

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

中国建筑工业出版社

ISBN 978-7-112-10041-8

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

主编：沈建忠 / 主编

副主编：张小宏 / 副主编

委员：胡文忠、王五平、刘震、朱军、邢军、李如进、张福林、叶剑平、王策

ISBN 978-7-112-10041-8 (10844)

中国工业出版社

本书责任编辑：沈建忠

封面采用特种纸，木质感变色油墨印刷，色彩鲜艳，质感细腻，手感舒适，印刷清晰，文字大小适中，便于阅读。本书内容翔实，重点突出，是房地产估价师执业资格考试的必备参考书。

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/沈建忠主编. —3版. —北京:
中国建筑工业出版社, 2008
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-112-10041-5

I. 房… II. 沈… III. ①房地产业—经济制度—中国—
资格考核—自学参考资料 ②房地产业—经济政策—中国—
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 047727 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)

北京新丰印刷厂印刷

地址: 北京市三里河路 15 号中厦 B 座 9001 室

邮编: 100044 开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 26 $\frac{3}{4}$ 字数: 492 千字

电话: (010) 88083151 2008 年 4 月第三版 2008 年 4 月第四次印刷

传真: (010) 88083151 定价: 40.00 元

网址: <http://www.cicpa.com.cn> ISBN 978-7-112-10041-5

(16844)

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：侯浙珉 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

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产基本制度与政策 / 沈建忠主编. — 3版. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2006

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-112-10041-5

本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

王五平	王永慧	王瑞春	刘霞	朱华
沈建忠	应红	杨佳燕	张小宏	张锋
张亚平	严金明	赵鑫明	姜万荣	柴强
倪吉信	龚卓琪	曹金彪		

沈建忠	应红	杨佳燕	刘霞	朱华
张亚平	严金明	赵鑫明	姜万荣	柴强
倪吉信	龚卓琪	曹金彪		

2006年11月第3版 2006年11月第4次印刷

定价: 39.90元

ISBN 978-7-112-10041-5
15844

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本图书防伪标志:



本标签表面采用激光变色技术, 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) 59083151 转106。

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	4
第二节 住房制度概述	5
一、城镇住房制度改革	5
二、现行城镇住房制度的基本框架	8
第三节 土地制度概述	11
一、土地所有制	11
二、土地管理的基本制度	13
三、城镇土地使用制度改革	14
四、现行城镇土地使用制度的基本框架	16
第四节 房地产法制建设	17
一、我国房地产法律体系	17
二、房地产相关法律	17
三、房地产行政法规	18
四、房地产部门规章	18
复习思考题	19
第二章 建设用地制度与政策	20
第一节 集体土地征收	20
一、征收集体土地的特点	20
二、征收集体土地应遵守的原则	21
三、征收、征用集体土地的政策规定	22
四、征收集体土地补偿的范围和标准	25

五、征收集体土地的工作程序	26
第二节 建设用地使用权出让	28
一、建设用地使用权出让的概念	28
二、建设用地使用权出让计划、方式和年限	28
三、建设用地使用权出让合同及其管理	34
第三节 建设用地使用权划拨	35
一、建设用地使用权划拨的含义	35
二、建设用地使用权划拨的范围	35
三、建设用地使用权划拨的管理	36
第四节 闲置土地的处理	37
一、闲置土地的认定	37
二、闲置土地的处置方式	37
三、征收土地闲置费	38
四、无偿收回土地使用权	38
复习思考题	38
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	40
第一节 城市房屋拆迁管理概述	40
一、城市房屋拆迁的概念	40
二、城市房屋拆迁的管理体制	41
三、城市房屋拆迁工作程序	41
第二节 城市房屋拆迁补偿与安置	44
一、拆迁补偿对象	44
二、拆迁补偿方式	44
三、拆迁补偿标准	44
四、产权调换房屋差价的结算	46
五、拆迁安置	46
六、安置房屋的质量要求	47
七、特殊情况的拆迁补偿与安置	47
第三节 城市房屋拆迁估价	49
一、城市房屋拆迁估价的概念	49
二、拆迁估价机构和人员	49
三、拆迁估价实务	50

87	四、拆迁估价结果公示和异议处理	51
87	五、拆迁估价纠纷调处	51
87	六、对违规估价机构和人员的处罚	52
87	第四节 城市房屋拆迁纠纷的处理	52
87	一、房屋拆迁纠纷的类型	52
108	二、房屋拆迁纠纷的处理方式	53
88	第五节 城市房屋拆迁行政裁决工作规程	54
118	一、行政裁决的原则	54
68	二、拆迁行政裁决的六项主要制度	54
88	三、拆迁补偿安置标准的裁决依据	55
78	四、拆迁行政裁决的主要程序	55
78	五、拆迁强制执行的要求	57
88	复习思考题	58
88	第四章 房地产开发经营管理制度与政策	59
106	第一节 房地产开发企业的管理	59
88	一、房地产开发企业的概念、特征及分类	59
78	二、房地产开发企业的设立条件	59
72	三、房地产开发企业资质等级	59
82	四、房地产开发企业设立的程序	60
101	五、房地产开发企业资质管理	60
80	第二节 房地产开发项目管理	61
101	一、确定房地产开发项目的原则	61
101	二、房地产开发项目建设用地使用权的取得	61
101	三、房地产开发项目实行资本金制度	62
81	四、对不按期开发的房地产开发项目的处理原则	63
101	五、房地产开发项目质量责任制度	63
101	六、项目手册制度	65
80	第三节 房地产经营管理	65
101	一、房地产开发项目转让	65
111	二、商品房交付使用	67
111	三、房地产广告	69
101	复习思考题	71

第五章 规划设计及工程建设管理制度与政策	72
第一节 城乡规划管理制度与政策	72
一、城乡规划的基本概念	72
二、城镇体系规划	73
三、城市规划管理	73
四、城市紫线、绿线、蓝线和黄线管理	80
第二节 勘察设计	83
一、勘察设计单位的资质管理	84
二、勘察设计市场的管理	85
三、勘察设计的发包与承包	86
四、建设工程勘察设计的监督管理	87
五、注册建筑师制度	87
六、注册结构工程师制度	88
七、注册建造师制度	89
第三节 招投标与建设监理	90
一、工程建设的招标投标管理	90
二、建设监理制度	93
第四节 建设工程施工与质量管理	97
一、项目报建制度	97
二、施工许可制度	98
三、建设工程质量管理	100
四、建设工程质量保修办法	102
五、建设工程的竣工验收管理制度	104
六、建筑施工企业的资质管理	106
复习思考题	106
第六章 房地产交易管理制度与政策	108
第一节 房地产交易管理概述	108
一、房地产交易管理的概念和原则	108
二、房地产交易的基本制度	108
三、房地产交易管理机构及其职责	110
第二节 房地产转让管理	110
一、房地产转让概述	110

131	二、房地产转让的条件	111
131	三、房地产转让的程序	112
	四、房地产转让合同	113
136	五、以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让	113
131	六、以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让	114
131	七、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定	114
136	第三节 商品房销售管理	115
131	一、商品房预售的概念	115
138	二、商品房预售的条件	115
131	三、商品房预售许可	115
131	四、商品房预售合同登记备案	116
141	五、商品房现售	116
141	六、商品房销售代理	117
141	七、商品房销售中禁止的行为	117
141	八、商品房买卖合同	118
141	第四节 房屋租赁管理	120
141	一、房屋租赁的概念及分类	120
141	二、房屋租赁的政策	120
141	三、房屋租赁的条件	120
141	四、房屋租赁合同	121
141	五、房屋租赁登记备案	123
141	六、房屋租金	124
141	七、房屋转租	124
141	第五节 房地产抵押管理	125
141	一、房地产抵押的概念	125
141	二、房地产作为抵押物的条件	125
141	三、房地产抵押的一般规定	126
141	四、房地产抵押合同	128
141	五、房地产抵押估价	128
141	六、房地产抵押登记	130
141	七、住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记	131
141	八、最高额抵押权	132
141	九、房地产抵押的效力	132

111	十、房地产抵押权的实现	133
112	复习思考题	134
811	同合江排汽表 四	
	第七章 房地产权属登记制度与政策	136
	第一节 房地产登记概述	136
111	一、房地产登记的概念	136
112	二、房地产登记制度的类型	136
113	三、房地产登记的目的是意义	137
114	四、房地产登记的任务	138
115	五、房地产登记的原则	139
116	六、《物权法》确定的不动产登记制度	139
117	第二节 房地产登记制度	141
118	一、房地产登记的种类	141
119	二、房地产登记的体制	144
120	三、房屋登记的范围	145
121	四、房屋登记机构	145
122	五、房屋登记的基本要求	145
123	六、房屋登记的程序	146
124	七、房屋登记的时限	148
125	八、房屋登记的其他规定	149
126	九、房屋登记收费	151
127	第三节 房屋权属登记信息查询	152
128	一、房屋权属登记信息查询概述	152
129	二、房屋权属登记信息查询范围	153
130	三、房屋权属登记信息查询的程序	154
131	四、对查询机构和查询人的要求	155
132	第四节 房地产权属档案管理	155
133	一、房地产权属档案管理的内容	155
134	二、房地产权属档案的特点	157
135	三、房地产权属档案的作用	159
136	四、房地产权属档案业务管理的内容	160
137	第五节 房地产测绘	162
138	一、房地产测绘概述	162

二、房地产面积测算	163
复习思考题	169
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	170
第一节 房地产中介服务行业管理概述	170
一、房地产中介服务的概念及特点	170
二、房地产中介服务行业管理内容	171
三、房地产中介服务收费	174
第二节 房地产估价机构管理	176
一、行政许可的基本内容	177
二、房地产估价机构的概念及组织形式	177
三、房地产估价机构资质等级	178
四、房地产估价机构资质核准程序	179
五、房地产估价机构监管	182
第三节 房地产估价师执业资格制度	186
一、房地产估价师执业资格考试	186
二、房地产估价师注册	187
三、注册房地产估价师执业监管	191
第四节 房地产经纪人员职业资格制度	194
一、房地产经纪人员职业资格考試	195
二、房地产经纪人注册	196
三、房地产经纪人员技术能力与职责	197
第五节 房地产中介服务行业信用档案	199
一、建立房地产中介服务行业信用档案的意义	199
二、房地产中介服务行业信用档案体系	200
第六节 住房置业担保管理	203
一、住房置业担保概述	203
二、住房置业担保机构管理制度	204
三、住房置业担保业务管理制度	206
第七节 房地产中介服务行业自律	207
一、房地产中介服务人员的职业道德	207
二、房地产中介服务行业组织	208
三、房地产中介服务行业规范	209

复习思考题	211
第九章 物业管理制度与政策	212
第一节 物业管理概述	212
一、物业与物业管理基本概念	212
二、物业管理的基本特征	213
三、物业管理服务的基本内容	213
四、物业管理的主要环节	214
第二节 物业管理条例	217
一、物业管理条例的立法原则	217
二、物业管理条例确立的基本制度	218
第三节 物业管理实施与运作要点	221
一、物业服务企业	221
二、业主、业主大会及业主委员会	223
三、物业管理的委托和物业服务合同	225
四、物业的承接验收	227
第四节 物业服务收费	228
一、物业服务收费原则	228
二、物业服务收费的价格管理方式	228
三、物业服务收费的计费方式	228
四、物业服务收费的费用构成与测算方法	229
五、物业管理服务等级标准	231
六、住宅专项维修资金	232
复习思考题	235
第十章 房地产税收制度与政策	236
第一节 税收制度概述	236
一、税收的概念及特征	236
二、税收制度及构成要素	236
三、税收的征管	238
四、现行房地产税收	238
第二节 房产税	239
一、纳税人	239

138	二、课税对象	239
139	三、计税依据	239
139	四、税率	239
139	五、纳税地点和纳税期限	239
139	六、减税、免税	240
139	七、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策	240
139	第三节 城镇土地使用税	241
139	一、纳税人	241
139	二、课税对象	241
139	三、计税依据	241
139	四、适用税额和应纳税额的计算	242
139	五、纳税地点和纳税期限	242
139	六、减税、免税	242
139	第四节 耕地占用税	243
139	一、纳税人	243
139	二、课税对象	243
139	三、计税依据	243
139	四、税率和适用税额	243
139	五、加成征税	244
139	六、减税、免税	244
139	七、纳税环节和纳税期限	245
139	第五节 土地增值税	245
139	一、纳税人	245
139	二、征税范围	245
139	三、课税对象和计税依据	245
139	四、税率和应纳税额的计算	246
139	五、扣除项目	246
139	六、减税、免税	248
139	七、征收管理	248
139	八、《关于土地增值税若干问题的通知》的有关规定	248
139	九、其他规定	250
139	第六节 契税	250
139	一、纳税人	250

二、课税对象	251
三、计税依据	251
四、税率	251
五、纳税环节和纳税期限	252
六、减税、免税	252
第七节 相关税收	252
一、固定资产投资方向调节税	252
二、营业税、城市维护建设税和教育费附加	253
三、企业所得税	254
四、个人所得税	255
五、印花税	258
第八节 有关房地产税收的优惠政策	259
一、享受优惠政策的普通住房标准	259
二、个人转让住房的营业税、契税、土地增值税优惠政策	259
三、个人出售住房所得税优惠政策	260
四、住房租赁税收优惠政策	261
复习思考题	261
第十一章 住房公积金制度与政策	263
第一节 住房公积金概述	263
一、住房公积金的性质和特点	263
二、住房公积金管理的基本原则	264
第二节 住房公积金的归集、提取和使用	265
一、住房公积金的归集	265
二、住房公积金的提取和使用	266
第三节 住房公积金利率、税收及会计核算	268
一、利率政策	268
二、税收政策	268
三、住房公积金财务管理	269
四、住房公积金会计核算	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	城市房地产开发经营管理条例·····	281
附录三	中华人民共和国土地管理法·····	287
附录四	中华人民共和国土地管理法实施条例·····	302
附录五	中华人民共和国城乡规划法·····	311
附录六	城市房地产转让管理规定·····	323
附录七	商品房销售管理办法·····	327
附录八	城市房地产抵押管理办法·····	334
附录九	房屋登记办法·····	341
附录十	房地产估价机构管理办法·····	358
附录十一	注册房地产估价师管理办法·····	369
附录十二	国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知·····	377
附录十三	原建设部 原人事部关于印发《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·····	382
附录十四	国家计委 原建设部关于房地产中介服务收费的通知·····	388
附录十五	原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·····	391
附录十六	原建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知·····	397
附录十七	原建设部 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·····	402

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、物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动。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。

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。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。

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，改变成了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