



全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

FANGDICHAN JIBEN ZHIDU YU ZHENGCE

中国建筑工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

沈建忠 主 编

张小宏 副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策/中国房地产估价师与
房地产经纪人学会编写. —6版. —北京:
中国建筑工业出版社, 2013.5
ISBN 978-7-112-15400-5

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产业—经济制度—
中国②房地产业—经济政策—中国 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第087040号

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

沈建忠 主编

张小宏 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

河北省零五印刷厂印刷

*

开本: 787×960毫米 1/16 印张: 23.75 字数: 434千字

2013年5月第六版 2015年4月第10次印刷

定价: 40.00元

ISBN 978-7-112-15400-5

(23493)

全国房地产估价师执业资格考试用书 编 审 委 员 会

名誉主任：	齐 骥	宋春华	谢家瑾		
主 任：	沈建忠				
副 主 任：	侯浙珮	陆克华	吴剑英	张其光	刘 灿
	姜万荣	金一平	张小宏	张学勤	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健蓉	李晓龙
	王玉平	刘 霞	朱 华	邢 军	季如进
	史贤英	沈 洁	李加林	桂国杰	张国栋
	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国	叶剑平
	高向军	孙仁先	杜 鸣	倪吉信	王 策
	赵鑫明				

本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

王玉平	王永慧	王瑞春	王霞	刘霞
沈建忠	杨佳燕	张小宏	张锋	严金明
赵鑫明	姜万荣	柴强	倪吉信	曹金彪

目 录

第一章 房地产业	1
第一节 房地产业概述	1
一、房地产业的基本概念	1
二、房地产业的作用	2
三、房地产业的细分	2
四、房地产业的历史沿革	3
第二节 城镇住房制度概述	4
一、城镇住房制度改革	5
二、现行城镇住房政策	8
第三节 土地制度概述	10
一、土地所有制	10
二、土地管理的基本制度	12
三、城镇土地使用制度改革	13
四、现行城镇土地使用制度的基本框架	15
第四节 房地产法制建设	16
一、我国房地产法律体系	16
二、房地产相关法律	16
三、房地产行政法规	17
四、房地产部门规章	17
复习思考题	18
第二章 建设用地制度与政策	19
第一节 集体土地征收	19
一、征收集体土地的特点	19
二、征收集体土地应遵守的原则	20
三、征收、征用集体土地的政策规定	21
四、征收集体土地补偿的范围和标准	23

五、征收集体土地的工作程序	25
第二节 建设用地使用权出让	27
一、建设用地使用权出让的概念	27
二、建设用地使用权出让计划、方式和年限	27
三、建设用地使用权出让合同及其管理	33
第三节 建设用地使用权划拨	34
一、建设用地使用权划拨的含义	34
二、建设用地使用权划拨的范围	34
三、建设用地使用权划拨的管理	35
第四节 闲置土地的处理	36
一、闲置土地的认定	36
二、闲置土地的处置方式	37
三、闲置土地的预防和监管	38
复习思考题	39
第三章 国有土地上房屋征收	40
第一节 房屋征收概述	40
一、房屋征收的概念	40
二、房屋征收的限制条件	40
三、房屋征收的前提条件	41
四、征收与征用的异同	42
第二节 国有土地上房屋征收与补偿	43
一、国有土地上房屋征收的管理体制	43
二、国有土地上房屋征收的程序	43
三、国有土地上房屋征收的补偿	45
四、国有土地上房屋征收与补偿的法律责任	46
第三节 国有土地上房屋征收评估	48
一、房屋征收中的评估工作	48
二、房屋征收评估机构选定及委托	48
三、房屋征收评估原则和要求	49
四、房屋征收评估异议处理和争议调处	51
五、房屋征收评估收费	52
六、对违规房地产估价机构和人员的处罚	53

复习思考题	53
第四章 规划设计及工程建设管理制度与政策	54
第一节 城乡规划管理制度与政策	54
一、城乡规划的基本概念	54
二、城镇体系规划	55
三、城市规划管理	55
四、城市紫线、绿线、蓝线 and 黄线管理	62
第二节 勘察设计	65
一、勘察设计单位的资质管理	66
二、勘察设计的发包与承包	67
三、勘察设计的监督管理	68
四、注册建筑师制度	68
五、注册结构工程师制度	69
第三节 招投标与建设监理	70
一、工程建设的招标投标管理	70
二、建设监理制度	73
第四节 建设工程施工与质量管理	77
一、项目报建制度	77
二、施工许可制度	78
三、建设工程质量管理	80
四、建设工程的竣工验收管理制度	82
五、建设工程质量保修办法	84
六、建筑施工企业的资质管理	85
七、注册建造师制度	85
复习思考题	86
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	88
第一节 房地产开发企业的管理	88
一、房地产开发企业的概念、特征及分类	88
二、房地产开发企业的设立条件	88
三、房地产开发企业资质等级	88
四、房地产开发企业设立的程序	89

五、房地产开发企业资质管理	90
第二节 房地产开发项目管理	90
一、确定房地产开发项目的原则	90
二、房地产开发项目建设用地使用权的取得	90
三、房地产开发项目实行资本金制度	91
四、对不按期开发的房地产开发项目的处理原则	92
五、房地产开发项目质量责任制度	93
六、项目手册制度	94
第三节 房地产经营管理	94
一、房地产开发项目转让	94
二、商品房交付使用	96
三、房地产广告	98
复习思考题	100
第六章 房地产交易管理制度与政策	101
第一节 房地产交易管理概述	101
一、房地产交易管理的概念和原则	101
二、房地产交易的基本制度	101
三、房地产交易管理机构及其职责	102
四、房地产交易手续费	103
第二节 房地产转让管理	104
一、房地产转让概述	104
二、房地产转让的条件	105
三、房地产转让的程序	106
四、房地产转让合同	106
五、以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让	106
六、以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让	107
七、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定	108
第三节 商品房销售管理	109
一、商品房预售	109
二、商品房现售	111
三、商品房销售代理	112
四、商品房销售中禁止的行为	112

五、商品房买卖合同	113
第四节 房屋租赁管理	115
一、房屋租赁的概念	115
二、商品房屋租赁的条件	115
三、商品房屋租赁合同	115
四、商品房屋租赁登记备案	117
五、商品房屋转租	118
第五节 房地产抵押管理	119
一、房地产抵押的概念	119
二、房地产抵押的条件	119
三、房地产抵押的一般规定	120
四、房地产抵押合同	122
五、房地产抵押估价	123
六、房地产抵押登记机构	124
七、最高额抵押权	124
八、房地产抵押的效力	125
九、房地产抵押权的实现	125
复习思考题	127
第七章 房地产权属登记制度与政策	128
第一节 房地产登记概述	128
一、房地产登记的概念	128
二、房地产登记制度的类型	128
三、房地产登记的目的是意义	129
四、房地产登记的任务	130
五、房地产登记的原则	131
六、《物权法》确定的不动产登记制度	131
第二节 房地产登记制度	133
一、房地产登记的种类	133
二、房地产登记的体制	140
三、房屋登记的范围	140
四、房屋登记机构	140
五、房屋登记的基本要求	141

六、房屋登记的程序	142
七、房屋登记的时限	144
八、房屋登记簿	144
九、房屋权属证书和登记证明	145
十、房屋登记收费	146
第三节 房屋权属登记信息查询	147
一、房屋权属登记信息查询概述	147
二、房屋权属登记信息查询范围	148
三、房屋权属登记信息查询程序	148
四、对查询机构和查询人要求	149
第四节 房地产权属档案管理	150
一、房地产权属档案管理的内容	150
二、房地产权属档案的特点	151
三、房地产权属档案的作用	153
四、房地产权属档案业务管理的内容	155
第五节 房地产测绘	156
一、房地产测绘概述	156
二、房地产面积测算	157
复习思考题	163
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	164
第一节 房地产中介服务行业管理概述	164
一、房地产中介服务的概念及特点	164
二、房地产中介服务行业管理内容	165
三、房地产中介服务收费	167
第二节 房地产估价机构管理	168
一、行政许可的基本内容	169
二、房地产估价机构的概念及组织形式	169
三、房地产估价机构资质等级	170
四、房地产估价机构资质管理	171
五、房地产估价机构监管	174
第三节 房地产估价师执业资格制度	178
一、房地产估价师执业资格考试	178

二、房地产估价师注册	180
三、注册房地产估价师执业监管	183
第四节 房地产经纪机构和人员管理	186
一、房地产经纪机构管理	187
二、房地产经纪人员管理	189
三、房地产经纪人注册	191
四、房地产经纪人员技术能力与职责要求	192
第五节 房地产中介服务行业信用档案	193
一、建立房地产中介服务行业信用档案的意义	194
二、房地产中介服务行业信用档案体系	195
第六节 住房置业担保管理	198
一、住房置业担保概述	198
二、住房置业担保机构管理制度	199
三、住房置业担保业务管理制度	200
第七节 房地产中介服务行业自律	201
一、房地产中介服务人员的职业道德	202
二、房地产中介服务行业组织	202
三、房地产中介服务行业规范	204
复习思考题	205
第九章 物业管理制度与政策	207
第一节 物业管理概述	207
一、物业与物业管理基本概念	207
二、物业管理的基本特征	208
三、物业管理服务的基本内容	208
四、物业管理的主要环节	209
五、物业管理条例确立的物业服务基本制度	212
六、建筑物区分所有权制度	215
第二节 物业管理实施与运作要点	217
一、物业服务企业	217
二、业主、业主大会及业主委员会	218
三、物业管理的委托和物业服务合同	222
四、物业的承接查验	224

第三节 物业运营维护费用	225
一、物业服务费	225
二、住宅专项维修资金	229
复习思考题	232
第十章 房地产税收制度与政策	233
第一节 税收制度概述	233
一、税收的概念及特征	233
二、税收制度及构成要素	233
三、税收的征管	235
四、现行房地产税收	235
第二节 房产税	236
一、纳税人	236
二、课税对象	236
三、计税依据	236
四、税率	236
五、纳税地点和纳税期限	236
六、减税、免税	237
七、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策	237
第三节 城镇土地使用税	238
一、纳税人	238
二、课税对象	238
三、计税依据	239
四、适用税额和应纳税额的计算	239
五、纳税地点和纳税期限	239
六、减税、免税	239
第四节 耕地占用税	240
一、纳税人	240
二、课税对象	240
三、计税依据	240
四、适用税额	241
五、加成征税	241
六、减税、免税	241

七、纳税环节和纳税期限·····	242
第五节 土地增值税·····	242
一、纳税人·····	242
二、征税范围·····	242
三、课税对象和计税依据·····	242
四、税率和应纳税额的计算·····	243
五、扣除项目·····	243
六、减税、免税·····	245
七、征收管理·····	245
八、《关于土地增值税若干问题的通知》的有关规定·····	245
九、其他规定·····	247
第六节 契税·····	247
一、纳税人·····	247
二、课税对象·····	248
三、计税依据·····	248
四、税率·····	248
五、纳税环节和纳税期限·····	248
六、减税、免税·····	248
七、有关具体规定·····	249
第七节 相关税收·····	250
一、营业税、城市维护建设税和教育费附加·····	250
二、企业所得税·····	251
三、个人所得税·····	252
四、印花税·····	255
第八节 有关房地产税收的优惠政策·····	256
一、享受优惠政策的普通住房标准·····	256
二、个人购买销售住房税收优惠政策·····	256
三、个人出售住房个人所得税优惠政策·····	257
四、住房租赁税收优惠政策·····	258
五、廉租住房和经济适用住房的税收优惠政策·····	258
六、公共租赁住房建设和运营的税收优惠政策·····	259
复习思考题·····	260

第十一章 住房公积金制度	261
第一节 住房公积金制度概述	261
一、住房公积金的概念	261
二、住房公积金的性质、特点	261
三、住房公积金制度主要作用	262
第二节 住房公积金管理体制	262
一、住房公积金管理原则	262
二、住房公积金行政监管	263
第三节 住房公积金运行管理	265
一、住房公积金运行管理基本原则	265
二、住房公积金缴存、提取和使用	266
三、住房公积金税收、利率与收益分配政策	268
四、住房公积金财务管理与会计核算	269
复习思考题	270
附录一 中华人民共和国城市房地产管理法	271
附录二 中华人民共和国土地管理法	281
附录三 中华人民共和国土地管理法实施条例	296
附录四 中华人民共和国城乡规划法	305
附录五 房地产估价机构管理办法	317
附录六 注册房地产估价师管理办法	328
附录七 建设部 人事部关于印发《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》的通知	336
附录八 国家计委 建设部关于房地产中介服务收费的通知	342
附录九 建设部关于建立房地产企业及执（从）业人员信用档案系统的通知	345
附录十 建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知	351
附录十一 国有土地上房屋征收评估办法	357

第一章 房地产业

第一节 房地产业概述

一、房地产业的基本概念

房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理行业，包括房地产开发经营、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。在国民经济产业分类中，房地产业属于第三产业，是为生产和生活服务的部门。

房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是：建筑业是物质生产部门，属于第二产业；房地产业兼有生产（开发）、经营、服务和管理等多种性质，属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系，因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中，房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系，房地产业是房地产开发建设的甲方，建筑业是乙方；房地产业是策划者、组织者和发包单位；建筑业则是承包单位，按照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。

我国现代房地产业是从 20 世纪 70 年代末 80 年代初，在改革开放的背景下，随着城镇住房制度改革和城镇国有土地使用制度改革的启动与深入推进，迅速发展壮大起来的。20 世纪 50 年代至 70 年代这段时期，随着废除房地产私有制，禁止房地产买卖、租赁等活动，房地产市场基本上消失了，这个时期几乎没有房地产业，只有建筑业。城镇住房制度改革简称住房制度改革或者房改，把过去那种城镇住房主要依靠国家投资建设、排队分配、低租金使用的做法，转变成为主要由房地产开发商开发建设、从市场上购买或者承租的“住房商品化和社会化”的做法。城镇国有土地使用制度改革简称土地使用制度改革，把过去那种城镇国有土地使用权与所有权合一，土地供应采取无偿划拨，无限期使用，不得转让的做法，改变成了土地使用权与所有权分离，主要采取招标、拍卖、挂牌等方式将土地使用权有偿出让给单位或者个人，有限期使用，可以转让、出租、抵押的做法。

二、房地产业的作用

房地产业关联度高、带动力强，是经济发展的基础性、先导性产业，是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。房地产业有以下重要作用：

(1) 可以为国民经济发展提供重要的物质条件。房地产是国民经济发展的基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产业。

(2) 房地产业关联度高，带动力强，可以带动建筑、建材、化工、轻工、电器等相关产业的发展，促进国民经济持续快速健康增长。

(3) 可以改善人民的住房条件和生活环境。

(4) 可以加快旧城改造和城市基础设施建设，改变落后的城市面貌。通过综合开发，避免分散建设的弊端，有利于城市规划的实施。

(5) 有利于优化产业结构，改善投资硬环境，吸引外资，加快改革开放的步伐。

(6) 可以扩大就业，特别是房地产经纪行业和物业管理行业，需要的从业人员较多。

(7) 可以增加政府财政收入。

随着国民经济和房地产业的进一步发展，房地产业在国民经济中将发挥更广泛、更重要的作用。

三、房地产业的细分

在房地产开发、经营等过程中，需要多学科的知识 and 多行业的参与，例如测绘、勘察设计、城市规划、建筑、法律、市场营销等。但目前普遍认为，房地产业主要包括房地产开发经营、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。其中，房地产中介服务和物业管理合称房地产服务业；房地产中介服务又分为房地产咨询、房地产估价和房地产经纪。因此，房地产业可分为房地产开发经营业和房地产服务业，房地产服务业又可分为房地产中介服务业和物业管理业，房地产中介服务业又可分为房地产咨询业、房地产估价业和房地产经纪业。

房地产开发经营业主要是取得待开发房地产特别是土地，然后进行基础设施建设、场地平整等土地开发或者房屋建设，再转让开发完成后的土地、房地产开发项目或者销售、出租建成后的房屋。房地产开发经营业具有投资大、周期长、风险高、回报率高、附加值高、产业关联度高、带动力强等特点。房地产开发企业的收入具有不连续性。房地产开发商主要是组织者和决策者，要关注房地产市场的发展变化，把资金、相关专业服务人员和机构、建筑承包商等结合起来完成