篇，风险防范篇，商业地产篇，开发区建设篇，征收补偿篇。

<<房地产开发法律操作实务>>

作者简介

上海市建纬律师事务所是中国内地首家以建筑、房地产、城市基础设施建设领域法律服务为专业特色的律师事务所，是中国房地产建设法律服务领域领先的知名品牌律师事务所，积累了丰富的专业法律服务经验，在中国法律界和建筑房地产业内产生了重大影响。

## &lt;&lt;房地产开发法律操作实务&gt;&gt;

## 书籍目录

收购转让篇 认真对待物权法：房地产项目转让须谨慎 房地产项目转让中“一地数转”的法律问题与建议 以兼并方式获得企业产权的法律问题 新公司法关于房地产项目股权并购的创新性适用 以股权转让方式转让开发项目操作中涉及国有股权转让的法律问题 房地产开发项目转让的税务法律问题 房地产项目收购法律尽职调查实务简析 收购房地产开发公司应注意的法律问题 房地产项目转让债务风险分析和对策 不动产物权变动原理与房地产公司股权转让的法律风险及其控制 房地产项目转让中受让方的尽职调查 房地产项目转让时应充分考虑清算土地增值税因素 房地产项目转让受让方律师合同谈判与合同拟制之道 项目转让过程中处理员工劳动关系应当注意的问题和对策 抓住项目开发问题症结 确定股权收购具体方式 以股权方式转让建设工程项目风险与应对 外资并购境内企业相关的法律实务问题 企业购并中的若干税法问题 针对土地使用权的不同情况实施公司股权转让中的土地使用权并购的不同对策 股权转让合同效力的实务探讨 以股权重组方式实现房地产项目转让应注意的法律问题 以股权转让方式转让土地使用权的效力、生效以及法律风险防范 房地产企业股权激励机制法律问题探析 房地产开发企业股权重组中的税务筹划与规避 瑕疵出资股权转让合同效力与民事责任承担 建筑类有限责任公司股权对外转让相关法律问题 律师在房地产及建筑企业股权转让中提供尽职调查法律服务的内容及要点 融资探索篇 房地产民间借贷融资模式评析兼论对债权人利益的保护 房地产宏观调控投融资及贯彻税收政策应注意的问题 外商投资深圳房地产业相关法律问题分析 REITs的域外法律介绍以及在我国存在的法律障碍 我国房地产企业在目前形势下可供选择的融资模式分析 中小房地产企业利用受限股权融资的法律思考 “烂尾楼”信托处置法律设计和风险控制探析 房屋交易篇 二手房买卖信息披露问题探析 二手房买卖居间合同存在的法律问题 二手房专项维修资金由谁埋单 住宅底商租赁法律风险分析及防范 对湖南“住改商第一案”的法律思考 买卖不破租赁原则的适用 租赁合同纠纷疑难问题 次承租人租金代偿请求权和合同解除抗辩权 我国承租人之优先购买权 我国廉租房问题探析 房屋经纪公司客户跳单的法律困境与建议 徘徊在“对价”与“会费”之间——关于物业服务费的法律属性的讨论 风险防范篇 房地产开发企业法律风险防御体系的构建 当前商品住宅典型交房纠纷及其应对技巧 房地产开发商与购房业主之间常见的几种纠纷类型及应对措施 开发商交房程序的合理设计及风险防范 楼市危机中的退房风险与应对建议 楼市危机中的退房与反退房攻略 无理由退房是毒品也是良药 开发商要求退地或延建是否可行？

——以《国有建设用地使用权出让合同》示范文本为例 以股权质押方式实现房地产项目转让的现状与风险分析 房地产冬天里的“一把火”——房地产融资现存问题及对策 “烂尾楼”及其贸然接盘的相关法律问题 因防雷工程未验收导致的退房纠纷分析 因首付提高导致退房纠纷分析 正确理解免责条款，避免逾期交房风险 施工企业应审慎面对房地产企业因金融危机而导致拖欠工程款的现状 商业地产篇 商业地产租赁法律风险流程化解析 住宅底商涉及法律问题初探 酒店式公寓法律问题 商业地产投资模式选择与法律风险控制 商铺招商阶段、租赁阶段法律风险控制 商业地产收购并购中的尽职调查 商业地产售后返租的法律风险和防范 售后包租的法律规制及风险防范 商业地产的法律风险分析 商业地产的保险与规避风险 开发商自持商业物业法律问题探析 房地产开发企业在假按揭中的风险 揭开“预租”的神秘面纱——关于商业地产预租法律问题的反思 商铺租赁合同纠纷常见法律问题探析——以一起典型案例为视角 商业地产物业电梯管理的安全保障风险及其控制 商业租赁典型纠纷案例解析——以最高人民法院审理的三个案例为据 以案论法——出租人强行收铺有何法律风险？

从一起案例浅析产权式商铺之“伤” 开发区建设篇 开发区管理模式设计的相关法律问题 开发区基础设施建设法律风险与防范 开发区设立国有投资公司组织架构和管理模式实务 以BT模式进行开发区基础设施建设的法律问题 如何在开发区（工业园区）开展法律服务——建纬所在苏州工业园区法律服务中的经验 签署厂房定建租赁合同应注意的主要法律风险及应对措施 工业园区工业厂房定向建造的模式及法律问题 沿海开发“飞地经济”模式和实现方式及应注意的法律问题 境外投资人投资中国开发区应当关注的若干行政法律风险 直接银团贷款的若干法律问题分析 沿海经济带建设中滩涂和海域所有权、使用权的征收补偿法律制度 开发区土地一级开发融资实务 政府在招商引资过程中的法律风险及其防范 政府在招商过程中应注意的法律问题及法律风险 企业在开发区有偿使用、取得土地使用权探析 沿海风电项目开发运营活动中的特殊法律问题 港口建设可利用的几种项目融资形式分析及法

<<房地产开发法律操作实务>>

律服务 港口建设中BOT模式应用的研究 我国港口建设与PPP模式 关于开发区设立创业投资引导基金的几点分析 REITS：开发区引入房地产融资新模式 工业地产开发模式及相关法律问题 开发区过渡期规划的法律问题 开发区发展与环境保护 以股权转让方式收购开发区工业用地中的法律问题 ——基于一起土地收购办案实录的整理 从一起补交巨额土地出让金事件谈建设单位变更规划设计条件的法律责任 征收补偿篇 属于无偿划拨范围的项目才属于公共利益的范围 国家征收中“为公共利益需要”的界定和判别 征收拆迁制度中公共利益的界定 集体土地上房屋拆迁立法的思考 房屋拆迁补偿权益在离婚及继承案件中的法律问题探讨 国有土地上房屋征收抵押权人优先受偿权的保护 城中村改造中的公共利益何在

## &lt;&lt;房地产开发法律操作实务&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页： [摘要] 实践中房地产公司往往以转让股权的形式转让不动产，以回避直接转让不动产的种种缺陷。

新颁布的《物权法》中关于不动产物权变动原理对房地产公司的股权变动提出了新的要求和法律风险控制的启示，本文将结合《公司法》和《物权法》的相关规定对此作出探讨。

[关键词] 物权变动股权转让法律风险控制 我国《公司法》对公司股权的自由转让作了明确的规定，即拥有不动产或者以不动产折价入股的房地产公司，只要符合《公司法》的相关规定，其股权的转让应当是合法的，为法律所保护的。

因此，房地产公司（包括综合开发公司和项目公司）往往在操作实践中通过股权转让的形式实现不动产转让的目的。

我国《物权法》第2章第1节“物权的设立、变更、转让和消灭”对不动产变动作出了较为详细的14条规定，这些规定确立了不动产的设立、变更、转让和消灭的变动原理。

那么，《物权法》不动产变动原理对房地产公司的股权变动的实际操作提出了什么新的要求呢？

应当如何有效控制房地产公司股权转让的法律风险呢？

鉴于这些实践中的问题，本文试图对此作出评价和探索。

一、我国《物权法》对不动产物权变动原理及《公司法》对公司股权转让的规定 所谓物权，是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，这里的物包括动产和不动产，不动产是指土地以及房屋、林木等土地附着物。

我国《物权法》第9条和第14条确立了不动产物权变动登记生效的原理：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

”“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生法律效力。

”《物权法》第15条确定了基础合同效力与物权效力的关系：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

”即在法律没有相反规定、合同也没有相反约定时，不动产物权变动是否发生法律效力并不影响当事人的合意及其基础合同的生效。

从不动产物权变动原理方面分析，《物权法》之所以做这些规定，是因为物权是一种具有排他的、特定化的权利，这种权利的转让应当同时具备以下要件：第一，不动产已经成就，并且已经特定化。这是物权法定原则的必然要求。

如果不动产表现为土地使用权，则此土地使用权已经合法取得并且已经有确定的四至范围；如果不动产表现为地上物，则此地上物的所有权人已经法定取得该不动产且已经拥有产权证书。

第二，转让人已经取得对所转让的不动产完整的处分权利。

不动产的可转让必须基于权利人的无瑕疵取得和相应拥有的完整的处分权利。

如果不动产本身有瑕疵，例如是设定抵押的不动产，或者是转让人本身有权利瑕疵，或者是转让人与他人共有的不动产，则不符合转让的条件。

第三，转让双方以对第三人产生公示效果的方式完成不动产的变动。

即不动产的转让，必须通过国家规定的登记机关登记的方式完成所有权的转移，这是物权的排他优先权利所决定的。

转让双方仅签订有转让的合同而未完成登记，只产生合同生效效力而不产生物权变动效力。

<<房地产开发法律操作实务>>

编辑推荐

《房地产开发法律操作实务》由法律出版社出版。

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>