

<<房地产开发经营中的合同问题>>

图书基本信息

书名：<<房地产开发经营中的合同问题>>

13位ISBN编号：9787503656125

10位ISBN编号：7503656123

出版时间：2005-6

出版时间：法律出版社

作者：朱征夫，何海东，贺玉平 著

页数：260

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>

## <<房地产开发经营中的合同问题>>

### 内容概要

“土地是财富之母”，不论社会经济如何发展，土地及以其为基础的房产和其他不动产权利始终是社会财富的主要内容。

由房地产开发、经营及其管理所引发的一系列法律问题，也是我们法律工作者需要认真思考和面对的问题。

事实上，传统的物权法即是以不动产及其之上的各种权利为中心而展开的。

由于特定历史原因，我国在作为民事立法的物权法阙如的情况下，逐渐形成了一整套房地产法律法规。

新中国建立之后，便于1950年通过新生的国家政权颁布了《土地改革法》，以国家政策干预、调整土地等不动产关系的趋势初见端倪。

自高度集中的计划经济管理体制形成以后，我国主要通过行政管理手段调整不动产关系，这种管理体制从法律的形式到内容上更需要具有浓厚行政管理特点的房地产法，而不需要传统上以“私权神圣”、“私法自治”等理念为核心的、注重对不动产物权进行确认和保护的事物权法体系。

因此，大多数平等主体间的物权关系的规则只能被房地产法所吸收，从而具有一定程度上的行政化、公法化的特点。

改革开放以来，有关房地产方面的立法虽然在不断增多，但这些立法仍然主要体现的是政府对房地产关系的纵向管理与监督关系。

例如，1980年国务院颁布的《关于中外合资企业建设用地的暂行规定》、1982年国务院颁布的《村镇建房用地管理条例》、1986年由全国人大常委会公布的《土地管理法》、1989年全国人大常委会颁布的《城市规划法》、1990年国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、1994年全国人大常委会颁布的《城市房地产管理法》等等。

尽管这些法律、法规都是我国房地产法的重要内容，但从其立法精神和调整机制来看，仍然具有浓厚的行政管理色彩，更强调的是国家对房地产关系的规划、管理、监管和调控。

严格地说，房地产法是一个典型的综合法律体系，其开发经营与管理过程涉及众多基本的民事和行政法律制度，如物权法、合同法、土地管理法、城市规划法、房地产管理法、公司法等诸方面，其中的法律关系纵横交错，纷繁复杂。

20世纪80年代末期以来，随着土地使用权出让制度的推行，我国的房地产市场得到了超常规的高速发展，相关的制度安排也经历了一个由混沌而逐渐清晰的过程，在制度的建立和完善过程中，因规范缺乏而引发的法律纠纷为数不少，且呈逐年上升之势。

因此，尽管我国目前在房地产管理方面的立法会逐渐完备，但有关房地产权利方面的法律制度即作为物权法范畴的房地产法仍然有待进一步完善。

本书的三位作者身处房地产市场最为发达的广东地区，且长期从事房地产法律实务，因此，本书紧密围绕着房地产开发经营与管理各个环节的合同法律问题，没有流于对法律原理和规则的泛泛而谈，也非简单的法律普及式的陈述。

本书中，朱征夫律师等人试图以房地产开发经营与管理的过程为主线，以期间所涉及各类合同及存在的法律问题为切入点，为研究房地产法律提供一个较为全面的视野，对房地产开发经营与管理过程中的各方利益冲突与平衡提出自己的见解。

我认为，这是一种有益的探索。

法学是实践性很强的社会科学，法学的繁荣有赖于全体法律人的共同努力，作为生活在法律适用前沿的法律人，律师对法律问题的理解与研究有着独特的视角，因此，律师在法学理论层面的研究也是十分重要的。

因此，我欣然见到本书的出版，也乐于向读者诸君推荐本书。

愿本书的出版能为法律实践与理论研究之间架设一座新的桥梁。

## <<房地产开发经营中的合同问题>>

### 作者简介

朱征夫，1964年11月出生于湖北江陵。

曾就读于武汉大学法学院，先后获法学学士、硕士、博士学位。

1980 - 1987 武汉大学法学院学习，获法学学士、法学硕士（国际法专业）学位。

1994 - 1997 武汉大学法学院学习，获法学博士（国际经济法专业）学位。

1998 - 1999 哈佛大学法学院访问学者，研究方向为公司法和投资法。

2002年 参加证监会和上海国家会计学院举办的独立董事第四期培训班，获得独立董事的任职资格。

2003年10月 中央社会主义学院学习工作情况：1987年起 广州万宝电器集团进出口公司工作。

1993年起先后任广东经济贸易律师事务所金融房地产部主任、广东大陆律师事务所合伙人、广东省国土厅广东地产法律咨询服务中心副主任。

## &lt;&lt;房地产开发经营中的合同问题&gt;&gt;

## 书籍目录

序第一章 土地使用权出让合同 第一节 概述 一、土地使用权之渊源 二、土地使用权与国家主权 三、土地使用权出让合同的法律性质 第二节 土地使用权出让合同的基本条款 一、宗地之状况 二、宗地之范围和面积 三、宗地之用途 四、宗地之出让年限 五、宗地使用条件 六、出让金及其支付 七、土地使用权之处分 八、违约责任 九、其他 第三节 出让中的违约行为 一、出让人的违约行为 二、对出让人违约行为的救济 三、受让人的违约行为 四、对受让人违约行为的救济第二章 土地使用权转让合同 第一节 土地使用权转让的特点和方式 一、土地使用权转让的特点 二、土地使用权转让的方式 第二节 土地使用权转让的条件 一、对附加土地使用权转让条件的质疑 二、缴清土地出让金 三、取得土地使用证 四、成片开发土地须形成工业用地或其他建设用地条件 五、其他对转让的限制 第三节 土地使用权转让合同的主要内容 一、合同之主体 二、合同之标的 三、价金 四、转让登记 五、违约责任 第四节 土地使用权转让的风险问题 一、土地上负担隐瞒 二、受让人支付能力不足第三章 合作开发房地产合同 第一节 概述 一、合作开发房地产合同的法律特征 二、合作开发房地产合同的主要内容 第二节 中外合作开发房地产合同的相关法律问题 一、合作主体问题 二、出资问题 三、注册资本与投资总额 四、利益分配 第三节 项目公司型内资合作开发房地产合同的相关法律问题 一、合作形式 二、土地使用权的取得与投入 三、项目公司的股东责任 第四节 非项目公司型内资合作开发房地产合同的相关法律问题 一、合作形式及合同效力 二、投资方式与经营模式 三、收益分配及责任承担第四章 房屋拆迁补偿安置合同 第一节 房屋拆迁概述 一、房屋拆迁的概念 二、房屋拆迁的法律特征 三、房屋拆迁的程序 第二节 拆迁补偿安置合同的法律特征、主体及内容 一、房屋拆迁补偿安置合同的法律特征 二、房屋拆迁补偿安置合同的主体 三、房屋拆迁补偿安置合同的主要内容 第三节 拆迁补偿安置中的行政裁决和先行拆迁 一、拆迁补偿安置中的行政裁决 二、拆迁补偿安置中的先行拆迁 第四节 拆迁补偿安置中的几种特殊情况 一、共有房屋的拆迁补偿安置 二、产权不明确的房屋的拆迁补偿 三、租赁房屋的拆迁补偿安置 四、设有抵押权的房屋的拆迁补偿 五、临时建筑和违章建筑的拆迁补偿 六、产权调换中对被拆迁人的特别保护第五章 建设工程合同 第一节 概述 一、建设工程合同的概念与法律特征 二、建设工程合同的分类 第二节 建设工程合同的主要内容 一、建设工程施工合同的主要内容 二、建设工程勘察与设计合同的主要内容 第三节 影响建设工程合同效力的若干问题 一、资质问题 二、招标问题 三、分包与转包 四、带资与垫资条款 第四节 承包人优先受偿权 一、承包人优先受偿权的性质 二、行使法定抵押权的条件 三、承包人法定抵押权的效力 四、承包人法定抵押权的行使方式第六章 项目转让合同.....第七章 商品房买卖合同第八章 商品房预售合同第九章 房地产按揭合同第十章 房地产抵押合同第十一章 房地产租赁合同第十二章 房地产中介服务合同第十三章 物业管理合同后记

## <<房地产开发经营中的合同问题>>

### 媒体关注与评论

书评本书紧密围绕着房地产开发经营与管理各个环节的合同法律问题，没有流于对法律原理和规则的泛泛而谈，也非简单的法律普及式的陈述，而是以房地产开发经营与管理的过程为主线，以期间所涉及各类合同及存在的法律问题为切入点，为研究房地产法律提供了一个较为全面的视野，对房地产开发经营与管理过程中的各方利益冲突与平衡提出自己的见解。

本书的三位作者身处房地产市场最为发达的广东地区，且长期从事房地产法律实务，作为生活在法律适用前沿的法律人，其对房地产法律问题的理解与研究有着独特的视角，因此，我乐于向读者诸君推荐本书。

本书以房地产开发经营全过程所涉及的十三类合同为主题，通过分析其主要条款和适用中存在的问题，为房地产开发经营与管理过程中的各方利益冲突与平衡提出解决方案，以利于在实务中避免争议与纠纷。

## <<房地产开发经营中的合同问题>>

### 编辑推荐

本书紧密围绕着房地产开发经营与管理各个环节的合同法律问题，没有流于对法律原理和规则的泛泛而谈，也非简单的法律普及式的陈述，而是以房地产开发经营与管理的过程为主线，以期间所涉及各类合同及存在的法律问题为切入点，为研究房地产法律提供了一个较为全面的视野，对房地产开发经营与管理过程中的各方利益冲突与平衡提出自己的见解。

本书的三位作者身处房地产市场最为发达的广东地区，且长期从事房地产法律实务，作为生活在法律适用前沿的法律人，其对房地产法律问题的理解与研究有着独特的视角。

<<房地产开发经营中的合同问题>>

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>