

房地产业要上新台阶 法律服务抬腿跟上 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c122_483137.htm 微利时代风险防范至关重要 中国房地产业在世纪之交的一个重要特征是：伴随着暴利时代的结束和微利时代的到来，房地产企业间的竞争日趋激烈。在优胜劣汰的市场规律作用下，强者将有更广阔的发展前景，弱者则无情地淘汰出局。房地产业进入微利时代，抗风险能力降低，任何一个房地产企业，要成为21世纪中国房地产业的强者，上规模、抗出险是必由之路。作为中国的新兴产业，房地产业将越来越起到举足轻重的作用，成为拉动我国经济增长的支柱产业，但是，与欧美和日本等发达国家相比，中国的房地产业仍处于初级阶段，突出表现在房地产企业过多、规模过小、经营成本过高。竞争能力和抗风险能力太弱，由此必然引发恶性竞争，最终导致严重的资源浪费和质量问题。而解决上述问题的正确选择是推动中国房地产业的产业化进程，形成一批专业化、规模化开发的房地产龙头企业。事实上，房地产企业的并购和重组浪潮已经掀起。房地产业要做大、做强，当前最迫切需要的是投资者、开发商不断提高自身素质，按市场机制和法制规范企业行为，把房地产业面临的风险降到最低限度，迎接新世纪房地产业的新挑战。房地产业的风险分为宏观和微观两个方面，宏观方面的风险不是每个房地产商能完全靠自己的力量避免或防范的。但微观的风险，房地产商依靠自身的力量避免或防范的。但微观的风险，房地产商依靠自身的能力是可以进行防范或避免的。而在开发与交易的过程中微观方面的风险要比宏观

方面的风险大得多。各种防范风险的措施最终都离不开法律手段。房地产商应在开发与交易的全过程中注重法律的作用，所有的防范措施均应该根据有关法律，用法律文件的形式确定下来，规范各有关单位或个人在合同、契约等有关文件中的权利和义务，聘请房地产专业的律师担任顾问。从开发的初期介入，提供全过程法律服务，协调各种法律关系，无疑是最有效的一种风险防范措施。房地产法律服务要升级房地产业日趋规范发展，律师业将在房地产法律咨询服务方面获得更多机会。而房地产业要上台阶，在重组，改制方面将需要多的法律支持，特别是中国要加入WTO，房地产业面临更多复杂的情况，法律服务也面临着升级问题。值得庆幸的是，国内的一些法律咨询服务机构率先顺势而为，正在努力提供更全面，更富有效率的服务。目前全国最大的合伙制律师事务所上海锦天城律师事务所已朝这个方面迈出了步伐。他们适应新世纪中国房地产业及其相关产业的发展，设立了房地产专业法律服务部和其他相关的专业法律服务部门。不仅可以提供房地产法律方面的常规服务，还可以为房地产企业适应上规模、抗风险的需要，在房地产企业的收购、兼并、重组过程中，提供全方位、多侧面的法律服务。此外，他们的法律服务还渗透到与房地产相关的其他领域，如在与房地产相交的投资、项目融资领域里，代理中外投资者办理产权界定、房地产折价入股或作为合作条件进入中外全资企业或合作企业的法律事务；办理房地产、产权证抵押融资服务；办理房地产托管法律事务等。这些举措使他们具备了在新的市场情况下提供更优质服务条件，并获得企业的信任。同进也为房地产法律服务的发展提供了一种借鉴。作者介绍

：史建三律师曾先后获得法学学士、硕士和经济学博士学位，被评为高级经济师、高级律师，现为目前全国最大的合伙制律师事务所上海锦天城律师事务所的主要合伙人。曾以客座教授的身份赴美国伯克莱大学从事法学研究，以外国法律顾问和高级访问律师的身份在美国律师事务所从事法律工作。史建三律师近年来发表法学和经济学著作10余本，论文1000余篇。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com