



中国经济与法治系列

中华全国律师协会经济专业委员会 组织编写



建筑房地产法实务指导丛书 17

# 房地产开发经营 全流程 法律指引

肖金泉 黄启力 等著

成功进行房地产开发经营的必备工具

全面·创新

创新体例编排，全面超越以往著作方式，对房地产法规按照开发流程进行分门别类的梳理、归纳，提供按图索骥的系统应用指引

实用·便捷

由资深专业律师对房地产开发、建设与经营过程中的各项法律流程、操作程序和税费交纳进行详尽解析，提供可以直接照此操作的全面解决方案

附赠价值58元光盘  
下载打印即可使用



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA



建筑房地产法实务指导丛书 ⑰

---

# 房地产开发经营 全流程 法律 指引

---

肖金泉 黄启力 等著



法律出版社  
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营全流程法律指引 / 肖金泉, 黄启力主编.  
—北京: 法律出版社, 2008. 1  
ISBN 978 - 7 - 5036 - 8074 - 8

I. 房… II. ①肖…②黄… III. 房地产业—法规—  
法律解释—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 198397 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/汪奇峰

出版/法律出版社  
总发行/中国法律图书有限公司  
印刷/永恒印刷有限公司

编辑统筹/法规出版分社  
经销/新华书店  
责任印制/吕亚莉

开本/787×960 毫米 1/16  
版本/2008 年 2 月第 1 版

印张/28.25 字数/434 千  
印次/2008 年 2 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn  
网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779  
咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908  
上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456  
深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978-7-5036-8074-8

定价:58.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

# 房地产开发经营全流程法律指引

## 作者简介

**肖金泉** 北京市大成律师事务所高级合伙人,国际私募及并购重组专家。现任中华全国律师协会经济专业委员会主任,并受聘担任中央财经大学兼职教授和北京工商大学客座教授。

**黄启力** 北京市大成律师事务所高级合伙人,并购重组及房地产法律专家。

**马丽红** 原北京市大成律师事务所律师,外商投资及房地产法律专家,曾担任凯德置地(中国)投资有限公司法务部主管,现就职于英国欧华律师事务所主管中国房地产法律业务。

**高美丽** 北京市大成律师事务所合伙人,公司治理及房地产法律专家。北京市律师协会合同法专业委员会委员。

**张婷** 北京市大成律师事务所律师,外商投资及私募融资专家,曾在普华永道国际会计师事务所担任高级审计师。

## 前 言

早在1999年我们就准备出版一部房地产法律实务方面的书籍,并且当时已经完成了近8万字的提纲,已经初步定名为《房地产经营与开发的法律指引》。在此后的6年内,由于房地产法律法规发生了较大的变化,致使本书的出版计划一再拖延,原有的出书提纲已经无法反映发展后的我国房地产法律体系的内涵。到2006年4月,我们认为房地产法律体系基本稳定,就重新组织律师完成本书的出版计划,由于各位律师的工作业务繁忙,本书用了1年的时间才完成初稿,又经过近半年时间的反复修改后才得以定稿,基本上保证了本书具有一定的可读价值,能够对房地产专业律师、从事房地产业务的管理人员有一定参考价值。本书将房地产法律体系理论研究和具体实践相结合,试图通过分析房地产法律体系的相关节点,总结提炼出具有一定代表意义的问题,然后严格依照我国房地产法律、法规以及规章的规定,对相关问题进行解析,将我国房地产法律体系中的关键点展现给广大读者,使本书的读者可以提纲挈领地对我国房地产法律有一个初步的了解。本书共分9章并涉及195个问题,涵盖了房地产公司设立、立项规划、拆迁、土地权属、工程建设、房地产销售、房地产并购重组、物业管理、房地产税收等九个方面,所有问题均是依据现有法律、法规、规章进行解释的,涉及的法律、行政法规、地方法规、部门规章、司法解释达数百件之多。虽然本书作者均是房地产专业律师,对房地产法律有比较深刻的理解,但通过本次对房地产法律的系统梳理,也使各位律师更加系统地掌握了房地产法律体系的精髓。

为了便于读者查阅相关的房地产法律法规,我们精心选择了房地产领域核心的法律、法规19件,主要包括房地产投资核准、规划、土地、建设、销售、物业等主要方面,并提供房地产开发经营相关法规速查索引。读者在阅读本书后,还应该系统地研读本书附录的法律法规,这样将更有利于理解房地产法律体系的内在联系。由于时间仓促,本书在深度和广度上均没有达到我们预期的理想,请各位读者在阅读完本书后能够提出宝贵意见,也可以

将自己遇到的房地产法律问题告诉我们,我们将在大成律师事务所的网站(<http://www.dachengnet.com>)上开辟相关专栏解答广大读者提出的问题,并根据读者的意见以及我们对实践经验的总结,定期对本书进行修订完善,增加问题的广度和深度。我们相信,只要我们持之以恒,经过多次修订后,本书最终会成为国内房地产领域系统研究房地产法律的权威之作。

本书编者

于2008年1月1日

## 目 录

CONTENTS

## 前言

## 第一章 房地产公司

1. 房地产公司设立的条件 ..... ( 3 )
2. 房地产公司的资质等级 ..... ( 4 )
3. 房地产公司资质的认定程序 ..... ( 6 )
4. 外商投资房地产行业的限制性规定 ..... ( 6 )
5. 外商投资房地产企业的设立程序 ..... ( 8 )
6. 中外合作房地产开发公司的特殊性 ..... ( 9 )
7. 如何设立外商投资性房地产公司 ..... ( 10 )
8. 外商投资的公司股权质押 ..... ( 13 )
9. 设立房地产项目公司的意义 ..... ( 13 )
10. 房地产股份有限公司上市的审批程序 ..... ( 14 )
11. 房地产项目联建的效力认定 ..... ( 16 )
12. 城镇住宅合作社的设立 ..... ( 18 )
13. 律师在房地产公司设立过程中的法律业务 ..... ( 18 )

## 第二章 房地产立项

---

14. 房地产项目开发应经过哪些审批程序 ..... ( 23 )
15. 经营性房地产开发项目为什么必须通过招拍挂取得 ..... ( 24 )
16. 建设项目用地预审制度 ..... ( 26 )
17. 城市土地储备制度的发展历史 ..... ( 26 )
18. 建立城市土地储备制度的意义 ..... ( 27 )
19. 房地产项目资本金制度 ..... ( 28 )
20. 房地产项目手册制度 ..... ( 29 )
21. 开发项目质量责任制度 ..... ( 29 )
22. 编制可行性研究报告的目的 ..... ( 30 )
23. 可行性研究报告包括哪些具体内容 ..... ( 31 )
24. 城市总体规划的编制和法律效力 ..... ( 32 )
25. 控制性详细规划包括哪些内容 ..... ( 33 )
26. 选址意见书核发的程序 ..... ( 34 )
27. 建设用地规划许可证的法律意义 ..... ( 35 )
28. 规划意见书的审批 ..... ( 36 )
29. 建设工程规划许可证的法律意义 ..... ( 36 )
30. 取得建筑工程施工许可证应具备哪些条件 ..... ( 37 )
31. 环境影响评价报告应包括哪些内容 ..... ( 37 )
32. 消防安全的具体要求 ..... ( 40 )
33. 地震安全评价报告包括哪些内容 ..... ( 40 )
34. 建设工程勘察设计合同的签订有哪些规定 ..... ( 41 )
35. 人防工程建设的要求有哪些 ..... ( 42 )
36. 停车场建设有哪些规定 ..... ( 43 )
37. 在开发立项审批阶段律师提供的法律服务 ..... ( 43 )

## 第三章 房地产拆迁

---

38. 我国城市房屋拆迁发展历程与政策演变 ..... ( 47 )
39. 房屋拆迁的原则 ..... ( 48 )



40. 房屋拆迁管理涉及哪几方面内容 .....	( 49 )
41. 拆迁人实施拆迁应当具备的条件 .....	( 51 )
42. 拆迁过程中的文物保护 .....	( 53 )
43. 房屋拆迁涉及哪些主体 .....	( 53 )
44. 房屋拆迁补偿安置协议应包括哪些内容 .....	( 54 )
45. 房屋拆迁的证据保全公证 .....	( 55 )
46. 房屋拆迁行政裁决 .....	( 56 )
47. 行政强制拆迁程序 .....	( 56 )
48. 房屋拆迁补偿 .....	( 57 )
49. 拆迁过程中的补助费用 .....	( 58 )
50. 拆迁过程中的行政复议 .....	( 58 )
51. 拆迁过程中的行政诉讼 .....	( 59 )
52. 拆迁过程中的民事诉讼 .....	( 60 )
53. 租赁房屋的拆迁 .....	( 60 )
54. 产权不明确房屋的拆迁 .....	( 61 )
55. 设定抵押权房屋的拆迁 .....	( 61 )
56. 在拆迁阶段律师提供的法律服务 .....	( 62 )

#### 第四章 土地权属

---

57. 集体土地所有权是如何产生的 .....	( 67 )
58. 国家土地所有权的范围 .....	( 70 )
59. 土地利用总体规划的法律意义 .....	( 71 )
60. 土地利用年度计划 .....	( 73 )
61. 建设用地的审批流程概述 .....	( 74 )
62. 建设用地的具体审批程序 .....	( 75 )
63. 征地的审批程序 .....	( 77 )
64. 征地补偿包括的范围 .....	( 79 )
65. 征地补偿安置争议协调裁决制度 .....	( 80 )
66. 集体建设用地使用权审批程序 .....	( 81 )
67. 集体建设用地使用权的流转方式 .....	( 82 )

68. 集体建设用地使用权的抵押和执行 ..... ( 82 )
69. 闲置国有土地使用权收回的法律问题 ..... ( 83 )
70. 换地权益书 ..... ( 84 )
71. 协议出让土地使用权包括的范围和取得的方式 ..... ( 85 )
72. 通过招标拍卖挂牌出让土地使用权的范围和取得方式 ..... ( 86 )
73. 招标出让土地使用权的具体程序 ..... ( 87 )
74. 拍卖出让土地使用权的具体程序 ..... ( 89 )
75. 挂牌出让土地使用权的具体程序 ..... ( 91 )
76. 国土资源的行政行为听证范围 ..... ( 93 )
77. 国土资源的行政行为听证程序 ..... ( 94 )
78. 土地使用权抵押的效力 ..... ( 95 )
79. 以土地使用权出资入股的方式 ..... ( 96 )
80. 国有土地使用权出让收入来源 ..... ( 97 )
81. 城市建设用地审批方式的变革 ..... ( 97 )
82. 土地储备的概念 ..... ( 99 )
83. 土地一级开发的概念 ..... ( 100 )
84. 土地一级开发项目取得的方式 ..... ( 100 )
85. 如何通过招标投标的方式取得土地一级开发项目 ..... ( 101 )
86. 土地储备贷款 ..... ( 102 )
87. 投资体制变革对房地产开发的影响 ..... ( 102 )
88. 企业通过招拍挂取得土地的投资项目办理流程 ..... ( 104 )
89. 通过协议方式取得土地的核准类投资项目办理流程 ..... ( 105 )
90. 通过协议方式取得土地的备案类投资项目办理流程 ..... ( 106 )
91. 政府投资项目新征用地的办理流程 ..... ( 106 )
92. 建设项目用地的预审 ..... ( 107 )
93. 土地使用权出让合同应注意的事项 ..... ( 108 )
94. 签订合作开发房地产合同应注意的事项 ..... ( 109 )
95. 新增建设用地土地有偿使用费 ..... ( 111 )
96. 耕地占补平衡考核 ..... ( 112 )
97. 土地开发整理 ..... ( 113 )
98. 土地开发整理的项目管理 ..... ( 114 )

99. 国家投资土地开发整理的项目 .....	(114)
100. 土地开发整理的资金来源 .....	(116)
101. 中央单位利用划拨土地开发建设 .....	(117)
102. 工业用地出让最低价标准 .....	(118)
103. 限制和禁止供地的房地产开发项目 .....	(118)
104. 国家土地督察制度 .....	(119)

## 第五章 工程建设

---

105. 建筑施工企业从业资格的规定 .....	(123)
106. 勘察设计单位从业资格的规定 .....	(124)
107. 监理单位的资质等级及标准 .....	(124)
108. 建筑专业技术人员的执业管理 .....	(125)
109. 工程招标代理机构从业资格的规定 .....	(126)
110. 工程建设项目的报建 .....	(127)
111. 建筑工程招标发包的程序 .....	(127)
112. 招标工程的范围 .....	(128)
113. 招标文件应当包括哪些内容 .....	(129)
114. 制作投标文件应当注意的问题 .....	(129)
115. 投递标书应当注意的问题 .....	(130)
116. 境外设计机构承接境内工程设计业务的规定 .....	(131)
117. 施工图设计文件的审查要求 .....	(131)
118. 工程勘察设计文件著作权的保护 .....	(132)
119. 工程勘察设计收费的依据 .....	(133)
120. 工程勘察设计文件的变更 .....	(133)
121. 建设工程施工合同的主要内容 .....	(134)
122. 何为建设工程代建制 .....	(135)
123. 如何申领施工许可证 .....	(136)
124. 垫资条款的效力 .....	(136)
125. 建设工程重大事故处理 .....	(137)
126. 工程款的结算方式有哪些 .....	(138)

- 127. 如何进行工程竣工结算 ..... (139)
- 128. 建设工程的竣工验收及备案 ..... (140)
- 129. 建设单位的质量责任 ..... (140)
- 130. 勘察、设计单位的质量责任 ..... (140)
- 131. 施工单位的质量责任 ..... (141)
- 132. 工程监理单位的质量责任 ..... (142)
- 133. 房屋建筑工程的保修期限 ..... (142)
- 134. 建筑业安全卫生公约 ..... (143)

## 第六章 房地产销售

---

- 135. 签订商品房买卖合同应注意的事项 ..... (147)
- 136. 商品房的预售管理 ..... (148)
- 137. 商品房广告的法律效力 ..... (149)
- 138. 认购合同的法律效力 ..... (149)
- 139. 商品房预售发生变更的法律责任 ..... (150)
- 140. 商品房合同约定面积与实际面积误差 ..... (150)
- 141. 经济适用住房的特殊性 ..... (151)
- 142. 房屋买卖中的风险转移 ..... (152)
- 143. 商品房的保修责任 ..... (152)
- 144. 公用分摊面积的法律界定 ..... (153)
- 145. 境外主体购买境内房地产的规定 ..... (153)
- 146. 住房公积金的管理 ..... (154)
- 147. 政府控制商品房单元面积的措施 ..... (155)
- 148. 《住宅质量保证书》的法律意义 ..... (156)
- 149. 商品房代理销售涉及的法律问题 ..... (156)
- 150. 商品房按揭产生的法律纠纷 ..... (156)
- 151. 房地产抵押的方式 ..... (157)
- 152. 房地产评估机构 ..... (158)
- 153. 商品房销售过程中的律师服务 ..... (163)

## 第七章 房地产并购重组

---

- 154. 房地产公司收购与项目收购的区别 ..... (167)
- 155. 房地产项目公司股权转让合同的主要内容 ..... (168)
- 156. 收购房地产项目公司应注意的主要问题 ..... (168)
- 157. 签订房地产项目转让合同时应注意的问题 ..... (170)
- 158. 杠杆收购及其特征 ..... (171)
- 159. 并购中可能存在的财务风险 ..... (171)
- 160. 企业国有产权转让的程序 ..... (172)
- 161. 企业国有产权的协议转让 ..... (174)
- 162. 外国投资者并购境内企业的审批与登记 ..... (175)
- 163. 并购后设立的外商投资企业的待遇 ..... (175)
- 164. 外国投资者并购的支付方式 ..... (176)
- 165. 外国投资者以股权作为支付对价并购境内公司的  
审批程序 ..... (177)
- 166. 外资资产并购应报送的文件 ..... (178)
- 167. 重整制度及其起源 ..... (179)
- 168. 房地产公司重整的业务流程 ..... (179)

## 第八章 物业管理

---

- 169. 物业管理企业等级资质的认定 ..... (187)
- 170. 物业管理企业等级资质的审批 ..... (188)
- 171. 前期物业管理 ..... (188)
- 172. 物业管理招投标 ..... (189)
- 173. 前期物业服务合同 ..... (191)
- 174. 业主临时公约 ..... (192)
- 175. 业主的权利及义务 ..... (192)
- 176. 业主公约的特征 ..... (193)
- 177. 业主公约的内容及修改 ..... (193)
- 178. 业主委员会的性质 ..... (194)

179. 业主委员会的职责 .....	(195)
180. 组建业主委员会的程序 .....	(195)
181. 物业管理费的构成及监管 .....	(197)
182. 物业承接与验收 .....	(197)
183. 物业服务合同 .....	(200)
184. 物业管理阶段可能产生的纠纷 .....	(200)

## 第九章 房地产税收

---

185. 营业税 .....	(205)
186. 城市维护建设税 .....	(205)
187. 教育费附加 .....	(206)
188. 企业所得税 .....	(206)
189. 土地增值税 .....	(208)
190. 房产税 .....	(209)
191. 城镇土地使用税 .....	(210)
192. 城市房地产税 .....	(211)
193. 印花税 .....	(212)
194. 契税 .....	(213)
195. 场地使用费 .....	(214)

## 附录1 常用房地产法律法规

---

1. 中华人民共和国物权法 .....	(219)
2. 中华人民共和国城市房地产管理法 .....	(250)
3. 城市房地产开发经营管理条例 .....	(260)
4. 中华人民共和国土地管理法 .....	(267)
5. 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 .....	(282)
6. 招标投标挂牌出让国有土地使用权规定 .....	(288)
7. 协议出让国有土地使用权规定 .....	(293)

8. 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 .....	(296)
9. 中华人民共和国城乡规划法 .....	(300)
10. 中华人民共和国招标投标法 .....	(313)
11. 中华人民共和国建筑法 .....	(324)
12. 建设工程勘察设计管理条例 .....	(336)
13. 建设工程质量管理条例 .....	(342)
14. 建设工程安全生产管理条例 .....	(354)
15. 城市商品房预售管理办法 .....	(367)
16. 商品房销售管理办法 .....	(370)
17. 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 .....	(378)
18. 物业管理条例 .....	(383)
19. 国务院关于投资体制改革的决定 .....	(394)

## 附录2 房地产开发经营相关法规速查索引

# 第一章

---

## 房地产公司

- ◎ 房地产公司设立的条件
- ◎ 房地产公司的资质等级
- ◎ 房地产公司资质的认定程序
- ◎ 外商投资房地产行业的限制性规定
- ◎ 外商投资房地产企业的设立程序
- ◎ 中外合作房地产开发公司的特殊性
- ◎ 如何设立外商投资性房地产公司
- ◎ 外商投资的公司股权质押
- ◎ 设立房地产项目公司的意义
- ◎ 房地产股份有限公司上市的审批程序
- ◎ 房地产项目联建的效力认定
- ◎ 城镇住宅合作社的设立
- ◎ 律师在房地产公司设立过程中的法律业务



