

《民法典》对房地产行业的最新规定解读 及法律风险防范

课程背景：

2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过的《中华人民共和国民法典》受到广泛关注。被称为“社会百科全书”的民法典，将会对我们生活的方方面面产生影响。民法典几乎涵盖了所有的民事活动，堪称为新时代人民权利的“宣言书”，同时有关民法典的话题迅速占领了“朋友圈”，成为双流街头巷尾热议的焦点。

那么民法典对房地产行业有什么影响呢？房产企业在开发、销售、房产交易过程中有什么风险需要防范的？房产企业要如何规避法律风险，该如何应对和调整法律带来的变化呢？本课程以最新《民法典》为切入点，通过情景化案例讲解，深入浅出，讲解房地产行业民事法律的重要核心内容，帮助房产企业的管理者破解管理难题，提升管理水平，规避风险，创新管理模式。

课程收益：

1. 通过案例情景等，深入学习《民法典》中有关房地产行业的重要内容
2. 了解房地产相关法律制定的背景和重要意义
3. 学习房地产开发、销售、交易、物业服务等相关新规定
4. 规避房地产管理企业法律风险，应对法律变化
5. 提高运用法治思维和法治方式分析和解决问题的能力

课程时间：2天，6小时/天（或线上录播/直播授课）

课程对象：房地产开发企业、房地产投资公司、房产营销策划、咨询中介、建筑装饰、物业管理等房地产产业链相关领域的管理人员及企业职工等；

授课方式：讲授法+案例教学+情景模拟

课程大纲

(仅供参考，会根据最新法律政策和案例更新)

第一讲 民法典对房地产行业的综合影响

- 一、《民法典》出台背景和重要意义
- 二、《民法典》中主要新增的内容和亮点解读
- 三、民法典出台后，房地产行业相关热议问题
- 四、民法典时代对房地产市场的综合影响
- 五、房地产行业常见法律纠纷类型

第二讲 民法典对房地产开发的影响

引言：典型案例探讨

- 一、建设用地使用权新增设立原则
- 二、建设用地使用权出让新增条件
- 三、住宅建设用地使用权续期
- 四、承揽合同部分的变更对建设工程合同法律适用的影响
- 五、建设工程施工合同无效的法律效果
- 六、新增发承包双方的法定解除权
- 七、工程建设中的相邻权问题
- 八、工程建设中的情势变更原则
- 九、用途管制的条款规定
- 十、实践中违规用作商业用途的做法
- 十一、成本核算的调整
- 十二、着眼未来，科学开发

第三讲 民法典对房地产开发企业销售商品房的影响

引言：典型案例探讨

- 一、抵押权概念及实现方式
- 二、民法典有关“抵押财产处分”的变化
- 三、新增动产价款抵押权规则
- 四、多项债务清偿抵充顺序规则
- 五、商业广告和宣传构成要约
- 六、预约合同的法律形式
- 七、合同解除权的存续期间和合同解除权
- 八、购房个人信息保护
- 九、商品房买卖电子合同
- 十、办理了开发贷的房地产开发企业能否不经抵押权人（银行）同意即出售商品房？
- 十一、出卖人违反与贷款银行对转让商品房须经得后者同意的约定，而将商品房擅自出售的，该行为是否为无权处分？若是无权处分，购房者能否适用善意取得？

第四讲 民法典对房地产开发企业格式条款的影响

引言：典型案例探讨

- 一、民法典中对格式条款的最新规定
- 二、商品房买卖合同的格式条款属性问题
- 三、格式条款无效和有效的情形
- 四、对开发商格式条款的修改建议

第五讲 民法典对物业服务的影响

引言：典型案例探讨

- 一、业主的建筑物区分所有权

1. 建筑物区分所有权
2. 业主对专有部分的权利和义务
3. 业主对共有部分的权利和义务
4. 建筑区划内道路、绿地等的权利归属
5. 车位、车库的归属
6. 车位、车库的首要用途

二、物业服务企业的选聘、维修基金的筹集与使用等重大事项新规定

1. 业主大会、业主委员会成立的条件和程序
2. 业主共同决定事项及表决程序最新规定
3. 建筑物维修资金如何管理？
4. 维修基金的筹集与使用等最新规定

三、建筑物及其附属设施的维修资金

1. 维修资金的使用范围最新变化
2. 定期公布资金使用情况
3. 使用维修资金的特别程序

四、共有部分产生的收入归属

1. 新增条款的最新要求
2. 扣除合理成本的标准

五、物业服务企业和业主的相关责任和义务

1. 防控疫情，物业和业主如何“并肩作战”？
2. 物业服务企业的行政报告与投诉

六、对后期物业管理服务的内容要求的变化

第六讲 民法典在房地产其他方面的新变化

引言：典型案例探讨

- 一、不动产登记相关制度变化
- 二、住宅用地 70 年产权到期后怎么办？
- 三、对农村土地权利体系的重构
- 四、对房产租赁的影响

- 五、 强调房屋承租人的优先承租权
- 六、 新增设立“居住权”
- 七、 新增物业合同来规范物业管理
- 八、 房屋承租人有优先承租权
- 九、 高空抛物怎么处理？
- 十、 商品房取得预售许可的规范

结语 回顾总结、答疑