



中银律师事务所

ZHONG YIN LAW FIRM

中国·上海浦东南路 855 号世界广场 21 层 H 座
Suite H, 21/F, World Plaza, 855 South Pudong Road, Shanghai, 200120, China
Tel: +86-21-68871787 MP:+86-13816548421 Fax: +86-21-68869532

房地产项目收购法律服务

目录

一、产品介绍.....	1
二、服务项目清单.....	1
三、服务价格.....	3
四、历史业绩.....	3
五、服务团队.....	3
六、联系我们.....	4

一、产品介绍

中国的房地产市场依然方兴未艾。除了个人住宅交易活跃之外，大型楼盘/物业收购交易也是此起彼伏。但整体而言，中国的房地产/楼市仍然是个政策市场，面临较多的法律、法规和政策的限制，因此大型房地产交易面临的法律风险敞口也是巨大的。市场对于大型房地产交易全程法律服务的需求表现强劲。北京市中银律师事务所上海分所在总结执业经验的基础上，进一步整合所内的房地产法律服务资源，推出大型楼盘/物业收购全程法律服务（“**房地产项目收购法律服务**”）。

本次推出的房地产项目收购法律服务产品主要面向国内外机构投资者购买境内大型公寓、办公楼、酒店、商场、购物中心、工业厂房以及在建工程和烂尾楼/工程等交易活动。

同时，本服务产品还包括购买房地产开发公司股权之交易。此类股权收购交易因为主要涉及房地产资产，因此亦在本项法律服务范围之内。

二、服务项目清单

为明晰起见，我们特此制备一份标准版的服务项目清单，适用于购买已建成并投入运营的房地产项目。该标准版服务项目清单将会根据具体收购项目（在建工程、烂尾楼等）情况以及客户要求予以增减和修改。

1. 房地产项目收购意向谈判和签订意向书

通常该类意向书需要就尽职调查、排他期及保密事项作出约定，以便双方展开下面一步工作。

2. 法律尽职调查报告

这是整个项目交易的基础性工作。其旨在了解所购买的标的物的权利状态、合规性以及风险敞口，以便收购方全面评估收购风险，为最终是否购买及如何购买提供决策依据，是设计项目交易结构以及拟定交易文件具体内容的基础。通常我们会在调查结束时出具一份尽职调查报告供客户参考。

房地产项目收购的尽职调查工作通常涵盖下述内容：

- (1) 卖方之基本情况，主要考察其决策程序、涉讼情况；
- (2) 土地权属状况，是否存在权利瑕疵或权利限制或负担；
- (3) 建筑物开发合规性，主要是从城市规划、环境保护、人/消防等方面进行考察；
- (4) 重大合同履行情况，考察与收购标的有关的合同履约风险。
- (5) 项目的经营状况，其管理者、经营模式和业态、租赁情况以及营收情况等；

我们制定了详细的房地产项目尽职调查文件清单，针对上述每一项要求出售方提供相应的文件供我们审查。

同时对房地产项目之股权收购情况下，还需要对目标公司的股权结构、公司治理结构以及资信状况进行考察。

3. 交易结构设计

以实现客户目的并最大程度减少交易成本和风险为目的，为客户量身定制交易结构。经常考虑的因素有：

- (1) 资产收购和股权收购的选择；
- (2) 整体收购和分割收购的选择；
- (3) 可否通过作价出资的方式收购；
- (4) 融资安排：股东贷款与银行贷款的选择；

4. 项目税费策划

帮助客户寻找最有利节约税费的交易结构和模式。重点关注所得税、土地增值税、契税、营业税、土地使用税等。

5. 起草项目交易文件

通常这是落实尽职调查以及交易结构设计成果的重要工作。通过文件具体条款的设计和表述规避一经发现的或可能存在的法律风险，并合理安排和控制交易进度。通常涉及的文件有：

- (1) 框架协议。对于历时较长且结构复杂的项目，可首先对交易的进程和步骤在该文件中落实，并根据该文件逐步进行其他各交易环节。
- (2) 房地产买卖合同/项目转让合同/股权转让合同
- (3) 房地产抵押或其他担保合同

(4) 贷款合同及相关的担保合同

这些是合同中可能涉及的主要交易文件。当然我们同时提供其他法律文件的起草服务，如股东会或董事会决议、授权委托书等。

6. 房地产过户和交付

这是交易完成的最后的步骤。

三、服务价格

根据行业惯例，此类重大非诉讼项目收费一般采用计时收费模式，我们针对不同的项目交易情况的收费标准在人民币 2000-3000 元/小时（有效工作时间）。

同时，我们也可以在协商一致的基础上采取分阶段打包收费的模式，具体标准视项目情况而定。

四、历史业绩

北京市中银律师事务所上海分所之房地产法律服务团队的成员曾经就下列房地产收购项目提供过法律服务，其中包括但不限于：

- Morgan Stanley 收购南京某国际广场项目，包括尽职调查、境外与境内结构安排、融资以及相关交易文件；
- GCREF ACQUISITIONS 房地产投资基金收购大连某烂尾楼项目提供尽职调查法律服务；
- GCREF ACQUISITIONS 收购沈阳某地标商业项目；
- Warburg Pincus 收购成都某商业地产项目；
- 为东南亚某国际开发商就其通过外商投资性公司重组境内房地产项目公司提供法律意见。

五、服务团队

北京市中银律师事务所上海分所的房地产律师服务团队的成员包括：

田杰律师—团队首席律师

田律师系本项房地产项目收购法律服务团队之首席律师，具有英文和法律双专业教育背景，可提供中英文法律服务。田律师曾经在英国高伟伸律师事务所上海代表处、北京市中伦律师事务所上海分所就职，熟谙外商投资房地产领域。在过去的工作经历中，多次参与各地房地产项目收购全程法律服务，熟悉此类项目交易环节和法律风险。

张莉律师—团队成员律师

张律师，复旦大学法律硕士，一直致力于房地产领域法律诉讼和非诉讼业务，对各类房地产交易及其风险预防具有丰富的执业经验，如房地产买卖、房屋拆迁及动迁款分割、购房定金纠纷等。

王晶律师—团队成员律师

王律师，专业处理房地产买卖、房产租赁、房屋拆迁纠纷案件等。在二手房交易、商品房销售租赁、物业管理纠纷等方面积累了丰富的经验和办案技巧。

六、联系我们

除本文件抬头部分的电话和手机联系方式之外，您还可以通过下列电子邮件联系我们：

tianjie@zhongyinlawyer.com 或 doroto@163.com

或浏览我们的网站：

www.zhongyinlawyer.com 或 www.doroto.com

欢迎来电、来信咨询和接洽。