



全国房地产经纪人资格考试用书

房地产基本制度与政策

(第七版)

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

全国房地产经纪人资格考试用书

房地产基本制度与政策

(第七版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

陆克华/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. —7 版. —北京: 中国建筑工业
出版社, 2014. 6

全国房地产经纪人资格考试用书

ISBN 978-7-112-16685-5

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产业—经济制度—
中国—资格考试—自学参考资料②房地产业—经济政策—
中国—资格考试—自学参考资料 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 064631 号

房地产基本制度与政策

(第七版)

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)

河北零五印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 12½ 字数: 238 千字

2014 年 6 月第 7 版 2014 年 6 月第十五次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-16685-5

(25494)

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>

全国房地产经纪人资格考试用书

编审委员会

名誉主任 齐 骥 刘志峰 杜 鹃

主 任 沈建忠

副 主 任 (按姓氏笔画排序)

王 蓓	王玉平	王立秋	王荣武	左 晖
刘洪玉	杨佳燕	李金生	李晓龙	张小宏
张永岳	张秀智	张其光	陆克华	陈劲松
陈培新	庞 元	侯浙珉	姜万荣	莫天全
柴 强	黄 珽	黄 强	曹金彪	彭小平
廖俊平				

委 员 (按姓氏笔画排序)

王 霞	王全民	王永慧	艾建国	卢 航
申 月	邢 军	刘 田	李文杰	陈 伟
陈 琪	陈健容	赵增凯	赵鑫明	洪声刚
倪吉信	浦建华	黄 英	崔 裴	

本书编写人员

曹金彪	姜万荣	王玉平	王瑞春	刘霞
应红	杨佳燕	张锋	张亚平	赵鑫明
倪吉信	崔太平	陈树民	王永慧	张丽
杨有强	贺楠	程敏敏	张启兵	王立国
万红	聂中翔	钟雪林	季如进	于新春
罗红	汪为民	刘倬	康俊亮	

目 录

第一章 房地产法律制度概述	1
第一节 房地产及房地产业	1
一、房地产的含义	1
二、房地产业与建筑业的关系	1
三、房地产业的作用	2
四、房地产业的行业细分	3
五、我国城镇住房制度的发展历程	4
第二节 房地产法律体系	5
一、房地产法律的调整对象	6
二、房地产法规政策体系	7
第三节 城市房地产管理法相关规定	10
一、国有土地有偿、有限期使用制度	10
二、房地产成交价格申报制度	10
三、房地产价格评估制度	11
四、房地产价格评估人员资格认证制度	12
五、土地使用权和房屋所有权登记发证制度	12
六、房地产行政管理体制	12
复习思考题	13
第二章 房地产所有制和使用制	14
第一节 土地权属制度概述	14
一、土地所有权	14
二、土地用益物权	15
三、土地管理基本制度	16
第二节 建设用地使用权	17
一、国有建设用地使用权范围和取得途径	17

二、国有建设用地使用权出让	18
三、国有建设用地使用权划拨	26
四、国有建设用地使用权租赁或入股	27
五、集体建设用地使用权	29
第三节 房屋权属制度概述	31
一、房屋所有权	31
二、房屋使用权	35
第四节 集体土地征收和国有土地上房屋征收	35
一、集体土地征收	35
二、国有土地上房屋征收概述	39
三、国有土地上房屋征收补偿	42
四、国有土地上房屋征收补偿评估的具体规定	45
复习思考题	48
 第三章 房地产开发经营	 50
第一节 规划与设计管理	50
一、城乡规划的基本概念	50
二、城镇体系规划	51
三、城市规划管理	51
四、城市紫线、绿线、蓝线 and 黄线管理	59
第二节 建设工程施工与质量管理	62
一、项目报建制度	62
二、施工许可制度	62
三、建设工程质量管理	64
四、建设工程质量保修管理	67
五、建设工程的竣工验收管理	68
第三节 房地产开发项目质量责任管理	70
一、房地产开发项目的质量责任制度	70
二、住宅质量保证和住宅使用说明制度	71
三、商品房交付使用管理	73
第四节 房地产广告管理	74
一、房地产广告应当遵守的原则及要求	74
二、禁止发布房地产广告的几种情形	74

三、发布房地产广告应当提供的文件	75
四、房地产广告的内容	75
五、房地产广告的要求	75
第五节 物业管理	76
一、物业管理概述	76
二、物业管理的相关制度	78
三、物业服务收费	86
复习思考题	88
 第四章 房地产转让	89
第一节 房地产转让管理概述	89
一、房地产转让的概念	89
二、房地产转让的条件	89
三、房地产转让的程序	91
四、房地产转让合同	91
第二节 商品房销售管理	92
一、商品房买卖合同	92
二、商品房销售代理	94
三、商品房现售的具体规定	94
四、商品房销售中禁止的行为	95
五、商品房买卖合同纠纷案件审理的司法解释	95
六、违规销售行为的处罚	100
第三节 商品房预售管理	101
一、商品房预售制度概述	101
二、商品房预售的条件	101
三、商品房预售许可	101
四、商品房预售合同登记备案	102
五、商品房预售监管	102
六、违反商品房预售许可行为的处罚	103
第四节 其他类型房地产转让管理	104
一、出让国有建设用地使用权的房地产项目转让管理	104
二、划拨方式取得建设用地使用权的房地产项目转让管理	105
三、已购公有住房和经济适用住房转让管理	107

四、婚姻家庭财产纠纷案件审理的司法解释	108
复习思考题	110
第五章 房屋租赁	111
第一节 房屋租赁概述	111
一、房屋租赁的概念及分类	111
二、商品房屋租赁基本要求	111
第二节 商品房屋租赁合同	112
一、商品房屋租赁合同的概念及法律特征	112
二、商品房屋租赁合同的内容	112
三、商品房屋租赁合同当事人的权利义务	113
四、商品房屋转租	115
五、商品房屋租赁合同的解除	115
第三节 商品房屋租赁登记备案	116
一、商品房屋租赁登记备案材料	116
二、商品房屋租赁登记备案办理	117
三、商品房屋租赁登记备案证明	117
四、商品房屋租赁登记备案信息系统	117
五、商品房屋租赁登记备案效力	117
第四节 其他房屋租赁管理	118
一、已购公房租赁管理	118
二、公共租赁住房管理	118
复习思考题	120
第六章 房地产抵押	121
第一节 房地产抵押概述	121
一、房地产抵押的概念及特征	121
二、房地产抵押的主要类型	121
第二节 房地产抵押的一般规定	122
一、房地产抵押的条件	122
二、不同类型房地产抵押规定	123
三、房地产抵押合同	123
四、房地产抵押估价	123

第三节 房地产抵押权的效力与实现	125
一、房地产抵押权的效力	125
二、房地产抵押权的实现	125
第四节 个人住房贷款政策	126
一、我国个人住房贷款政策概述	126
二、近年来个人住房贷款政策调整	128
复习思考题	129
第七章 房地产登记	130
第一节 房地产登记概述	130
一、房地产登记的概念	130
二、房地产登记制度的类型	130
三、房地产登记的目的和意义	131
四、房地产登记的原则	132
五、《物权法》确定的不动产登记制度	133
六、房地产登记的体制	134
第二节 房屋登记	135
一、房屋登记的范围	135
二、房屋登记机构	135
三、房屋登记的基本要求	136
四、房屋登记的种类	136
五、房屋登记的程序及要件	139
六、房屋登记的时限	141
七、房屋登记的其他规定	141
八、房屋登记收费	143
九、房屋权属证书和登记证明	144
第三节 土地登记	144
一、土地登记的概念	144
二、土地登记的种类	145
三、土地登记的一般程序	148
四、土地登记申请人	150
五、不予登记的情形	150
六、土地登记簿和土地权利证书	150

第四节 房地产权属登记信息查询	151
一、房屋权属登记信息查询概述	151
二、房屋权属登记信息查询的范围	152
三、房屋权属登记信息查询的程序	153
四、对查询机构和查询人的要求	154
五、土地登记资料公开查询	154
复习思考题	157
第八章 房地产税费	158
第一节 税费制度概述	158
一、税收的概念及特征	158
二、税收制度构成要素	159
三、我国现行房地产税种	160
四、房地产收费	160
第二节 契税	161
一、纳税人	161
二、课税对象	161
三、计税依据	161
四、税率	162
五、纳税环节和纳税期限	162
六、减免规定	162
第三节 营业税	163
一、纳税人	163
二、课税对象	163
三、计税依据	164
四、税率	164
五、纳税环节和纳税期限	164
六、减免规定	165
七、营业税改征增值试点方案	166
第四节 企业所得税	166
一、纳税人	166
二、课税对象	167
三、计税依据	167

四、税率	167
五、纳税环节和纳税期限	167
六、减免规定	168
第五节 个人所得税	169
一、纳税人	169
二、课税对象	169
三、计税依据	169
四、税率	170
五、纳税环节和纳税期限	170
六、减免规定	171
七、与房地产相关的个人所得税规定	172
第六节 房产税	172
一、纳税人	172
二、课税对象	173
三、计税依据	173
四、税率	173
五、纳税环节和纳税期限	173
六、减免规定	173
第七节 土地增值税	174
一、纳税人	174
二、课税对象	174
三、计税依据	174
四、税率	175
五、纳税环节和纳税期限	175
六、减免规定	175
第八节 其他相关税费	176
一、城镇土地使用税	176
二、耕地占用税	178
三、城市维护建设税和教育费附加	179
四、印花税	180
五、交易手续费	181
六、房屋登记费	181
复习思考题	182

第一章 房地产法律制度概述

第一节 房地产及房地产业

一、房地产的含义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的结合体。房地产实物是指房地产中看得见、摸得着的有形部分，例如土地的形状、地形、地势、土壤、地基、平整程度等，建筑物的外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等。房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分，是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益。房地产区位是指一宗房地产与其他房地产在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面。

房地产与其他经济物品，包括房地产市场与其他经济物品市场、房地产价格与其他经济物品价格，有许多不同之处。这些不同之处是由房地产的特性所决定的。房地产的特性主要有不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值量大、用途多样、相互影响、易受限制、变现困难和保值增值等十个方面。

二、房地产业与建筑业的关系

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，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标。

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》,建筑业包括以下四类: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。其产品包括住宅、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,铁局、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。

三、房地产业的作用

房地产业与国民经济有着密切的联系,两者相互依存、相互促进。房地产业的发展既受到国民经济的制约,国民经济发展水平决定房地产业的发展水平,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。

四、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。

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。

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,其中物业管理师需通过专业资格考试,属于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。

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。

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。

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专业知识、经验和较好的信誉。房地产经纪业是知识密集和劳动密集的行业。随着我国房地产市场逐步由新建商品房买卖为主转变为存量房买卖和租赁为主,房地产业将逐步由房地产开发经营为主转变为房地产经纪等房地产服务为主。在成熟的房地产市场中,房地产经纪业居房地产业的主体地位。

五、我国城镇住房制度的发展历程

新中国成立后,我国实行计划经济体制,城镇住房投资、建设、分配和管理由国家和单位统包,实物分配,职工支付很低的租金。个人建房和购置住房被限制。这种制度在特定历史条件下起了积极作用,但资源配置效率低,不利于住房投资良性循环。随着城镇人口的迅速增加,住房短缺问题日益突出。1978年全国城镇人均住宅建筑面积仅6.7平方米,低于解放初期水平。解决城镇居民住宅短缺和改革住房制度,成为改革开放初期面临的迫切任务。近年来我国初步形成了商品房与保障房双轨制的住房供应体系,城镇居民的居住水平与以往相比有了较大改善。总体来看,我国城镇住房制度改革经历了以下三个阶段:

1. 试点探索阶段(1980~1991年)

1980年4月,邓小平同志提出住房商品化的构想,我国城镇住房制度改革启动,先后进行了鼓励个人和单位建房、公房出售、提租补贴等改革试点。1980年6月,中共中央、国务院批转《全国基本建设工作会议汇报提纲》,开始准许私人建房、买房和拥有自己的住房。1982年,试行公有住房的补贴出售。1988年1月,国务院召开第一次全国住房制度改革工作会议,启动了“提租补贴”试点。1991年6月以后,按照《国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》(国发[1991]30号)的部署,采取分步提租、积极组织集资合作建房、新房新制度、发展住房金融业务等多种措施,推进城镇住房制度改革。

2. 全面推进阶段(1992~2002年)

1992年,党的十四大提出“我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制”,并要求“努力推进城镇住房制度改革”。按照《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》精神,1994年,国务院作出《关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号),明确要建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化。在积极推进公房租金改革、稳步出售公房的同时,开始推行住房公积金制度,加快经济适用住房建设,城镇住房制度改革进入全面推进阶段。