

全国房地产估价师 执业资格考试 应试宝典

房地产 基本制度与政策

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试应试宝典

房地产基本制度与政策

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产基本制度与政策/执业资格考试命题分析小组
编. —北京: 化学工业出版社, 2007. 2
(全国房地产估价师执业资格考试应试宝典)
ISBN 978-7-122-00000-2

I. 房… II. 执… III. ①房地产业-经济制度-中国-资格考核-试题②房地产业-经济政策-中国-资格考核-试题 IV. F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 022896 号

责任编辑: 徐娟 伍大维 装帧设计: 关飞
责任校对: 顾淑云

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号
邮政编码 100011)

印 装: 北京市彩桥印刷有限责任公司
720mm×1000mm 1/32 印张 7 字数 195 千字
2007 年 3 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686)

售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 20.00 元

版权所有 违者必究

丛 书 序

应广大考生的强烈要求，我们组织国内享有盛誉的专家、教授组成了《全国房地产估价师执业资格考试应试宝典》命题分析小组，编写了此套丛书。本丛书出版目的是帮助参加全国房地产估价师执业资格考试的考生准确地把握考试重点，从而取得优异的成绩。丛书共五分册，分别为《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》。本丛书具有的特点如下。

源于教材、高于教材——紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识，是对教材精华的浓缩，是对教材的精讲精析，是点金拨雾的手指。配合教材学习，点拨要领、强化核心，帮助考生高效率地掌握考试的精要。

前瞻预测，把握题源——在总结历年命题规律的基础上，用前瞻性、预测性的目光分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和命题规律，努力做到与考试命题趋势“合拍”，步调一致。

彻悟教材，拓展思维——针对考试中经常涉及的重点、难点内容，力求阐述精练，解释清晰，并对重点、难点进行深层次的拓展讲解和思路点拨，能有效地形成基础知识的提高和升华，可帮助考生在考试中获得高分。

易携易用，随翻随学——便于考生携带，可以在工作间隙、乘坐公交、外地出差等各种场合的闲暇时间翻阅学习，也可以在考试前的一小时做临阵磨枪。

为了使本丛书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需求，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此表示感谢。

本丛书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于我们水

平所限，难免有不尽人意之处，恳请广大读者一如既往地
对疏漏之处进行批评和指正。

执业资格考试命题分析小组

2007 年 3 月

目 录

第一章 房地产业	1
考点一 房地产业概述	1
考点二 城镇住房制度改革	4
考点三 城市土地使用制度改革	7
考点四 房地产法制建设	8
第二章 建设用地制度与政策	10
考点一 中国现行土地制度概述	10
考点二 集体土地征收	12
考点三 国有土地使用权出让	17
考点四 国有土地使用权划拨	20
考点五 闲置土地的处理	22
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	24
考点一 城市房屋拆迁管理概述	24
考点二 城市房屋拆迁补偿与安置	26
考点三 城市房屋拆迁估价	29
考点四 城市房屋拆迁纠纷的处理	32
考点五 城市房屋拆迁行政裁决工作规程	34
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	37
考点一 房地产开发企业的管理	37
考点二 房地产开发项目管理	38
考点三 房地产经营管理	41
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	46
考点一 城市规划管理制度与政策	46
考点二 勘察设计	53
考点三 招投标与建设监理	58
考点四 建设工程施工与质量管理	62
第六章 房地产交易管理制度与政策	67
考点一 房地产交易管理概述	67
考点二 房地产转让管理	69

考点三	商品房销售管理	74
考点四	房屋租赁管理	79
考点五	房地产抵押管理	85
第七章	房地产权属登记制度与政策	93
考点一	房地产权属登记概述	93
考点二	房地产权属登记制度	95
考点三	房地产权属档案管理	108
考点四	房地产测绘	113
第八章	房地产中介服务管理制度与政策	122
考点一	房地产中介服务的行业管理	122
考点二	房地产估价师执业资格制度	134
考点三	房地产经纪人员执业资格制度	140
考点四	房地产中介服务行业信用档案	145
考点五	住房置业担保管理	148
考点六	房地产中介服务行业自律	152
第九章	物业管理制度与政策	154
考点一	物业管理概述	154
考点二	物业管理条例	159
考点三	物业管理实施与运作要点	163
考点四	物业服务收费	172
第十章	房地产税收制度与政策	181
考点一	税收制度概述	181
考点二	房产税	184
考点三	城镇土地使用税	186
考点四	耕地占用税	188
考点五	土地增值税	192
考点六	契税	197
考点七	相关税收	199
考点八	有关房地产税收的优惠政策	205
第十一章	住房公积金制度与政策	210
考点一	住房公积金概述	210
考点二	住房公积金的归集、提取和使用	212
考点三	住房公积金利率、税收及会计核算	216

第一章 房地产业

考点一 房地产业概述

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业，属于【第三产业】，是具有【基础性】、【先导性】、【带动性】和【风险性】的产业。

2. 建筑业的产品是【建筑物】，具有物质属性。

3. 房地产的产品既体现物质属性，又体现法律属性，其落脚点在于【房地产权属】。

4. 建筑业是物质【生产】部门，属于第二产业。

5. 房地产业兼有生产（开发）、经营、管理和服务等多种性质，属于【第三产业】。

6. 房地产业与建筑业的关系非常密切，体现在：除特殊领域的建筑产品外，它们的业务对象都是【房地产】。

7. 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和建设的甲方，建筑业是乙方。

8. 房地产业是【策划者】、【组织者】和建筑任务的【发包者】。

9. 建筑业是【承包单位】，按照承包合同的要求完成“三通一平”等土地开发和房屋建设的生产任务。

10. 房地产业可分为【房地产投资开发业】和【房地产服务业】。

11. 房地产服务业包括【房地产咨询】、【房地产估价】、【房地产经纪】和【物业管理】等。

12. 【房地产咨询】、【房地产估价】、【房地产经纪】属于房地产中介服务业。

13. 房地产的细分行业包括【房地产投资开发业】、【房地产咨询业】、【房地产估价业】、【房地产经纪业】和【物业管理业】。

14. 房地产投资开发是指【在依法取得国有土地使用权的土地上投资进行基础设施、房屋建设的行为】。

15. 房地产开发具有【资金量大】、【回报率高】、【风险大】、【附加值高】、【产业关联性强】等特点。

16. 房地产投资开发除了取得土地、建造房屋然后预售或出售新建的房屋这种方式，还有【购买房屋后出租】、【购买房屋后出租一段时间再转让】，或者【购买房地产后等待一段时间再转让】等方式。

17. 开发不仅是建造新房屋，还有把【土地（生地、毛地）变为建设熟地之后转让】、【对旧房屋进行装修改造】、【接手在建工程后继续开发】等方式。

18. 房地产咨询是指【为有关房地产活动的当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动】。

19. 房地产咨询业的具体业务有【接受当事人的委托进行房地产市场调查研究】、【房地产开发项目可行性研究】、【房地产开发项目策划】等。

20. 房地产估价是指【专业房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响房地产价值的因素进行综合分析的基础上，对房地产在特定时点的价值进行测算和判定的活动】。

21. 房地产经纪是指【以收取佣金为目的，为促成他人房地产交易而从事居间、代理等经纪业务的经济活动】。

22. 房地产经纪业的主要业务是【接受房地产开发商的委托，销售其开发的新商品房】。

23. 房地产经纪业务，不仅是代理新房买卖，还包括【代理旧房的买卖】、【代理房地产的买卖】和【代理房地产的租赁】等业务。

24. 物业管理是指【业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动】。

25. 物业管理是一种【经营型】、【企业化】的管理，通过质价相符的有偿服务和一业为主、多种经营实现【独立核算、自负

盈亏、自我发展和自我完善】。

26. 房地产业是【发展国民经济】和【改善人民生活】的【基础产业】之一。

27. 房地产业的作用有：【可以为国民经济的发展提供重要的物质条件】；【可以改善人们的居住和生活条件】；【可以改善投资环境，加快改革开放的步伐】；【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】；【可以为城市建设开避重要的积累资金渠道】；【可以带动相关产业，如建筑、建材、化工、轻工、电器等工业的发展】；【有利于产业结构的合理调整】；【有利于深化住房制度的改革，调整消费结构】；【有利于吸引外资，加速经济建设】；【可以扩大就业面】。

28. 促进房地产业健康发展，是【提高居民居住水平、改善居住质量、满足人民群众物质文化生活需要】的基本要求；是【促进消费、扩大内需、拉动投资增长、保持国民经济持续快速健康发展】的有力措施；是【充分发挥人力资源优势，扩大社会就业】的有利途径。

29. 实现房地产业（市场）持续健康发展【对于全面建设小康社会，加快社会主义现代化具有十分重要的意义】。

30. 房地产业在我国是一个既古老又新生的产业，根据历史发展的特点，分为【5】个时期。

时 期	特 点
1949 年以前	以土地和房产的私有制为基础
1949~1955 年	解放初期，稳定城市房地产秩序，是开展经济建设、稳定人民生活的重要组成部分
1956~1965 年	确立了公有制在社会主义城市房地产中的主体地位
1966~1978 年	“十年动乱”时期，城市房地产管理工作破坏极大。房地产管理机构几起几落，产权管理混乱，违章占地泛滥，住宅建设停滞不前
1978 年以前	新经济体制改革全面展开，在城市进行了城镇住房体制改革、城市土地使用制度改革和房地产生产方式改革，新时期社会主义的房地产业萌生了

31. 在我国社会主义经济发展史上第一次提出建立房地产市场是在【1987年10月25日，中国共产党第十三次全国代表大会《沿着有中国特色的社会主义道路前进》的报告】正式提出的；其意义是【确立了房地产权市场的地位，宣告了我国社会主义房地产权市场的诞生】。

考点二 城镇住房制度改革

1. 我国城镇住房制度改革经历的三个阶段是：【城镇住房制度改革的探索和试点阶段】；【城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段】；【城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段】。

2. 【城镇住房制度改革】、【城市土地使用制度改革】和【房地产生产方式改革】这三项重大制度和体制改革，促进了我国房地产业的发展。

3. 正式宣布将实行住宅商品化的政策是【1980年6月】，中共中央、国务院批转的《全国基本建设工作会议汇报提纲》中提出的。

4. 1979年开始实行【向居民全价售房】的试点。

5. 1982年开始实行【补贴出售住房】的试点，先在【郑州、常州、四平及沙市】四市进行试点。

6. 1986年以后，城镇住房制度改革取得了重大突破，掀起了第一轮房改热潮。这一时期的主要特点是：针对传统住房制度的核心——低租金，提出以【大幅提租】为基本环节的改革思路。

7. 1982年2月印发的【《关于在全国城镇分批推行住房制度改革实施方案》】文件，是国务院颁发的全面指导城镇住房制度改革的重要文件。

8. 《关于在全国城镇分批推行住房制度改革实施方案》文件的颁布，充分肯定了试点城市的做法和经验，确定了房改的目标、步骤和主要政策，对全国房改的工作进行了部署，标志着【住房制度改革进入了整体方案设计和全面试点】阶段。

9. 1991年11月，国务院下发的【《关于全面进行城镇住房

制度改革的意见】，是城镇住房制度改革的纲领性文件。

10. 《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》文件的颁布明确了城镇住房制度改革的指导思想和根本目的，制定了城镇住房制度改革的总体目标和分阶段目标，提出了城镇住房制度改革的四项基本原则，规定了城镇住房制度改革的十二大政策，标志着【城镇住房制度改革已从探索和试点阶段，进入全面推进和综合配套改革的新阶段】。

11. 1992年5月，上海实行了“五位一体”的房改实施方案，具体内容包括：【推行住房公积金】、【提租发补贴】、【配房买债券】、【买房给优惠】、【建立房委会】五项措施。

12. 1994年7月18日，国务院下发的《关于深化城镇住房制度改革的决定》确定房改的根本目的是：【建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化】；【加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求】。

13. 深化城镇住房制度改革阶段房改的基本内容为【“三改四建”】。

14. “三改四建”中“三改”即改变计划经济体制下的福利性的旧体制，内容包括：【改变住房建设投资由国家、单位统包的体制为国家、单位、个人三者合理负担的体制】；【改变各单位建房、分房和维修、管理住房的体制为社会化、专业化运行的体制】；【改变住房实物福利分配的方式为以按劳分配的货币工资分配为主的方式】。

15. “三改四建”中“四建”是指建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度，内容包括：【建立以中低收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系】；【建立住房公积金制度】；【发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系】；【建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场】。

16. 新的住房制度的分水岭和企业住房制度改革的重要里程碑是【1998年7月发布的《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》】。

17. 新的深化城镇住房制度改革的基本内容是：**【停止住房实物分配，实行住房分配货币化】**；**【建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系】**；**【继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场】**；**【采取扶持政策，加快经济适用住房建设】**；**【发展住房金融】**；**【加强住房物业管理】**。

18. 建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系包括：**【调整住房投资结构，重点发展经济适用住房，加快解决城镇住房困难居民的住房问题】**；**【对不同收入家庭实行不同的住房供应政策】**；**【发放住房补贴】**。

19. 新建的经济适用住房出售实行**【政府指导价】**，按**【保本微利】**原则确定。

20. 经济适用住房的成本包括**【征地和拆迁补偿费】**、**【勘察设计和前期工程费】**、**【企业管理费】**、**【贷款利息】**和**【税金】**等7项因素。

21. 经济适用住房开发利润控制在**【3%】**以下。

22. 最低收入家庭住房保障原则是：**【以发放租赁补贴为主，实物配租和租金核减为辅】**。

23. 城镇最低收入家庭人均廉租住房保障面积标准，原则上不超过当地人均住房面积的**【60%】**。

24. 廉租住房的租金实行**【政府定价】**，标准由**【维修费】**、**【管理费】**两项因素构成。

25. 单位面积补贴标准按照**【市场平均租金与廉租住房租金】**标准的差额计算。具体由**【市（县）人民政府】**制定。

26. 经济适用住房是指政府提供政策优惠，限定**【建设标准、供应对象和销售价格】**，具体保障性质的政策性商品住房。

27. 经济适用住房的开发建设应实行**【招投标】**制度，用竞争方式确定开发建设单位；同时，在符合城市总体规划和坚持节约用地的前提下，继续发展**【集资建设和合作建房】**，多渠道加快经济适用住房建设。

28. 对高收入家庭购买、租赁的商品住房，实行**【市场调节价】**。

29. 实行职工住房补贴标准是，房价收入比在**【4】**倍以上，

且财政、单位原有住房建设资金可转化为住房补贴的地区，可以对无房或住房面积未达标的职工实行住房补贴。

30. 现行城镇住房制度的基本框架为：**【完善住房供应政策，加强经济适用住房的建设和管理】**；**【增加普通商品住房供应，控制高档商品房建设】**；**【建立和完善廉租住房制度，继续推进现有公房出售，完善住房补贴制度】**。

31. 降低经济适用住房建设成本的措施有**【实行土地划拨】**、**【减免行政事业性收费】**、**【政府承担小区外基础设施建设】**、**【控制开发贷款利率】**、**【落实税收优惠政策】**等。

32. 经济适用住房供应实行**【申请、审批和公示】**制度，具体办法由市（县）人民政府制定。

33. **【集资、合作建房】**是经济适用住房建设的组成部分，其建设标准、优惠政策，按照**【经济适用住房】**的有关规定执行。

34. 任何单位不得以**【集资、合作建房】**名义，变相搞实物分房或房地产开发经营。

35. 增加普通商品住房供应的措施有：**【调控土地供应，控制土地价格，清理并逐步减少建设和消费的行政事业性项目，多渠道降低建设成本】**。

考点三 城市土地使用制度改革

1. 计划经济时期，我国城市土地使用制度，是**【对土地实行行政划拨】**、**【无偿无限期使用】**、**【禁止土地使用者转让土地】**的制度。

2. 我国城市土地使用制度改革的发展过程，突出表现在**【征收土地使用费】**，**【开展土地使用仅有偿出让和转让】**，**【制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规】**，**【修改宪法和土地管理法】**，**【制定全国性的土地使用权出让和转让条例】**五个方面。

3. 1988年9月27日，国务院发布的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定自1988年11月1日起，**【土地使用费改征土地使用税】**。

4. 1987 年下半年,【深圳特区】率先开展土地使用权有偿出让和转让的试点,做法是【国家出让土地使用权允许进行土地使用权抵押】。

5. 1984 年 10 月,标志着我国改革发展重要里程碑的【《中共中央关于经济体制改革的决定》】,认为土地不是商品,并以此为区别社会主义商品经济与资本主义商品经济的标志之一。

6. 现行城市土地使用制度的基本框架为:【在不改变城市土地国有的条件下,采取拍卖、招标、协议挂牌等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者】;【土地使用者的土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,其合法权益受国家法律保护】;【需要继续使用的,经批准,期限可以延长,同时按当时市场情况补交地价】。

考点四 房地产法制建设

1. 目前,我国房地产的法律法规体系建设已取得了显著成绩,该体系的构架由【法律】、【行政法规】、【地方性法规】、【部门规章】、【地方性政府规章】、【规范性文件和技术规范】等构成。

2. 构成房地产法律法规体系中的法律主要有三部,即:【《城市房地产管理法》】;【《中华人民共和国土地管理法》】,简称【《土地管理法》】;【《中华人民共和国城市规划法》】,简称【《城市规划法》】。

3. 《城市房地产管理法》的颁布实施,标志着我国房地产业的发展迈入【法制】管理的新时期,为依法管理房地产市场奠定了坚实的法律基础。

4. 《土地管理法》主要是解决【土地资源】的保护、利用和配置,规范城市建设用地的征用,即征用农村集体所有的土地以及使用国有土地等问题。

5. 《城市规划法》除规定了城市性质、发展目标和 development 规模,重点是规范【城市建设】用地布局、功能分区和各项建设的具体部署,控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量,协调

各项基础设施和公共设施的建设。

6. 房地产的【行政法规】是以国务院颁布的，主要有《城市私有房屋管理暂行条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

7. 房地产的【部门规章】是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的。

第二章 建设用地制度与政策

考点一 我国现行土地制度概述

1. 我国现行土地制度全部土地都为【社会主义公有制】。
2. 土地的社会主义公有制分为【全民所有制】和【劳动群众集体所有制】两种。
3. 全民所有制的土地被称为国家所有土地，简称国有土地，其所有权【由国家代表全体人民行使，具体又由国务院代表国家行使】。
4. 城市市区的土地属于【国家所有】。
5. 土地的劳动群众集体所有制具体采取的是【农民集体所有制】的形式，该种所有制的土地被称为【农民集体所有土地】，简称【集体土地】。
6. 国家实行【土地登记】制度。
7. 国家实行土地【有偿有限期使用】制度。
8. 除了国家核准的划拨土地以外，凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等，均实行【有偿有限期】使用。
9. 国家实行【土地用途管制】制度。
10. 根据土地利用总体规划，将土地用途分为【农用地】、【建设用地】和【未利用土地】。
11. 土地用途管制的核心是【不能随意改变农用地】的用途。
12. 土地用途的变更需经有批准权的【人民政府】核准。
13. 国家实行【保护】耕地的制度。
14. 耕地主要是指种植农作物的土地，包括【新开垦荒地、轮歇地、草田轮作地】；【以种植农作物为主间有零星果树、桑树