

<<商业地产法律实务>>

图书基本信息

书名：<<商业地产法律实务>>

13位ISBN编号：9787511843487

10位ISBN编号：7511843484

出版时间：2013-1

出版时间：宋安成 法律出版社 (2013-01出版)

作者：宋安成

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>

## <<商业地产法律实务>>

### 内容概要

《商业地产法律实务(第2版)》由宋安成著。

《商业地产法律实务(第2版)》介绍商业地产知识与相关法律风险并重,既就房地产行业的一些共性问题进行分析,又结合商业地产的特殊性就商业地产的招商、策划、经营管理模式进行分析,从法律的层面剖析了商业地产新模式下的一些法律问题。

## <<商业地产法律实务>>

### 作者简介

宋安成，上海恒隆律师事务所执业律师，合伙人，国家二级建造师资格。

执业特长工程、建筑、房地产、物业服务，担任多家市政公司、建筑公司、物业服务公司、房地产公司的法律顾问，曾在上海建纬律师事务所执业。

中华全国律师协会民事委员会委员，上海市律师协会项目建设与项目法律委员会专业委员，上海市物业管理行业协会法律顾问，上海市法学会会员，《上海物业管理》特约撰稿人。

在从事执业过程中，非常重视理论学习和研究，主笔中华全国律师协会《律师办理物业管理法律业务操作指引》，参与中华全国律师协会《商品房交易法律业务操作指引》、《律师办理动拆迁法律业务操作指引》，参与上海市地方法规的讨论与制定。

先后在《城市开发》、《住宅与房地产》、《中国物业管理》、《现代物业》、《上海房地》、《上海律师》、《房地产时报》上发表论文及案例80余篇。

## &lt;&lt;商业地产法律实务&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章商业地产及商业地产法律服务 第一节房地产业 一、房地产业简介 二、我国房地产业相关立法简介 三、我国房地产法律的基本原则 四、律师要了解的一些房地产专业概念 第二节商业地产 一、商业地产的概念及具体类型 二、商业地产的特点 三、我国商业地产的发展趋势及存在问题 第三节房地产开发的基本流程 一、提出可行性研究报告 二、申请项目用地 三、规划设计 四、征地及拆迁安置 五、建设工程项目建设与验收 六、市场营销与策划 七、物业管理 第四节开发商业地产与一般房地产开发的不同分析 一、商业地产开发的特点分析 二、商业地产的运作手法 三、商业地产的具体运营模式简介 第五节商业地产的法律服务 一、商业地产的风险简述 二、法律服务的主要内容 附：某房地产项目建设项目全过程法律服务的预估工作内容 附：商业地产招商及商业顾问合同 第二章商业地产的策划 第一节商业地产策划的重要性分析 第二节商业地产策划的主要内容 第三节策划委托合同及相关法律问题 一、策划公司的选择 二、开发商与策划公司的委托合同应注意的问题 案例：涉嫌民事侵权，“贝沙湾”改为“贝尚湾” 附：策划合同及其附件 第三章商业地产的融资 第一节我国房地产融资市场简介 一、融资 二、房地产融资的现状 三、拓宽房地产融资渠道的法律建议 四、中小房地产开发企业融资方式的法律风险分析 附：房地产企业具体融资方式图表 第二节商业地产几种常见融资模式介绍 一、房地产融资策划的意义 二、融资策划的主要内容 三、银行贷款 四、项目融资 五、股权融资 六、风险投资引进融资 附：股权转让协议书 七、房地产信托 案例：越秀房地产投资信托基金…… 第四章商业地产工程建设 第五章商业地产的经营管理模式 第六章商业地产的预售与租赁 第七章商业地产项目投资与转让 第八章商业地产的税收法律问题

## 章节摘录

版权页：插图：3.运雷之时要统筹管理 一个成功的城市综合体除了规划定位要精准合理、载体建设要尽善尽美外，在开发、招商、运营方面也要做到统筹管理。

我国有许多失败的例子，都是因为开发、招商、运营分割操作造成的，项目整体华美气派，走进商场却发现经营惨淡甚至摊位闲置多时的情况时有发生。

这就要求在开发之时务必要首先想到招商的问题。

招商的首选就是主力商户，主力商户确定后紧接着就要考虑如何运营操作。

商业经营模式如采用统一运营模式，自己持有是比较好的选择。

但如企业资金不足，有出售物业的必要时，应先把城市综合体的商业部分做好做稳，再找合适时机整体出售。

这样做可以保证商场稳定健康地运营。

在经营之初可以选择跟专业的商业经营公司合作，因为他们的经营理念和经营模式相对超前，他们有丰富的商业经营经验。

当把整个商场调整、理顺、充实、提高之时，也就是该商场走向企业品牌之日。

我们要避免散户进来不按章法各自经营而降低整个市场档次的现象。

目前我国对商品标准的制定还有待完善，发展中的品牌、中高档商品的判定标准有待明确。

高端品牌商品没有相应的消费能力支撑，中低档商品特别是生活必需品（鞋、衣服等）充斥市场又不被看好的情况下，商场的运营管理更应严肃谨慎。

商品是商场的终端，满足顾客的需求是根本，如顾客缺少购买行为，商家就难以经营下去，从而导致商场运营不畅，最终形成恶性循环。

商场的供应除了商品，还有就是服务。

统一经营模式的商业业态，服务人员的良好服务也是促使商场繁荣的一个主要因素，统一着装，文明礼貌就能使顾客感到温馨和放心。

为坐在一边休息的老年顾客递上一杯热水，这不仅是一种人性化的服务，而且也是商场对顾客的一种热情。

三、写字楼经营模式及风险分析 写字楼就是专业商业办公用楼的别称，严格地讲，写字楼是不能用于住人的。

这是房屋的房产证上有明确注明的。

写字楼原意是指用于办公的建筑物，或者说是由办公室组成的大楼，从这个意义上讲，写字楼是指国家机关、企事业单位用于办理行政事物或从事业务活动的建筑物，其使用者包括营利性的经济实体和非营利性的管理机构，是随着经济的发展，为满足公司办公、高效率工作需要而产生的。

由于城市土地紧俏，特别是市中心区地价猛涨、建筑物逐步向高层发展，使许多中小企事业单位难以独立修建办公楼，因此，房地产综合开发企业修建办公楼，分层出售、出租的业务迅速兴起。

## <<商业地产法律实务>>

### 编辑推荐

《商业地产法律实务(第2版)》的目的是为律师同行介绍一些商业地产的知识，使商业地产界的朋友了解商业地产开发中的一些法律问题。

<<商业地产法律实务>>

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>