

全国房地产经纪人协理  
从业资格考试指导教材

主编 盛承懋

# 房地产经纪实务 房地产经纪实务

FANG DI CHAN JING JI SHI WU

编 著 周 云

倪 莉

盛承懋

33.5



东南大学出版社  
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

7-11-2011-8  
V

全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

# 房地产经纪实务

周云 倪莉 盛承懋 编著

东南大学出版社

## 内 容 提 要

本书根据全国房地产经纪人协理从业资格考试大纲编写,覆盖了大纲中房地产经纪实务部分的内容,如房地产交易的基本流程、合同及相关法律文件,交易的价格与相关的税费,产权的登记,经纪业务的促成,市场调查与预测等等。

本书适合作为房地产经纪人协理从业资格考试的培训教材,也可作为广大房地产经纪人的学习、培训用书。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪实务/周云,倪莉,盛承懋等编著. —南京:东南大学出版社,2004.7

(全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材/  
盛承懋主编)

ISBN 7-81089-657-1

I. 房... II. ①周... ②倪... ③盛... III. 房地产业—经纪人—资格考核—中国—自学参考资料  
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 056100 号

东南大学出版社出版发行  
(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 江苏南通市印刷总厂有限公司印刷  
开本:850mm×1168mm 1/32 印张:10.5 字数:283千字  
2004年8月第1版 2004年8月第1次印刷  
印数:1-4000 定价:20.00元

(凡因印装质量问题,可直接向发行部调换。电话:025-83795801)

## 编者的话

1999年9月,在建设部房地产业司领导的关怀下,在江苏省建设厅房地产业处的主持下,我们得到东南大学出版社的大力支持,编写出版了《房地产经纪人系列教程》。这套丛书自出版发行以来,受到业内人士、广大房地产经纪从业人员、房地产中介代理人员的欢迎与肯定,为克服当时房地产经纪人上岗无正规培训教材、从业人员无系统学习材料的困难,为提高房地产中介行业人员的素质,规范房地产市场起到了应有的作用。

几年来,我国房地产业得到长足发展,房地产市场空前繁荣,从事房地产中介行业的人员越来越多,为进一步提升从业人员的素质,加强房地产经纪人队伍建设,国家人事部与建设部正式推出了注册房地产经纪人考试,并组织国内一批专家编写出版了相应的教材,这对我国房地产中介行业的发展具有深远的意义。

但是,应该看到全国注册房地产经纪人考试,远远不能满足国内对房地产经纪人的需求,房地产中介行业需要一大批不同层次的从业人员。为此,我们根据建设部房地产估价师协会拟定的《全国房地产经纪人协理从业资格考试大纲》,编写了这套房地产经纪人协理学习、培训教材。

在编写过程中,我们特别强调了以下几点:

1. 全面、准确地领会建设部房地产估价师协会草拟的《全国房地产经纪人协理从业资格考试大纲》的特点与要求,按照大纲的要求编写整套教材。

2. 正确理解并区分注册房地产经纪人与房地产经纪人协理对知识应掌握的深度与广度,严格按房地产经纪人协理这一层次来组织编写教材内容。

3. 根据对房地产经纪人协理考试大纲中考试说明的要求,编写了两套考试模拟题,以备学习、培训人员理解掌握学习的要求。

尽管我们做了不少努力,但书中仍会有许多不足之处,恳请业内人士与广大读者予以指正。

苏州科技学院(原苏州城建环保学院)房地产研究所多年来受到业界及广大同行的关心与支持,在房地产理论与实践上做了一些工作,我们将一如既往,努力进取,为我国房地产业的发展多做贡献。

苏州科技学院房地产研究所

盛承懋

2004年6月

# 目 录

<b>第一章 房地产交易及其基本流程</b> .....	(1)
第一节 房地产交易的概念 .....	(1)
第二节 房地产交易的基本流程 .....	(20)
<b>第二章 房地产交易合同及相关法律文件</b> .....	(29)
第一节 房地产交易合同的类型与内容 .....	(29)
第二节 房地产交易中涉及的法律文件 .....	(39)
<b>第三章 房地产交易价格及相关税</b> .....	(45)
第一节 房地产价格、租金的种类 .....	(45)
第二节 我国现行的房地产税费制度 .....	(61)
<b>第四章 房地产产权登记与发证</b> .....	(84)
第一节 房地产权属登记的类型与程序 .....	(84)
第二节 房地产权属证书的种类和内容 .....	(97)
第三节 房地产权属登记的时限与相关要求 .....	(108)
<b>第五章 房地产经纪业务与基本流程</b> .....	(113)
第一节 房地产经纪业务的类型 .....	(113)
第二节 房地产经纪业务的基本流程 .....	(114)
第三节 房地产居间业务 .....	(121)
第四节 房地产信托(行纪)业务 .....	(131)
第五节 房地产代理业务 .....	(131)

第六节	房地产经纪的相关业务	.....	(142)
<b>第六章</b>	<b>房地产经纪合同及相关费用</b>	.....	<b>(150)</b>
第一节	房地产经纪合同概述	.....	(150)
第二节	房地产居间合同	.....	(153)
第三节	房地产代理合同	.....	(158)
第四节	房地产信托(行纪)合同	.....	(162)
第五节	房地产经纪服务的相关费用	.....	(164)
<b>第七章</b>	<b>房地产经纪业务的促成</b>	.....	<b>(169)</b>
第一节	影响房地产经纪业务成交的因素	.....	(169)
第二节	房地产经纪业面临的主要行业风险	.....	(179)
第三节	处理房地产经纪业务的技巧	.....	(183)
<b>第八章</b>	<b>房地产市场与市场营销规划流程</b>	.....	<b>(196)</b>
第一节	房地产市场	.....	(196)
第二节	房地产市场营销规划流程	.....	(203)
<b>第九章</b>	<b>房地产市场调查</b>	.....	<b>(214)</b>
第一节	概述	.....	(214)
第二节	房地产市场供给需求与竞争项目的调查	.....	(219)
第三节	房地产不同营销阶段的市场调查	.....	(222)
第四节	房地产市场调查的内容	.....	(226)
<b>第十章</b>	<b>房地产市场调查的程序</b>	.....	<b>(235)</b>
<b>第十一章</b>	<b>房地产市场预测</b>	.....	<b>(261)</b>
第一节	市场预测与房地产市场预测	.....	(261)

第二节 房地产市场预测方法 .....	(263)
实战模拟题 .....	(277)
A 卷 .....	(277)
B 卷 .....	(290)
参考答案 .....	(302)
附录 .....	(303)
附录 1 商品房买卖合同 .....	(303)
附录 2 上海市房屋租赁(商品房预租)合同样本 .....	(313)
参考文献 .....	(323)



# 第一章 房地产交易及其基本流程

## 第一节 房地产交易的概念

房地产交易,是指城市各类房屋及其附属设施连同相关土地使用权依法转让、租赁、抵押的行为。《城市房地产管理法》在第一章“总则”中规定,房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

### 一、房地产转让

#### (一) 房地产转让的概念

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转让给他人的行为。它主要有房地产买卖、交换、赠与,以房地产抵债,以房地产作价出资或者作为合作条件与他人成立法人使得房地产权利发生转移、因企业兼并或者合并房地产权属随之转移等六种方式。

房地产转让的实质是房地产权属发生转移。《城市房地产管理法》规定:房地产转让时,房屋所有权和该房屋所占用范围内的土地使用权同时转让。

#### (二) 房地产转让的分类

1. 根据转让的对象,房地产转让可分为地面上有建筑物的转让和地面上无建筑物的转让。

地面上无建筑物的房地产转让,习惯上又被称为土地使用权转让。根据土地使用权的获得方式,土地使用权转让又可分为出让方式取得的土地使用权转让和划拨方式取得的土地使用权转让。

《城市房地产管理法》将原来的土地使用权转让与房屋所有权转移合并为一个整体统称为房地产转让,对于规范房地产市场行为,加强市场统一管理,具有积极的作用。

2. 根据转让的方式,房地产转让可分为有偿和无偿两种方式:有偿转让主要包括房地产买卖、房地产交换、房地产入股等行为;无偿转让主要包括房地产赠与、房地产继承等行为。

房地产买卖是指房地产所有权人(包括土地使用权人)将其合法拥有的房地产以一定价格转让给他人的行为。

房地产赠与是指房地产所有权人(包括土地使用权人)将其合法拥有的房地产无偿赠送给他人,不要求受赠人支付任何费用或为此承担任何义务的行为。

房地产交换一般是指房地产产权(土地使用权、房屋所有权)的互换。在我国现阶段,尽管在实施住房制度改革以后,大部分公有住房已经出售给住房人个人所有,但在一定时期,仍然存在着住房人只享有房屋使用权的低租金公房,所以房地产交换还包括公房与公房的交换(使用权与使用权的交换)、公房与私房的交换。由于地理位置、房屋结构、使用面积、楼层、朝向、设施设备等诸多因素导致房屋价值的不同,所以房地产交换存在着差价补偿。

房地产买卖属于双务行为,即买卖双方均享有一定的权利,并承担一定的义务;房地产赠与属于单务行为,受让人不需承担任何义务。正是由于这一点,在实践中,经常会出现为了某种目的将房地产买卖变相转为房地产赠与的行为,需要在管理实践中严格区分并加以管理。

### (三) 房地产转让的条件

《城市房地产管理法》及《城市房地产转让管理规定》都明确规定了房地产转让应当符合的条件,下列房地产不得转让:

1. 达不到下列条件的房地产不得转让。以出让方式取得土地使用权用于投资开发的,按照土地使用权出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,应完成开发投资总额的 25% 以上;属于成

片开发的,要形成工业用地或者其他建设用地条件。同时规定应按照出让合同约定支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书。做出此项规定的目的,就是严格限制炒卖地皮牟取暴利,并切实保障建设项目的实施。

2. 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制房地产权利的。司法机关和行政机关可以根据合法请求人的申请或社会公共利益的需要,依法裁定、决定限制房地产权利,如查封、限制转移等。在权利受到限制期间,房地产权利人不得转让该项房地产。

3. 依法收回土地使用权的。根据国家利益或社会公共利益的需要,国家有权决定收回出让或划拨给他人使用的土地,任何单位和个人应当服从国家的决定,在国家依法做出收回土地使用权决定之后,原土地使用权人不得再行转让土地使用权。

4. 共有房地产,未经其他共有人书面同意的。共有房地产,是指房屋的所有权、土地使用权为两个或两个以上权利人所共同拥有。共有房地产权利的行使需经全体共有人同意,不能因某个或部分权利人的请求而转让。

5. 权属有争议的。权属有争议的房地产,是指有关当事人对房屋所有权和土地使用权的归属发生争议,致使该项房地产权属难以确定。转让该类房地产,可能影响交易的合法性,因此在权属争议解决之前,该项房地产不得转让。

6. 未依法登记领取权属证书的。产权登记是国家依法确认房地产权属的法定手续,未履行该项法律手续,房地产权利人的权利不具有法律效力,因此也不得转让该项房地产。

7. 法律和行政法规规定禁止转让的其他情况。法律、行政法规规定禁止转让的其他情形,是指上述情形之外,其他法律、行政法规规定禁止转让的情形。例如,建筑设计为独立成套的房屋不得分割转让,配套使用的房屋附属设施、设备及共用部位不得单独分割转让。

#### (四) 房地产转让的程序

房地产转让应当按照一定的程序,经房地产管理部门办理有关手续后,方可成交。《房地产转让管理规定》对房地产转让的程序作了如下规定:

1. 房地产转让当事人签订书面转让合同;
2. 房地产转让当事人在房地产转让合同签订后 90 日内持房地产权属证书、当事人的合法证明、转让合同等有关文件向房地产所在地的房地产管理部门提出申请,并申报成交价格;
3. 房地产管理部门对提供的有关文件进行审查,并在 7 日内做出是否受理申请的书面答复,7 日内未作书面答复的,视为同意受理;
4. 房地产管理部门核实申报的成交价格,并根据需要对转让的房地产进行现场查勘和评估;
5. 房地产转让当事人按照规定缴纳有关税费;
6. 房地产管理部门办理房屋权属登记手续,核发房地产权属证书。

此外,凡房地产转让或变更的,必须按照规定的程序先到房地产管理部门办理交易手续和申请转移、变更登记,然后凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记;不按上述法定程序办理的,其房地产转让或变更一律无效。

#### (五) 以出让方式取得土地使用权的房地产转让

以出让方式取得土地使用权的房地产转让时,受让人所取得的土地使用权的权利、义务范围应当与转让人原有的权利和承担的义务范围相一致。转让人的权利、义务是由土地使用权出让合同载明的,因此,该出让合同载明的权利、义务随土地使用权的转让而转移给新的受让人。以出让方式取得土地使用权,可以在不同土地使用者之间多次转让,但土地使用权出让合同约定的使用年限不变。以房地产转让方式取得出让土地使用权的权利人其实际使用年限不是出让合同约定的年限,而是出让合同约定的年限减去原土地使用权

已经使用年限后的剩余年限。例如土地使用权出让合同约定的使用年限为 50 年；原土地使用者使用 10 年后转让，受让人的使用年限只有 40 年。

以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原土地出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

#### (六) 以划拨方式取得土地使用权的房地产转让

划拨土地使用权的转让，按国务院国发[1992]61 号文件《国务院关于发展房地产业若干问题的通知》的规定，须经当地房地产市场管理部门审查批准。原先国家规定划拨的土地使用权必须先办理出让手续然后才能转让，但由于该规定未统一考虑无法或不宜出让的情况，对此，《城市房地产管理法》做了明确规定，对划拨土地使用权的转让管理规定了两种不同的处理方式：一种是需办理出让手续，变划拨土地使用权为出让土地使用权，由受让方缴纳土地出让金；另一种是不改变原有土地的划拨性质，对转让方征收土地收益金。《城市房地产转让管理规定》规定以下几种情况可以不办出让手续：

1. 经城市规划行政主管部门批准，转让的土地用于《城市房地产管理法》第二十三条规定的项目，即：(1) 国家机关用地和军事用地；(2) 城市基础设施用地和公益事业用地；(3) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；(4) 法律、行政法规规定的其他用地。

2. 私有住宅转让后仍用于居住的。

3. 按照国务院住房制度改革有关规定出售公有住宅的。

4. 同一宗土地上部分房屋转让而土地使用权不可分割转让的。

5. 转让的房地产暂时难以确定土地使用权出让用途、年限和其他条件的。

6. 根据城市规划，土地使用权不宜出让的。

7. 县级以上地方人民政府规定暂时无法或不需要采取土地使

用权出让方式的其他情形。

对于暂不办理土地使用权出让手续的,应当将土地收益上缴国家或作其他处理,并在合同中注明。土地收益的征收办法,在国务院未做出新的规定之前,应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定,由房地产市场管理部门在办理房地产交易手续时收取土地收益金上缴国家。对于转让的房地产再转让,需要办理出让手续、补交土地出让金的,应当扣除已缴纳的土地收益。

#### (七) 现售商品房的转让

这里所说的现售商品房转让,是指房地产开发商将其依法开发并已建成的商品房通过买卖转移给他人的行为。现售商品房转让应当符合下列条件:

1. 房地产开发企业具有法人营业执照和房地产开发企业资质证书;
2. 已交付全部土地使用权出让金,取得国有土地使用权证书;
3. 持有建设工程规划许可证和施工许可证;
4. 已通过竣工验收;
5. 具有资质的房产测绘机构出具的房屋建筑面积测绘成果报告;
6. 拆迁安置方案已经落实;
7. 供水、供电、燃气、通讯等配套基础设施和公共设施具备交付使用条件;
8. 物业管理方案已经落实。

房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房产管理部门备案。

#### (八) 预售商品房的转让

这里所说的预售商品房转让,是指房地产开发企业在取得预售许可证后将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定

金或房价款的行为。预售商品房的转让应当符合下列条件：

1. 房地产开发企业具有法人营业执照和房地产开发企业资质证书；
2. 已交付全部土地使用权出让金，取得国有土地使用权证书；
3. 持有建设工程规划许可证和施工许可证；
4. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；
5. 向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

商品房预售，实际交付面积（实际交付面积是指有资质的房产测绘机构测绘，经房产管理部门审核的房屋建筑面积。）与预售合同约定面积不一致时的处理方式，由当事人双方在预售合同中载明。当事人双方未在预售合同中载明的，应当适用下列规定：

1. 实际交付面积大于或者小于预售合同约定面积超过 3% 的，预购人有权退房；预购人退房的，预售人应当在预购人提出退房之日起 30 日内将预购人已付房价款退还给预购人，同时按银行同期活期存款利率支付已付房价款的利息。

2. 实际交付面积大于预售合同约定面积，大于部分不超过 1% 的，由预购人按照合同约定的价格补交房价款；大于部分超过 1% 的，产权归预购人所有，预购人可以不支付该部分的房价款。

3. 实际交付面积小于预售合同约定面积，小于部分不超过 3% 的，预售人应当退还预购人多付的房价款，并按银行同期活期存款利率向预购人支付该部分房价款的利息；小于部分超过 3% 的，预售人应当向预购人双倍返还超过 3% 部分的房价款。

当事人双方虽在预售合同中约定以实际交付面积为准，但实际交付面积大于或者小于预售合同约定面积超过 3% 的，预购人有权退房。预购人退房的，适用上述第 1 项规定。预购人不退房的，大于或者小于部分不超过 3% 的，按照预售合同约定的价格多退少补；大于部分超过 3% 的产权归预购人所有，并可以不支付该部分的房价

款,小于部分超过3%的,预售人应当向预购人双倍返还该部分的房价款。

### (九) 已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定

经济适用住房的土地使用权全部是划拨供给,已购公有住房的土地使用权绝大部分也是划拨供给的,原先的政策对这两类住房的上市有较严格的限制性规定。1999年4月,建设部令第69号《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》颁布实施,标志着上市限令的取消。为鼓励住房消费,国家对已购公有住房和经济适用住房的上市从营业税、土地增值税、契税、个人所得税、土地收益以及上市条件等方面均给予了减、免优惠政策。各地又在此基础上,出台了一些地方优惠政策,并对交易手续费进行了减免,大大活跃了存量房市场。

## 二、房地产抵押

### (一) 房地产抵押的概念

房地产抵押是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

抵押人是指将依法取得的房地产提供给抵押权人,作为本人或者第三人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。抵押权人是指接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

### (二) 作为抵押物的条件

房地产抵押的抵押物随土地使用权的取得方式不同,对抵押物要求也不同。《城市房地产管理法》规定:“依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权,可以设定抵押权。以出让方式取得的土地使用权,可以设定抵押。”从上述规定可以看出,房地产抵押中可以作为抵押物的条件包括两个基本方面:一是依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权同时设定抵押



权。对于这类抵押,无论土地使用权来源于出让还是划拨,只要房地产权属合法,即可将房地产作为统一的抵押物同时设定抵押权。二是以单纯的土地使用权抵押的,也就是在地面上尚未建成建筑物或其他地上定着物时,以取得的土地使用权设定抵押权。对于这类抵押,设定抵押的前提条件是,要求土地必须是以出让方式取得的。

《城市房地产抵押管理办法》(建设部令第98号)规定下列房地产不得设定抵押权:

1. 权属有争议的房地产;
2. 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产;
3. 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物;
4. 已依法公告列入拆迁范围的房地产;
5. 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产;
6. 依法不得抵押的其他房地产。

### (三) 房地产抵押的一般规定

1. 房地产抵押,抵押人可以将几宗房地产一并抵押,也可以将一宗房地产分割抵押。以两宗以上房地产设定同一抵押权的,视为同一抵押物,在抵押关系存续期间,其承担的共同担保义务不可分割,但抵押当事人另有约定的,从其约定。以一宗房地产分割抵押的,首次抵押后,该财产的价值大于所担保债权的余额部分可以再次抵押,但不得超出其余额部分。房地产已抵押的,再次抵押前,抵押人应将抵押事实明示拟接受抵押者。

2. 以依法取得的国有土地上的房屋抵押的,该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押。以出让方式取得的国有土地使用权抵押的,应当将该国有土地上的房屋同时抵押。以在建工程已完工部分抵押的,其土地使用权随之抵押。《担保法》还规定:“乡(镇)、村企业的土地使用权不得单独抵押。以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的,其占用范围内的土地使用权同时抵押。”

3. 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的,其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额为限。