

# 规范开发行为 防范法律风险

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:房地产开发有着显著的特点。1.投资数额大。房地产企业是资金密集型企业,项目开发实际是资金筹集、运用和收回的活动,资金是影响开发效益的核心因素。2.实施周期长。项目开发是包含投资决策、投资融资、土地取得、规划设计、建设实施、项目销售等一系列时序性活动,具有较长的周期。3.涉及主体广。项目开发涉及土地、规划、建设等行政主体和勘察、设计、施工、监理、货物供应、项目购买人等民事主体,行政关系和民事关系的状况

影响开发效果。4.调控程度高。房地产业是宏观调控和微观调控集中的行业,土地政策、金融(信贷)政策、税收政策等的影响度高。

房地产开发是市场风险和法律(政策)风险高度集中的领域。法律风险是行为不符合法律规范所产生的不利后果,体现为可能承担的法律风险(刑事责任、行政责任和民事责任)。对于开发项目,前者是正常的商业风险,后者则属于管理风险。项目开发的最佳效益,体现为商业风险管理和法律风险管理最佳效果的统一。由于法律风险的发生会侵蚀开发

企业的收益,因此,规范各项开发行为,是避免法律风险的关键所在,房地产企业应充分重视。

**广文律师事务所**  
中国2009世界帆展法律顾问  
**建筑与房地产**  
地址:九都路金港商务16层  
电话:0379-63353123



## 五招让您轻松买到“保值房”

在楼市新政频出的情况下,如何完成自己的购房置业计划呢?业内人士提出一些看房注意事项,以期给置业消费者有所帮助。

**挑位置** 房产能否升值,区位是一个非常重要的因素。看一个区位的潜力不仅要看现状,还要看发展,如果是在一个区域各项市政、交通设施不完善的时候以低价位购房,待规划中的各项设施完善之后,则房产大幅升值很有希望,因为区域环境的改善会提高房产的价值。

**看配套** 居住区内配套公建是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。居住小区最好设有小学、早市、食品店、小型超市等,如果是老年人居住最好还要有便利的医疗服务机构。


**选环境** 看房一定要关注小区环境。一般来说,开发商会告知消

费者房屋建成后的绿化率是多少,如果是现房,消费者可以实地考察;而对于期房,要将开发商已完成的项目作为参照对象,以作出一个大概的判断。

**比户型** 房屋格局是选房的重中之重,选择户型要着重注意采光和通风。一般情况下,房屋应该有至少保证3个小时的日照和至少5个小时的通风。厨房和卫生间最好有向外的窗户。

**看交通** 目前居住区内的交通分为人车分流和人车混行两类。开发商一般将“人车分流”作为楼盘的卖点,即汽车在小区外直接进入小区地下车库,车行与步行互不干扰,但这种方式造价相对较高,如果您选择,就要做好以后承担较高停车费用的心理准备。

(京玉)



NEW INSIGHT  
银润控股

诚聘

**洛阳银润置业有限公司**系由上海银润置业股份有限公司投资的以房地产开发、经营为主的企业。公司在洛阳新区成功开发中西部顶级别墅“中央花园”和高级涉外公寓楼“银润中央广场”两个项目,现因公司业务发展的需要,招聘以下人员:

**土建工程师**  
男,具有工民建专业本科以上学历,工程师职称,有建筑施工现场管理5年以上工作经验;能熟练使用Auto CAD、project软件;负责高层住宅楼盘建筑工程质量、进度、成本管控及协调工作,具有住宅工程项目工作经验者优先考虑。

**机电工程师**  
男,具有电气或相关专业本科学历,工程师职称,有3年以上相关工作经验,能熟练使用Auto CAD、project软件,熟悉常用设备技术性能,具有设备对比选型分析能力;现场的管控能力强,有房产开发对外配套协调能力,熟悉相关规程者优先考虑。

应聘者请在本广告见报之日起一周内,将个人简历、身份证及相关证书复印件、2.5cm近照一张及详细联系方式寄至洛阳新区市府东街1号(邮编471000)人事行政部收,谢绝来访,合则约试。联系电话:63265566-8007(刘小姐)。一经录用,待遇从优,未被录用者,个人资料将存入公司人才库,恕不另行退回。



**家鑫地产 水岸名家**

2010 巅峰之作

洛城西 洛水畔 30万平方米国际花园亲水社区

花园洋房·叠加洋房·板式瞰景高层·一线河景房 品鉴之旅耀世开启

- ▶ 24小时热水 恒温中央空调
- ▶ 1800个充足私家车位
- ▶ 2000米私家洛河水岸
- ▶ 9000平方米首层全架空科学规划
- ▶ 1000平方米私家温泉游泳池
- ▶ 2000平方米阳光双语幼儿园
- ▶ 3000平方米星级会所
- ▶ 100000平方米城市私家花园

☎ 0379-68879999

□ 体验中心: 洛阳市宜阳县宜阳大桥桥北东侧  
□ 开发商: 洛阳家鑫房地产开发有限公司