

REAL ESTATE

全国房地产经纪人协理职业资格考试用书
QUANGUO FANGDICHAN JINGJIREN XIELI ZHIYE ZIGE KAOSHI YONGSHU

房地产经纪 综合能力

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

全国房地产经纪人协理职业资格考试用书

房地产经纪综合能力

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

赵鑫明 主 编

胡细英 副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪综合能力/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
全国房地产经纪人协理职业资格考试用书
ISBN 978-7-112-19369-1

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产业-经纪人-资格考试-中国-自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 077550 号

本书是全国房地产经纪人协理职业资格考试用书的《房地产经纪综合能力》分册,依据 2016 年最新大纲编写。共分为七章,第一章房地产和建筑概述,第二章房地产经纪行业,第三章房地产经纪管理,第四章房屋租赁,第五章房屋买卖,第六章个人住房贷款,第七章不动产登记。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 周方圆

责任校对:李欣慰 刘梦然

全国房地产经纪人协理职业资格考试用书 房地产经纪综合能力

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

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

*

开本:787×960毫米 1/16 印张:15 字数:283千字

2016年5月第一版 2016年5月第一次印刷

定价:35.00元

ISBN 978-7-112-19369-1
(28639)

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>

编 写 人 员

赵鑫明 胡细英 汪为民 王 霞 金旻艳瞳

郭松海 巢丽萍 孟庆才 程敏敏 潘建春

目 录

| | |
|----------------|----|
| 第一章 房地产和建筑概述 | 1 |
| 第一节 房地产概述 | 1 |
| 一、房地产及其相关概念 | 1 |
| 二、房地产的重要性 | 2 |
| 三、房地产的特性 | 2 |
| 四、房地产的种类 | 5 |
| 第二节 房屋建筑基础知识 | 7 |
| 一、房屋建筑的分类 | 7 |
| 二、房屋建筑的组成 | 10 |
| 第三节 房地产识图 | 14 |
| 一、地图和地形图 | 14 |
| 二、建筑总平面图 | 15 |
| 三、施工图 | 16 |
| 四、房地产图 | 19 |
| 第四节 房地产面积 | 23 |
| 一、土地面积 | 23 |
| 二、房屋面积 | 23 |
| 第五节 房屋设施设备 | 30 |
| 一、给水排水系统及设备 | 30 |
| 二、供电系统及设备 | 31 |
| 三、燃气供应系统及设备 | 32 |
| 四、采暖系统及设备 | 32 |
| 五、建筑通风和空调系统 | 32 |
| 六、电梯 | 33 |
| 七、综合布线系统和楼宇智能化 | 33 |
| 八、设备层和管道井 | 34 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 复习思考题 | 35 |
| 第二章 房地产经纪行业 | 36 |
| 第一节 房地产经纪概述 | 36 |
| 一、房地产经纪的概念 | 36 |
| 二、房地产经纪的分类 | 40 |
| 三、房地产经纪的特性 | 42 |
| 四、房地产经纪的必要性 | 43 |
| 五、房地产经纪的重要作用 | 45 |
| 第二节 房地产经纪专业人员职业资格制度 | 46 |
| 一、房地产经纪专业人员职业资格制度概述 | 46 |
| 二、房地产经纪专业人员考试 | 47 |
| 三、房地产经纪专业人员登记 | 49 |
| 四、房地产经纪专业人员职业能力 | 49 |
| 五、房地产经纪专业人员继续教育 | 50 |
| 第三节 房地产经纪人协理 | 50 |
| 一、房地产经纪人协理的权利和义务 | 50 |
| 二、房地产经纪人协理的工作职责（岗位职责） | 51 |
| 三、房地产经纪人协理的职业技能 | 51 |
| 四、房地产经纪人协理的工作 | 52 |
| 第四节 房地产经纪行业发展 | 52 |
| 一、房地产经纪行业的发展历程 | 52 |
| 二、房地产经纪行业的重要地位 | 59 |
| 三、房地产经纪行业发展趋势和前景 | 60 |
| 四、国外和我国港台地区房地产经纪行业发展概况 | 63 |
| 复习思考题 | 68 |
| 第三章 房地产经纪管理 | 69 |
| 第一节 房地产经纪机构设立和备案 | 69 |
| 一、房地产经纪机构设立 | 69 |
| 二、房地产经纪机构备案 | 71 |
| 三、房地产经纪机构经营公示 | 75 |
| 第二节 房地产经纪相关主体的法律关系 | 80 |

| | |
|------------------------------|------------|
| 一、房地产经纪机构与房地产经纪人员的法律关系 | 81 |
| 二、房地产经纪活动当事人间的法律关系 | 82 |
| 三、房地产交易当事人的法律关系 | 88 |
| 第三节 房地产经纪行为规范 | 88 |
| 一、业务招揽规范 | 89 |
| 二、业务承接规范 | 89 |
| 三、业务办理规范 | 95 |
| 四、服务费用收取规范 | 97 |
| 五、资料签署和保存规范 | 98 |
| 六、信息保密规范 | 99 |
| 七、其他行为规范 | 99 |
| 第四节 房地产经纪行业管理 | 102 |
| 一、房地产经纪行业行政监管 | 102 |
| 二、房地产经纪行业自律 | 103 |
| 复习思考题 | 104 |
| 第四章 房屋租赁 | 105 |
| 第一节 房屋租赁市场概述 | 105 |
| 一、房屋租赁市场的类型 | 105 |
| 二、房屋租赁市场的特点 | 107 |
| 三、房屋租赁经纪业务 | 107 |
| 四、房屋租赁合同 | 108 |
| 第二节 房屋租赁管理规定 | 112 |
| 一、房屋出租条件 | 112 |
| 二、房屋转租条件 | 113 |
| 三、房屋租赁合同备案 | 114 |
| 四、房屋租赁的禁止行为 | 116 |
| 五、处理房屋租赁纠纷的规定 | 116 |
| 六、房屋租赁管理的经验 | 119 |
| 第三节 房屋租赁价格 | 121 |
| 一、房屋租金的内涵 | 121 |
| 二、影响房屋租金的主要因素 | 122 |
| 三、房屋租赁定价建议 | 124 |

| | |
|-------------------|------------|
| 第四节 房屋租赁环节的税费 | 124 |
| 一、房屋租赁税收 | 124 |
| 二、房屋租赁费用 | 128 |
| 复习思考题 | 129 |
| 第五章 房屋买卖 | 130 |
| 第一节 房屋交易市场 | 130 |
| 一、房屋买卖市场的类型 | 130 |
| 二、房屋买卖市场的参与者 | 131 |
| 三、房屋买卖市场的特点 | 131 |
| 第二节 房屋买卖及其流程 | 132 |
| 一、房屋买卖的条件 | 132 |
| 二、房屋买卖合同 | 138 |
| 三、房屋买卖主体资格 | 139 |
| 四、房屋买卖流程 | 140 |
| 五、房屋买卖审查 | 141 |
| 第三节 房地产价格分析 | 142 |
| 一、房地产价格的含义和特点 | 142 |
| 二、房地产价格的形成及影响因素 | 143 |
| 三、房地产经纪服务中的价格类型 | 146 |
| 四、房地产价格分析及咨询建议 | 148 |
| 第四节 房屋买卖环节税费 | 151 |
| 一、新建商品房买卖税收 | 151 |
| 二、存量房买卖税收 | 154 |
| 三、房屋买卖环节费用 | 157 |
| 复习思考题 | 159 |
| 第六章 个人住房贷款 | 161 |
| 第一节 个人住房贷款概述 | 161 |
| 一、个人住房贷款的概念和种类 | 161 |
| 二、个人住房贷款特点 | 161 |
| 三、个人住房贷款主要参与者 | 162 |
| 四、个人住房贷款的分类 | 162 |

| | |
|----------------------|------------|
| 第二节 个人住房贷款产品要素及流程 | 164 |
| 一、商业性个人住房贷款 | 164 |
| 二、住房公积金贷款 | 167 |
| 三、组合贷款 | 169 |
| 第三节 个人住房贷款计算 | 169 |
| 一、首付款和贷款额度计算 | 169 |
| 二、还款额计算 | 170 |
| 第四节 房地产抵押 | 174 |
| 一、房地产抵押概述 | 174 |
| 二、依法不得抵押的房地产 | 175 |
| 三、房地产抵押的一般规定 | 175 |
| 四、房地产抵押权的设立 | 177 |
| 第五节 个人住房贷款代办服务 | 178 |
| 一、个人住房贷款代办服务程序 | 178 |
| 二、个人住房贷款代办服务内容 | 179 |
| 三、个人住房贷款代办服务中业务文书的使用 | 181 |
| 复习思考题 | 183 |
| 第七章 不动产登记 | 184 |
| 第一节 不动产登记制度概述 | 184 |
| 一、不动产范围和物权种类 | 184 |
| 二、不动产登记的概念和范围 | 185 |
| 三、不动产登记的目的 | 186 |
| 四、不动产登记机构 | 187 |
| 五、不动产物权生效时间 | 188 |
| 第二节 不动产登记种类和程序 | 189 |
| 一、不动产登记的类型 | 189 |
| 二、不动产登记程序 | 193 |
| 第三节 土地、房屋所有权和使用权登记 | 195 |
| 一、集体土地所有权登记 | 195 |
| 二、国有建设用地使用权和房屋所有权登记 | 196 |
| 第四节 土地、房屋抵押权登记和其他登记 | 198 |
| 一、土地和房屋抵押权登记 | 198 |

| | |
|---------------------------|------------|
| 二、在建工程抵押登记····· | 199 |
| 三、更正登记····· | 199 |
| 四、异议登记····· | 200 |
| 五、预购商品房预告登记····· | 200 |
| 第五节 不动产登记资料查询····· | 201 |
| 一、不动产登记资料查询概述····· | 201 |
| 二、不动产登记资料查询一般规定····· | 201 |
| 三、不动产登记资料查询申请人及可查询内容····· | 202 |
| 第六节 不动产登记业务代办服务····· | 203 |
| 一、不动产登记业务代办服务需求····· | 203 |
| 二、不动产登记业务代办服务前期核验····· | 203 |
| 三、不动产登记业务代办服务流程和收费····· | 224 |
| 复习思考题····· | 227 |
| 例题参考答案····· | 228 |

第一章 房地产和建筑概述

第一节 房地产概述

一、房地产及其相关概念

(一) 房地产的概念

房地产即是指房屋和土地，或者房产和地产。严格意义上的房地产是一种不动产，是指土地以及建筑物等地上定着物，是实物、权益和区位的结合体。一套住房是一种房地产，一块空地、一栋办公楼、一座商场、一个宾馆、一幢厂房等土地和房屋，也都是一种房地产。法律意义上的物通常分为不动产和动产两大类。一种财产是属于不动产还是动产，一般是根据其实物是否可以自由移动来判别的：凡是自行能够移动或者用外力能够移动，并且其性质和价值不会改变的财产，像牲畜、家禽和汽车、家具、电器之类，属于动产；反之，不能移动的财产，像土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分（如树木和安装在房屋中的给水、排水、采暖、电梯等设备），属于不动产。

房地产是实物、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，以及建筑物的外观、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。例如，房屋的所有权、宅基地使用权等。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。

(二) 土地的概念

从房地产经济学的角度看，土地是一个空间，但该空间不是平面的，而是三维立体的，具体是指地球的陆地表面及其一定范围内的空间。一宗土地的地表范围，是指该土地在地表上的“边界”所围合的区域。从理论上讲，一宗土地的地表空间范围是从该土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间，地下空间范围是从该土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。但各国法律制度对此空间及

其用途常有明确的界定。通常，地上空间的高度以飞机的飞行高度为限，地下空间的深度以人类的能力所及为限。我国实行土地的社会主义公有制，即土地所有权归国有和集体所有，城市市区的土地属于国家所有。我国现行法律制度还规定实行土地用途管制制度，将土地按用途分为农用地、建设用地和未利用地进行管理。房地产开发所需的建设用地使用权可通过国有土地使用权出让、转让等方式获得。

（三）建筑物的概念

建筑物是最主要的地上定着物，有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋，也包括构筑物。狭义的建筑物主要指房屋，不包括构筑物。

房屋是指有基础、墙、屋顶、门、窗，起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用，供人们在里面居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物。

构筑物是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物，如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

（四）其他地上定着物的概念

地上定着物也称为土地定着物、土地附着物、地上附着物。

其他地上定着物是建筑物以外的地上定着物，是指附属于或结合于土地或建筑物，从而成为土地或建筑物的从物，应在房地产交易中随着土地或建筑物的转让而转让的物，但当事人另有约定的除外。例如，为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，埋设在地下的管线、设施，建造在地上的围墙、假山、水池，种植在地上的树木、花草等。仅仅是放进土地或者建筑物中，置于土地或者建筑物的表面，或者与土地、建筑物毗连者，例如摆放在房屋内的家具、电器，挂在墙上的画，在地上临时搭建的帐篷、戏台等，不属于其他地上定着物。

二、房地产的重要性

房地产既是一种极为重要的财产，又是一种量大而面广的财产。说其极为重要，是因为人们的各种生活、生产活动都需要空间，而房地产正是由于提供这种空间而为人们所必需。在世界上大多数国家的国民财富中，房地产通常是其中比例最大的部分，一般占 50%~70%，其他种类的财产之和也不及房地产一项。因此，房地产也是家庭财产的最重要组成部分。

三、房地产的特性

房地产与其他经济物品在市场和价格等方面有许多不同之处。这些不同之处

是由房地产的特性所决定的。

(一) 不可移动

不可移动特性也称为位置固定性。土地上的土壤、砂石等虽然可以移动、搬走，但是作为立体空间、完整意义上的土地，其位置是固定的，不能移动。建筑物由于“扎根”在土地之中，其位置通常也是固定的，不能移动。人们无法把房屋和土地由价格较低地区搬到价格较高的地区去。因此，房地产的不可移动性决定了房地产市场不是一个全国性市场，更不是一个全球性市场，而是一个地区性市场（一般一个城市是一个市场），其供求状况、价格水平及价格走势等都是地区性的，在不同地区之间可能不同，甚至是反向的。

(二) 独一无二

独一无二特性也称为独特性、异质性、非同质性、个别性。房地产的独一无二特性，使得难以出现相同房地产的大量供给，从而不同房地产之间不能实现完全替代，房地产市场不能实现完全竞争。因此，房地产价格千差万别，容易受交易者个别因素的影响。

(三) 寿命长久

尽管土地可能塌陷、被洪水淹没或者荒漠化等，但它在地球表面所标明的场所，作为空间是永存的。由于寿命长久，房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但在我国，单位和个人依法使用土地有法律规定的使用年限。例如，国有建设用地使用权出让的最高年限，居住用地为 70 年，工业用地为 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年，商业、旅游、娱乐用地为 40 年，综合或者其他用地为 50 年。

(四) 供给有限

土地的有限性和不可再生性，以及房地产的不可移动性，决定了房地产的供给是有限的。要增加房地产供给，有两条途径：一是将农用地、未利用地转化为建设用地，并开发为人类使用的房地产；二是在建设用地上增加建筑高度、建筑密度和容积率等，但这些途径又要受到交通等基础设施条件、环境、城市规划、建筑技术、资金等的约束。房地产的供给有限特性，使得房地产具有独占性。一定位置、特别是好位置的房地产被人占用之后，占用者可以获得生产或生活的场所，享受特定的光、热、空气、雨水和风景，或可以支配相关的自然资源和生产力。

(五) 价值较大

与一般物品相比，房地产不仅单价高，而且总价大。从单价高来看，每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格，少则数百元，多则数千元甚至上万元，

繁华商业地段经常有“寸土寸金”之说。

(六) 用途多样

多数土地就其本身来看,可以有多种不同的用途,如可用于林业、农业、工业、居住、办公、商业等。从经济角度来看,土地利用选择的先后顺序一般是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。房地产虽然具有用途多样的特性,但现实中房地产的用途并不是可以随意决定的。房地产的利用一方面要符合城市规划等的规定,另一方面存在着不同用途以及利用方式之间的竞争和优选问题。建筑物建成后,用途即被限定,通常难以改变,因为可能受到原有建筑结构等的限制而不能改变,或者改变的费用很高而在经济上不可行。

(七) 相互影响

房地产具有不可移动性,其利用通常会对周边的房地产产生影响,周围房地产的利用状况也会对该房地产产生影响,从而房地产具有相互影响的特性。一宗房地产的价值不仅与其自身的状况直接相关,而且与其周边房地产的状况密切相关,受其邻近房地产利用的影响。正是由于房地产具有相互影响特性,产生了“相邻关系”,并且法律规定“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系”。

(八) 易受限制

房地产是生产、生活不可缺少的基本要素,关系民生及社会、经济稳定,且具有不可移动和相互影响的特性,世界上几乎所有的国家和地区对房地产的利用、交易等都有一些限制,甚至是严格管制的。政府对房地产的限制一般是通过管制权、征收权、征税权和充公权来实现的。

(九) 难以变现

房地产由于具有价值较大、独一无二、不可移动等特性,加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因,使得其变现能力弱。房屋买卖通常需要经过一个较长时间才能成交,因此,同一宗房地产的买卖一般不会频繁发生。

(十) 保值增值

房地产由于寿命长久、不可再生,其价值通常可以得到保值,甚至增值。房地产的保值增值特性是从房地产价格变化的总体趋势来讲的,是波浪式上升的,不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动。在某些情况下,房地产价格出现长时期的连续下降也是可能的,这主要是房地产本身的功能大幅降低、周边环境景观恶化所导致的,或者由于过度投机、房地产泡沫破灭所引起的。

四、房地产的种类

(一) 按照房地产用途的分类

1. 居住房地产：是指供家庭或个人居住使用的房地产，又可分为住宅和集体宿舍两类。住宅是指供家庭居住使用的房地产，又可分为普通住宅、高档公寓和别墅。集体宿舍又可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

2. 办公房地产：是指供处理各种事务性工作使用的房地产，即办公楼，又可分为商务办公楼（俗称写字楼）和行政办公楼两类。

3. 零售商业房地产：是指供出售商品使用的房地产，包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、交易市场等。

4. 旅馆房地产：是指供旅客住宿使用的房地产，包括宾馆、饭店、酒店、度假村、旅店、招待所等。

5. 餐饮房地产：是指供顾客用餐使用的房地产，包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

6. 体育和娱乐房地产：是指供人健身、消遣使用的房地产，包括体育场馆、保龄球馆、高尔夫球场、滑雪场、影剧院、游乐场、娱乐城、康乐中心等。

7. 工业房地产：是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产，包括厂房、仓库等。

工业房地产按照用途，又可分为主要生产厂房、辅助生产厂房、动力用厂房、储存用房、运输用房、企业办公用、其他用房（如水泵房、污水处理站等）。

8. 农业房地产：是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产，包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养牲畜用房等。

9. 特殊用途房地产：包括汽车站、火车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等。

10. 综合用途房地产：是指具有上述两种以上（含两种）用途的房地产，如商住楼。

(二) 按照房地产开发程度的分类

1. 生地：是指不具有城市基础设施的土地，如农用地、未利用地。

2. 毛地：是指具有一定的城市基础设施，有地上物（如房屋、围墙、电线杆、树木等）需要拆除或迁移但尚未拆除或迁移的土地。

3. 熟地：是指具有较完善的城市基础设施且场地平整，可以直接在其上进行房屋建设的土地。

按照基础设施完备程度和场地平整程度，熟地又可分为“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”等的土地。“三通一平”，一般是指通路、通水、通电和场地平整；“五通一平”，一般是指具有了道路、供水、排水、电力、通信等基础设施条件以及场地平整；“七通一平”，一般是指具有了道路、供水、排水、电力、通信、燃气、热力等基础设施条件以及场地平整。

4. 在建工程：是指建筑物已开始建造但尚未竣工、不具备使用条件的房地产，包括停缓建工程。

5. 现房：是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度，又可分为新房和旧房。新房按照装饰装修状况，又可分为毛坯房、粗装修房和精装修房。

（三）按照房地产实物形态的分类

1. 土地：又可分为无建筑物的土地，即空地和有建筑物的土地。

2. 建筑物：又可分为已建造完成的建筑物和尚未建造完成的建筑物。

已建造完成的建筑物又可分为新的建筑物和旧的建筑物。尚未建造完成的建筑物又可分为正在建造的建筑物和停缓建的建筑物。

3. 土地与建筑物的综合体，又可分为土地与已建造完成的建筑物的综合体，即现房和土地，土地与尚未建造完成的建筑物的综合体即在建工程或房地产开发项目。

4. 房地产的局部：不是整幢房屋，而是其中的某层、某套。

5. 未来状况下的房地产：其中最常见的一种是期房。

6. 已经灭失的房地产：已被拆除的房屋，已被火灾、地震等灾害完全损毁的房屋。

7. 以房地产为主的整体资产或者包含其他资产的房地产。例如正在运营、使用的宾馆、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场、影剧院、游乐场、码头等。

8. 整体资产中的房地产。例如，一个企业中的土地或房屋。

（四）按照房地产是否产生收益的分类

按照房地产是否产生收益，可以把房地产分为收益性房地产和非收益性房地产两大类。收益性房地产是指能直接产生租赁收益或其他经济收益的房地产，包括住宅（主要指公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）等。非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产，例如未开发的土地、行政办公楼、学校、教堂、寺庙等。判定一宗房地产是收益性房地产还是非收益性房地产，不是看该房地产目前是否正在直接产生经济收益，而是看该种类型的房地产在本质上是否具