第一图书网, tushu007.com

<<步步为赢>>

图书基本信息

书名：<<步步为赢>>

13位ISBN编号：9787509318133

10位ISBN编号：7509318130

出版时间：2010-5

出版时间：中国法制

作者：赵红魁

页数：352

字数：283000

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

第一图书网, tushu007.com

前言

我认真阅读了本书，深感作者对于法律之忠诚和热爱。
作为中国第一部以“房地产法律风险防范”为专题的著作，字里行间都透露着作者的汗水和智慧。
我作为房地产行业的服务员，遇见这样新颖适用的法律风险防范知识，有责任有义务为广大房地产开发企业推而广之，这便是我与赵红魁律师虽相识不久，但仍愿作此序的缘由。
房地产作为国民经济的支柱产业，关联度高，带动力强，对我国国民经济的快速增长和居民居住条件的改善发挥重要作用。
随着我国工业化和城市化的快速推进，房地产还有长期的发展。
在我国市场经济深入发展时期，维护和稳定房地产市场运行及可持续发展是调控房地产市场的主要目标。
我国房地产业具有政治、经济、民生、政策、金融、市场、文化等七大属性，这就决定其调控手段要多样化，仅仅主要靠行政手段是不够也不合理的，市场化程度越高，越要靠法律手段来调节房地产运行的各种矛盾，实现房地产市场行为的规范，确保行业健康持续发展。

第一图书网, tushu007.com

内容概要

本书作为作者多年研究和概括的提炼，以客观的实践经验对房地产法律风险防范机制的建立形成独特创新，开启了房地产企业法律风险防范大门，是中国房地产开发全程法律风险防范专业书。
本书为房地产开发风险防范提供金玉良言，是房地产开发商和律师的良师益友。
本书亮点：一是创新，开创了房地产开发全程法律风险防范；二是适用，是房地产开发商防范法律风险的金钥匙；三是新颖，构建了律师提供房地产非诉讼法律服务新模式。
“专业、适用”是本书特色，可作为房地产企业和律师防范法律风险的参考。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

河南省西华县人，1967年7月生，法律本科毕业，1993年考取律师资格，现任开物律师集团(郑州)事务所建筑房地产部主任，郑州市律师协会房地产法律业务委员会副主任，河南省律师协会房地产业务委员会委员，房地产专业律师，房地产法律风险防范专业研究者。
专业提供房地产投资

书籍目录

第一章 房地产开发项目的法律风险概述 第一节 法律风险概述 第二节 房地产开发项目的法律风险概述 第三节 房地产开发项目的法律风险管理 第四节 房地产开发项目法律风险的识别和评估 第五节 房地产开发项目法律风险防范的处理第二章 房地产开发企业设立的法律风险及防范 第一节 房地产开发企业概述 第二节 房地产开发企业的设立条件和程序 第三节 房地产开发企业设立的刑事法律风险 第四节 房地产开发企业设立的行政法律风险 第五节 房地产开发企业设立的民事法律风险 第六节 房地产开发企业设立法律风险防范 第七节 本章涉及的法律、法规第三章 房地产开发中土地取得阶段的法律风险及防范 第一节 征收集体土地转为房地产开发建设用地法律风险及防范 第二节 通过出让方式取得房地产开发建设用地的法律风险及防范 第三节 通过划拨方式取得房地产开发建设用地中的法律风险及防范 第四节 通过国企改制方式取得房地产开发国有土地使用权的法律风险及防范 第五节 通过国有土地使用权转让方式取得房地产开发用地的法律风险及防范 第六节 房地产开发中的国有土地纠纷诉讼的法律风险及防范第四章 房地产开发中的拆迁补偿和城中村改造法律风险及防范 第一节 案例 案例：拆迁人未取得拆迁许可证与被拆迁人之间签订的拆迁补偿安置协议的无效案 案例：房企雇凶杀钉子户独子，“最牛开发商”被判死刑 案例：重庆“钉子户”拆迁案始末 第二节 房屋拆迁补偿安置的有关问题概述 第三节 拆迁补偿安置中房地产公司作为拆迁人的法律风险 第四节 房地产公司在拆迁补偿安置中的法律风险防范 第五节 “城中村”改造法律风险 第六节 “城中村”改造法律风险防范 第七节 本章相关法律、行政法规、规章 、司法解释第五章 房地产开发中的规划设计法律风险及防范 第一节 案例及解析 第二节 房地产开发的规划设计的概述 第三节 房地产开发中有关规划设计的审批程序 第四节 房地产开发中有关规划设计中的法律风险 第五节 房地产开发中有关规划设计法律风险的防范 第六节 本章适用法律、法规、司法解释l第六章 房地产开发中招标投标的法律风险及防范 第一节 案例及解析 第二节 房地产开发中招标投标的有关概述 第三节 房地产开发招标投标的程序流程 第四节 招标投标阶段的刑事法律风险 第五节 招标投标中行政法律风险l 第六节 招标投标中民事法律风险 第七节 房地产开发中招标投标的法律风险防范 第八节 本章适用法律、行政法规、规章司法解释第七章 房地产开发中施工建设阶段法律风险及防范 第一节 施工合同订立法律风险及防范 第二节 房地产开发中建设施工合同履行的法律风险及防范第八章 房地产开发中房屋销售阶段法律风险及防范 第一节 案例及解析 第二节 房地产开发中房屋销售有关问题概述 第三节 房地产开发中房屋销售的行政法律风险 第四节 房地产开发中房屋销售的民事法律风险 第五节 房地产开发中房屋销售的法律风险防范 第六节 本章适用法律、行政法规、司法解释、规章 第九章 合作开发房地产的法律风险及防范 第一节 案例及解析 第二节 房地产合作开发有关问题概述 第三节 房地产合作开发的民事法律风险及防范 第四节 合作开发房地产法律风险的防范技巧 第五节 本章适用有关法律、行政法规、司法解释、规章 第十章 收购在建房地产项目的法律风险及防范 第一节 案例 第二节 收购房地产项目有关问题概述 第三节 收购房地产项目的法律风险及防范 第四节 本章适用有关法律、行政法规、司法解释、规章 第十一章 收购房地产项目公司股权的法律风险及防范 第一节 案例 第二节 收购房地产项目公司股权的有关问题概述 第三节 收购房地产项目公司股权的法律风险 第四节 收购房地产项目公司股权的法律风险防范l 第五节 本章适用有关法律、行政法规、司法解释、规章 第十二章 建立房地产开发企业法律风险防范机制 第一节 沉痛教训告诫房地产企业，必须防范法律风险 第二节 识别、评估防范法律风险，构建防范法律风险机制 第三节 防范房地产开发中法律风险，需要房地产专业律师提供优质法律服务 第四节 房地产企业填写法律风险问卷调查 第五节 “审计”房地产企业，查出具体法律风险所在l 第六节 对法律风险进行分析评估，出具法律风险评估报告 第七节 律师出具防范法律风险法律意见书，为房地产企业法律风险诊断支招 第八节 构建防范法律风险预警机制，依法进行法律风险管理附录：房地产法律风险防范适用主要法律、法规、规章及司法解释 法律 中华人民共和国城市房地产管理法 （2007年8月30日） 中华人民共和国土地管理法 （2004年8月28日） 中华人民共和国城乡规划法 （2007年10月28日） 中华人民共和国建筑法 （1997年11月1日） 中华人民共和国招标投标法 （1999年8月30日） 行政法规 城市房地产开发经营管理条例 （1998年7月20日） 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例 （1990年5月19日） 建设工程质量管理条例 （2000年1月30日） 司法解释及文件 最高人民法院关于适用《中华人民共和国

合同法》若干问题的解释（一） （1999年12月19日） 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（二） （2009年4月24日） 最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复 （2002年6月20日） 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释 （2003年4月28日） 最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释 （2005年6月18日） 最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释 （2004年10月25日） 最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复 （2005年8月1日） 最高人民法院关于前形势下进一步做好涉农民事案件审判工作的指导意见 （2009年6月19日） 部门规章及文件房地产开发企业资质管理规定 （2000年3月29日） 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法 （2009年10月19日） 建筑工程施工发包与承包计价管理办法 （2001年11月5日） 建设工程价款结算暂行办法。
（2004年10月20日） 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定 （2007年9月28日） 土地登记办法 （2007年12月30日） 房屋登记办法 （2008年2月15日）本书参考文献后记

章节摘录

二、案例解析依据我国房地产管理法有关规定，城市规划区内的集体所有土地，只有经依法征收转为国有土地，该国有土地使用权方可有偿出让。
从事房地产开发建设，首先必须具备条件将该幅土地依法征收使之转为国有土地，其次是土地使用者向国家支付土地使用权出让金，签订土地使用权出让合同。
房地产开发中，对国有土地使用一律是有偿使用，这是法律所要求的必备条件。
故本案无论是清原公司与东韩砦村民组的协议，还是必利安公司与清原公司的协议，其中涉及土地是东韩砦村民组的集体所有土地，都未经国家征收，更没有向国家支付土地使用权出让金，故两份协议应确认无效。
案例引发的问题是在集体土地尚未征收为国有土地，并未取得国有土地使用权情况下开发房地产是违法的。
目前在集体土地开发的小产权房没有合法依据，明显有法律风险。
三、集体土地征收概述集体土地进入房地产市场有内在利益冲动和外在客观需求，很有现实必要性。
目前集体土地进入房地产市场只有两种合法途径：（1）乡镇企业破产、兼并等情形致使发生建设用地使用权随同厂房一起转移且符合土地利用总体规划而进入房地产市场。
（2）集体所有土地征收。
这是集体土地大量人市的主要途径。
那么什么是集体土地征收？
它是指为了公共利益需要，强制性将集体土地转变为国家所有，并给予一定补偿的行政行为。
它的法律特征是：①主体的唯一性，征收主体只能是国家；②执行的强制性，土地征收属于政府具体行政行为，征地决定一经作出即具有强制性；③目的的公共利益性；④有偿性，国家对被征收人进行经济补偿；⑤程序法定性。
征收集体土地的审批只有国务院和省级政府。
集体土地征收是适当补偿原则，我国《物权法》第42条首次将社会保障费用纳入征地补偿范围，强调了征地补偿款的足额支付，突出耕地保护和土地征收程序。

后记

架起律师与房地产开发商之间的管道开创丰富水源的法律风险防范的服务著名作家贝克·哈吉斯的畅销书（管道的故事》给我许多启迪，我们还是先看看管道的故事：很久以前，有两个叫布鲁诺和伯波罗的年轻人。
村里决定雇他们把附近河里的水运到村广场的水缸里去。
一天结束后，他们把村上的水缸装满了。
村里的长辈按每桶水一分钱的价钱付钱给他们。
第二天，柏波罗说：“一天才几毛钱的报酬，却要这样来回提水，干脆我们修一条管道把水引到村里去吧。
”布鲁诺大声嚷嚷道：“柏波罗，我们有一份很不错的工作。
我一天可以提一百桶水。
一分钱一桶水的话，一天就是一元钱！
一个星期后，我就可以买双新鞋；一个月后，我就可以买一头母牛；六个月后，我就可以盖一间新房子。
我们有全村最好的工作，放弃你的管道吧！
”但柏波罗相信他的梦想终会实现。
他将白天的一部分时间用来提水，另一部分时间以及周末用来建造管道。
布鲁诺和其他村民开始嘲笑柏波罗。
布鲁诺赚到的钱比柏波罗多一倍，他不断地向柏波罗炫耀自己新买的东西。
柏波罗不管这些，继续挖他的管道，哪怕每次只是一英寸。
最后，柏波罗的终于完成管道工作！
现在村子里源源不断地有新鲜水供应了，柏波罗也不用再提水桶了。
而柏波罗口袋的钱也就越来越多。

媒体关注与评论

房地产开发行业投资周期长，风险在、环节多、关联关系复杂、产收链长，因此。
开发企业需要很强的风险防范意识、很高的风险控制水平和相应的法律知识。
本书是开发企业解决难题的最好工具。
——中国房地产业协会副会长在房地产开发的过程中，收益始终是与风险同时存在的。
法律纠纷和涉诉风险妨碍房地产开发的顺利进行。
本书通过对房地产开发的各个环节中所存在的风险作山分析并提出防范措施，并结介典型案例，全方位多角度为房地产开发提供法律保障。
构筑房地产开发风险防火墙，探索房地产律师服务新模式。
——中国房地产业协会法律事务委员会副主任、中国律师协会民事专业委员会副主任兼秘书长21世纪最大的风险是法律风险，房地产企业要构建法律风险防范机制，赢取房地产开发最大利益。
相信本书的山版将启发律师意识，突破传统法律服务的局限性，开拓企业法律风险防范的新领域，提升全行业的法律服务水平。
更重要的是，引起房地产企业关注法律风险问题。
将法律风险管理能力打造成核心能力，成为胜者。
借本书出版之际，真诚希望房地产企业做好法律风险防范管理，成为赢家！
——全国房地产商会联盟副主席、河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长

编辑推荐

《步步为赢:房地产开发全程法律风险识别与防范》：企业活着不是为了法律风险管理，而法律风险管理是为了赢——一种创造价帧、实现目标的精彩结果。
故此。
站在房地产企业经营的角度，以赢为目标。
研究房地产企业抗风险能力，运川法律风险思维研究“ 赢 ”的规律.为律师提供法律风险防范非诉讼服务，以及为房地产开发商急需法律风险防范服务奉献爱心，架起沟通管道，开创法律风险防范的新型服务。
这是写作《步步为赢:房地产开发全程法律风险识别与防范》的初衷。
——赵红魁新理念 防范法律风险，安全赢取开发商最大利益新方案 房地产开发全程法律风险防范技巧方案新作用 架起律师与房地产开发商的沟通桥梁新模式 律师提供房地产非诉讼法律服务指南针

第一图书网, tushu007.com

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