

# 南阳企业法律顾问服务的内容

产品名称	南阳企业法律顾问服务的内容
公司名称	南阳企常青信息技术有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	卧龙岗汉画街118号建工集团院内
联系电话	15225602960 18238118463

## 产品详情

### 房地产业务法律服务方案

#### (一)房地产项目公司组建

包括但不限于:

- 1、申报注册:协助拟定公司章程等注册所需各种法律文件，指导或代理客户申请公司注册登记与资&质申报。协助办理国有土地使用权出资评估与过户事宜。
- 2、建章立制:协助客户完善企业内部管理机制，尤其应建立以合同管理为中心的内部管理控制体系，达到管理制度化、文本格式化、履行规范化、监督责任化。
- 3、员工培训:对客户人员进行法律培训，尤其是签约与履约管理方面，重点是有关法律法规规章与合同范本适用问题。

#### (二)用地及前期开发

为客户进行项目用地征用、出让、转&让等程序设计、文书拟定与有关法律文件的审查等，具体包括但不限于:

- 1、征地补偿安置协议的洽谈、拟定与审查。

- 2、房屋委托拆迁协议与拆迁补偿安置协议的洽谈、拟定与审查。对被征地、拆迁单位及其人员进行政策法律宣传，促成早日达成协议。
- 3、国有土地出让(含宗地与成片开发)合同的拟定与审查。
- 4、土地合作开发、转让协议的洽谈、拟定与审查。
- 5、参与市政配套谈判，进行有关市政配套合同的拟定与审查。
- 6、对客户前期开发中有关事宜出具法律意见。

### (三)房屋营建

本所律师将凭借自身对建设工程领域的法律规章与基本操作程序的熟练掌握，从运作程序、文书制作到合同履行管理上严密设防，保障合法，加强制约，提高效率。提供的法律服务主要包括但不限于：

- 1、参与项目招标文件的制定，审查投标文件，确保招投标行为的合法性，为评标、决标提供咨询意见。
- 2、审查修改工程设计合同、委托测绘合同、委托勘察合同。
- 3、起草、修改、审查工程建设监理合同。
- 4、起草、修改、审查工程财务监理合同。
- 5、代表客户与承包商洽谈、草拟、修改制定工程承包合同。同时协助客户进行合约管理，收集与妥善保管反索赔资料。
- 6、设备采购、安装招投标及其合同起草与修改。
- 7、协助客户做好有关设计变更对预销售合同履行影响的控制与弥补。
- 8、协助客户审查工程分部、分项质量验收资料，协助处理因工程质量引起的争议，协调客户与政府工程质量监督部门的联系。
- 9、协助客户控制工程造价，审查工程量增减的签证依据;协助处理因工程造价引起的争议，协调客户与

政府工程造价管理部门的联系。

10、协助客户办理有关工程保险事宜。

11、协助客户建立切实有效的工程保修体系，妥善设定各分部分项工程的最低保修期。

12、参加客户对工程竣工的验收工作，对验收工作提出法律意见。

#### (四) 房地产交易

##### 1、 开发项目转&让

根据双方的不同需求，分别确定股权转&让、合同权利转&让等不同模式与程序，设计合同条款并拟定合同文本，协助合同履行与申办各项手续。

##### 2、 商品房销售

提供的服务包括但不限于：

(1) 参与客户与销售代理商关于代理销售事宜的谈判，审查修改客户与代理商的代理销售协议书。

(2) 协助客户审查有关楼宇预、销售的广告内容。在实现广告目的的同时，确保广告内容的适当性，避免因广告问题引发日后纠纷。

(3) 协助客户起草、修改《订购书》、预售合同补充条款等相关法律文件。在前述文件中充分注意到有关订购书的性质、定金的约定、有关补充条款的适当与可行性等，以免陷己方于不利境地。

(4) 在客户进行商品房销售过程中，解答客户或购房人针对上述法律文书而提出的法律问题。

(5) 为客户组织预销售展示、交易活动提供相应的法律服务。

(6) 为客户设计《商品房买卖合同》文本中空白条款的填写内容，既体现出客户的诚信，打消购房人的顾虑，又能做到对敏感问题的避让，加强对客户自身的保护。

(7) 协助客户办理有关预、销售合同的公证手续。

(8)协助客户办理有关公司按揭贷款手续(包括借款担保合同、公证文件、保险手续等),并根据需要出具咨询意见。

(9)协助客户办理商品房买卖合同登记备案、产权登记备案等手续。

(10)协助客户完善房屋交接手续,处理有关房屋交付争议。

### 3、商品房租赁

本所律师提供的服务包括但不限于:

(1)参与制定楼宇租赁方案。

(2)协助客户办理有关租赁备案(许可)手续。

(3)参与客户与承租人的合同谈判,拟定、审查并指导签订楼宇租赁合同和其他法律文件。

(4)协助客户处理租赁合同履行与物业管理合同履行的关系。

(5)协助客户处理有关租赁合同转&让等有关事宜。

(6)对租赁合同履行过程中的有关事宜出具法律意见。

### (五)项目融资

根据客户的不同情况,在办理抵押贷款、抵押物置换、商品房按揭贷款、抵押权实现等不同方面,为客户提供法律服务:

1、拟定、审查借款合同与抵押合同,协助办理土地使用权抵押登记手续。

2、拟定、审查在建工程抵押合同,协助办理在建工程抵押登记手续。

3、参与客户与公司谈判,拟定、审查提供按揭贷款协议,审查有关商品房按揭贷款的法律文件。

4、协助客户审查、调查按揭贷款购房人的经济收入与信誉,以降低客户在履行商品房买卖合同过程中的

风险。

5、协助客户处理房地产抵押与销售的关系及变更完善有关手续，确保销售行为的合法性，避免遭遇欺诈指控的风险。

6、协助客户处理商品房买卖合同解除后有关抵押问题。

7、协助客户处理有关公司抵押实现的问题，有效维护客户利益。

#### （六）物业管理法律事务

物业管理企业的选定、物业管理服务质量的高低直接影响客户的物业租售效果。本所律师提供的法律服务包括但不限于：

1、协助客户根据具体情况设定物业管理模式，并根据不同的物业管理模式制作有关法律文件。

2、必要时，协助客户组建自己的物业管理服务公司。我们可以帮助客户拟定申报注册文件，为新公司建章立制、培训员工等，为客户实现以开发品牌带动物业服务品牌的目标。

3、参与客户选定前期物业管理服务公司的谈判，拟定、审查前期物业管理服务合同。

4、参与客户与物业管理服务公司有关售后服务委托事宜的谈判与合同拟定。

5、协助客户与物业管理服务公司办理有关委托物业管理合同转&让、物业移交手续。