

# 房地产开发全流程法律风险识别与防范

## 【培训对象】

董事长、总经理、分管副总经理、财务总监、投资总、营销总、相关模块负责人、公司法务及律师。

## 【培训价值】

解析原理、明确方法、突破重点、学以致用。

## 【课程大纲】

### 一、土地获取阶段常见法律风险识别与防范

- 1、土地获取方式：出让、划拨、并购、变性、一二级联动；
- 2、合作开发模式下法律风险管理：合作主体、公司设立、法人治理、操盘模式、退出机制、僵局处理；
- 3、股权并购模式下法律风险管理：交易模式、交易流程、尽职调查、协议谈判、税务筹划；
- 4、项目收购常犯九大错误；
- 5、项目投资考察十大要诀。

### 二、建筑工程阶段常见法律风险识别与防范

- 1、建设工程施工合同效力认定：
  - (1) 未取得建设审批手续的施工合同的效力；
  - (2) 如何认定是否属于必须招标的建设工程；
  - (3) 劳务分包合同的效力如何认定；
  - (4) “黑白合同”效力的司法认定；

( 5 ) 如何认定建筑企业的内部承包行为。

## 2、建设工程价款的确认与支付：

( 1 ) 当事人在诉讼前已就工程价款的结算达成协议，一方要求重新结算的，如何处理；

( 2 ) 承包人项目经理在合同履行过程中所施行为的效力如何认定；

( 3 ) 当事人工作人员签证确认的效力如何认定；

( 4 ) 固定总价合同履行中，当事人以工程发生设计变更为由要求对工程价款予以调整的，如何处理；

( 5 ) 固定价合同履行过程中，主要建筑材料价格发生重大变化，当事人要求对工程价款予以调整的，如何处理；

( 6 ) “黑白合同”中如何结算工程价款。

## 3、建设工程工期和质量责任的认定：

( 1 ) 当事人就工程款结算达成一致后又主张索赔的，如何处理；

( 2 ) 工程开竣工日期如何确定；

( 3 ) 工期顺延如何认定；

( 4 ) 发包人主张工程质量不符合合同约定的，应按反诉还是抗辩处理；

( 5 ) 如何认定承包人对建设工程质量缺陷存在过错。

## 4、工程造价鉴定：

( 1 ) 当事人申请对工程造价进行鉴定的，如何处理；

( 2 ) 当事人在诉前共同委托鉴定的效力如何认定；

( 3 ) 工程造价鉴定中法院依职权判定的事项包括哪些。

## 5、民事责任承担：

( 1 ) 承包人同时主张逾期支付工程款的违约金和利息的，如何处理；

- ( 2 ) 施工合同约定对承包人违约行为处以“罚款”的条款的性质如何认定；
- ( 3 ) 承包人以发包人拖延结算或欠付工程款为由拒绝交付工程的，如何处理？  
由此造成的损失如何承担；
- ( 4 ) 合作开发房地产项目中，承包人主张欠付工程款的，如何处理。

### 三、房屋销售阶段常见法律风险识别与防范

- 1、广告宣传与售楼广告常见法律风险管理；
- 2、认购意向书性质认定及风险管控；
- 3、商品房买卖合同补充协议的关键条款设计；
- 4、商品房交付条件与交付标准；
- 5、房屋面积差的处理；
- 6、房屋质量责任的三个层次；
- 7、设计变更处理与应对策略；
- 8、贷款担保纠纷应对策略，贷款不能是否属于情势变更；
- 9、格式条款司法认定与应对策略；
- 10、交付通知的法律意义与风险管理。

### 四、物业管理阶段常见法律风险识别与防范

- 1、建筑物区分所有权纠纷：车位、会所、露台、花园的权属；
- 2、建设单位长期租赁车位的隐患；
- 3、物业管理中的主要障碍来自哪里；
- 4、物业公司有无维护小区秩序的权力；
- 5、物业费是谁的财产；
- 6、业主能不能以拒交物业费的方式来“维权”。

### 五、结束语：

上士闻道，勤而为之；中士闻道，若存若亡；下士闻道，大笑之，不笑不足以为道。

----- 老子

## 【经典案例】

### 案例一、武汉 XX项目股权并购

深度解析：并购交易流程、交易模式、交易结构、尽职调查、风控措施以及目标公司的管理与控制。

### 案例二、上海 XX项目合作开发纠纷案

深度解析：签约主体、地块限价、项目管理、退出机制、纠纷解决及其他注意事项。

### 案例三、沈阳 XX项目工程合同纠纷案

远交近攻，围魏救赵，出奇制胜，别有洞天。

### 案例四、杭州 XX项目 300 业主群诉案

道、术、势多元思维破解棘手群诉，打造集事前预防、事中控制、事后补救之立体式企业法律风控体系。为之于未有，治之于未乱，打造企业法律风控之最高境界：  
防患于未然！

### 案例五、以拒交物业费方式维权纠纷案

厘清法律关系，明确权利义务。