



企业法律实务
QIYE FALU SHIWU

资深专业律师悉心打造，房地产企业全景式法律指导！

最新 房地产企业 全程法律指导

主 编：郑学重



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

最新 房地产企业 全程法律指导

主 编：郑学重

副主编：金一鸣 李保良

参编及撰稿人员：（以姓氏笔划为序）

叶彦菁 孙吉军 邢乐锋 陈振熙

林竹静 陈书睿 金一鸣 郑学重

徐威威 钱秋凤 瞿建勇

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房地产企业全程法律指导/郑学重主编. —北京:
中国法制出版社, 2006. 11

(企业法律实务书系)

ISBN 7-80226-636-X

I. 最... II. 郑... III. 房地产业-法规-中国

IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 133712 号

最新房地产企业全程法律指导

ZUIXIN FANGDICHAN QIYE QUANCHENG FALU ZHIDAO

主编/郑学重

经销/新华书店

印刷/

开本/787×960 毫米 16

印张/20.75 字数/258 千

版次/2007 年 1 月第 1 版

2007 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-636-X

定价: 36.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66065921

市场营销部电话: 66033393

邮购部电话: 66033288

□ 主编简介:

郑学重, 1967年生, 浙江温州人。复旦大学法律硕士, 上海市乔柏律师事务所主任。

郑学重律师自执业以来, 先后担任 2000 余件诉讼和非诉案件的代理人, 担任多家企事业单位法律顾问; 核心业务领域为房地产、公司法律业务。曾编著、撰写的房地产方面书籍、论文包括《最新房产合同精解》、《国有土地使用权转让合同问题之研究》等。

□ 副主编简介:

金一鸣, 1970年生, 华东师范大学企业管理专业毕业。长江商学院EMBA学员; 兆地集团董事长。兼任浙江省对外市场联合会副会长、上海台州商会常务副会长等职。金一鸣先生投身房地产实业以来, 相继开发了兆地国际广场、兆地生活广场等著名楼盘, 创建了沪上精品房产品牌“兆地地产”。在商务之余热心学术, 曾参与编著《最新房产合同精解》等。

李保良, 1965年生, 中国建筑协会施工、建材学术委员会, 防水技术专业委员会常务理事, 上海安航机场设施工程有限公司董事长, 甘肃省机械化工程公司上海分公司董事长。李保良先生在领导大型集团化企业的同时还担任了多个学术职务, 在从事房产开发建设实务的同时热衷于学术研究, 曾参与编著《最新房产合同精解》等。

□ 乔柏律师事务所房地产部简介:

上海市乔柏律师事务所是一家以房地产、公司法务、知识产权及涉外法律事务为核心业务的综合性律师事务所。乔柏律师以服务工商企业为特色, 同时为社会各界提供专业、优质、高效的法律服务。

房地产部现有律师和律师助理十余名。乔柏房地产专业人员均具有深厚的法学功底和执业背景; 精通房地产理论和国内、国际法律规范及最新动态; 拥有丰富的实践经验和专业技巧及敏锐的洞察判断力; 紧跟社会发展和技术革命的步伐; 秉承精益求精、全心投入的精神, 力争把每件业务都办成经典案例。

前 言

《最新房地产企业全程法律指导》一书付梓之时，恰逢上海乔柏律师事务所房地产部重组庆典之际。本书是经由我所房地产部全体律师经年努力后呈献给广大读者朋友们的第二份礼物，可视为之前由我主编《最新房产合同精解》一书的姊妹篇，均以指导房地产实务中涉及的具体法律问题为编著宗旨。

《最新房地产企业全程法律指导》一书的写作定位是基于全景式的叙事模式。因为我们考虑到服务于房地产企业的相关法务人员往往由于知识储备和实践经验上的局限，仅能对房地产项目运作中的部分环节有感性认识。因此，我觉得编著这样一本书，使相关人员和有兴趣的读者能对房地产项目运作中涉及的相关知识能够形成全景式的认知和高屋建瓴的把握，显得尤有必要。

房地产项目运作是一项周期长、投资大、涉及面广的系统工程，涵盖了从项目公司建立、土地使用权获得、拆迁安置、招投标、工程的设计、施工、监理、设备安装到房屋的销售、物业管理的全过程，是一个完整的系统工程，涉及到方方面面的法律关系。本书就是着力于为房地产企业提供全程法律指导的实用性工具书。

本书以房地产项目运作流程为经线，以项目运作中涉及的各项政策法规为纬线，辅之以案例分析、重点提示、图表标识等深入浅出的写作手法，逐一介绍了房地产项目从立项到完成的全过程。全书分为五篇，涵盖了从项目公司成立、工程立项到项目建成、物业管理的全过程，并在每篇最后均专设一章“典型案例”，力求使读者对房地产项目运作过程形成系统认知的同时，更有具体的案例直观认识；五篇分别为：

第一篇“建筑工程房地产开发企业的设立”；该篇一、二两章分别详细阐述了房地产开发企业、建筑业企业设立的条件和流程，并专门就房地产市场外资准入、新公司法对房地产开发企业的影响等新近重点、焦点问题，集

中进行了探讨。

第二篇“房地产工程建设的前期准备”；该篇分一、二、三章分别介绍了房地产工程建设的前期准备流程、我国建设用地的基本制度和城市房屋拆迁补偿安置补偿中涉及的一系列法律问题，并专门列出一章介绍土地使用权出让、转让的相关合同。

第三篇“建设工程的法律制度”分章介绍了建设工程招标投标、勘察设计、施工、监理各自相关程序、规则和适用的法律法规，在分别阐述时特别注重对不同概念的甄别比较和不同流程的区别阐述，通过区别介绍使读者在阅读后能够对不同项目的概念、规则、程序有更清晰的认知。

第四篇“房地产开发项目的交易与管理”；该篇侧重介绍房产项目竣工投入市场后而产生的法律问题，着重介绍了商品房销售（预售、现售）、房地产抵押和房屋权属登记中涉及的主要程序、相关流程等。

第五篇“房地产企业的物业管理”；鉴于本书定位于为房地产企业提供全程法律指导，因此本篇在介绍物业管理企业的同时，特别介绍了前期物业管理的概念、特征和基本程序。至此，本书完成了从房地产企业建立之初到房地产项目完成，并最终交接完毕的全过程可能涉及的法律关系的全景描述。

由于本书篇幅有限，而房地产所涉相关法律内容纷繁复杂，加之本书又力求通过全景式的描述为读者建立起全局性，系统化的认知。因此难免挂一漏万，出现错误和疏漏在所难免。在此，我们衷心希望广大读者批评指正。本书的出版是乔柏律师事务所房地产部（www.legalworld.cn）全体律师心血的结晶；同时华东政法学院研究生院的师生和中国法制出版社的编辑同志均对本书的写作、出版工作给予了热情的支持和极大的帮助，在此一并致以诚挚的谢意。

如果您对本书有任何意见或者建议，敬请致电：

021-64814981 上海乔柏律师事务所 房地产部

E-mail: linlawyers@hotmail.com

郑学重

2006年10月10日

目 录

第一篇 建筑工程房地产开发企业的设立

第一章 房地产开发企业的设立

第一节 概述 / 5

第二节 房地产开发企业设立的条件及流程 / 6

一、内资房地产公司设立的条件 / 6

二、房地产开发企业的资质等级 / 8

三、内资房地产开发企业的登记程序 / 10

四、外商投资房地产开发企业的特殊规定 / 13

第三节 相关问题的探讨 / 14

一、关于规范房地产市场外资准入和管理的意见 / 14

二、新公司法对房地产开发企业设立的影响 / 15

第二章 建筑业企业的设立

第一节 概述 / 16

第二节 建筑业企业的设立条件及流程 / 17

一、内资建筑业企业设立的条件 / 17

二、建筑业企业资质的分类和分级 / 18

三、内资建筑业企业设立的程序 / 21

四、外商投资建筑业企业特殊规定 / 22

第三章 典型案例

中国石化集团第十建筑公司诉洋浦国盛实业发展有限公司分包合同

纠纷案 / 26

全中实业土木工程有限公司诉青岛市崂山区北宅镇建筑公司房产合
作开发纠纷案 / 33

第二篇 房地产工程建设的前期准备

第一章 房地产工程建设的前期准备流程

第一节 概述 / 45

第二节 房地产开发项目的立项和可行性研究 / 45

一、制作项目建议书 / 45

二、制作房地产项目可行性研究报告 / 46

三、立项和可行性研究报告的备案和报批 / 49

第三节 房地产开发项目的规划和市政配套建设 / 50

一、核发选址意见书 / 50

二、建设项目的方案设计及分项审批 / 51

第四节 建设用地、建设工程规划许可审批 / 53

一、核发建设用地规划许可证 / 53

二、建设工程规划许可证 / 54

第二章 我国建设用地的基本制度

第一节 土地的利用制度 / 55

一、两种土地所有权形式 / 55

二、土地使用权流转制度的形成 / 55

三、国有土地的利用体制 / 57

四、集体土地的利用体制 / 57

第二节 土地使用权出让 / 58

一、土地使用权出让的概念及特征 / 58

二、土地使用权出让方式 / 59

三、土地使用权出让程序 / 61

第三节 划拨土地使用权 / 70

一、划拨土地使用权的特征 / 70

二、划拨土地补办出让手续及办理地登记程序 / 70

三、补办出让手续及办理登记的相关事项 / 71

第四节 取得土地使用权的其他方式 / 76

一、土地使用权租赁 / 76

二、土地使用权转让 / 77

三、土地使用权出租 / 79

第三章 城市房屋拆迁安置与补偿

第一节 房屋拆迁概述 / 81

一、房屋拆迁涉及的法律关系 / 81

二、拆迁流程简述 / 82

第二节 房屋拆迁单位资质审查 / 82

一、房屋拆迁单位的分类 / 82

二、房屋拆迁单位的资质标准 / 83

三、申请《资格证书》的办事程序 / 84

第三节 申办房屋拆迁许可证 / 85

一、确定拆迁计划和方案 / 85

二、办理拆迁许可证 / 85

第四节 房屋拆迁估价 / 86

一、房屋拆迁估价概述 / 86

二、房屋拆迁估价流程 / 87

三、房屋拆迁估价异议 / 87

第五节 房屋拆迁手续的办理 / 88

一、拆迁手续的办理概述 / 88

二、各事项办理流程 / 88

第六节 房屋拆迁安置与补偿 / 90

一、拆迁补偿及其形式 / 90

二、拆迁安置及其方式 / 90

三、拆迁补偿、安置的流程 / 91

第七节 房屋拆迁纠纷及其处理方式 / 94

- 一、拆迁纠纷的处理方式 / 94
- 二、行政裁决基本的工作流程 / 94
- 三、强制拆迁的基本工作流程 / 95

第四章 合同范本

- 土地使用权出让合同（成片开发土地出让合同） / 97
- 国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同） / 106
- 土地使用权转让合同 / 109

第五章 典型案例

- 山东省宏业房地产开发公司诉山东大学土地补偿合同纠纷案 / 113
- 时间集团公司诉浙江省玉环县国土局土地使用权出让合同纠纷案 / 122

第三篇 建设工程法律制度

第一章 建设工程招标投标

- 第一节 招标投标概述 / 142
 - 一、招标投标的法律性质 / 142
 - 二、招标投标的基本原则 / 143
 - 三、招标的分类 / 144
 - 四、法定强制招标情形及其例外 / 145

第二节 招标投标基本程序 / 148

- 一、招标 / 148
- 二、投标 / 158
- 三、开标 / 162
- 四、评标 / 164
- 五、定标 / 168
- 六、签订合同 / 171

第二章 建设工程勘察设计

第一节 建设工程勘察设计概述 / 174

- 一、建设工程勘察、设计的概念 / 174

二、建设工程勘察、设计的基本规则	/ 175
三、对建设工程勘察、设计的监督管理	/ 175
第二节 建设工程勘察设计公司	/ 175
一、资质分类与级别	/ 175
二、资质申请和审批	/ 176
三、建设工程设计事务所	/ 178
第三节 建设工程勘察设计公司	/ 179
一、建设工程勘察设计公司业务的委托（发包）	/ 180
二、建设工程勘察设计公司业务的承接（承包）	/ 180
三、建设工程勘察设计公司合同的签订	/ 181
四、建设工程勘察合同委托方与承接方的一般义务	/ 182
五、建设工程勘察设计的收费标准和方法	/ 183
第四节 建设工程勘察设计公司文件	/ 184
一、编制建设工程勘察设计公司文件的依据	/ 184
二、编制建设工程勘察设计公司文件的要求	/ 184
三、建设工程设计文件的审批	/ 185
四、建设工程勘察设计公司文件的修改	/ 185
五、建设工程勘察设计公司文件的实施	/ 186

第三章 建设工程施工

第一节 建设工程施工合同	/ 188
一、建设工程施工合同的概念及特征	/ 188
二、建设工程施工的发包与承包	/ 188
三、建设工程施工合同的签订	/ 189
四、建设工程施工合同的效力认定	/ 193
五、建设工程施工合同发包人与承包人的一般义务	/ 194
第二节 建设工程施工现场管理	/ 196
一、开工前的准备	/ 196
二、开工	/ 196
三、施工	/ 197

四、竣工 / 200

第三节 建设工程竣工验收、结算与保修 / 201

一、竣工验收 / 201

二、竣工结算 / 204

三、工程保修 / 206

第四章 建设工程监理

第一节 建设工程监理概述 / 210

一、建设工程监理的概念和意义 / 210

二、建设工程监理的基本准则 / 210

三、建设工程监理各主体之间的法律关系 / 210

四、必须进行监理的工程 / 211

第二节 建设工程监理单位 / 211

一、资质等级 / 211

二、资质申请与审批 / 213

三、监理工程师 / 214

第三节 建设工程监理合同 / 215

一、建设工程监理合同的概念及特征 / 215

二、建设工程监理合同的分类 / 216

三、建设工程监理合同的签订 / 216

四、建设工程监理合同委托人与监理人的一般义务 / 217

第四节 建设工程监理的主要内容 / 218

一、建设工程监理的依据 / 218

二、建设工程监理的基本程序 / 219

三、建设工程监理的主要内容 / 220

第五章 案例分析

绵阳市万钦装饰工程有限公司不服绵阳市建设委员会等作出的
招标投标复议决定案 / 223

重庆泰正（集团）有限公司与深圳华森建筑与工程设计顾问有限公
司建设工程设计合同纠纷案 / 228

焦作市教育局与焦作市恩达建筑安装公司、焦作市建设工程监理所
建设工程施工合同赔偿纠纷案 / 235

第四篇 房地产开发项目的交易与管理

第一章 商品房销售

第一节 商品房预售 / 244

一、商品房预售的概念及特征 / 244

二、商品房预售的条件 / 244

三、办理商品房预售许可程序 / 245

四、商品房预售程序 / 245

第二节 商品房现售 / 246

一、商品房现售的条件 / 246

二、商品房现售备案 / 246

第二章 房地产抵押

第一节 房地产抵押概述 / 248

一、房地产抵押概念及特征 / 248

二、房地产抵押的分类 / 248

三、房地产抵押的限制 / 249

第二节 房地产抵押流程 / 249

一、预售商品房房地产抵押登记程序 / 249

二、现房抵押登记程序 / 250

三、在建工程抵押登记程序 / 251

第三章 房屋权属登记

第一节 房屋权属登记的定义及分类 / 253

第二节 房屋权属登记流程 / 254

一、办事程序 / 254

二、需要提交的材料 / 254

第四章 合同范本

北京市商品房预售合同(示范文本) / 256

上海市商品房预售合同(示范文本) / 269

第五章 典型案例

厦门东方设计装修工程有限公司与福建省实华房地产开发有限公司
商品房包销合同纠纷案 / 283

第五篇 房地产企业的物业管理

第一章 物业管理企业

第一节 物业管理企业资质管理 / 298

一、资质等级 / 298

二、资质申请与审批 / 300

第二节 物业管理企业业务范围及职责 / 301

一、物业管理企业的业务范围 / 301

二、物业管理企业的职责 / 302

第二章 前期物业管理

第一节 前期物业管理概述 / 304

一、前期物业管理的概念和特征 / 304

二、前期物业管理当事人的法律关系 / 304

三、前期物业管理的时间界定 / 305

四、前期物业管理的内容 / 305

第二节 前期物业管理基本程序 / 305

一、制定业主临时公约 / 305

二、选聘物业管理企业 / 306

三、签订前期物业管理服务合同 / 307

四、前期物业管理交接验收 / 309

五、提供物业管理用房 / 311

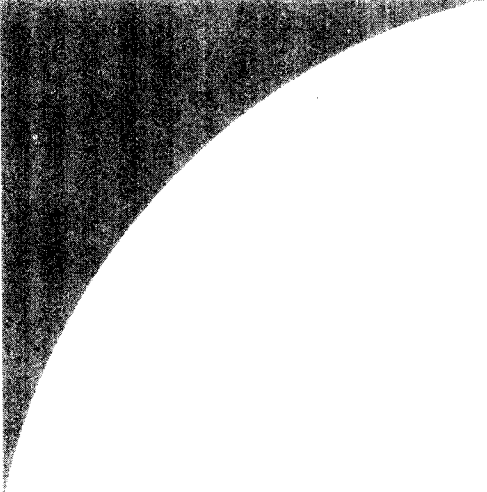
六、楼宇入伙 / 312

七、物业管理 / 312

第三章 案例分析

曹明强与上海万欢物业管理有限公司物业管理纠纷案 / 314

法规索引 / 321



第一篇

建筑工程房地产开发企业的设立

重要知识点

1. 建筑工程房地产开发企业的设立和一般企业的设立一样，都必须符合公司法相应的规定。同时建筑工程房地产开发企业的设立还受到建筑工程房地产相关法律的调整。因此，建筑工程房地产企业的设立还必须符合这些法律的相关规定。

2. 建筑工程房地产开发企业的设立在注册资本、技术人员的配备上较一般企业的设立更为严格。建筑工程房地产开发企业的设立还需要通过相应的资质审核。因此，建筑工程房地产开发企业的设立所牵涉的行政部门较多。

3. 外资建筑工程房地产开发企业与内资同行业企业的设立所需具备的条件以及所应履行的程序大致相同，有所区别的是外资建筑工程房地产开发企业的设立还需经商务部（原对外贸易经济合作部）的审查批准。