

律师是城中村改造不可或缺的参与者 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/485/2021_2022__E5_BE_8B_E5_B8_88_E6_98_AF_E5_c122_485092.htm 城中村改造是一项非常复杂的系统工程，牵涉面广，环节复杂，利益冲突多，开发风险大，关系到村民、开发商、政府等多方主体的切身利益。但是，目前我国关于城中村改造的法律、法规相对缺失，虽然有些地方颁布了地方性法规和文件，但是在具体操作过程中，许多法律问题和利益冲突问题的解决仍然缺乏具体的依据。因此，在尽快完善法律、法规的同时，在城中村改造过程中充分发挥律师的作用，是顺利推进城中改造的必要条件。

律师职能体现 近两年来，河南正大永信律师事务所对律师在城中村改造过程中的价值体现问题作了比较深入地研究，我们认为律师的职能主要体现在三个方面：一、作为政府的顾问 当前国家没有颁布关于城中村改造的法律、行政法规，各地的城中改造基本上都是依据当地政府出台的政策进行的，所以说城中村改造是一项政策性很强的工作。那么律师可以作为政府的顾问，在政府制定城中村改造政策时提供论证意见，对拟发布的规范性文件，从法律方面提出修改和补充建议，确保不与现行法律法规冲突，同时更能最大限度地兼顾各方利益。二、作为村委会（村民组）的顾问 当村庄改造成为城市社区，村民已转化为市民后，对原村集体资产的处置就成为村民关注的焦点，它关系到城中村的改造能否顺利进行。如果把“撤村建居”看作是社会体制的变革，那么，城中村改造中农村集体经济组织向规范化的股份有限公司或有限责任公司过渡，就是经济体制的变革，两者应相互

作用，共同推进。城中村集体经济改制的目标应该是，在确保集体资产不流失的前提下，将模糊的集体产权清晰化，根据一定的原则量化成村民的股权。在此基础上，探寻建立产权清晰、权责明确、管理科学、居企分开、结构合理、立足长远的现代股份制企业。在实现集体利益最大化的同时，实现全体村民利益的最大化。那么，在上述过程中，律师作为村委会、村民组的顾问，可以帮助做好集体资产的清产核资工作；处理村集体经济组织的债务；制定集体资产处置方案，对股东组成、出资方式、股权设置等问题提供建议，协助办理工商注册手续；帮助组建公司法人治理架构等。另外，城中村在改造过程中，拆迁安置、补偿问题直接关系到村民的切身利益，必须慎重处理。律师在这个过程中可以协助村组与外部投资者谈判协商，签署合作开发协议，对城中村改造的整体方案，包括改造条件、改造模式、拆迁安置补偿方式等提供咨询意见。

三、作为开发商的顾问 城中村改造项目是典型的资金密集型工程，具有投资大、风险高、周期久、供应链长、拆迁安置工作复杂的特点，律师必须在超前服务理念和专业法律技能的指导下，提前介入开发项目，才能帮助开发商防范和规避风险，其价值体现在以下方面：

1.前期阶段律师服务：

- （1）为城改项目的可行性进行法律论证，出具《项目投资法律意见》。
- （2）通过起草文件、合同，参与谈判、投标和拍卖，获得土地使用权。
- （3）审查、起草征地、拆迁安置与补偿合同订立、裁定等事宜。
- （4）审查获得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证的条件并协助获得。
- （5）通过起草或审查合同协助开发商完成委托项目建筑方案设计和建筑施工图设计。
- （6）通过合同管

理和审查的方式使项目完成工程开工的前期准备工作。（7）以合法性、低风险性审查为原则，协助开发商汇集自有资金、抵押融资、发行公司债券和股票、吸收各类信托基金、借助有经济实力的公司合作开发以及预售楼花收取定金和售房预收款等方式筹集开发资金。

2.招投标阶段律师服务：（1）审查施工招投标单位的合法性。审查招标书的合法有效性。（2）草拟招标文件或审查招标书、投标须知、合同条件、协议条款。（3）审查投标方的资质及其文件资料的合法有效性并出具法律意见书。（4）参加招标会、开标会、评标会，保证程序的合法性。（5）草拟、审查中标工程承包合同。（6）协调、处理在招标过程中招标方与投标方之间发生的争议或纠纷。

3.工程建设阶段律师服务：（1）协助审查或负责签订总承包、分包、采购、供用电、公共配套设施合同等一系列相关合同并监督合同的履行。（2）项目施工中建立规范严密的操作程序和议事规则，做好证据材料的留存。（3）项目竣工验收阶段协调与有关方面的关系，就法律责任问题与程序问题提出意见。（4）因项目停建、缓建，施工方逾期竣工、设计变更、工程量增减、工程理赔发生纠纷，律师作为委托代理人全程参与调解并出具法律意见书。

4.销售阶段律师服务：（1）审查待售商品房项目是否具备法律法规所规定的预售、销售条件，并提出相应的法律意见。（2）为获得预售许可证进行文件准备，协助或负责取得预售许可证，并协助办理预售合同的登记备案手续。（3）协助选择中介代理商、广告商等并草拟、审查代理销售协议、广告协议及其他协议。（4）协助开发商办理房产预售和现售，并提供预售和现售的法律服务。（5）审查、起草、修改《商品房销售合同》，

参与购房谈判，并协助或负责签订售房合同和被充协议。（6）为签约提供律师鉴证服务。协助公司监督商品房销售（预售）契约的履行，负责调解和处理在合同履行中产生的纠纷。（7）起草和审查业主按揭中房产商作为担保的有关合同安全性、合法性。（8）在前期物业管理阶段起草、审核业主临时公约、前期物业管理协议及其他相关法律文件。

5.交付验房阶段律师服务：（1）审查或起草《商品房使用说明书》、《住宅质量保证书》《房屋交付交接单》。（2）审查或起草《入住手册》、业主临时公约、前期物业管理协议，为订立有关合约提供律师鉴证。（3）协助公司办理业主入住验收交房时的手续，协助或负责依法调处交房时与业主产生的有关争议，代理公司参与仲裁或诉讼活动，维护公司的合法权益。（4）协助公司办理商品房的产权过户手续。审查有按揭的业主办理他项权证，解除开发商的担保责任。（5）协助或负责办理项目完成后工程结算产生的争议，及时提出法律意见。

6.其他项目实施中的律师服务：（1）房地产开发人员、销售人员、管理人员相关法律培训。（2）及时向公司介绍新颁布的房地产相关法律、法规、政策，并出具相关法律意见。（3）为公司提供订立劳动合同等健全管理的法律意见。（4）为公司及时解答和解决有关法律咨询和法律事务。正在深入研究的问题

1.城中村改造的立法问题。由于城中村改造涉及社会生活的多个方面，是一项复杂的系统工程，为加快城中村改造，全面兼顾和平衡各方利益，我们正在研究拟定与城中村改造相关的法规，为城中村的改造提供全面、系统、完备的法律支撑和法治环境。届时将通过合适渠道向政府提出建议。

2.改造后村民参加社会保险问题。城中村改造后村

民的养老统筹问题，关系到村民的切身利益，但是目前还没有比较完善的做法。我们研究能否参照国外和国内发达地区的经验，从村集体经济组织中提取部分土地补偿金、公积金及其他收益（如土地信托收益），共同用作养老金保险基金，并将该保险基金交给实力和信誉俱佳的商业保险公司托管。商业保险公司为每位村民建立个人账户，依年龄为其办理不同的保险。村民达到规定年龄后，由保险公司负责养老金的给付，提倡以年金方式领取。通过这种措施，既保障了被保险人的长期权利，一定程度上避免了征地补偿款一次性拨付给村集体而被挪用，又把保险责任依法地移交给专业保险公司，减轻了政府的负担。同时，社保福利功能的剥离，也利于村集体经济组织的公司化。

3.如何引入集体土地信托制度，在不改变集体土地权属性质的前提下，一方面创新集体土地使用权的流转方式，另一方面可以募集城中村改造所需要的巨额资金。具体操作模式我们正在联合郑州大学法学院进行研究。（作者系河南正大永信律师事务所律师）

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