



CIREA

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

吕萍 主编

赵鑫明 副主编

中国建筑工业出版社

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

吕 萍 主编

赵鑫明 副主编

中国建筑工程出版社

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; 吕萍主编. —8 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2017. 6

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978 -7-112-20802-9

I. ①房… II. ①中…②吕… 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 (2017) 第 102456 号

责任编辑: 赵梦梅 李 璇

责任校对: 李欣慰 姜小莲

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

吕 萍 主编

赵鑫明 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路 9 号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 23½ 字数: 446 千字

2017 年 6 月第八版 2017 年 8 月第十六次印刷

定价: 50.00 元

ISBN 978-7-112-20802-9

(30457)

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.cirea.org.cn)

[http: //www. agents. org. cn](http://www.agents.org.cn)

本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

王玉平	王永慧	王瑞春	吕 萍	刘 霞
严金明	杨佳燕	汪为民	沈建忠	张小宏
张 锋	陈树民	赵鑫明	胡细英	姜万荣
柴 强	倪吉信	曹金彪		

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、房地产业的细分	2
三、房地产业的历史沿革	3
第二节 城镇住房制度	4
一、城镇住房制度改革	4
二、住房保障制度	7
三、住房公积金制度	9
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	13
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	16
一、房地产法律体系	16
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	18
第二章 建设用地制度与政策	20
第一节 建设用地管理概述	20
一、建设用地的概念、分类和特点	20
二、建设用地管理的原则	22
三、建设用地供应政策	26
四、国有建设用地审查报批管理	27
五、建设用地使用权二级市场管理	28

第二节 建设用地使用权出让	28
一、建设用地使用权出让的含义	28
二、建设用地使用权出让计划、方式和年限	29
三、建设用地使用权出让合同及其管理	35
四、严格住房建设用地出让管理	36
第三节 建设用地使用权划拨	37
一、建设用地使用权划拨的含义	37
二、建设用地使用权划拨的范围	38
三、建设用地使用权划拨的管理	39
第四节 集体土地征收	40
一、征收集体土地的特点	41
二、征收集体土地应遵守的原则	41
三、征收集体土地的政策规定	43
四、征收集体土地补偿的范围和标准	45
五、征收集体土地的工作程序	47
第五节 闲置土地的处理	49
一、闲置土地的认定	49
二、闲置土地的处置方式	50
三、闲置土地的预防和监管	51
复习思考题	52
 第三章 国有土地上房屋征收制度与政策	53
第一节 房屋征收概述	53
一、房屋征收的概念	53
二、房屋征收的限制条件	53
三、房屋征收的前提条件	54
四、征收与征用的异同	55
第二节 国有土地上房屋征收与补偿	55
一、国有土地上房屋征收的管理体制	55
二、国有土地上房屋征收的程序	56
三、国有土地上房屋征收的补偿	57
四、国有土地上房屋征收与补偿的法律责任	59
第三节 国有土地上房屋征收评估	60

一、房屋征收中的评估工作	60
二、房屋征收评估机构选定及委托	61
三、房屋征收评估原则和要求	62
四、房屋征收评估异议处理和争议调处	64
五、房屋征收评估收费	65
六、对违法违规房地产估价机构和人员的处罚	65
复习思考题	66
第四章 规划设计及工程建设管理制度与政策	67
第一节 城乡规划管理	67
一、城乡规划概述	67
二、城乡规划的编制与审批	70
三、城乡规划的实施与监督	72
四、城乡规划控制线	77
第二节 勘察设计	81
一、勘察设计单位的资质管理	81
二、勘察设计的发包与承包	83
三、勘察设计的监督管理	84
四、注册结构工程师制度	84
第三节 招标投标与建设监理	85
一、工程建设的招标投标管理	85
二、建设监理制度	88
第四节 建设工程施工与质量管理	92
一、施工许可管理	92
二、建设工程质量管理	95
三、建设工程的竣工验收管理制度	98
四、建设工程质量保修办法	99
五、建筑施工企业的资质管理	100
六、注册建造师制度	102
复习思考题	103
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	104
第一节 房地产开发企业的管理	104

一、房地产开发企业的概念、特征及分类·····	104
二、房地产开发企业的设立条件·····	104
三、房地产开发企业资质等级·····	104
四、房地产开发企业设立的程序·····	105
五、房地产开发企业资质管理·····	106
第二节 房地产开发项目管理·····	106
一、确定房地产开发项目的原则·····	106
二、房地产开发项目建设用地使用权的取得·····	106
三、房地产开发项目实行资本金制度·····	107
四、对不按期开发的房地产开发项目的处理原则·····	108
五、房地产开发项目质量责任制度·····	109
六、项目手册制度·····	110
第三节 房地产经营管理·····	110
一、房地产开发项目转让·····	110
二、商品房交付使用·····	112
三、房地产广告·····	114
四、依法查处违法违规房地产经营行为·····	117
复习思考题·····	118
第六章 房地产交易管理制度与政策·····	119
第一节 房地产交易管理概述·····	119
一、房地产交易管理的概念和原则·····	119
二、房地产交易的基本制度·····	119
三、房地产交易管理机构及其职责·····	120
第二节 房地产转让管理·····	121
一、房地产转让概述·····	121
二、房地产转让的条件·····	122
三、房地产转让的程序·····	123
四、房地产转让合同·····	123
五、以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让·····	124
六、以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让·····	124
七、共有房屋的转让·····	125
八、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定·····	126

九、对失信被执行人购买房地产的限制·····	127
第三节 商品房销售管理·····	128
一、商品房预售·····	128
二、商品房现售·····	130
三、商品房销售代理·····	131
四、商品房销售的其他限制性规定·····	131
五、商品房买卖合同·····	132
第四节 房屋租赁管理·····	135
一、房屋租赁的概念·····	135
二、商品房屋租赁的条件·····	135
三、商品房屋租赁合同·····	135
四、商品房屋租赁登记备案·····	137
五、商品房屋转租·····	138
六、培育和发展住房租赁市场的若干意见·····	139
第五节 房地产抵押管理·····	141
一、房地产抵押的概念·····	141
二、房地产抵押的条件·····	142
三、房地产抵押的一般规定·····	143
四、房地产抵押合同·····	144
五、房地产抵押估价·····	145
六、最高额抵押权·····	146
七、房地产抵押登记·····	147
八、房地产抵押的效力·····	147
九、房地产抵押权的实现·····	147
复习思考题·····	149
第七章 不动产登记及房地产测绘制度与政策·····	151
第一节 不动产登记概述·····	151
一、不动产登记的概念和范围·····	151
二、不动产登记模式·····	152
三、不动产登记的目的·····	153
四、不动产登记的基本规定·····	154
第二节 不动产登记类型和程序·····	155

一、不动产登记的类型	155
二、不动产登记机构	159
三、不动产登记程序	160
四、不动产登记收费	162
五、不动产权证书和不动产登记证明主要内容	165
第三节 房地产测绘	168
一、房地产测绘概述	168
二、房地产面积测算	169
复习思考题	175
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	176
第一节 房地产中介服务行业管理概述	176
一、房地产中介服务的概念及特点	176
二、房地产中介服务行业管理内容	177
三、房地产中介服务收费	178
第二节 房地产估价机构管理	179
一、房地产估价机构的概念及组织形式	180
二、房地产估价机构设立和备案	180
三、房地产估价机构等级	181
四、房地产估价机构监管	183
五、房地产估价机构的禁止行为和法律责任	186
第三节 房地产估价师执业资格制度	187
一、《资产评估法》关于评估专业人员的规定	188
二、房地产估价师执业资格考试	190
三、房地产估价师注册	191
四、注册房地产估价师执业监管	195
第四节 房地产经纪机构和人员管理	198
一、房地产经纪机构管理	199
二、房地产经纪专业人员管理	201
三、房地产经纪人员技术能力与职责要求	203
四、规范房地产经纪中介行为	204
第五节 房地产中介服务行业信用档案	205
一、建立房地产中介服务行业信用档案的意义	205

二、房地产中介服务行业信用档案体系·····	206
第六节 住房置业担保管理·····	209
一、住房置业担保概述·····	209
二、住房置业担保机构管理制度·····	210
三、住房置业担保业务管理制度·····	212
第七节 房地产中介服务行业自律·····	213
一、房地产中介服务人员的职业道德·····	213
二、房地产中介服务行业组织·····	214
三、房地产中介服务行业规范·····	216
复习思考题·····	218
 第九章 物业管理制度与政策·····	219
第一节 物业管理概述·····	219
一、物业管理基本概念·····	219
二、物业管理的基本特征·····	219
三、物业管理服务的基本内容·····	220
四、业主的建筑物区分所有权·····	220
第二节 物业管理的基本制度·····	223
一、业主大会制度·····	223
二、管理规约制度·····	224
三、物业服务招投标制度·····	224
四、物业承接查验制度·····	224
五、物业服务企业资质管理制度·····	225
六、住宅专项维修资金制度·····	225
第三节 物业运营维护费用·····	226
一、物业服务收费·····	226
二、物业服务定价成本监审·····	227
三、住宅专项维修资金的使用·····	229
复习思考题·····	230
 第十章 房地产税收制度与政策·····	231
第一节 税收制度概述·····	231
一、税收的概念及特征·····	231

二、税收制度及构成要素	231
三、税收的征管	233
四、现行房地产税收	233
第二节 房产税	234
一、纳税人	234
二、课税对象	234
三、计税依据	234
四、税率	234
五、纳税地点和纳税期限	234
六、减税、免税	235
七、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策	236
第三节 城镇土地使用税	237
一、纳税人	237
二、课税对象	237
三、计税依据	237
四、适用税额和应纳税额的计算	237
五、纳税地点和纳税期限	238
六、减税、免税	238
第四节 耕地占用税	239
一、纳税人	239
二、课税对象	239
三、计税依据	239
四、适用税额	239
五、加成征税	240
六、减税、免税	240
七、纳税环节和纳税期限	240
第五节 土地增值税	241
一、纳税人	241
二、征税范围	241
三、课税对象和计税依据	241
四、税率和应纳税额的计算	241
五、扣除项目	242
六、减税、免税	243

七、征收管理	244
八、《关于土地增值税若干问题的通知》的有关规定	244
第六节 契税	245
一、纳税人	246
二、课税对象	246
三、计税依据	246
四、税率	246
五、纳税环节和纳税期限	247
六、减税、免税	247
七、其他有关具体规定	247
第七节 相关税收	248
一、营业税改征增值税	248
二、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加	251
三、企业所得税	252
四、个人所得税	254
五、印花税	257
第八节 有关房地产税收的优惠政策	258
一、享受优惠政策的普通住房标准	258
二、个人购买销售住房税收优惠政策	259
三、个人出售住房个人所得税优惠政策	260
四、住房租赁税收优惠政策	261
五、经济适用住房的税收优惠政策	261
六、公共租赁住房建设和运营的税收优惠政策	262
复习思考题	263
附录一 中华人民共和国城市房地产管理法	264
附录二 中华人民共和国土地管理法	274
附录三 中华人民共和国土地管理法实施条例	289
附录四 中华人民共和国城乡规划法	298
附录五 中华人民共和国资产评估法	310
附录六 房地产估价机构管理办法	319
附录七 注册房地产估价师管理办法	330
附录八 建设部 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.....	338
附录九	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.....	344
附录十	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.....	350
附录十一	国有土地上房屋征收评估办法.....	356

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、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。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。

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，是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，转变成为主要由房地产开发商开发建设、居民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，是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，转变成为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、房地产中介服务、物业管理和其他房地产活动。其中,房地产中介服务和物业管理合称房地产服务业;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房地产中介服务业和物业管理业,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。

房地产开发经营业的主要业务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。

房地产咨询业的主要业务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。

房地产估价业的主要业务是分析、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。

房地产经纪业的主要业务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