

LAW PRACTICE AND CASE
ANALYSIS OF REAL ESTATE

房 地 产

法律实务与案例解析

魏济民 于跃江 ◎ 主编



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

LAW PRACTICE AND CASE
ANALYSIS OF REAL ESTATE

房地产

法律实务与案例解析

魏济民 于跃江



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法律实务与案例解析 / 魏济民, 于跃江主编.
—北京: 中国法制出版社, 2018. 2
ISBN 978 - 7 - 5093 - 8667 - 5

I. ①房… II. ①魏…②于… III. ①房地产法 - 案例 -
中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 319711 号

策划编辑/责任编辑: 马金凤 (editormjf@163.com)

封面设计: 杨泽江

房地产法律实务与案例解析

FANGDICHAN FALÜ SHIWU YU ANLI JIEXI

主编/魏济民、于跃江

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/710 毫米×1000 毫米 16 开

版次/2018 年 2 月第 1 版

印张 / 26.75 字数 / 328 千

2018 年 2 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 8667 - 5

定价: 79.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66070046

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

编 委 会

主 编

魏济民 于跃江

编委成员

孙 淘 周光福 林旭明 李 斐

陈 熙 黄 媛 何紫丹 于 洋

李东壁 张少丽 李亚强 汪 艳

特别顾问

王韶（广东省房地产行业协会会长）

王小莉（中国广州仲裁委员会主任）

王义军（恒大地产集团总裁办副主任）

王子旗（富力地产湖南、湖北公司董事长）

尚东宁（雅居乐集团法务部总经理）

谭彦斐（侨鑫集团有限公司高级法务经理）

自序一

原碧桂园地产集团法务与华瑞兴律师事务所合作的《房地产法律实务与案例解析》一书，经过公司法务与职业律师两个团队的共同努力编写完成，这是一部由一线房地产法务和房地产律师撰写的房地产法律业务用书。华瑞兴作为一家扎根于建筑工程、房地产、PPP领域的专业型公司化律师事务所，有幸得到碧桂园地产法务团队的认可，让我们感到莫大的自豪与光荣。职业律师通过专业素养敲开房地产行业领军企业的大门，并得到房地产法务同仁的肯定与赞许，表明该律师团队和其所执业的律师事务所已取得与房地产行业大佬们开展深度法务合作的机会。

华瑞兴律师事务所成立于2002年9月，今年恰遇华瑞兴创所15周年，是华瑞兴走建筑房地产专业律师事务所之路的第十个年头，也是公司化律师事务所改革的第五年。在这美好且值得纪念的2017年，华瑞兴与碧桂园法务一起携手合作，完成了本书的编写，这是对碧桂园法务与华瑞兴律师事务所多年承办经典案例的一次总结归纳，也是我与原碧桂园法务部于跃江博士作为法律人的共同梦想，让后来人可以沿着我们的路，通向更远更宽的房地产法律道路。

目前，中国需要工匠精神。华瑞兴与碧桂园地产初次结缘于2011年7月1日，华瑞兴律师事务所经过团队共同努力，继成为广州市城市标志性建筑广州塔（小蛮腰）的施工总包方上海建工集团广州公司常年法律顾问后，又中标广州亚运城的常年法律顾问（亚运城由富力地产、碧桂园地产、雅居乐地产、中信地产、世贸地产五大股东组成，共同出资255亿元总价竞得广州亚运城项目，轰动世界，创造当年中国拍地史上地块最大、总价最高的奇迹）。2014年，华瑞兴有幸再为碧桂园马来西亚“森林城市”施工单位和阳江市某土地一级开发等海内外项目提供法律服务。与华瑞兴建立海外合作关

系的英国铭瑞律师事务所所有 130 多年的悠久历史，在英国排名前五，也是一所蕴含老牌西方工匠精神的建筑房地产律师事务所。今年年初我去了日本，当地专门从事寺庙建设的金刚组创办于公元 578 年，至今已有 1439 年的发展历史，是世界上最古老的家族企业，也是世界工匠精神的鼻祖。而华瑞兴律所成立仅 15 年头，与碧桂园、英国铭瑞、日本金刚组等行业翘楚的历史相比，华瑞兴差距还很大，所以我们还要学习精雕细琢、精益求精的工匠精神，靠一代又一代的华瑞兴同仁共同努力，践行华瑞兴律师的工匠梦想，实现华瑞兴的法律服务口号：立足建筑地产（中国 PPP），专注涉外金融（一带一路）。华瑞兴之梦就是中国梦的一部分，华瑞兴为此将不断创新和坚持走建筑地产（PPP）公司化律师事务所发展道路，并希望与全球建筑房地产领域的商贾巨子一起风雨同舟，共创辉煌！

最后，感谢原碧桂园法务部于跃江博士的重视和支持，感谢碧桂园法务人员提供的大量经典案例，感谢碧桂园地产法务对华瑞兴多年的支持与肯定。感谢广东省房地产行业协会王韶会长、广州仲裁委员会王小莉主任、恒大地产集团总裁办王义军副主任、富力地产集团湖南、湖北公司董事长王子旗先生、雅居乐地产法务部尚东宁总经理以及侨鑫集团有限公司高级法务经理谭彦斐为本书作序。目前华瑞兴团队共完成了《建筑工程法律实务与案例精选》《中国特色 PPP 法律实务与案例精选》《法国 PPP 的立法和实践》《房地产法律实务与案例解析》四部著作，大量华瑞兴专业著作将陆续出版，作为华瑞兴创始人之一，我深感自豪。感谢华瑞兴团队孙淘、李斐、周光福、林旭明、何紫丹、张少丽、李东壁、李亚强、陈熙、黄媛、汪艳等成员的辛苦付出，实现华瑞兴基业长青的梦想，唯有靠华瑞兴团队的力量！

华瑞兴律师事务所管委会主任

魏济民

自序二

中国的房地产经济形态及其发展历程，是全世界 20 世纪末到 21 世纪初这二十多年间颇为引人注目的经济现象。二十多年来，中国房地产业以令世人瞠目结舌的规模和速度，创造了一个又一个不可思议的世界级经济神话。这个经济形态的性质及其在中国经济社会所起的作用，以及它今后在相当长时间内对中国乃至世界带来的影响，将不可估量。

中国房地产业涉及的社会主体非常广泛，包括各级政府、众多房地产开发企业和金融机构、大量的施工单位以及规模巨大的农民工队伍和城市购房群体，还有与房地产相关的各行业商品生产和供应商。如此众多的社会主体，决定了房地产业社会关系非常复杂，涵括土地征收、工程施工、房屋销售、物业服务等全产业链和社会生活各方面。由于房地产经济对社会的全方位影响，其涉及的法律关系十分广泛，催生的法律服务需求也十分巨大，而且发展迅速。

中国的律师业重建于 20 世纪 80 年代初。从中国开始建设社会主义市场经济到加入世贸组织，中国律师对经济领域的服务逐渐发展起来。但中国公司法务则起步较晚。20 世纪 90 年代后期才大体出现公司法务雏形。而真正独立于职业律师的公司法务组织及专业群体，则是 21 世纪前十年才开始出现的。

公司法务是公司企业中独具特色的专业群体。他们承担大量的公司法律事务，为公司顺利发展做出显著贡献。公司法务专业操守和敬业精神，以及基于法律人共同的专业信仰和职业素质而在公司治理和经营中所承载的重负和创造的业绩，却是不容忽视的。

我一直主张公司法务应当与职业律师相结合的。这不单对中国社会法治建设有莫大益处，对公司和律师业发展也有良好促进作用。广东华瑞兴律师

所是一家在房地产和金融及海外法律业务等方面有专深造诣的公司制律师事务所，碧桂园集团是全国知名的大型房地产公司。多年来，碧桂园法务团队克勤克俭，辛劳敬业，为集团发展做出了很大贡献，是一支很好的法律团队。作为法律同行，双方携手对房地产法律问题做些理论和实务相结合的专业探讨，自当非常有益。本书的编纂是个初步探索。书中华瑞兴律师所撰写的案例和文章，有其自身特色，其观点不乏新意。碧桂园法务人员编纂的案例，多由曾在碧桂园法务团队工作过的资深法务人员所写，是他们自身经验的总结，饱含着他们的辛劳和奉献。他们的实务经验和专业观点，可以为有关房地产法律的专业人员提供有价值的参考。相信通过此次华瑞兴律师事务所和碧桂园公司法务人员的专业合作，对从事房地产法律事务的法律同行们会有所助益，并借此祝愿中国职业律师和公司法务今后继续合作携手，不断有新进展。

原碧桂园集团法务部法务经理

于跃江

序一

1979年，广州东湖新村敲响了中国商品住宅小区的第一槌，中国房地产业由此揭开了帷幕。

伴随土地使用、住房制度、城市综合配套开发建设和外资引进等一系列改革的深入，神州大地掀起了一股房地产开发的“热潮”，各行各业千军万马般涌向房地产，成为时代的“弄潮儿”！房地产业以完全不同于计划经济体制的城市建设模式，高于国民经济增长速度向前发展，不断推动城市建设发展和人民群众居住条件的改善，在国民经济发展中具有举足轻重的地位。

广东房地产得改革开放之先风，凭借务实内敛的作风大胆学习借鉴港澳及国外之成功经验，并敢于创新开拓，产品细腻精致，开创了中国房地产无数个“第一”，引领着中国房地产发展的潮流：土地拍卖第一槌；率先引入外资、按揭、物业管理；第一个卖“楼花”、境外销售；发布中国房地产第一份社会责任报告……由于广东房地产特点鲜明，有别于北京、上海等，被称为“粤派地产”。

进入21世纪，广东房地产以在全国市场攻城掠地的霸气、敢为人先勇于创新锐气以及精细务实大盘造城的大气，进一步奠定了“粤派地产”在全国的“江湖地位”，创造了一个又一个中国地产的“神话”，成就了中国房地产界“黄埔军校”和“样板房”的美名。2016年，中国房地产企业销售金额前6位，广东占5家，其中恒大、万科、碧桂园均超过3000亿元，占领全国前3名；保利达2200亿元、中海超1900亿元，位列全国第五位和第六位；中国房地产企业销售金额前10位企业累计销售额为22021.9亿元，其中广东企业为14572.1亿元，占比高达66.2%。销售金额前20位，广东占8家；前50位占15家，前100位占25家。“粤派地产”赢得了全国地产同行的尊重。

一方水土孕育一方人！《房地产法律实务与案例解析》一书同样传承了“粤派地产”的基因，由“粤派地产”代表性企业碧桂园集团与华瑞兴律师事务所共同编撰，所有作者都具有丰富的房地产法律实务经验，全书没有坐而论道，而是以实务操作与大量鲜活案例为主，可读性和可操作性强。

期待《房地产法律实务与案例解析》一书早日面世，共同推动中国和谐社会建设和社会经济健康平稳发展。

谨以此为序。

广东省房地产行业协会会长

王韶

序二

如果说房地产行业开始告别高利润率的“黄金时代”，进入了“白银时代”，我想，房地产法律服务行业进入的则是“英雄时代”。房地产法律服务行业是随着房地产行业的蓬勃发展而逐渐成熟的，也正因为房地产市场的变化和转型，面临新的机遇和挑战。房地产法律服务行业已经形成了涵盖各个环节的全方位、深层次的体系，我们还未来得及沾沾自喜，就逐渐意识到转型带来的未知领域已然出现，变化带来的问题也以各种新的表现形式扑面而来，而对于转型中出现的新的特点和发展趋势，又带来新的法律问题以及法律服务的机会。面对机会，房地产法律服务行业从业者如何从专业知识结构、房地产法律服务模式、肩负的职能等方面寻求突破？这些问题似乎人人都在琢磨，而纸上谈兵者甚多，身体力行者少之，这是时代之弊也是机遇之所在。

正如我所了解的魏济民律师心之所往的工匠梦想，又如碧桂园集团所追求的“社会因我们的存在而变得更加美好”，他们孜孜以求精益求精的匠心、锐意进取勇于担当的态度，为我们带来拨开市场迷雾、解决转型难题的《房地产法律实务与案例解析》一书。立足专业之基本、凝聚智慧而谋求突破，华瑞兴作为建筑房地产专业律师事务所，其专业化的团队通过常年大量的法律服务实践，有博观约取的能力、厚积薄发的条件，为房地产企业提供有效的法律风险评估和风险防范机制，助力实现行业的良性发展。其与碧桂园法务团队的合作，在碰撞交流中实现突破，也为律师法律服务市场的开拓提供更为广阔的空间。

独学而无友，则孤陋而寡闻。这本《房地产法律实务与案例解析》是华瑞兴律师团队与碧桂园集团法务团队多年来房地产法律实务经验的汇集与精炼，亦是我们法律人面对时代与市场暗潮涌动时得以互相切磋、有所增益之良师益友。

正如我所坚信的——“唯学习者强、唯创新者进、唯变革者胜”，仲裁事业作为同样处于变革中的法律服务行业，愿与君同行，如切如磋，如琢如磨。

中国广州仲裁委员会主任

王小莉

序三

随着改革开放的深化，我国房地产行业从无到有已经走过了三十多年的风风雨雨。我国房地产市场受政府强有力的调控，并非完全竞争的市场。房地产行业关系国计民生，有关它的每一项政策、每一条新法规的出台都能引发经济动荡，影响着人们的生活。但在房地产的世界里，法律、法规、政策多，法律关系极其复杂，多方博弈繁杂而激烈。入世以来，随着中国与世界的经济联系越来越紧密，我国房地产行业也进行了重大变革，从起步、摸索、动荡、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。但是与之相匹配的法律、法规却不够健全，政策与法律法规之间存在诸多不一致，造成制度层面还不能完全适应行业发展的需要。因此，在房地产领域中存在诸多的法律问题需要理顺和解决。

本书从房地产诉讼法律业务和非诉法律业务两方面入手，理念与实践相结合，以全新的理念、全新的视角、全新的方式对房地产行业实务中出现的法律问题进行总结和分析，并对相关案例进行法律实证研究，深入浅出，通俗易懂。

本书体现出作者扎实的法律理论功底和丰富的房地产领域的实践经验，对相关立法者、学术研究者、专业爱好者及房地产实务人员都具有很高的参考价值，是一本难得的好书，我非常乐意将该书推荐给大家。

恒大地产集团法务部总经理

王义军

序四

我国的房地产市场是从20世纪90年代开始形成，是一个从无到有、从不完善到逐步完善的发展过程，与此对应的房地产法律体系以及司法实践等也是一个不断发展的过程。房地产行业过去和现在都是国民经济中的重要产业。由于行业的特殊性，约束房地产行业的法律法规繁多，房地产项目的运作不但是一个经济过程，也越来越成为一个法律过程。在这样的背景下，专业化的房地产法律服务就成为房地产开发项目预防经营风险、规范企业管理、提高投资效益的必然选择。

目前，国家十分注重对房地产市场的调控，手段多样，已从行政手段逐渐转变为市场和法律手段。就房地产立法和司法实践而言，新的法律、法规、司法解释可以说是层出不穷，司法实践变化也较快。房地产行业包含着广泛而复杂的权利义务关系，其开发内容包括土地取得、房屋建设以及房产租售的全部过程，涉及开发商对开发用地的基础设施建设，对开发房屋的施工建设以及预、销售和租赁等全部经营活动。参与房地产行业的各个主体都有了解相关法律和案例的需求，从而规避法律风险并能通过法律途径保护自己的合法权益。

房地产开发全过程的整体性、复杂性，决定了房地产法律服务的专业性和综合性。华瑞兴律师事务所曾为由富力牵头组建的广州利合房地产开发有限公司亚运城项目以及富力广州杨箕村旧城改造项目提供过优质、高效的法律服务。多年来华瑞兴一直扎根于建筑房地产法律服务领域，立足于打造专业型精品律所。大型知名房地产企业和房地产专业律所联手合作，必能碰撞出绚烂的火花、烹饪出高质量的知识盛宴。“实践出真知”，本书出自于有着多年房地产法律实务经验的法务和律师之手，汇集了众多实操案例，并作出

了专业的分析和点评，凝聚了房地产法律人的智慧和汗水，具有较强的实用性和可读性。

富力地产湖南、湖北公司董事长

王子旗

序五

社会主义市场经济的本质是法治经济，建筑房地产行业作为社会主义市场经济的重要组成部分，必须在法律的框架下开展活动，法律风险防范工作理应得到高度重视。

2016年12月，中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位后，放眼近期全国范围内密集发布的限购、限贷、限价等房地产市场综合调控措施，作为建筑房地产市场主要参与者的房地产开发企业、购房人、银行、中介、施工单位、政府机构等，均需切实做好各类风险管理工作，维护自身的合法权益，促进建筑房地产市场的健康有序发展。

建筑房地产市场各类参与主体都可以通过本书获得丰富的建筑房地产行业知识，提高自身参与建筑房地产市场的综合能力，本书最大的特点是由公司法务人员和职业律师共同完成，视角广阔，内容全面，在丰富建筑房地产法律风险实务案例库的同时，一定程度上展示了大型知名地产集团法律风险管理控制需求，提高了华瑞兴律师事务所的建筑房地产法律服务品牌。魏济民律师在2017年年初为雅居乐集团讲授的《工程项目部管理与风险防范》培训课程受到了雅居乐集团各房地产项目公司（项目部）领导及同事的一致好评。

现今全球经济增长态势疲软，全球经济复苏依然缓慢且不均衡，中国作为世界重要经济体不可能独善其身。建筑房地产行业作为我国市场经济的重要组成部分，法律风险管控工作应更上一层楼。可喜的是，我国的律师事务所基本都设有独立的建筑房地产法律服务部门，建筑房地产企业基本都设有独立的法务部或有专职从事法律风险管控工作的法务人员，社会律师和法务人员的专业服务提高了房地产法律风险管控水平，但是建筑房

地产内部法律服务团队和社会外部职业律师团队之间的合作模式有待进一步探讨，合作程度有待进一步提高。我们正行进在建筑房地产法律风险防控的长征路上。

雅居乐集团法务部总经理
尚东宁