

全国房地产经纪人职业资格考试用书

房地产交易 制度政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写



中国建筑工业出版社

全国房地产经纪人职业资格考试用书

房地产交易制度政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

王全民 主 编

王永慧 副主编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产交易制度政策/中国房地产估价师与房地产经纪人学会
编写. —北京:中国建筑工业出版社, 2016. 5
全国房地产经纪人职业资格考试用书
ISBN 978-7-112-19367-7

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产-市场交易-经济制度-中国-资格考试-自学参考资料②房地产-市场交易-经济政策-中国-资格考试-自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 077548 号

本书是全国房地产经纪人职业资格考试用书的《房地产交易制度政策》分册,依据 2016 年最新大纲编写。共分为 11 章,第一章房地产业与房地产法律体系,第二章房地产权利,第三章房地产开发,第四章房地产转让,第五章新建商品房销售,第六章房屋租赁,第七章房地产抵押,第八章住房公积金,第九章房地产税费,第十章不动产登记,第十一章房地产广告。本书可供房地产经纪人员复习应考以及日常工作指导之用。

责任编辑:向建国 封毅 张瀛天
责任校对:李美娜 党蕾

全国房地产经纪人职业资格考试用书 房地产交易制度政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本:787×960 毫米 1/16 印张:11¼ 字数:221 千字

2016 年 5 月第一版 2016 年 5 月第一次印刷

定价:28.00 元

ISBN 978-7-112-19367-7

(28634)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址：北京市海淀区首体南路 9 号主语国际 7 号楼 11 层

邮编：100048

电话：(010) 88083151

传真：(010) 88083156

网址：<http://www.cirea.org.cn>

<http://www.agents.org.cn>

本书编写人员

王全民 王永慧 赵鑫明 张丽 胡细英

刘倬 贺楠 程敏敏 季如进 陈树民

孟宇鹏 赵永华 李珊珊

目 录

第一章 房地产业与房地产法律体系	1
第一节 房地产业	1
一、房地产业的概念和性质	1
二、房地产业的地位和作用	2
三、房地产业的行业细分	2
第二节 城镇住房制度的改革与发展	5
一、试点探索阶段	5
二、全面推进阶段	5
三、深化改革阶段	6
第三节 房地产法律体系	7
一、房地产法律的调整对象	7
二、房地产法规政策体系	8
第四节 城市房地产管理法相关规定	11
一、国有土地有偿、有限期使用制度	11
二、房地产成交价格申报制度	12
三、房地产价格评估制度	13
四、房地产价格评估人员资格认证制度	13
五、土地使用权和房屋所有权登记发证制度	13
六、房地产行政管理体制	13
复习思考题	14
第二章 房地产权利	15
第一节 房地产权利概述	15
一、房地产权利的种类	15
二、房地产所有权	15
三、房地产他项权利	17
第二节 房屋所有制	19
一、城镇房屋所有制	19

二、农村房屋所有制	20
三、房屋所有权的取得	21
四、房屋征收	22
第三节 土地所有制	23
一、土地所有制	23
二、土地管理基本制度	25
第四节 土地使用制	26
一、城镇国有土地使用制度改革	26
二、国有建设用地使用制度	26
三、集体土地使用制度	30
复习思考题	30
 第三章 房地产开发	32
第一节 规划与设计管理	32
一、城乡规划的基本概念	32
二、城镇体系规划	33
三、城市规划管理	33
四、城市紫线、绿线、蓝线和黄线管理	41
五、城市和建筑设计管理	44
第二节 建设工程施工与质量管理	44
一、项目报建制度	45
二、施工许可制度	45
三、建设工程质量管理	47
四、建设工程质量保修管理	50
第三节 建设工程的竣工验收管理	51
一、工程竣工验收的监督管理机构	51
二、工程竣工验收的条件	52
三、工程竣工验收的程序	52
第四节 房地产开发项目质量责任管理	53
一、房地产开发项目的质量责任制度	53
二、住宅质量保证和住宅使用说明制度	54
三、商品房交付使用管理	56
复习思考题	57

第四章 房地产转让	58
第一节 房地产转让概述	58
一、房地产转让的概念	58
二、房地产转让的条件	59
三、房地产转让的程序	60
四、房地产转让合同	60
第二节 房地产项目转让	61
一、出让国有建设用地使用权的房地产项目转让管理	61
二、划拨方式取得建设用地使用权的房地产项目转让管理	63
第三节 房地产买卖	64
一、房地产买卖合同概述	64
二、供给侧改革和去库存	65
三、调整住房限购和取消过时的限制性措施	65
四、合同网签	66
五、资金监管	68
第四节 其他类型房地产转让管理	68
一、已购公有住房、经济适用住房和限价商品房转让管理	68
二、婚姻家庭财产纠纷案件审理的司法解释	70
三、个人无偿赠与的房地产转让管理	72
四、共有房地产的转让管理	73
五、对查封登记的房地产转让限制	74
六、对失信被执行人的房地产转让限制	75
复习思考题	75
第五章 新建商品房销售	77
第一节 商品房销售管理	77
一、商品房买卖合同	77
二、商品房销售代理	80
三、商品房现售的具体规定	80
四、商品房销售中禁止的行为	81
五、商品房买卖合同纠纷案件审理的司法解释	82
六、违规销售行为的处罚	85
第二节 商品房预售管理	86

一、商品房预售的条件	87
二、商品房预售许可	87
三、商品房预售合同登记备案	88
四、商品房预售监管	88
五、违反商品房预售许可行为的处罚	89
复习思考题	89
第六章 房屋租赁	91
第一节 房屋租赁概述	91
一、房屋租赁的概念及分类	91
二、房屋租赁基本要求	92
第二节 房屋租赁合同	93
一、房屋租赁合同的概念及法律特征	93
二、房屋租赁合同的主要内容	94
三、房屋租赁合同当事人的权利义务	95
四、多份租赁合同法律效力的认定	97
五、房屋转租	98
六、房屋租赁合同的解除	98
第三节 商品房屋租赁登记备案	100
一、商品房屋租赁登记备案材料	100
二、商品房屋租赁登记备案办理	100
三、商品房屋租赁登记备案证明	100
四、商品房屋租赁登记备案信息系统	101
五、商品房屋租赁登记备案效力	101
第四节 其他房屋租赁管理	101
一、已购公房租赁管理	101
二、公共租赁住房管理	102
复习思考题	104
第七章 房地产抵押	105
第一节 房地产抵押概述	105
一、房地产抵押的概念及特征	105
二、房地产抵押的主要类型	105

第二节 房地产抵押的一般规定	106
一、房地产抵押的条件	106
二、不同类型房地产抵押规定	107
三、房地产抵押合同	107
四、房地产抵押估价	108
第三节 房地产抵押权的效力与实现	109
一、房地产抵押权的效力	109
二、房地产抵押权的实现	110
第四节 住房置业担保管理	111
一、住房置业担保概述	111
二、住房置业担保机构管理制度	112
三、住房置业担保业务管理制度	113
复习思考题	114
 第八章 住房公积金	 115
第一节 住房公积金概述	115
一、住房公积金的性质和特点	115
二、住房公积金管理的基本原则	116
第二节 住房公积金缴存、提取和使用	117
一、住房公积金缴存	117
二、住房公积金的提取和使用	118
第三节 个人住房贷款政策	120
一、个人住房贷款政策概述	120
二、住房公积金利率政策	122
三、近年来个人住房贷款政策调整	123
复习思考题	125
 第九章 房地产税费	 126
第一节 税费制度概述	126
一、税收的概念及特征	126
二、税收制度构成要素	126
三、我国现行房地产税种	127
四、房地产收费	128

第二节 契税	129
一、纳税人	129
二、征税对象	129
三、计税依据	129
四、税率	130
五、纳税环节和纳税期限	130
六、减免规定	130
第三节 营业税	131
一、纳税人	131
二、征税对象	131
三、计税依据	132
四、税率	132
五、纳税环节和纳税期限	132
六、减免规定	133
七、营业税改征增值税试点方案	134
第四节 企业所得税	135
一、纳税人	135
二、征税对象	135
三、计税依据	135
四、税率	136
五、纳税环节和纳税期限	136
六、减免规定	136
第五节 个人所得税	137
一、纳税人	137
二、征税对象	137
三、计税依据	138
四、税率	138
五、纳税环节和纳税期限	139
六、减免规定	139
七、与房地产相关的个人所得税规定	140
第六节 房产税	141
一、纳税人	141
二、征税对象	141

三、计税依据	141
四、税率	141
五、纳税环节和纳税期限	141
六、减免规定	141
第七节 土地增值税	143
一、纳税人	143
二、征税对象	143
三、计税依据	143
四、税率	143
五、纳税环节和纳税期限	144
六、减免规定	144
第八节 其他相关税费	145
一、城镇土地使用税	145
二、耕地占用税	146
三、城市维护建设税和教育费附加	148
四、印花税	148
五、交易手续费	149
六、房屋登记费	150
复习思考题	151
第十章 不动产登记	152
第一节 不动产登记概述	152
一、不动产登记的概念	152
二、不动产登记制度的类型	152
三、不动产登记的目的	153
四、不动产登记簿	154
五、不动产登记机构	155
第二节 不动产登记程序	156
一、不动产登记范围	156
二、不动产登记的类型	156
三、不动产登记的程序	160
四、不动产权属证书和登记证明	163
第三节 不动产登记资料的查询	164

一、不动产登记资料的概念	164
二、不动产登记资料查询的意义	164
三、不动产登记资料的管理	164
四、不动产登记资料的查询程序	165
五、对查询机构和查询人的要求	165
复习思考题	166
 第十一章 房地产广告	167
第一节 房地产广告概述	167
一、房地产广告的含义和特点	167
二、房地产广告应当遵守的原则	167
第二节 房地产广告发布规定	168
一、发布房地产广告应当提供的文件	168
二、房地产广告的内容	168
三、发布房地产广告的具体要求	169
第三节 房地产广告发布的禁止行为	170
一、禁止发布房地产广告的几种情形	170
二、房地产广告不得包含的内容	172
三、违法违规行为的处罚	172
复习思考题	173

第一章 房地产业与房地产法律体系

第一节 房地产业

一、房地产业的概念和性质

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、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动和其他房地产活动。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，是我国现阶段的一个重要支柱产业。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济平稳较快增长，有利于满足广大居民的合理住房消费需求，有利于人民群众安居乐业。

与房地产业密切相关的建筑业，可以从“广义”、“狭义”两个层面来理解。广义的建筑业涵盖了建筑产品的生产（即施工）及与建筑生产有关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑材料与成品及半成品的生产、施工及安装，建成环境的运营、维护及管理，以及相关的咨询和中介服务等。狭义的建筑业是指建筑产品的生产活动。根据最新发布的《国民经济行业分类》，建筑业包括：房屋建筑业、土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰和其他建筑业。建筑产品包括住宅、公寓、别墅等居住建筑；行政办公、商业办公、文化、体育、医疗等公共建筑，铁路、桥梁、运河、大坝和隧道等基础设施以及钢铁厂、炼油厂、汽车制造厂等工业设施。

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主要都是房地产。在房地产开发活动中，房地产企业与建筑企业往往是甲方与乙方的合作关系，房地产企业是房地产开发建设的甲方，建筑企业是乙方；房地产企业是投资开发者、策划者、组织者，承担发包任务；建筑业则是建设承包单位，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。

二、房地产业的地位和作用

房地产业是国民经济的支柱产业，两者相互依存、相互促进。国民经济的发展水平决定着房地产业的发展水平，房地产业的发展既受到国民经济的制约，又能促进国民经济的发展。房地产业有以下重要作用：

(1) 可以为国民经济的发展提供重要的物质条件。房地产是国民经济发展的一个基本的生产要素，任何行业的发展都离不开房地产。

(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。

(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仍将发挥重要的作用。

三、房地产业的行业细分

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、物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动。其中，物业管理和房地产中介服务合称房地产服务业；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。

(一) 房地产开发经营业

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单件性、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。房地产开发企业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

合起来完成房地产开发经营活动。目前,我国房地产业中房地产开发经营业占主体地位。

(二) 物业管理业

物业管理业主要是对已建成并经竣工验收投入使用的各类房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序,并提供相关服务。从事物业管理活动需要树立服务意识,正确处理好与业主的关系。物业管理不同岗位要求的人员知识水平差异较大,物业管理师是物业管理行业中的高层次专业人员。物业管理业是劳动密集和知识密集的行业。

与房地产经纪行业相关的制度主要有物业承接查验制度和住宅专项维修资金制度。物业承接查验,是指承接新建物业前,物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定,共同对物业共用部分、共用设施设备进行检查和验收的活动。建设单位应当在物业承接查验协议签订后 10 天内办理物业交接手续,向物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。交接工作应当形成书面记录,由建设单位和物业服务企业共同签章确认。

住宅专项维修资金,是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。住宅专项维修资金交存的范围包括:住宅,但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外;住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。属上述范围的,出售的公有住房,售房单位也应当按照《住宅专项维修资金管理办法》规定,交存住宅专项维修资金。

商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%~8%。直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当根据本地区情况,合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额,并适时调整。出售的公有住房交存住宅专项维修资金的标准为:业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的 2%;售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%,从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金的存储利息、利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益、住宅共用设施设备报废后回收的残值、利用住宅共用部位共用设施设备进行经营的业主所得收益,除业主大会另有决定外,都应当转入住宅专项维修资金滚

存使用。

住宅专项维修资金的管理。业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管。直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。业主大会成立后，业主委员会应当通知所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门，将有关账目等移交业主委员会。业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

住宅专项维修资金的使用。住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

物业服务收费应当遵循合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则。国家鼓励物业服务企业开展正当的价格竞争，禁止价格垄断和牟取暴利的行为。从长远发展方向看，随着市场经济体制的建立和人民经济收入水平及生活水平的提高，物业服务收费应在市场竞争机制下，由物业委托者和物业服务企业双方协商，按质论价、质价相符。

（三）房地产咨询业

房地产咨询业主要是为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面的顾问服务，现实中的具体业务有接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等。目前，房地产咨询业务主要由房地产估价师和房地产估价机构或者房地产经纪人和房地产经纪机构承担。

（四）房地产估价业

房地产估价业主要是分析、测算和判断房地产的价值并提出相关专业意见，为土地使用权出让、转让和房地产买卖、抵押、征收征用补偿、损害赔偿、课税等提供价值参考依据。房地产估价通常要求独立、客观、公正。房地产估价活动主要由房地产估价师来完成。从事房地产估价活动需要扎实的估价专业知识、丰富的估价实践经验和良好的职业道德。房地产估价业是知识密集型行业。

（五）房地产经纪业

房地产经纪业主要是帮助房地产出售者、出租人寻找到房地产的购买者、承租人，或者帮助房地产的购买者、承租人寻找到其欲购买、承租的房地产，是房地产市场运行的润滑剂。房地产经纪活动由房地产经纪人员来完成，房地产经纪机构主要是为房地产经纪人员提供平台和品牌。从事房地产经纪活动需要一定的