



全国房地产经纪人资格考试用书

房地产基本制度与政策 (第五版)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

提示：
本书版权页下方
贴有防伪标签，请
查询核对。

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

(第五版)

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
学会主编. —5 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010
全国房地产经纪人资格考试用书
ISBN 978-7-112-12079-6

I. ①房… II. ①中… 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. ①F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 082960 号

房地产基本制度与政策

(第五版)

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: 14 $\frac{1}{4}$ 字数: 272 千字

2010 年 5 月第 5 版 2010 年 5 月第十一次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-12079-6

(19340)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



中国房地产估价师与房地产经纪人学会
CHINA REAL ESTATE APPRAISAL AND BROKERAGE
协会电话: (010) 88083151-106
<http://www.agents.org.cn>
请消费者拨打查询热线
(010) 87952049 查询真伪

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	王玉平	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	黄 强	
委 员:	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健容	李晓龙
	刘 霞	邢 军	陈 伟	黄 珽	陈培新
	艾建国	王全民	崔 裴	罗洪京	赵龙杰
	李 邨	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 房地产法律法规概述.....	1
第一节 房地产业.....	1
一、房地产业概述.....	1
二、房地产业的作用.....	2
三、房地产业的行业细分.....	3
第二节 房地产法律体系.....	4
一、房地产法的概念与调整对象.....	4
二、房地产法律体系.....	4
第三节 城市房地产管理法.....	6
一、房地产交易.....	6
二、房地产转让.....	6
三、房地产抵押.....	7
四、房屋租赁.....	7
五、房地产中介服务机构.....	7
复习思考题.....	7
第二章 房地产中介服务管理制度与政策.....	8
第一节 房地产中介服务的行业管理.....	8
一、房地产中介服务的概念及特征.....	8
二、房地产中介服务机构的设立.....	9
三、房地产中介服务的内容.....	15
四、房地产中介服务收费.....	15
五、房地产中介业务管理.....	17

第二节 房地产经纪人员职业资格制度	18
一、房地产经纪人员职业资格考试	18
二、房地产经纪人注册	20
三、房地产经纪人员技术能力、权利与义务	21
第三节 房地产经纪活动管理	22
一、加强房地产经纪活动管理的重要性	22
二、房地产经纪管理的主要措施	22
第四节 房地产中介服务行业信用档案	25
一、建立房地产中介服务行业信用档案的意义	26
二、房地产中介服务行业信用档案体系	26
第五节 房地产中介服务行业自律	29
一、房地产中介服务人员的职业道德	29
二、房地产中介服务行业组织监督	30
复习思考题	31
 第三章 建设用地制度与政策	32
第一节 中国现行土地制度概述	32
第二节 集体土地征收	34
一、征收集体土地应遵守的原则	34
二、征收集体土地的政策规定	36
三、征收集体土地补偿的范围和标准	38
第三节 国有建设用地	39
一、建设用地审查报批程序	40
二、临时用地	41
第四节 国有建设用地使用权出让	43
一、国有建设用地使用权出让的概念和特征	43
二、国有建设用地使用权出让政策	43
三、国有建设用地使用权出让合同及其管理	46
四、国有建设用地使用权出让管理	47
五、国有土地租赁和国有土地使用权作价出资或入股	47
第五节 国有建设用地使用权划拨	49
一、土地使用权划拨的概念	49
二、划拨土地使用权的范围	50

三、划拨土地的管理	50
第六节 闲置土地的处理	51
一、闲置土地的认定	51
二、闲置土地的处置方式	52
三、征收土地闲置费	52
四、无偿收回土地使用权	52
复习思考题	53
 第四章 房地产开发经营管理制度与政策	54
第一节 规划与设计管理	54
一、城乡规划的基本概念	54
二、城镇体系规划	55
三、城市规划管理	55
四、建设工程勘察设计的监督管理	62
五、注册建筑师制度	63
六、注册结构工程师制度	64
第二节 城市房屋拆迁管理	65
一、城市房屋拆迁概述	65
二、城市房屋拆迁补偿与安置	68
三、城市房屋拆迁估价	72
第三节 建设工程施工与质量管理	74
一、项目报建制度	74
二、施工许可制度	74
三、建设工程质量管理	76
四、建设工程质量保修办法	79
五、建设工程的竣工验收管理制度	80
六、建筑施工企业的资质管理和建造师管理制度	82
第四节 建设工程监理	83
一、建设监理委托合同的形式与内容	84
二、工程建设监理的主要工作任务和内容	85
三、建设工程的监理	86
四、建设监理程序与管理	86
第五节 房地产开发企业	87

一、房地产开发企业的概念、特征及分类	87
二、房地产开发企业的设立条件	88
三、房地产开发企业设立的程序	88
四、房地产开发企业资质等级	88
五、房地产开发企业资质管理	89
第六节 房地产开发项目管理	90
一、确定房地产开发项目的原则	90
二、房地产开发项目建设用地使用权的取得	90
三、房地产开发项目资本金制度	91
四、逾期开发的房地产开发项目的处理原则	92
五、房地产开发项目的质量责任制度	92
六、住宅质量保证和使用说明制度	93
七、项目手册制度	95
第七节 房地产经营管理	95
一、房地产开发项目转让	95
二、商品房交付使用	97
三、房地产广告	98
复习思考题	100
 第五章 房地产交易管理制度与政策	102
第一节 房地产交易管理	102
一、房地产交易的概念	102
二、房地产交易的原则	102
三、房地产交易的基本制度	102
四、房地产交易管理机构及其职责	103
第二节 房地产转让管理	104
一、房地产转让的概念	104
二、房地产转让的条件	105
三、房地产转让的程序	106
四、房地产转让合同	106
五、以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让	107
六、以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让	107
七、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定	109

第三节 商品房销售管理	109
一、商品房预售的概念	109
二、商品房预售的条件	110
三、商品房预售许可	110
四、商品房预售合同登记备案	110
五、商品房现售	111
六、商品房销售代理	111
七、商品房销售中禁止的行为	111
八、商品房买卖合同	112
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	113
第四节 房屋租赁管理	118
一、房屋租赁的概念	118
二、房屋租赁的政策	118
三、房屋租赁的条件	119
四、房屋租赁合同的订立、变更、转让和终止	119
五、房屋租赁登记备案	121
六、房屋租金	122
七、房屋转租	122
第五节 房地产抵押管理	123
一、房地产抵押的概念及特征	123
二、房地产作为抵押物的条件	123
三、房地产抵押的一般规定	124
四、房地产抵押的主要类型	125
五、房地产抵押合同	126
六、房地产抵押估价	126
七、房地产抵押登记	127
八、房地产抵押权的效力	128
九、房地产抵押权的实现	129
复习思考题	130
第六章 房地产登记制度与政策	131
第一节 房地产登记概述	131

一、房地产登记的概念	131
二、房地产登记制度的类型	131
三、房地产登记的目的和意义	132
四、房地产登记的原则	133
五、《物权法》确定的不动产登记制度	134
第二节 房地产登记制度	135
一、房地产登记的种类	135
二、房地产登记的体制	138
三、房屋登记的范围	139
四、房屋登记机构	139
五、房屋登记的基本要求	139
六、房屋登记的程序	140
七、房屋登记的时限	142
八、房屋登记的其他规定	143
九、房屋登记收费	145
第三节 房屋权属登记信息查询	146
一、房屋权属登记信息查询概述	146
二、房屋权属登记信息查询范围	147
三、房屋权属登记信息查询的程序	148
四、对查询机构和查询人的要求	149
复习思考题	149
 第七章 物业管理制度与政策	 150
第一节 物业管理概述	150
一、物业与物业管理基本概念	150
二、物业管理的性质	151
三、物业管理的基本内容	152
四、物业管理的主要环节	153
第二节 物业管理主体	158
一、物业管理的实施原则	158
二、物业服务企业	159
三、业主、业主大会及业主委员会	161
四、物业管理的委托和物业管理招投标	166

第三节 物业服务合同	168
一、物业服务合同的性质和类型	168
二、物业服务合同的内容	168
三、物业服务合同的签订要点	169
第四节 物业管理经费	169
一、物业管理经费的来源	169
二、物业服务收费原则、定价形式和计费方式	171
三、物业服务收费的费用构成	173
四、住宅专项维修资金	174
复习思考题	177
第八章 住房公积金制度与政策	178
第一节 住房公积金概述	178
一、住房公积金的性质和特点	178
二、住房公积金管理的基本原则	179
第二节 住房公积金归集、提取和使用	180
一、住房公积金归集	180
二、住房公积金的提取和使用	181
第三节 住房公积金利率、税收及会计核算	183
一、利率政策	183
二、税收政策	183
三、住房公积金财务管理	184
四、住房公积金会计核算	184
复习思考题	185
第九章 房地产税收制度与政策	186
第一节 税收制度概述	186
一、税收的概念及特征	186
二、税收制度及构成要素	187
三、中国现行房地产税种	187
第二节 房产税	187
一、纳税人	187
二、课税对象	187

三、计税依据和税率·····	187
四、纳税地点和纳税期限·····	187
五、优惠政策·····	187
六、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策·····	188
第三节 城镇土地使用税·····	189
一、纳税人·····	189
二、课税对象和计税依据·····	189
三、适用税额·····	189
四、纳税地点和纳税期限·····	189
五、优惠政策·····	189
第四节 耕地占用税·····	190
一、纳税人·····	190
二、课税对象·····	190
三、适用税额·····	190
四、计税依据·····	191
五、优惠政策·····	191
第五节 土地增值税·····	191
一、纳税人·····	191
二、征税范围·····	191
三、课税对象·····	192
四、税率·····	192
五、扣除项目·····	192
六、减免规定·····	192
七、财政部、国家税务总局有关规定·····	192
第六节 契税·····	194
一、纳税人·····	194
二、课税对象·····	194
三、税率·····	194
四、计税依据·····	194
五、纳税环节和纳税期限·····	195
六、减免规定·····	195
第七节 相关税收·····	195
一、营业税、城市维护建设税和教育费附加·····	195

二、企业所得税·····	197
三、印花税·····	199
四、个人所得税·····	199
第八节 有关住房税收的优惠政策·····	202
一、个人出售、购买住房税收优惠政策·····	202
二、支持廉租住房、经济适用住房建设的税收政策·····	203
三、住房租赁税收优惠政策·····	204
复习思考题·····	204
第十章 房地产违法行为和查处 ·····	205
第一节 违反房地产开发经营管理规定的行为·····	205
一、表现形式·····	205
二、查处法律依据与处罚标准·····	205
第二节 违反城市房屋拆迁管理规定的行为·····	207
一、表现形式·····	207
二、查处法律依据与处罚标准·····	207
第三节 违反房地产交易管理规定的行为·····	208
一、表现形式·····	208
二、查处法律依据与处罚标准·····	209
第四节 违反房地产中介服务管理规定的行为·····	211
一、表现形式·····	211
二、查处法律依据与处罚标准·····	212
第五节 违反房地产权属登记管理规定的行为·····	215
一、表现形式·····	215
二、查处法律依据与处罚标准·····	215
第六节 违反住房公积金管理规定的行为·····	216
一、表现形式·····	216
二、查处法律依据与处罚标准·····	217
第七节 违反物业管理规定的行为·····	218
一、表现形式·····	218
二、查处法律依据与处罚标准·····	218

第一章 房地产法律法规概述

第一节 房地产业

一、房地产业概述

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、组织者和承担发包任务；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

有土地使用权与所有权合一，土地供应采取无偿划拨，无限期使用，不得转让的做法，改变成了土地使用权与所有权分离，主要采取招标、拍卖、挂牌等方式将土地使用权有偿出让给单位或者个人，有限期使用，可以转让、出租、抵押的做法。

二、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，使国民经济持续快速健康发展。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，促进国民经济持续快速健康增长。

(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必将发挥更广泛、更重要的作用。

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。因此，房地产业可分为房地产开发经营业和房地产服务业，房地产服务业又可分为物业管理业和房地产中介服务业，房地产中介服务业又可分为房地产咨询业、房地产估价业和房地产经纪业。

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。房地产开发商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, 其中的高层次专业人员是物业管理师。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, 而估价委托人(客户)有时要求高估或者低估房地产的价值, 存在一定冲突。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, 房地产经纪业是房地产业的主体。