

昆明|城中村|改造 实务指引与风险控制



建纬（昆明）律师事务所 编著

七 六 五 四 三 二 一

七 操作模式及风险防范问题
六 投融资问题
五 农民利益保护问题
四 拆迁补偿安置问题
三 规划与建设问题
二 土地问题
一 基础性问题

KUNMING CHENGZHONGCUN GAIZAO

SHIWU ZHIYIN YU FENGXIAN KONGZHI

城中村法律政策汇编 共108篇

云南出版集团公司
云南科技出版社

昆明城中村改造实务指引与风险控制

建纬（昆明）律师事务所 编著

主 编：李俊华 建纬（昆明）律师事务所主任

副 主 编：余映廷 建纬（昆明）律师事务所常务副主任

孙 可 建纬（昆明）律师事务所合伙人

编 委：（以姓氏笔画为序）

陈 江 建纬（昆明）律师事务所合伙人

陈 磊 建纬（昆明）律师事务所合伙人

陶国亮 建纬（昆明）律师事务所合伙人

伍汉霞 建纬（昆明）律师事务所办公室主任

撰 稿 人：（以姓氏笔画为序）

卞子增 陈 磊 傅俐森 李俊华 罗 华

任劲梅 孙 可 杨 阳 陶国亮

云南出版集团公司

云南科技出版社

· 昆明 ·

图书在版编目 (C I P) 数据

昆明城中村改造实务指引与风险控制/建纬 (昆明)
律师事务所编著. —昆明: 云南科技出版社, 2009. 5
ISBN 978 - 7 - 5416 - 3274 - 7

I. 昆… II. 建… III. 农村—城市化—昆明市—问答
IV. F299. 277. 41 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 070049 号

云南出版集团公司

云南科技出版社出版发行

(昆明市环城西路 609 号云南新闻出版大楼 邮政编码: 650034)

昆明溢彩印刷有限公司印刷 全国新华书店经销

开本: 787mm × 1092mm 1/16 印张: 46 彩图印张: 2 字数: 1110 千字

2009 年 5 月第 1 版 2009 年 5 月第 1 次印刷

印数: 1 ~ 3000 定价: 168.00 元

序

改革开放三十年，中国城市化进程逐渐加快，各区域板块的发展百舸争流，城市与城市之间的竞争也日益明显，中国进入了城市经营时代，每个城市都在寻找最能代表自己的特性和定位，昆明亦然。随着昆明市城市建成区范围的扩大，由于城乡二元结构的客观存在，使“城中村”现象凸显出来。

昆明市对“城中村”实施全面改造，引起了方方面面的关注，使这一城市建设管理的“难点”变成城市发展的“亮点”，使这一市民关注的“焦点”变成经济发展投资的新“热点”。亚里士多德说：“人们云集城市是为了生活。为了过上幸福的生活，他们聚集在了一起。”所以，“城中村”不仅是空间概念，更是社会经济概念。加速推进昆明城市改造，消除“城中村”现象，将改善广大“城中村”居民的居住环境和生活质量，改善城市环境和社会治安，促进城市社会结构和社会管理和谐发展；将盘活城市资产，优化城市土地开发格局，创新城市品牌建设，提高城市运营水平，进一步提升昆明城市整体形象和竞争力。

为探讨城市发展与城市区域开发的高端问题，搭建城市运营与昆明市“城中村”重建改造发展的交流平台，引导“城中村”重建改造投资及选择消费方向，2008年6月18日，云南省工商业联合会主办、建纬（昆明）律师事务所协办，举办了“商道—聚焦昆明城中村改造”沙龙活动，活动反响热烈，引起了各主流媒体的关注支持。

建纬（昆明）律师事务所作为云南省工商业联合会的会员单位，长期以来为云南省非公有制经济的发展建言献策，为云南省非公有制企业的普法和维权作了大量工作。他们编纂本书，是在昆明城市建设

大发展的背景下，从专业法律的角度对“城中村”改造这项工程进行系统研究，对相关问题具有指导性。希望此书能抛砖引玉，引起对“城中村”改造的更多探讨和研究，也能为参与“城中村”改造的各企业、组织以及关注“城中村”改造的人们提供有益的服务。

我衷心希望社会各界和我们一道，为昆明“城中村”重建改造集思广益，提供多方位视角，共同建设一个新昆明。

云南省工商业联合会主席
云南省商会会长
杨焱平
二〇〇九年四月十九日

前言

城中村，是城市发展过程中出现的一种不和谐现象。2008年昆明市委市政府提出，要在五年之内对昆明市主城区建成区（249km²范围）内的336个城中村进行全面重建改造，以实现把昆明建设成为集湖光山色、滇池景观、春城新姿，融人文景色和自然风光于一体的森林式、环保型、园林化、可持续发展的高原湖滨特色生态城市的目标。

城中村改造，是一项复杂的系统工程，涉及面广、环节复杂、利益冲突大、商业风险和法律风险较高。城中村重建改造所涉及的法律问题也比较多，目前，我国没有针对城中村改造进行立法，并且由于城中村改造涉及到了我国目前体制改革的难点问题之一，即城乡二元的管理体制，因此虽然有的地方政府针对城中村改造颁布了地方性法规或规章，但是由于法律位阶低，效力相对不高，在实践中关于拆迁安置补偿、农村集体经济组织的改制、土地征收等一系列问题的解决，仍然产生了不小的争论并暴露出较多的问题。

随着未来中国城市化的快速发展，城中村问题必将在一定历史时期内长期存在。为了解决有关问题提供有效的办法，建纬律师事务所近年来有计划地组织力量对城中村改造的问题进行了较系统的研究。在宏观方面，研究的内容涉及到国内各城市城中村改造所采用的不同方式方法，国家相关法律、地方法规的具体规定以及上述两方面在历史、现状与未来的不同变化的发展趋势；在微观方面，研究的内容涉及到实务中面临的各種法律问题的具体解决。以此为基础，建纬律师事务所先后在深圳、武汉、长沙及昆明等地为城中村改造提供了立法、项目建议及具体城中村改造项目的过程、全过程法律服务，并在总结实务经验的基础上，于2006年6月出版了“城中村 & 旧城改造专刊”（内刊），积累了较多的实务经验和操作案例。

2008年，随着昆明市对于“城中村”重建改造工作的推进和提速，建纬律师事务所专门建立了“昆明城中村改造法律服务网（www.kmczclaw.com）”，立足于全面、详实地为社会各界提供优质、全方位的城中村改造法律资讯及法律服务。在此基础上，建纬律师事务所还与《春城晚报》合作，在“楼市专刊”推出了城中村重建改造工作系列实务问答，实时解答广大读者提出的相关问题；与官渡区城中村改造领导小组合编了《“城中村”重建改造实务手册》、《“城中村”重建改造宣传手册》等。

结合实践操作经验，建纬律师认为，在社会主义市场经济条件下，在《物权法》已经实施并且物权观念已经逐步深入人心的情况下，对于城中村的改造需要重视运用法律手段来解决问题。因此，为对城中村改造提供法律上的思路，有效避免城中村改造的商业风险和法律风险，在城中村改造中充分发挥专业律师的作用，建纬（昆明）律师事务所组织编写了《昆明城中村改造实务指引与风险控制》一书，以供社会各界在城中村改造工作中作为参考。本书收录了建纬律师解答的基础性问题、土地问题、规划与建设问题、农民利益保护问题、拆迁补偿安置问题、投融资问题、操作模式及风险防范问题等七个方面的实务解答 228 个，城中村法律汇编 73 篇，至今为止昆明市出台的政策法规汇编 35 篇，部分城中村改造协议示范文本，以及建纬律师撰写的部分专业论文，力争使本书成为昆明城中村改造中实用的工具书之一。

因时间仓促，本书难免有错漏及不足之处，还望读者海涵，并欢迎提出批评指正。

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to a representative of the Jianwei (Kunming) Law Firm.

建纬（昆明）律师事务所

二〇〇九年元月

目 录

第一部分 实务指引	(1)
一、基础性问题	(3)
城中村改造的法律分析	(3)
(一) 什么叫做城中村?	(10)
(二) 昆明城中村基本情况是怎样的?	(10)
(三) 昆明城中村的社会经济形态主要是什么?	(11)
(四) 为什么要对昆明城中村实施全面重建改造?	(11)
(五) 城中村改造涉及主体主要有哪些?	(11)
(六) 城中村改造中不同主体间的法律关系主要有哪些?	(12)
(七) 城中村改造的主要法律法规依据有哪些?	(12)
(八) 城中村改造过程中涉及的具体法律问题是什么?	(13)
(九) “旧城改造”和“旧村改造”有何区别?	(13)
(十) 昆明城中村改造中可能签订哪些协议? 各种协议的性质分别是 什么?	(14)
(十一) 昆明市实施城中村改造的指导思想是什么?	(15)
(十二) 昆明市城中村改造应当遵循的工作原则是什么?	(15)
(十三) 昆明市城中村改造有何优惠政策?	(15)
(十四) 昆明市城中村改造工作是怎么安排的?	(16)
(十五) 在城中村重建改造工作中, 如何解决政策与国家法律法规 之间的配套问题?	(16)
(十六) 昆明城中村改造涉及的行政管理部门主要有哪些?	(17)
(十七) 中标企业进行昆明城中村改造项目的基本流程是什么?	(17)
二、土地问题	(18)
城中村改造土地法律问题分析	(18)
(一) 集体土地征收的条件及审批权限是什么?	(22)
(二) 征收集体土地, 农民能获得哪些补偿?	(23)
(三) 进行房地产开发能使用集体土地吗?	(24)

- (四) 城中村中的集体土地转为国有土地有哪几种方式? 昆明市
城中村改造采用什么方式? (25)
- (五) 取得国有建设用地使用权的一般方式有哪些? (26)
- (六) 以出让方式取得国有土地使用权的前提条件是什么? (26)
- (七) 以出让方式取得国有土地使用权的使用期限是多少? (26)
- (八) 以招标拍卖挂牌方式出让取得国有建设用地使用权的具体方式是
什么? 适用范围是什么? (27)
- (九) 如何以协议方式取得国有土地使用权? (27)
- (十) 开发区管理委员会作为出让方签署的出让合同是否具有法律效力?
..... (27)
- (十一) 未办理土地使用权出让批准手续的土地使用权出让合同纠纷
如何解决? (28)
- (十二) 国有土地使用权转让合同的主要无效情形有哪些? (28)
- (十三) 什么是国有土地储备制度? 昆明市土地储备由什么机构负责
组织实施? (29)
- (十四) 限制和禁止供地的房地产开发项目有哪些? (30)
- (十五) 土地刑事违法行为的情形有哪些? (31)
- (十六) 昆明城中村改造中的集体建设用地如何报批? (31)
- (十七) 昆明城中村改造集体建设用地报批需提交什么文件? (31)
- (十八) 昆明城中村改造涉及收回国有土地使用权的, 如何处理?
..... (32)
- (十九) 昆明城中村改造办理收回国有土地使用权时应提交哪些资料?
..... (32)
- (二十) 昆明城中村改造土地处置主要环节有哪些? (32)
- (二十一) 对昆明城中村改造范围的专项调查主要指什么? (33)
- (二十二) 昆明城中村改造土地一级开发指什么? 主要包括哪些内容?
..... (33)
- (二十三) 企业可以参与昆明城中村改造土地一级开发吗? (33)
- (二十四) 昆明城中村改造土地一级开发的成本主要包括什么?
..... (34)
- (二十五) 昆明城中村改造土地一级开发的土地进入市土地交易
中心实施公开交易应达到什么条件? (34)
- (二十六) 昆明城中村改造用地供地主要采取什么方式? (34)
- (二十七) 昆明城中村改造中的“毛地公开交易”与“净地公开交易”
是指什么? (34)

(二十八) 昆明城中村改造毛地公开交易中确定由开发商参与城中村改造, 是否有违《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》? 为什么?	(35)
(二十九) 昆明城中村改造采用“毛地公开交易”方式的改造项目需要注意哪些问题?	(35)
(三十) 昆明城中村改造采用“净地公开交易”方式的改造项目需要注意哪些问题?	(35)
(三十一) 昆明市城中村改造土地(毛地)公开交易的流程是什么?	(36)
(三十二) 昆明市城中村改造土地(毛地)公开交易报件材料有哪些?	(36)
(三十三) 昆明市城中村改造土地(净地)公开交易的流程是什么?	(37)
(三十四) 昆明市城中村改造土地(净地)公开交易报件材料有哪些?	(37)
(三十五) 昆明城中村改造涉及国有土地使用权收回的程序是什么?	(38)
(三十六) 昆明市城中村改造集体统拆统建项目流程是什么?	(38)
(三十七) 政府如何对昆明城中村改造的出让土地收入进行统筹管理?	(39)
(三十八) 昆明城中村改造如何实施土地公开交易?	(39)
(三十九) 昆明城中村改造土地出让收入“收支两条线”指什么? 由什么政府部门负责管理、征收?	(39)
(四十) 昆明城中村出让土地成本性支出范围是什么?	(40)
(四十一) 昆明政府收储方式改造的城中村改造项目中, 城中村改造专项资金的范围是什么? 市、县区两级之间的比例是多少?	(40)
(四十二) 在昆明城中村改造完善土地公开交易前期工作中, 区政府需要备齐哪些报件资料?	(40)
(四十三) 昆明市土地新基准地价的具体内容?	(41)
(四十四) 土地征收方案依法报批前, 国土资源部门应当完成哪些工作?	(42)
(四十五) 土地征收方案经依法批准后, 由谁负责组织实施?	(42)
(四十六) 如何申请重点基础设施建设项目施工和地质勘察需要的临时用地?	(42)

（四十七）土地征收补偿费包括哪些？分别属于谁所有？	（42）
（四十八）什么情况下搭建的建（构）筑物、各类附属设施等不予征地 补偿？	（43）
（四十九）《昆明市土地征收管理暂行办法》对安置用地有什么新规定？	（43）
（五十）对土地征收补偿标准有争议的，如何处理？	（43）
（五十一）什么是闲置土地？具体情形有哪些？	（43）
（五十二）土地闲置1年以上不满2年的，如何收取土地闲置费？	（44）
（五十三）土地闲置不满2年的，其处置方式有哪些？	（44）
（五十四）土地闲置满2年的，如何处置？	（44）
（五十五）有闲置土地的用地单位，还将受到何种限制？	（45）
（五十六）昆明市清理整顿土地市场秩序的范围是什么？	（45）
（五十七）昆明市原治理完善用地（“8·31”用地）中未按要求缴清 相关税费的土地如何处置？	（45）
（五十八）昆明市原治理完善用地（“8·31”用地）中已经全部缴纳 相关税费（含分期付款）的土地如何处置？	（45）
（五十九）昆明市原治理完善用地（“8·31”用地）中已取得土地使 用权的土地如何处置？	（46）
三、规划与建设问题	（47）
城中村改造中需要重点注意的三个规划问题	（47）
（一）我国对于城乡规划的修改有何法律规定？	（51）
（二）何为“规划红线”？	（52）
（三）何为“规划绿线”？	（53）
（四）何为“规划蓝线”？	（54）
（五）何为“规划黄线”？	（54）
（六）何为“规划紫线”？	（54）
（七）何为“规划黑线”？	（55）
（八）昆明城中村改造专项规划是指什么？昆明市政府对“城中村 改造专项规划”的编制报批工作有何规定？	（56）
（九）昆明市城中村改造专项规划包括哪些主要内容？	（56）
（十）昆明城市规划和各县（市）区人民政府所在地的城市（镇）规划 确定的建设用地范围内，建设农村住宅的具体规定是什么？	（57）
（十一）昆明城市规划和各县（市）区人民政府所在地的城市（镇）规 划确定的建设用地范围内，以城市居住区模式建设农村住宅的， 报批程序是什么？竣工验收条件是什么？	（57）

(十二) 昆明城市规划和各县(市)区人民政府所在地的城市(镇)规划确定的建设用地范围以外,建设农村住宅的具体规定是什么?	(58)
(十三) 昆明城市规划和各县(市)区人民政府所在地的城市(镇)规划确定的建设用地范围以外,建设低层联体式和单户独院式农村住宅的,报批程序是什么?竣工验收需要报有关部门备案吗?	(58)
(十四) 在城中村改造的范围中,如何确保开发商所关心的容积率等规划条件不发生变化?	(58)
(十五) 什么是违法建设行为?违法建设的后果是什么?	(59)
(十六) 什么是临时建筑?临时建筑逾期不拆除的后果是什么?	(59)
(十七) 是否没有取得《建设工程规划许可证》进行建设的建筑一律是违法建筑?	(59)
(十八) 农村村民在自家的承包地建住宅是否违法?会受到怎样的处罚?	(60)
(十九) 从城市规划的角度上看,政府强制“拆临拆违”的法律依据是什么?	(60)
(二十) 在城中村改造过程中,对于违法建筑是否有权得到补偿?	(61)
(二十一) 《建设工程规划许可证》的申请程序如何?	(61)
(二十二) 在城中村改造过程中,如何保证有关规划许可证的规划条件确实落实到建设工程中?	(62)
(二十三) 昆明城中村改造专项规划的成果包括什么?	(62)
(二十四) 城中村改造专项规划批准后,如何组织实施?实施改造过程中,确需变更用地规划、供地方案及拆迁安置方案时,如何报批?	(62)
(二十五) 城中村改造建设工程项目未依法进行招投标,其法律后果是什么?	(63)
(二十六) 在工程勘察阶段,城中村改造开发企业应着重注意的问题是什么?	(63)
(二十七) 在建设工程设计阶段,城中村改造开发企业应着重注意的问题是什么?	(64)
(二十八) 城中村改造过程中,如开发商与施工企业签订“黑白合同”,其法律效力如何?	(65)
(二十九) 城中村改造建设过程中,建筑企业是否必须要具有相应	

的资质？	(65)
(三十) 城中村改造建设项目，是否允许施工方垫资施工？	(67)
(三十一) 城中村改造过程中涉及的劳务分包与工程分包有哪些主要区别？	(67)
(三十二) 城中村改造施工过程中进行工程分包，分包工程施工人员发生安全事故，总承包人是否要承担责任？	(67)
(三十三) 城中村改造建设过程中，投标人“弄虚作假，骗取中标”的，招标人可否取消其中标资格？	(68)
(三十四) 城中村改造过程中，建设项目施工时对相邻单位发生损害，项目开发商即建设方是否应承担责任？	(68)
(三十五) 城中村改造过程中，施工企业未按设计图纸施工造成工程质量问题，应承担怎样的责任？	(70)
(三十六) 城中村项目改造施工阶段，监理的作用是什么？	(71)
(三十七) 监理单位未尽到监理职责，给建设方造成损失，监理单位应当承担什么后果？	(71)
(三十八) 何为签证？签证在项目建设过程中有何作用？开发商如何审查签证单？	(72)
(三十九) 工程经竣工验收不合格的，开发商可否以存在质量问题为由拒绝支付工程款？	(72)
(四十) 施工项目未竣工验收，建设单位擅自使用，其法律后果是什么？	(73)
(四十一) 施工方在建设过程中发现设计图纸存在严重质量隐患，应如何处理？	(74)
(四十二) 建设方提供的材料不符合质量要求，出现质量问题如何处理？	(74)
(四十三) 建设工程施工合同中约定的工期延期违约金远远低于开发商的实际损失，应如何处理？	(75)
(四十四) 城中村开发建设项目施工完成后，进行工程竣工验收应提交哪些资料文件？	(75)
(四十五) 建设项目保修期内，施工单位无故拒绝履行保修义务，建设方应作何处理？	(76)
四、拆迁补偿安置问题	(76)
城中村房屋拆迁之惑	(76)
(一) 在城中村改造中，集体经济组织与开发商签订的拆迁改造框架协议或者意向性协议的法律性质与地位是什么？	(80)

(二) 在城中村改造中, 政府部门与开发企业签订的拆迁改造框架协议或者意向性协议的法律性质与地位是什么?	(81)
(三) 对于城中村中的集体土地上的房屋进行补偿安置应当适用什么法律?	(81)
(四) 拆迁人的主要权利和义务是什么?	(82)
(五) 被拆迁人的范围是什么? 被拆迁人的主要权利和义务是什么?	(82)
(六) 对于城中村房屋进行拆迁的前提条件是什么? 拆迁人是否可以扩大或者缩小拆迁范围?	(83)
(七) 城中村中的集体土地转为国有土地有哪几种方式? 昆明市城中村改造采用什么方式?	(83)
(八) 城中村改造项目中, 对于出让取得的国有土地使用权, 怎么补偿?	(83)
(九) 城中村改造范围内, 涉及国有划拨土地的, 应该如何补偿?	(84)
(十) 城中村改造范围内, 对国有企业土地征收, 有何特殊安排?	(84)
(十一) 城中村改造过程中, 如何对国有土地上的房屋进行拆迁补偿安置?	(84)
(十二) 城中村改造过程中, 拆迁补偿安置主要有哪几种方式?	(85)
(十三) 昆明市城中村改造中货币补偿方式主要是指什么?	(85)
(十四) 昆明市城中村改造中, 产权调换方式主要是指什么?	(85)
(十五) 什么叫原地回迁安置? 什么叫异地安置?	(86)
(十六) 什么叫拆迁补偿安置协议? 其主要内容是什么?	(86)
(十七) 在昆明市城中村改造过程中, 被拆迁人办理拆迁补偿协议需提交的证明文件有哪些?	(87)
(十八) 城中村拆迁补偿款由他人领取时应当如何处理?	(87)
(十九) 被拆迁人拒绝受领补偿款时应当如何处理?	(87)
(二十) 对于拆迁补偿安置协议中约定的补偿安置房屋, 拆迁人在履行协议时应当注意什么问题?	(88)
(二十一) 城中村改造中非住宅拆迁补偿的原则是什么?	(88)
(二十二) 对于农村集体经济组织建盖的生产用房和附属设施用房应当如何进行补偿?	(88)
(二十三) 城中村改造中拆迁补偿的原则是什么?	(89)
(二十四) 宅基地上房屋的补偿标准如何确定?	(89)

- (二十五) 对于被拆迁房屋的用途应当如何确定? (89)
- (二十六) 对于城中村中的集体土地上的房屋进行补偿安置, 对于
拆迁房屋的补偿价格是否需要评估? (89)
- (二十七) 城市房屋评估的原则是什么? (90)
- (二十八) 对城市房屋评估结果存在异议的处理程序是什么? (90)
- (二十九) 在拆迁过程中, 怎样对被拆迁的房屋进行评估? 哪些机构
可以在昆明开展房地产评估业务? (90)
- (三十) 在城中村改造过程中, 评估机构应当注意什么问题? (91)
- (三十一) 拆迁中对于违章建筑、临时建筑应当如何处理? (92)
- (三十二) 拆迁范围确定后, 拆迁范围内的单位和个人, 不得进行什么
活动? 如有违反, 其后果是什么? (92)
- (三十三) 昆明市对于超过 300 平方米、4 层内房屋不进行补偿的依据
是什么? 超过部分如何处理? (92)
- (三十四) 农村集体土地被征用时其地上房屋当时未予安置补偿, 用地
时才拆迁, 这种情况下应按何种标准对住房和商业用房进行
补偿? (93)
- (三十五) 对于低收入、居住困难户的补偿安置有何特殊保护政策?
..... (93)
- (三十六) 拆迁租赁的城市房屋应当注意什么问题? (93)
- (三十七) 拆迁宗教团体所有房屋应当注意什么问题? (93)
- (三十八) 拆迁公益事业房屋时应当注意什么问题? 拆迁公共设施时
应当注意什么问题? (94)
- (三十九) 拆迁由房管部门依法代管的房屋应当注意什么问题? (94)
- (四十) 拆迁权属存在争议的房屋时应当注意什么问题? (94)
- (四十一) 拆迁设有抵押权的房屋时拆迁人应当注意什么问题? (94)
- (四十二) 拆迁设有共有关系的房屋时应当注意什么问题? (94)
- (四十三) 被继承人死亡, 但房屋所有权证尚未从被继承人名下办理到
继承人名下, 拆迁该房屋时应当注意什么问题? (95)
- (四十四) 拆迁被法院查封的房屋时应当注意什么问题? (95)
- (四十五) 什么叫侨房? 城市侨房拆迁应当注意什么问题? (95)
- (四十六) 在拆迁过程中, 文物怎样得到保护? 相关的法律程序是什么?
..... (96)
- (四十七) 什么叫军事设施? 城中村改造中应当如何保护军事设施?
..... (97)
- (四十八) 对于城市危险房屋管理有何法律规定? 在实务中应当注意

什么问题？	(98)
(四十九) 某人购买了一套小产权房，没有房产证，只与村委会签订了“房屋买卖合同”，现面临城中村拆迁，购买人该怎么办？	(98)
(五十) 在拆迁过程中哪些情况需要进行证据保全公证？	(99)
(五十一) 在拆迁过程中的行政裁决程序及强制拆迁程序是什么？	(99)
(五十二) 在拆迁过程中可能涉及的民事诉讼、行政诉讼有哪些？ ...	(100)
五、农民利益保护问题	(101)
城乡“二元”转型中的农民利益保护	(101)
(一) 昆明城中村的组织结构主要是什么？	(105)
(二) 昆明城中村村民/居民委员会的法律地位如何？	(105)
(三) 昆明城中村集体经济管理体制如何进行改革？	(105)
(四) 昆明市城中村改造中，建立健全村改居人员的就业服务机制的原则是什么？	(106)
(五) 城中村改造项目中，如何保证改造区域内村民获得社会保障？	(106)
(六) 昆明市城中村改造村改居人员，是否纳入最低生活保障制度？	(106)
(七) 昆明市城中村改造村改居人员中，持有《再就业优惠证》的失业人员可享受哪些就业再就业政策扶持？	(107)
(八) 昆明市城中村改造村改居人员中，就业援助对象是指哪些？可享受什么就业再就业政策扶持？	(107)
(九) 昆明市城中村改造村改居人员中，各类大中专院校毕业生、复员转业退役军人、劳改劳教释放人员、残疾人可享受什么就业再就业政策扶持？	(107)
(十) 昆明市对于城中村改造中的村民（居民）就业、养老、医疗保障的基本政策是什么？	(108)
(十一) 针对昆明市城中村改造村改居人员，失业保险的政策是什么？	(108)
(十二) 针对昆明市城中村改造村改居人员，养老保险的政策是什么？	(108)
(十三) 针对昆明市城中村改造村改居人员，医疗保险的政策是什么？	(109)
六、投融资问题	(110)
城中村融资现存问题及对策	(110)

(一) 2008 年, 房地产投融资有哪些新的规定出台?	(113)
(二) 城中村改造投融资模式主要有哪些?	(114)
(三) 城中村重建改造安置模式对融资有何影响?	(114)
(四) 城中村改造融资渠道具体有哪些, 各个融资渠道的基本含义 与特点是什么?	(115)
(五) 对于开发商而言, 城中村重建改造项目融资的主要法律风险 是什么? 有何对策?	(116)
(六) 以项目公司的形式进行融资利弊有哪些?	(117)
(七) 民间借贷融资需要注意哪些问题?	(117)
(八) 《定向开发协议》等类似融资协议的法律性质是什么, 效力如何 认定?	(118)
(九) 公开上市融资 (IPO) 的法定条件有哪些?	(119)
(十) 发行债券融资的法定条件是什么?	(120)
(十一) 什么是信托? 主要有哪些法律法规对房地产信托融资进行规制?	(120)
(十二) 房地产信托融资有哪些主要方式? 哪种方式更适合于现有房 地产融资法制环境?	(121)
(十三) 我国现行房地产信托融资法律法规主要有哪些限制性规定?	(122)
(十四) 房地产市场外资准入法律制度现状如何?	(123)
(十五) 外资参与城中村改造可以有哪些具体方式?	(124)
(十六) 外资可以通过“合作开发”形式参与城中村改造吗?	(125)
(十七) 什么是投资性公司, 外资可以通过设立投资性公司参与 城中村改造吗?	(126)
(十八) 设立投资性公司主要应当注意哪些问题?	(126)
(十九) 项目公司融资担保可以以哪些方式进行?	(127)
(二十) 项目公司如何合法提供融资担保?	(128)
(二十一) 现行法律对保证人资格有哪些限制?	(128)
(二十二) 项目融资担保的执行需要注意什么问题?	(129)
(二十三) 城中村改造股权融资有何法律风险?	(130)
(二十四) 股权融资中经营控制权的保障有哪些法律规定?	(130)
(二十五) “假按揭”、“假首付”的法律后果是什么?	(131)
(二十六) 城中村改造中哪些行政性费用可以减交、免交?	(132)
(二十七) 股权转让过程中的税收相关法律规定有哪些?	(132)