



建筑房地产法实务指导丛书 ⑮

FANGDICHAN KAIFAJINGYING QUANLIUCHENG FALV JINGJIE

房地产开发经营 全流程 法律精解

黄乐平 编著

成功进行房地产开发经营的必备工具

全面·创新

对与房地产有关的千余篇中央法规、万余篇地方法规进行分门别类的梳理、归纳，创新体例编排，提供按图索骥的系统索引

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 ⑮

房地产开发经营 全流程 法律精解

黄乐平 编著



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精解/黄乐平编著.
—北京:法律出版社,2005.8
(房地产法实务指导丛书)
ISBN 7-5036-5791-X

I.房… II.黄… III.房地产业—法规—基本知识—中国 IV.D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 093436 号

©法律出版社·中国

责任编辑/戴伟李群

装帧设计/于佳

出版/法律出版社
总发行/中国法律图书有限公司
印刷/北京北苑印刷有限责任公司

编辑统筹/法规与大众读物出版分社
经销/新华书店
责任印制/吕亚莉

开本/787×960毫米 1/16
版本/2006年1月第1版

印张/42 字数/669千
印次/2006年1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 7-5036-5791-X/D·5508 定价:78.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)



作·者·简·介

黄乐平 北京市国联律师事务所执业律师，法学硕士，中国房地产法网（www.dichanfa.com）首席顾问，《今日财富·房地产show》特约评论员。曾在某中央直属大型骨干企业担任过专职法律顾问，主要执业领域是为大中型企业提供房地产法、公司法、合同法与劳动法等方面的法律服务。并曾为数十起影响较大的经济、民事案件提供过法律服务或代理诉讼。著有《公司企业设立运营转让全程指南》、《最新工伤处理操作实务》、《工伤事故疑难案例解析》、《员工维权实战兵法》，另在报刊杂志发表了学术论文多篇。曾多次接受新华社/半月谈、工人日报、北京晚报、京华时报等媒体的采访，新华网、搜狐网、新浪网、千龙新闻网、搜房网、焦点网等大型门户网站对黄律师的观点与事迹有广泛报道。

网址：www.dichanfa.com

中国房地产法网

E-mail：dichanfa@163.com

前 言

一、编著本书的背景

北京市 2008 年奥运会的即将召开、上海 2010 年世博会的即将举办以及广州申办 2010 年亚运会的成功,掀起了神州大地的建设高潮,极大地推动了中国房地产业的发展。房地产业已经成为了国民经济发展的支柱产业,近几年更是获得了高速发展。根据国家统计局和国家信息中心的有关资料,2004 年全国房地产开发投资总额达 13158.25 亿元,房地产投资额在全社会固定资产投资中所占比重处于历史的最高位。

房地产业蓬勃发展的态势,对国民经济与社会发展的影响也在日益扩大,国家相应的管理与调控也在加强。2005 年 5 月 9 日国务院办公厅转发的七部委的文件《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》,就对众多房地产开发企业产生了很大的影响。整个房地产业在经历了前些年高速、无序的发展之后,正在走向平稳、有序的发展。从长远来说,企业的建设与项目的运作,更加需要规范发展、依法行事,已渐成房地产业的主流共识,这也是节省经营成本的一大法门。近些年,一些房地产开发企业因为规划不合理甚至不合法,对房屋拆迁纠纷、房屋买卖纠纷甚至是物业管理纠纷处理不当而严重影响了商誉并因此蒙受了巨大损失,就是明证。因此,熟练地把握房地产开发建设的各项法律程序与办事流程,对于房地产的开发、建设与经营是极为重要的。

随着房地产业的迅速发展,一部分房地产开发企业迅速壮大起来,不再满足于—城一地而是展开了广泛的跨地区建设,更加需要了解(主营地以外)各地的相关规定。而对于众多中小房地产开发企业而言,虽然无须考虑到外面去攻城略地,但是如何熟练地掌握本区域的各项法律法规及办事流程,也是一件对企业发展而言很重大的事情。

房地产业的发展,推动了房地产法律服务的发展,据业内人士透露,房地产法律服务收费已占到所有律师服务费将近 60%。房地产业法律服务,已经成为了众多律师的主营业务甚至是专营业务。精确地掌握各项法律法规的要义、熟练地把握各项法律操作流程,是这些律师孜孜以求的职业目标。许多房地产律师尤其是有跨区域业务的律师以及接触房地产法律业务不久的律师,常常为房

地产法律的繁多与复杂而伤神,尤其是房地产法律的频繁修订与变更更是让人头疼不已(主要是有些地方规定变更过于频繁)。笔者执业之初就有很深的感触,有时候为了一个小问题,查阅相关规定竟然占去了提供法律服务的一多半时间。而很多律师同仁亦与我心有戚戚焉。

因此,如果能够编撰一本解决上述问题的工具书——既能对房地产的法律法规进行分门别类的归纳,提供按图索骥的索引,又能对房地产开发建设各项法律流程、操作实务与税费交纳进行详细、专业讲解,对于众多从事房地产开发、建设、经营特别是从事房地产法律服务的朋友们一定有莫大的帮助。这便成了作者编著本书的初衷。

二、本书编著的体例与内容

编著本书的目的是立足于京、沪、粤、渝等房地产业较为发达的城市与地区,面向全国。因此,本书在体例与内容的安排上也是充分围绕这一点进行编写工作的。

1. 体例编排

本书以房地产开发建设的各项办事流程为主线,充分考虑实务操作的特点,按照办事流程的需要设计体例。

首先,为了让读者从宏观上能够对房地产开发建设中几项主要的综合法律流程有整体的把握,本书特别在每项综合法律流程前设计了专门的示意图,并进行讲解。这些综合法律流程有:房地产开发公司的设立、房地产开发公司与其他参与房地产开发经营有关机构的资质管理、房地产开发项目的立项和可行性研究、房地产开发项目的规划设计和市政配套建设、房地产开发项目土地使用权的取得、房地产开发项目的拆迁安置、房地产开发项目的商品房销售及经营管理、房地产开发项目的物业管理、经济适用住房的开发经营管理、房地产开发经营过程的税费交纳。每项综合法律流程独立成章,在每项综合法律流程下,按照内容的特点与独立性又进行了分类,章下面为节,基本上每节就是一个完整的法律流程,然后在节下面,就每节的法律流程所包含的法律程序进行介绍与讲解。一个完整的法律程序一般是按照以下几项主要内容来编排的:程序名称、行政主管部门、(办事)相关主体、申报事项、申报内容、申报文件,程序有特别规定的一般在后面还有注意事项与补充事项。另外,由于房地产开发建设过程中,税费交纳也是非常重要的一环,因此,本书将房地产开发建设过程涉及的所有税费变成独立一章,各综合法律流程所涉及的税费自成一节,并按税费名称、税费内容、纳税(费)环节、收取标准、相关规定、法律依据的格式进行详细解释和阐述,特别值得一提的是,该章对税费的交纳标准设计了大量的图表方

便读者查阅与比较。另外,为了阐述上的简洁明了,本书只在每节(即每个完整的法律流程后面)附上每个法律程序所涉及的法律法规的目录。

2. 内容安排

按照房地产开发项目的开发、建设与经营流程来编排本书的内容。一般来说,房地产开发项目的运作与经营包括以下几个环节:(1)房地产开发公司的设立及相关开发经营机构的资质管理;(2)房地产开发项目的立项和可行性研究、规划和市政配套建设;(3)房地产开发项目土地使用权的取得、房地产开发项目的拆迁安置;(4)房地产开发项目的招标投标、施工建设与竣工验收;(5)房地产开发项目的商品房销售及物业管理;(6)特殊房地产开发项目:经济适用住房;(7)税费交纳。除应出版社之约,有关房地产建设流程的内容将纳入另一本著作《建设工程全流程法律详解》一书,本书不再涉及外,本书的内容安排正是严格按照房地产开发建设整个流程来设计编排。为了突出本书的实务性与可操作性,作者以全国适用的中央法规为基础,依托业务最为熟悉的北京房地产开发的相关操作程序为主线,结合上海(东)、广东(南)、重庆(西)、北京(北)不同地域代表的办事流程为比较和补充,加深读者对房地产实务操作的理解与记忆。

本书本着以法律法规为基础,立足于为法律实践服务的原则,先后对 1000 多篇与房地产开发经营相关的中央法规、10000 余篇与房地产开发经营相关的地方法规进行分类、筛选、归纳与整理,在充分领会与把握其主旨与要义的基础上,摘其要点、择其精华,对每一项法律程序都进行详实、精到的解构,并且结合各地的具体做法以及房地产项目开发中的实践经验,予以分门别类地详细阐述,对于各项程序实施过程中的重点、难点,还对北京、上海、广东、重庆四地的不同做法进行对比,便于读者加深印象,更有助于实践中的熟练操作。

限于本书的容量,本书正文主要收录的是全部现行有效的有关中央法规的目录,以及北京、上海、广东(含广州、深圳)与重庆的现行有效的地方法规共部的目录。相关法规的正文全部收录在光盘中。考虑到其他地区的读者对本书的需求,光盘中还收录了全国其他省份特别是东部省份的现行有效的房地产法律法规。为了读者使用方便,光盘中还建立了强大的搜索引擎,读者所需要的房地产法律法规,只要轻轻一搜,相关问题即可迎刃而解。

三、本书的特色

概括起来,本书大概有如下几个非常突出的特色:

1. 全面专业。全面,本书涵括了除建设工程以外的所有房地产开发建设的法律流程,包括中央法规、几乎全部省级行政区域的房地产法规以至广州、深

圳、厦门、武汉等众多城市的房地产法律法规。专业,本书由专业的房地产资深律师执笔,对每一项法律程序进行专业的介绍与解读。

2. 实用性强。本书严格遵循实务操作优先的原则,编著的所有相关内容,均为房地产开发、建设与经营过程中都会碰到的实务问题,很多地方更是作者本人实务经验积累的总结。

3. 便捷工具。本书对房地产开发、建设与经营过程中的各项法律流程与操作程序进行了分门别类的编排,对于所涉及的法律法规提供了完备的电子搜索功能,从某种意义上说,本书具有房地产法律查询的工具书的价值。

4. 最新信息。本书提供的是截止到2006年1月31日的房地产开发经营流程的最新操作实务,相关的法律法规也是最新的、现行有效的法律法规。

5. 高性价比。本书充分体现了为读者着想的原则,力求以最小的空间承载最大的内容,本书正文对对房地产开发、建设与经营过程中的各项法律流程与操作程序进行了详细讲解,并附上了各项程序所涉及的中央与地方法律法规的目录,并将法律法规的正文全部收录于光盘中,而光盘又提供了强大的搜索功能。让读者以最经济的原则买上最好的书。

四、编著历程

本书是作者从事房地产律师业务以来多年实践经验的积累与总结,从酝酿想法、资料整理到最后行文历时将近四年。作者在从事律师业务之余的大部分时间都是在从事本书相关资料的整理与编著工作。个中甘苦,自不待言,现在将其奉献给大家,希望能够给从事房地产业务的读者提供一些实际帮助。

作者在编著本书的过程中,有关的很多法规政策在不断出现变化,因此写作也在不断地调整。特别是《行政许可法》的颁布后,房地产业的行政主管部门的相关职能进行了较大的调整,各项审批工作与办事流程也发生了很大变化,很多税费也作了取消。因此,推翻了重写的情况在写作过程中屡见不鲜。

尽管本书系作者多年来对房地产法律实务的实践、探索与研究的成果总结,作者在编著过程中也力求完善,并且也广泛借鉴了广大同行的经验及同类书籍的优点,但限于个人水平、能力的有限,以及时间的仓促,不足之处仍然甚多。在此期待着广大同行与读者的鼓励与批评,你们的鞭策就是我前进的动力。

五、中国房地产法网

为了更好地推进房地产法律实务的专业研讨工作,提高房地产领域的法律服务水平,加强客户(开发商与业主)与律师之间的联系,促进律师业界的内部

交流,作者本人与其他几位有志于房地产法律实务工作的同仁们一起创立了中国房地产法网(www.dichanfa.com)。本书没有涉及到的2006年1月31日以后的中央与地方法规,均可到网站查询。另外网站论坛还专门针对不同的群体和不同的地域开设了专门的论坛区,分别有开发商论坛、业主论坛、律师论坛以及各地的地方论坛。欢迎朋友们踊跃登陆,发表高见,和我们一起打造房地产法律的精英社区。

本书在编著过程中得到了许多单位和诸多人士的支持和帮助,法律出版社的领导和编辑对本书的出版给予了大力支持,特别是编辑戴伟先生为本书的编著提供了很多有建设性的意见。此外,有关国土房屋管理部门、建设部门、税务部门、工商管理部门、计划发展部门也为本书的编著提供了很多方便,特别是同窗好友李新颜、杨晓林、李冠新等人在资料查询方面提供了很多帮助、在实务操作方面还提供了很多宝贵意见。在此,一并表示致谢!

虽然本书有很多自己的优点与独到之处,但也难免存在诸多不足。欢迎读者朋友们来电来函提出改进意见,本人将表示万分的感谢。

作者联系方式:

电话:(010)81852624,电子邮件:dichanfa@163.com

目录
CONTENTS

第一章 房地产开发公司的设立流程	(1)
第一节 流程简介	(3)
第二节 房地产开发公司设立的法律程序	(4)
一、开发公司名称的预先核准	(4)
二、内资公司工商注册登记手续的办理	(6)
三、外资公司合同、章程的审批	(8)
四、外商投资企业批准证书的审批	(12)
五、外资公司工商注册登记手续的办理	(13)
六、税务登记手续的办理	(15)
七、新设立房地产开发公司的备案	(16)
八、主要适用法律法规	(18)
第三节 房地产开发公司相关事项的变更	(18)
一、房地产开发公司名称的变更	(18)
二、房地产开发公司注册事项的变更登记	(20)
三、房地产开发公司的注销登记	(21)
四、房地产开发公司的年检	(23)
五、外资房地产公司合同、章程的变更	(23)
六、房地产开发公司税务登记的变更	(25)
七、主要适用法律法规	(27)

第二章 房地产开发公司与其他相关机构的资质管理	(29)
第一节 流程简介	(31)
第二节 房地产开发企业的资质管理	(32)
一、新设立房地产开发企业的备案及暂定资质	(32)
二、房地产开发企业的资质申请	(33)
三、房地产开发企业的资质审批	(36)
四、房地产开发企业资质等级的变更、注销	(38)
五、房地产开发企业的资质年检	(39)
六、主要适用法律法规	(41)
第三节 工程勘察设计企业的资质管理	(41)
一、工程勘察设计企业资质等级的划分	(41)
二、工程勘察设计企业资质的申请	(42)
三、工程勘察设计企业的资质审批	(44)
四、工程勘察设计企业的资质年检	(47)
五、境外设计机构承接项目的审批	(50)
六、外省市勘察、设计机构来本地承接项目的备案	(52)
七、主要适用法律法规	(54)
第四节 房地产价格评估机构的资质管理	(55)
一、房地产价格评估机构的资质初审	(55)
二、房地产价格评估机构的资质审定	(57)
三、房地产价格评估机构资质的管理	(60)
四、主要适用法律法规	(61)
第五节 房地产经纪机构的资质管理	(62)
一、房地产经纪机构的设立管理	(62)
二、房地产经纪机构的资质初审	(64)
三、房地产经纪机构的资质复审	(66)
四、房地产经纪机构的资质管理	(68)
五、主要适用法律法规	(70)
第六节 物业管理企业的资质管理	(70)
一、物业管理企业的资质等级划分	(70)
二、物业管理企业资质的初审	(73)
三、物业管理企业资质的审查	(75)

四、物业管理企业资质的重新认定	(77)
五、物业管理企业资质的变更	(78)
六、物业管理企业资质的年审	(79)
七、一级资质物业管理企业的申报	(81)
八、主要适用法律法规	(83)
第七节 土地评估机构的资质管理	(84)
第三章 房地产开发项目的立项和可行性研究的流程	(87)
第一节 流程简介	(89)
第二节 房地产开发项目的立项和可行性研究的流程	(90)
一、初步开发方案的确定	(90)
二、项目建议书(代可行性研究报告)的编制	(91)
三、项目建议书(代可行性研究报告)的备案	(95)
四、项目建议书(代可行性研究报告)的审批	(98)
五、可行性研究报告招标事项的说明	(99)
六、内资房地产开发项目的会审	(100)
七、危旧房改造项目的备案	(102)
八、主要适用法律法规	(103)
第四章 房地产开发项目的规划设计和市政配套建设的流程	(105)
第一节 流程简介	(107)
第二节 房地产开发项目的规划设计和市政配套建设的流程	(109)
一、建设项目规划意见书的审批	(109)
二、建设项目的委托勘查设计	(112)
三、建设项目人防工程的审批	(113)
四、建设项目消防设计的审核	(114)
五、建设项目的环保审批	(116)
六、建设项目节水设计方案的审核	(118)
七、建设项目绿化规划方案的审核	(120)
八、建设项目规划设计方案的审定	(121)
九、建设项目初步设计的申报与审批	(125)

十、建设项目的市政配套	(127)
十一、主要适用法律法规	(128)
第五章 房地产开发项目取得土地使用权的流程	(131)
第一节 流程简介	(133)
第二节 国有土地使用权的综合管理	(135)
一、建设项目用地的预审	(135)
二、建设用地规划许可证的办理	(137)
三、委托土地交易市场进行土地交易	(139)
四、国有土地使用权收购和入市交易的补偿	(141)
五、竣工项目地价款核实的审批	(142)
六、出让土地使用权的后期管理	(144)
七、土地一级开发的管理(项目确定)	(147)
八、土地一级开发的管理(项目实施)	(148)
九、主要适用法律法规	(150)
第三节 国有土地使用权的招标出让	(151)
一、招标出让的申请	(151)
二、招标出让的准备	(152)
三、招标文件的编制及审批	(154)
四、招标审批	(155)
五、投标人登记及标书的编制	(156)
六、开标及评标	(158)
七、确定中标人及签署出让合同	(159)
八、主要适用法律法规	(160)
第四节 国有土地使用权的拍卖出让	(161)
一、拍卖出让的申请	(161)
二、拍卖出让的准备	(162)
三、拍卖文件的拟定及审批	(163)
四、拍卖审批	(164)
五、竞买申请的提出	(166)
六、召开拍卖会公开拍卖	(167)
七、出让合同的签署	(168)

八、主要适用法律法规	(169)
第五节 国有土地使用权的挂牌出让	(170)
一、挂牌出让的申请	(170)
二、挂牌出让的准备	(172)
三、挂牌文件的拟定及审批	(173)
四、挂牌审批	(174)
五、挂牌竞买申请的提出	(175)
六、挂牌竞买	(177)
七、出让合同的签署	(178)
八、主要适用法律法规	(179)
第六节 国有土地使用权的协议出让	(180)
一、协议出让的申请	(180)
二、协议出让的初审	(182)
三、出让土地的地价评审	(185)
四、土地使用权出让合同的制定	(186)
五、协议出让的审批与合同的签署	(187)
六、主要适用法律法规	(188)
第七节 国有土地使用权的划拨	(188)
一、划拨用地范围的确定	(188)
二、国有土地使用权划拨用地的申请	(190)
三、行政主管部门现场勘查	(193)
四、划拨用地申请的审查	(193)
五、划拨用地申请的批准	(195)
六、划拨土地使用权的转让、出租与抵押	(196)
七、主要适用法律法规	(198)
第八节 国有土地使用权的转让、变更及租赁	(200)
一、国有土地使用权的转让	(200)
二、国有土地使用权的变更	(202)
三、国有土地使用权的租赁	(205)
四、主要适用法律法规	(208)
第九节 集体土地的征用	(209)
一、办理用地申请	(209)
二、拟定征地方案	(210)

三、征地审查	(211)
四、征地审核与批复	(212)
五、征用土地方案的公告	(214)
六、制定征地补偿安置方案	(215)
七、征地补偿、安置方案的公告	(215)
八、补偿安置的实施	(217)
九、颁发建设用地批准书	(218)
十、主要适用法律法规	(219)
第十节 土地权属登记	(219)
一、初始土地登记	(219)
二、土地使用权、所有权设定登记	(222)
三、土地他项权利(抵押)登记	(224)
四、土地使用权、所有权的变更登记	(227)
五、名称、地址、用途变更登记	(228)
六、土地注销登记	(229)
七、主要适用法律法规	(230)
第十一节 闲置土地的管理	(230)
一、闲置土地的确认	(230)
二、闲置土地的处置	(231)
三、闲置土地的收回	(233)
四、闲置土地的重新利用	(234)
五、主要适用法律法规	(235)
第六章 房地产开发项目的拆迁安置流程	(237)
第一节 流程简介	(239)
第二节 拆迁方式的确定及拆迁单位的管理	(241)
一、自行拆迁方式及资质审查	(241)
二、委托拆迁方式及资质审查	(242)
三、拆迁单位的年度审核	(244)
四、拆迁单位人员的管理	(245)
五、主要适用法律法规	(246)
第三节 拆迁许可证的办理	(247)

一、拆迁申请	(247)
二、拆迁许可证的审批	(248)
三、主要适用法律法规	(250)
第四节 拆迁房屋的评估	(251)
一、房屋拆迁评估的委托	(251)
二、房屋拆迁评估	(252)
三、房屋拆迁评估的异议	(253)
四、主要适用法律法规	(254)
第五节 拆迁手续的办理	(254)
一、暂停办理相关事项	(254)
二、户口冻结的办理	(256)
三、房屋拆迁责任书的签订	(257)
四、拆迁公告的办理	(258)
五、拆迁通知	(259)
六、主要适用法律法规	(260)
第六节 房屋拆迁的补偿、安置	(261)
一、拆迁安置方案的确定	(261)
二、拆迁补偿安置协议的签订	(262)
三、拆迁补偿安置协议的公证	(263)
四、召开拆迁动员会,进行拆迁安置	(265)
五、拆迁补偿款的发放运作	(266)
六、移交拆迁档案资料	(268)
七、主要适用法律法规	(268)
第七节 城市房屋拆迁的裁决	(269)
一、城市房屋拆迁裁决的申请	(269)
二、城市房屋拆迁裁决的书面答复	(272)
三、城市房屋拆迁的裁决	(273)
四、强制拆迁	(275)
五、主要适用法律法规	(276)
第八节 房屋拆迁中的环境保护	(277)
一、拆迁工地的环保管理	(277)
二、拆迁施工现场防尘污染管理	(278)
三、主要适用法律法规	(280)

第九节 集体土地房屋拆迁的管理	(280)
一、暂停办理相关事项	(280)
二、拆迁许可证的办理	(282)
三、拆迁实施方案的确定	(283)
四、委托拆迁和评估	(284)
五、签署拆迁补偿协议,进行拆迁补偿和安置	(286)
六、主要适用法律法规	(287)
第七章 房地产开发项目的商品房销售及经营管理流程	(289)
<hr/>	
第一节 流程简介	(291)
第二节 商品房项目的销售	(292)
一、商品房预售许可证的办理	(292)
二、商品住宅销售价格的管理	(295)
三、销售面积的确定及分摊	(297)
四、房地产广告的发布与管理	(299)
五、房地产展示会的管理	(302)
六、商品房销售的中介与代理	(303)
七、商品房销售的律师服务	(304)
八、商品房销售认购书的签署	(305)
九、商品房买卖合同的签署	(306)
十、商品房预售登记手续的办理	(308)
十一、预售登记的变更与解除	(310)
十二、商品房竣工测绘及面积误差处理	(311)
十三、预售商品房的交付	(313)
十四、主要适用法律法规	(314)
第三节 商品房项目的按揭贷款	(317)
一、贷款银行对房地产项目的受理审查	(317)
二、贷款银行对贷款对象的确定	(319)
三、贷款申请	(320)
四、贷款保险的办理	(322)
五、贷款相关公证手续的办理	(324)
六、贷款的律师事务所审查	(325)