

全国房地产经纪人执业资格考试用书

房地产 基本制度与政策 (第四版)

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

全国房地产经纪人执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

(第四版)

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

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

(第四版)

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

北京

2008年1月第1版 2008年1月第1次印刷

16开 320页 787mm×1092mm 1/16

ISBN 957-113-1000-9

9 57113 1000 9

018804

中国建筑工业出版社

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

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. —4 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008

全国房地产经纪人执业资格考试用书

ISBN 978-7-112-10001-9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 039371 号

房地产基本制度与政策

(第四版)

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)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 18¼ 字数: 334 千字

2008 年 4 月第四版 2008 年 4 月第九次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-10001-9

(16804)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术, 通过变换视角, 可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话, 核对刮开涂层后显现的 20 位数字, 可知本书真伪。举报电话: (010) 88083151 转 106。

全国房地产经纪人执业资格考试用书

编 审 委 员 会

名誉主任:	齐 骥	刘志峰	谢家瑾		
主 任:	沈建忠				
副 主 任:	侯浙珉	陆克华	吴剑英	张其光	姜万荣
	金一平	张小宏	张学勤	柴 强	刘洪玉
	张永岳	冯长春	叶剑平	廖俊平	苗乐如
	庞 元	吴炳灏	蒙 毅		
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	黄 珽
	陈培新	艾建国	王全民	崔 裴	罗洪京
	赵龙杰	耿继进	陈劲松	卢 航	陈早春
	肖 楠	莫天全	倪吉信	王 策	赵鑫明

本书编写人员

曹金彪	姜万荣	王玉平	王瑞春	刘霞
朱华	应红	杨佳燕	张锋	张亚平
赵鑫明	倪吉信	崔太平	陈树民	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	王永慧	

目 录

第一章 法律基础知识	1
第一节 法的概述	1
一、法的概念	1
二、法的渊源	1
三、法的分类	3
第二节 民法	4
一、民法的概念和基本原则	4
二、民事法律关系	5
三、自然人、法人和合伙	7
四、民事法律行为	9
五、代理	10
六、诉讼时效	12
七、民事责任	13
第三节 行政法	14
一、行政法概述	14
二、行政行为	15
三、行政许可	16
四、行政处罚	20
五、行政复议	22
六、行政诉讼	25
复习思考题	28
第二章 房地产法律法规概述	29
第一节 房地产法律体系	29
一、房地产业	29

二、房地产法的概念与调整对象	32
三、房地产法律体系	32
第二节 房地产经纪活动相关法律	34
一、物权法	34
二、城市房地产管理法	37
三、合同法	38
四、消费者权益保护法	44
五、反不正当竞争法	46
复习思考题	48
第三章 建设用地制度与政策	49
第一节 中国现行土地制度概述	49
第二节 集体土地征收	51
一、征收集体土地应遵守的原则	51
二、征收集体土地的政策规定	53
三、征收集体土地补偿的范围和标准	55
第三节 国有建设用地	56
一、建设用地审查报批程序	57
二、临时用地	58
第四节 集体建设用地	60
一、集体建设用地使用原则	60
二、集体建设用地使用情形	60
第五节 国有建设用地使用权出让	61
一、国有建设用地使用权出让的概念和特征	61
二、国有建设用地使用权出让政策	62
三、国有建设用地使用权出让合同	64
四、国有建设用地使用权出让管理	65
五、国有土地租赁和国有土地使用权作价出资或入股	66
第六节 国有建设用地使用权划拨	67
一、土地使用权划拨的概念	67
二、划拨土地使用权的范围	68
三、划拨土地的管理	68
第七节 闲置土地的处理	70

一、闲置土地的认定	70
二、闲置土地的处置方式	70
三、征收土地闲置费	71
四、无偿收回土地使用权	71
复习思考题	71
第四章 房地产开发建设经营管理制度与政策	73
第一节 城乡规划管理	73
一、城乡规划的基本概念	73
二、城镇体系规划	74
三、城市规划管理	74
第二节 勘察设计管理	81
一、勘察设计单位的资质管理	82
二、勘察设计市场的管理	83
三、勘察设计的发包与承包	84
四、建设工程勘察设计的监督管理	85
五、注册建筑师制度	85
六、注册结构工程师制度	86
第三节 城市房屋拆迁管理	87
一、城市房屋拆迁概述	87
二、城市房屋拆迁补偿与安置	91
三、城市房屋拆迁估价	94
第四节 建设工程招标投标与监理	96
一、建设工程的招标投标管理	96
二、建设监理制度	99
第五节 建设工程施工与质量管理	103
一、项目报建制度	103
二、施工许可制度	104
三、建设工程质量管理	106
四、建设工程质量保修办法	108
五、建设工程的竣工验收管理制度	110
六、建筑施工企业的资质管理和建造师管理制度	111
第六节 房地产开发企业	113

一、房地产开发企业的概念、特征及分类	113
二、房地产开发企业的设立条件	113
三、房地产开发企业设立的程序	113
四、房地产开发企业资质等级	114
五、房地产开发企业资质管理	115
第七节 房地产开发项目管理	115
一、确定房地产开发项目的原则	115
二、房地产开发项目建设用地使用权的取得	115
三、房地产开发项目资本金制度	116
四、逾期开发的房地产开发项目的处理原则	117
五、房地产开发项目的质量责任制度	117
六、住宅质量保证和使用说明制度	119
七、项目手册制度	120
第八节 房地产经营管理	121
一、房地产开发项目转让	121
二、商品房交付使用	122
三、房地产广告	123
复习思考题	125
第五章 房地产交易管理制度与政策	127
第一节 房地产交易管理	127
一、房地产交易的概念	127
二、房地产交易的原则	127
三、房地产交易的基本制度	127
四、房地产交易管理机构及其职责	128
第二节 房地产转让管理	129
一、房地产转让的概念	129
二、房地产转让的条件	130
三、房地产转让的程序	131
四、房地产转让合同	131
五、以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让	132
六、以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让	132
七、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定	134

第三节 商品房销售管理	134
一、商品房预售的概念	134
二、商品房预售的条件	134
三、商品房预售许可	135
四、商品房预售合同登记备案	135
五、商品房现售	135
六、商品房销售代理	136
七、商品房销售中禁止的行为	136
八、商品房买卖合同	137
九、最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	138
第四节 房屋租赁管理	142
一、房屋租赁的概念	142
二、房屋租赁的政策	143
三、房屋租赁的条件	143
四、房屋租赁合同的订立、变更、转让和终止	144
五、房屋租赁登记备案	146
六、房屋租金	147
七、房屋转租	147
第五节 房地产抵押管理	148
一、房地产抵押的概念及特征	148
二、房地产作为抵押物的条件	148
三、房地产抵押的一般规定	149
四、房地产抵押的主要类型	150
五、房地产抵押合同	151
六、房地产抵押估价	151
七、房地产抵押登记	152
八、房地产抵押权的效力	153
九、房地产抵押权的实现	154
复习思考题	154
第六章 房地产登记制度与政策	156
第一节 房地产登记概述	156

一、房地产登记的概念	156
二、房地产登记制度的类型	156
三、房地产登记的目的和意义	157
四、房地产登记的任务	158
五、房地产登记的原则	159
六、《物权法》确定的不动产登记制度	159
第二节 房地产登记制度	161
一、房地产登记的种类	161
二、房地产登记的体制	164
三、房屋登记的范围	164
四、房屋登记机构	165
五、房屋登记的基本要求	165
六、房屋登记的程序	166
七、房屋登记的时限	168
八、房屋登记的其他规定	168
九、房屋登记收费	171
复习思考题	172
第七章 房地产中介服务管理制度与政策	173
第一节 房地产中介服务的行业管理	173
一、房地产中介服务的概念及特征	173
二、房地产中介服务机构的设立	174
三、房地产中介服务的内容	180
四、房地产中介服务收费	180
五、房地产中介业务管理	182
第二节 房地产经纪人员职业资格制度	183
一、房地产经纪人员职业资格考试	183
二、房地产经纪人注册	185
三、房地产经纪人员技术能力、权利与义务	186
第三节 房地产估价师执业资格制度	187
一、房地产估价师执业资格考试	187
二、房地产估价师注册	189
三、房地产估价师的权利与义务	191

80	第四节 房地产经纪活动管理	192
808	一、加强房地产经纪活动管理的重要性	192
808	二、房地产经纪管理的主要措施	193
80	第五节 房地产中介服务行业信用档案	196
808	一、建立房地产中介服务行业信用档案的意义	196
808	二、房地产中介服务行业信用档案体系	197
80	第六节 房地产中介服务行业自律	199
808	一、房地产中介服务人员的职业道德	200
808	二、房地产中介服务行业组织监督	200
80	复习思考题	202
118	第八章 房地产税收制度与政策	203
118	第一节 税收制度概述	203
118	一、税收的概念及特征	203
118	二、税收制度及构成要素	203
818	三、中国现行房地产税种	204
818	第二节 房产税	204
818	一、纳税人	204
818	二、课税对象	204
118	三、计税依据和税率	204
818	四、纳税地点和纳税期限	204
818	五、优惠政策	204
818	六、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策	205
818	第三节 城镇土地使用税	206
838	一、纳税人	206
188	二、课税对象和计税依据	206
188	三、适用税额	206
188	四、纳税地点和纳税期限	206
838	五、优惠政策	206
838	第四节 耕地占用税	207
838	一、纳税人	207
838	二、课税对象	207
838	三、适用税额	207

四、计税依据	208
五、优惠政策	208
第五节 土地增值税	208
一、纳税人	208
二、征税范围	208
三、课税对象	209
四、税率	209
五、扣除项目	209
六、减免规定	209
七、财政部、国家税务总局有关规定	209
第六节 契税	211
一、纳税人	211
二、课税对象	211
三、税率	211
四、计税依据	211
五、纳税环节和纳税期限	212
六、减免规定	212
第七节 相关税收	212
一、营业税、城市维护建设税和教育费附加	212
二、企业所得税	214
三、印花税	215
四、个人所得税	216
第八节 有关住房税收的优惠政策	219
一、个人出售、购买住房税收优惠政策	219
二、支持廉租住房、经济适用住房建设的税收政策	220
三、住房租赁税收优惠政策	221
复习思考题	221
第九章 住房公积金制度与政策	222
第一节 住房公积金概述	222
一、住房公积金的性质和特点	222
二、住房公积金管理的基本原则	223
第二节 住房公积金归集、提取和使用	224

一、住房公积金归集	224
二、住房公积金的提取和使用	225
第三节 住房公积金利率、税收及会计核算	227
一、利率政策	227
二、税收政策	227
三、住房公积金财务管理	228
四、住房公积金会计核算	228
复习思考题	229
第十章 物业管理制度与政策	230
第一节 物业管理概述	230
一、物业与物业管理基本概念	230
二、物业管理的性质	231
三、物业管理的基本内容	232
四、物业管理的主要环节	233
第二节 物业管理主体	238
一、物业管理的实施原则	238
二、物业服务企业	239
三、业主、业主大会及业主委员会	241
四、物业管理的委托和物业管理招投标	246
第三节 物业服务合同	248
一、物业服务合同的性质和类型	248
二、物业服务合同的内容	248
三、物业服务合同的签订要点	249
第四节 物业管理经费	249
一、物业管理经费的来源	249
二、物业服务收费原则、定价形式和计费方式	251
三、物业服务收费的费用构成	253
四、住宅专项维修资金	254
复习思考题	257
第十一章 房地产违法行为和查处	258
第一节 违反房地产开发经营管理规定的行为	258

第一章 法律基础知识

第一节 法的概述

一、法的概念

法是由国家制定或认可、以权利义务为主要内容、体现国家意志并以国家强制力为后盾的人们行为规范的总称。

二、法的渊源

中国现行法的渊源包括：宪法、法律、行政法规、地方性法规（自治条例）、行政规章、特别行政区法和国际条约等。

（一）宪法

宪法是国家的根本大法，是由国家最高权力机关按照特别程序制定和修改的，综合性地规定国家、社会和公民生活根本问题，具有最高法律效力的法。一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。

（二）法律

这里指狭义的法律，是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定的，规定和调整国家、社会和公民生活中某一方面根本性的社会关系或基本问题的一种法。其地位和效力低于宪法而高于其他法。法律解释权属于全国人民代表大会常务委员会。法律有以下情况之一的，由全国人民代表大会常务委员会解释：一是法律的规定需要进一步明确具体含义的；二是法律制定后出现新的情况，需要明确适用法律依据的。

（三）行政法规

行政法规是由国务院依法制定的，有关行政管理和管理行政事项的规范性文件的总称。行政法规的效力低于宪法、法律，高于地方性法规、规章。

（四）地方性法规、自治条例、单行条例

地方性法规是由省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下制定的，效力不超出本行政区域范围的规范性文件的总称。

省、自治区人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和国务院批准的较大市的人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，可以制定地方性法规，报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。

民族自治地方的人民代表大会有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例。自治区的自治条例和单行条例，报全国人民代表大会常务委员会批准后生效。自治州、自治县的自治条例和单行条例，报省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会批准后生效。

自治条例和单行条例可以依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。

（五）行政规章

行政规章是有关行政机关依法制定的事关行政管理的规范性文件的总称。分为部门规章和政府规章两种。国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构，可以根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定规章。涉及两个以上国务院部门职权范围的事项，应当提请国务院制定行政法规或者由国务院有关部门联合制定规章，如《房产测绘管理办法》（原建设部、国家测绘局令第83号）为原建设部、国家测绘局联合制定的部门规章。其地位低于宪法、法律、行政法规，不得与它们相抵触。

政府规章是指省、自治区、直辖市和省、自治区人民政府所在地的市、经济特区所在地的市以及国务院批准的较大市的人民政府根据法律、行政法规和地方性法规，按法定程序制定的规范性文件，亦称地方政府规章。地方政府规章可以就下列事项作出规定：为执行法律、行政法规、地方性法规的规定需要制定规章的事项；属于本行政区域的具体行政管理事项。政府规章除不得与宪法、法律、行政法规相抵触外，还不得与上级和同级地方性法规相抵触。

特别行政区的法和中国同外国缔结或中国加入并生效的国际条约也是中国社会主义法的渊源之一。