

# 新法下房地产开发企业法律风险防范

## 课程背景：

当前，国内房地产行业从以快速扩张为标志的黄金十年，进入稳健增长的白银十年，房地产业作为国民经济中的一个重要支柱行业，是目前中国少数几个平均利润高的行业。近几年来由于银根紧缩，国家政策不明朗，许多房地产开发商都面临着资金短缺和对未来市场风险防范不成熟的尴尬局面。同时，房地产项目是个资金密集、开发建设周期长的复杂化的系统工程，在其开始建设到销售完毕这段时间内，需要承担大量的可预测和不可预测的未知风险。投资数额大、投资周期长、变现能力差的特性决定了它在项目全过程中既有经营风险、金融风险等有形风险，也有国家政策变化、社会环境变化等无形风险。因此，投资房地产这一高收益更是高风险的行业，必须完整了解该行业运作的全过程，把风险控制放在首位，才能确保企业持续、健康地发展。

## 课程对象：

房地产开发经营企业总法律顾问（法务总监）及法律部、工程部、合约部、销售部、物业管理部、前期开发部、综合项目运营部、客管部、综合项目运营部等部门高层管理人员和项目主管

## 课程大纲：

### 一、关于土地使用权取得的风险及规避

- 1、土地一级开发法律风险及规避
- 2、招拍挂过程中的法律风险
- 3、土地出让合同的签订应注意的法律问题
- 4、土地转让过程中的法律风险
  - 关于土地出让金缴纳、土地登记于与国有土地使用证的问题
  - 关于建设项目开竣工时间及违约的问题
  - 关于投资总额和容积率的问题
  - 关于闲置土地的问题
  - 关于出让宗地使用权提前收回的问题
- 5、土地合作开发中的风险及规避

### 二、关于房地产建造阶段的法律风险及规避

- 1、建设工程施工合同无效法律问题
  - 建设工程施工合同无效的情形
  - 处理无效建筑工程施工合同结算的原则
  - 建设工程施工合同无效的依据
  - 建设工程施工合同价款支付
  - 建设工程施工合同无效没收违法收的的范围
- 2、黑白合同产生的法律风险及司法中处理
- 3、建设工程签证问题
- 4、工程工期法律问题
- 5、工程施工合同的结算问题
- 6、施工中的房屋质量问题纠纷

## 7、项目施工中现场管理应当注意的法律问题

### 三、房地产销售阶段的法律风险及应对措施

- 1、商品住宅典型交房纠纷及应对技巧
  - 当前产生交房纠纷的六大类原因
  - 应对交房法律风险的防御体系
- 2、房屋质量纠纷
- 3、变更小区规划、设计问题
- 4、延期交房与产证办理问题
- 5、小区会所与车位法律问题
- 6、楼市危机中的退房风险与应对建议

### 四、物业管理有关的法律风险

- 1、签订前期物业管理合同的风险
- 2、业主委员会与开发商常见的几类纠纷

### 五、房地产开发中的风险

- 1、国家宏观经济调控的风险
- 2、项目开发的法律风险
- 3、市场风险
- 4、不可抗力的风险