

律师在土地实务操作中的技巧土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022__E5_BE_8B_E5_B8_88_E5_9C_A8_E5_c51_566235.htm

1、初步确定具体的地块位置，并分析其用途及收益率。在此项工作中，律师主要是对所选地块的合法性进行考证，并提供法律意见。

2、获得土地使用权。依照法律规定，开发商可以以出让方式或划拨方式从政府土地管理部门取得国有土地的使用权。律师介入的房地产开发项目多试以出让方式取得国有土地使用权。

3、处理征地、拆迁安置与补偿事宜。如果采取划拨方式取得的土地使用权，而该土地使用权是国家征用集体土地后提供的，开发商就需要支付征地费用，处理征地事宜。如果采取出让方式取得的土地使用权，该开发项目又属旧城改造项目，开发商就需要处理拆迁安置补偿事宜。征地土地依《土地管理法》及其实施条例办理，拆迁房屋依《城市服务拆迁管理条例》办理。

4、与规划管理部门协商，获得规划许可。值得注意的是，规划许可证有两个，一个是《建设用地规划许可证》，一个是《建设工程规划许可证》。这两个证在开发的不同阶段申领，是保障开发项目合法、顺利进行的重要条件之一。

5、按规划和出让合同的要求委托建筑设计并制订建设方案。开发商要通过与设计单位签订委托设计合同的方式，确定与设计者的法律关系，律师要负责起草或审查合同。

百考试题土地估价师站点值得您收藏的好站点！

6、办理“七通一平”或“三通一平”手续，实施施工现场的“七通一平”或“三通一平”。“七通”是指上水、下水、道路、煤气、电、热力、电讯要通到工地。“三通”是指水

、电、路通到工地。“一平”指场地平整。7、筹集开发资金。资金问题，历来都是开发商最为关切和颇费心机的问题。筹集资金渠道大致有以下几个方面：（1）汇集自有资金。开发商的自有资金包括现金和其他流动资产，以及在近期内可以收回的各种应收款，总额一般不得低于年度投资量的30%。（2）银行贷款。房地产开发中贷款的比例一般应少于总投资的70%，，贷款的方式有短期信用担保贷款、存款抵押贷款和房地产抵押贷款。其中以开发项目本身的抵押贷款为主。（3）发行公司债券和股票。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