

● 主编：廖俊平 ● 副主编：徐斌、王静然

中国房地产经纪人员 职业资格制度

国内首部系统讲解中国房地产经纪人员职业资格制度的力作
每一个房地产从业人员的必备良书

南方日报出版社

ZHONGGUO FANGDICHAN
JINGJIRENYUAN
ZHIYE
ZIGE ZHIDU

中国房地产经纪人员 职业资格制度

● 主编：廖俊平 ● 副主编：徐斌、王静然

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产经纪人员职业资格制度/廖俊平主编. —广州:
南方日报出版社, 2003

ISBN 7-80652-230-1

I. 中... II. 廖... III. 房地产业—经纪人员—资格考
核—劳动制度—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 019793 号

中国房地产经纪人员职业资格制度

廖俊平 主编

出版发行: 南方日报出版社

地 址: 广州市广州大道中 289 号

电 话: (020) 87373998-8502

经 销: 广东新华发行集团股份有限公司

印 刷: 南海市彩印制本厂

开 本: 889mm×1194mm 1/32

印 张: 21.25

字 数: 450 千字

印 数: 3000 册

版 次: 2003 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

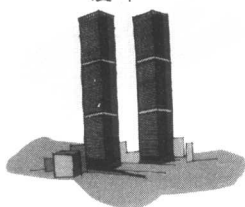
定 价: 38.00 元

投稿热线: (020) 87373998-8503 读者热线: (020) 87373998-8502

网址: <http://www.nanfangdaily.com.cn/press> <http://www.southcn.com/ebook>

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

目 录



导言 中国房地产经纪人员职业资格制度简介

1. 中国房地产经纪人员职业资格制度的历史进程——	1
2. 中国房地产经纪人员职业资格制度的主要内容——	4
3. 中国房地产经纪人员资格管理制度研究课题报告——	6

第 1 篇 房地产基本制度与政策

1.1 房地产业——	79
1.1.1 房地产业概述——	79
1.1.2 房地产制度改革——	81
1.1.3 房地产法制建设——	83
1.2 建设用地制度与政策——	84
1.2.1 中国现行土地制度概述——	84
1.2.2 征用集体土地制度与政策——	85
1.2.3 征用集体土地的工作程序——	90
1.2.4 国有土地使用权出让——	91
1.2.5 国有土地使用权划拨——	95
1.2.6 闲置土地的处理——	97

1.3 城市房屋拆迁管理制度与政策	99
1.3.1 城市房屋拆迁概述	99
1.3.2 城市房屋拆迁管理	99
1.3.3 拆迁补偿与安置	101
1.3.4 特殊情况的拆迁补偿、安置	102
1.3.5 城市房屋拆迁纠纷的处理	103
1.4 规划设计与工程建设管理制度与政策	104
1.4.1 城市规划管理制度与政策	104
1.4.2 勘察设计	114
1.4.3 招投标与建设监理	116
1.4.4 建设工程施工与质量管理	123
1.5 房地产开发经营管理制度与政策	130
1.5.1 房地产开发企业的管理	130
1.5.2 房地产开发项目管理	132
1.5.3 房地产经营管理	135
1.6 房地产交易管理制度与政策	146
1.6.1 房地产交易管理概述	146
1.6.2 房地产转让	148
1.6.3 商品房预售	153
1.6.4 房屋租赁管理	154
1.6.5 房地产抵押管理	160
1.6.6 住房置业担保	166
1.7 房地产权属登记制度与政策	169
1.7.1 房地产权属登记概述	169
1.7.2 房地产权属登记管理	169
1.7.3 房地产权属档案管理	179
1.8 房地产中介服务管理制度与政策	182
1.8.1 房地产中介服务的行业管理	182

1.8.2	房地产估价师执业资格制度	192
1.8.3	房地产经纪人员职业资格制度	193
1.8.4	房地产中介服务行业自律	199
1.9	物业管理制度与政策	201
1.9.1	物业管理概述	201
1.9.2	物业管理的主体	203
1.9.3	物业维修基金	209
1.10	房地产税收制度与政策	212
1.10.1	税收概述	212
1.10.2	房产税	212
1.10.3	城镇土地使用税	214
1.10.4	耕地占用税	216
1.10.5	土地增值税	218
1.10.6	契税	224
1.10.7	相关税收	226
1.11	住房公积金制度与政策	233
1.11.1	住房公积金的归集与管理	233
1.11.2	住房公积金个人住房委托贷款	237

第2篇 房地产经纪概论

2.1	房地产经纪概述	241
2.1.1	房地产经纪与房地产经纪人	241
2.1.2	房地产经纪行业的发展及其意义	248
2.2	房地产经纪业务	249
2.2.1	房地产经纪业务类型	249
2.2.2	房地产经纪业务基本流程	249
2.2.3	房地产经纪相关业务	252
2.3	房地产经纪合同	255

2.3.1	房地产经纪合同的涵义和作用	255
2.3.2	房地产经纪合同的内容	257
2.3.3	房地产经纪合同的主要类型	259
2.3.4	房地产经纪纠纷	269
2.4	房地产经纪信息	272
2.4.1	房地产经纪信息的涵义和作用	272
2.4.2	房地产经纪信息管理	273
2.4.3	房地产经纪信息的计算机管理系统	277
2.5	房地产经纪机构经营与管理	278
2.5.1	房地产经纪机构的性质和功能	278
2.5.2	房地产经纪机构的工商行政管理制度	281
2.5.3	房地产经纪机构的经营模式	284
2.5.4	房地产经纪机构的组织形式	286
2.5.5	房地产经纪机构的岗位设置	291
2.5.6	房地产经纪机构的人员管理	293
2.6	房地产经纪人员的职业素质	295
2.6.1	房地产经纪人员的职业道德	295
2.6.2	房地产经纪人员的职业修养	298
2.6.3	房地产经纪人员的职业技能	301
2.6.4	房地产经纪执业规范	303

第3篇 房地产经纪实务

3.1	房地产市场与房地产市场营销	311
3.1.1	房地产市场	311
3.1.2	房地产市场营销	312
3.2	房地产市场调查	315
3.2.1	概述	315
3.2.2	房地产市场调查的一般内容	317

3.2.3	房地产市场调查方法	321
3.2.4	房地产市场调查程序	321
3.3	房地产项目定位	324
3.3.1	概述	324
3.3.2	产品定位	327
3.3.3	客户定位与形象定位	334
3.4	房地产项目定价	338
3.4.1	定价依据	338
3.4.2	市场比较定价法	340
3.4.3	其他定价法	351
3.4.4	定价策略	352
3.4.5	价格调整	355
3.5	房地产项目市场推广	356
3.5.1	推广准备	356
3.5.2	广告推广	368
3.5.3	活动推广	371
3.5.4	品牌推广	373
3.5.5	推广控制	375
3.6	房地产销售	376
3.6.1	销售准备	377
3.6.2	销售实施与管理	387
3.6.3	促销方式	391
3.7	房地产居间业务操作要领	393
3.7.1	房地产居间业务操作中的基本要求	393
3.7.2	房地产居间业务信息收集处理与发布	397
3.7.3	房地产居间业务操作方法与技巧	400
3.8	房地产转让居间业务操作	406
3.8.1	接受委托	407

3.8.2	交易洽谈	412
3.8.3	签约成交	417
3.9	房地产居间业务中的投资顾问	418
3.9.1	居间业务涉及的房地产投资范围	418
3.9.2	房地产买卖投资分析	421
3.9.3	租赁经营投资分析	423

第4篇 房地产经纪相关知识

4.1	房地产经济知识	435
4.1.1	房地产的概念和特性	435
4.1.2	房地产市场和供求	436
4.1.3	资金的时间价值	448
4.1.4	房地产投资项目经济评价	454
4.2	房地产价格和房地产估价知识	459
4.2.1	房地产价格的特点、形成原理和影响因素	459
4.2.2	房地产价格的构成	464
4.2.3	房地产价格评估的主要方法	466
4.3	城市规划和环境知识	474
4.3.1	城市	474
4.3.2	城市用地及其评价	478
4.3.3	城市规划常用术语和指标	485
4.3.4	居住区的规划布置	486
4.3.5	城市生态环境	492
4.4	建筑工程知识	494
4.4.1	建筑物的分类	494
4.4.2	建筑物的组成	499
4.4.3	建筑材料	506
4.4.4	建筑设备	512

4.4.5	建筑识图	518
4.4.6	工程造价	525
4.5	房地产测绘知识	527
4.5.1	测绘的基本概念	527
4.5.2	房地产测绘	528
4.5.3	房地产图	538
4.6	金融和保险知识	541
4.6.1	金融概述	541
4.6.2	保险	545
4.6.3	房地产贷款	548
4.6.4	房地产贷款保险	562
4.7	统计知识	565
4.7.1	统计的基本概念和术语	565
4.7.2	统计数据的搜集与整理	567
4.7.3	统计指标	582
4.7.4	房地产统计指标	589
4.8	会计知识	593
4.8.1	会计的概念和作用	593
4.8.2	会计核算的基本前提和基本原则	594
4.8.3	会计要素和会计等式	595
4.8.4	会计核算的基本方法	600
4.8.5	财务会计报告	603
4.9	法律知识	611
4.9.1	法的概说	611
4.9.2	民法总则	615
4.9.3	物权和债权	625
4.9.4	合同法	628
4.10	心理学知识	638

4.10.1	社会心理学的基本理论	638
4.10.2	心理学知识在房地产经纪中的应用	641
4.10.3	房地产经纪人员的心理素质	645

附录	人事部、建设部关于印发《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》的通知	650
附录1	房地产经纪人员职业资格制度暂行规定	651
附录2	房地产经纪人执业资格考试实施办法	658
附录3	广州市房地产中介服务管理条例	661



导言 中国房地产经纪人员职业资格制度简介

1. 中国房地产经纪人员职业资格制度的历史进程

中国（大陆）房地产经纪人员职业资格制度的建立可以追溯到 1996 年初。1996 年 1 月，国家建设部以第 50 号令颁布了《城市房地产中介服务管理规定》（2001 年建设部对此规定作了修改，并于 2001 年 8 月 15 日以建设部第 97 号令重新发布）。这个《规定》对房地产经纪行为作了一些规定。

1996 年冬，建设部有关主管部门开始考虑建立房地产经纪人员执业资格制度，并委托中山大学岭南学院等单位研究经纪人执业考试的内容。随后在一次会议上讨论了考试内容的草案，但由于种种原因，其后一段时间内这项工作基本处于停顿状态。

2000 年夏季，全国的房地产形势有了新的发展。经过几年的停顿和重新酝酿，房地产经纪人员职业资格制度的建立工作再次有了实质性的进展，建设部以“建住房市函 [2000] 036 号”文通知中山大学岭南学院房地产咨询研究中心，委托进行“中国房地产经纪人员资格管理制度”的课题研究。在建设部住宅与房地产业司及其下属的房地产权属与市场管理处的直接领导下，课题研究人员在几个月的时间内数易其稿，于 2000 年 11 月正式提交了初步的研究成果。2000 年 11 月 9 至 10 日，建设部住宅与





房地产业司在北京主持召开了“房地产经纪制度建设研讨会”。在这次会议上，来自全国各地行政主管部门、房地产经纪机构以及研究和教学单位的官员、房地产经纪从业人员、学者们就经纪人制度的建设进行了广泛的研讨，并对一些规范性文件的起草提出了具体的建议和意见。

这次会议以后，研究人员继续对课题报告进行修改并参与起草和修改房地产经纪人员管理的规范性文件。

2001年7月26至27日，建设部住宅与房地产业司在成都召开了“建立房地产经纪人职业资格制度筹备组”第一次工作会。会上对职业资格制度的建立工作进行了实质性的讨论，并确定了下一步工作的进度安排，确定年底前此项制度要正式出台。

2001年12月18日，中华人民共和国人事部、建设部联合发布“人发[2001]128号”文，颁布了《房地产经纪人职业资格制度的暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》的通知。至此，房地产经纪人职业资格制度建立的前期工作告一段落。

2002年3月16日至17日，建设部在深圳组织召开了房地产经纪人考试大纲论证会，编制了《全国房地产经纪人执业资格考试大纲（试行）》，提交国家人事部，由人事部审定发布。

2002年5月20日，中华人民共和国人事部、建设部颁发《关于实施房地产经纪人执业资格认定考试工作有关问题的通知》（人发[2002]54号）。文件决定，对于长期从事房地产经纪工作的人员，进行房地产经纪人执业资格认定的一次性考试，考试成绩合格者可取得房地产经纪人执业资格。文件就房地产经纪人执业资格认定考试工作的申报条件、考试组织、考试程序、考试要求等有关问题作出了具体规定。

2002年7月21日，全国范围的房地产经纪人执业资格认定考试举行，考试内容为“房地产经纪综合知识”。



2002年10月11日，人事部办公厅、建设部办公厅印发《关于举行首次全国房地产经纪人执业资格考试有关问题的通知》（人办发〔2002〕86号），确定于2002年12月21日至22日举行首次全国房地产经纪人执业资格考试。考试科目为：房地产基本制度与政策、房地产经纪概论、房地产经纪实务、房地产经纪相关知识。

2002年10月30日，中华人民共和国建设部办公厅以“建办住房函〔2002〕500号”文发布了《关于全国房地产经纪人执业资格认定考试合格标准及有关问题的通知》，首批经过考试认定产生的执业房地产经纪人得以确认。

2002年12月21至22日，全国房地产经纪人执业资格考试如期举行，全国共有31219人报名，实际参加了考试的人员有28264人。根据规定，已经取得中国注册房地产估价师资格的人员可以申请免试“房地产基本制度与政策”，全国共有3684人申请免试该科目。

2003年1月29日，人事部办公厅下发《关于2002年度房地产经纪人执业资格考试合格标准有关问题的通知》（人办发〔2003〕13号），将2002年度房地产经纪人执业资格考试合格标准向全国公布。

2003年2月8日，建设部办公厅下发《关于公布首次全国房地产经纪人执业资格考试合格人员名单及注册有关问题的通知》（建办住房〔2003〕4号），确认首次全国房地产经纪人执业资格考试合格人员共11867人。另有部分人员按照有关规定单科合格保留成绩。

中国房地产经纪人队伍的建设从此掀开了新的一页。



2. 中国房地产经纪人员职业资格制度的主要内容

中国房地产经纪人员职业资格分为“房地产经纪人执业资格”和“房地产经纪人协理从业资格”两个层次。

(一) 房地产经纪人执业资格考试及其注册管理

房地产经纪人执业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由人事部、建设部共同组织实施，原则上每年举行一次。凡中华人民共和国公民，遵守国家法律、法规，已取得房地产经纪人协理资格（2005 年前暂不要求），并达到规定的学历和工作年限，均可报名参加房地产经纪人执业资格考试。考试合格人员，由省级人事部门颁发人事部统一印制，人事部、建设部共同用印的《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》。该证书全国范围有效，用人单位可根据工作需要聘请持证者任经济师职务。

房地产经纪人执业资格考试共有 4 个科目，包括：“房地产基本制度与政策”、“房地产经纪概论”、“房地产经纪实务”和“房地产经纪相关知识”。考试成绩实行两年为一个周期的滚动管理。参加全部 4 个科目考试的人员必须在连续两个考试年度内通过应试科目。对已经取得房地产估价师执业资格的，报名参加房地产经纪人执业资格考试可免试“房地产基本制度与政策”科目，但必须在一个考试年度内通过其他 3 个应试科目。

取得《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》的人员，经注册，并取得《中华人民共和国房地产经纪人注册证》后，方能以房地产经纪人名义从事房地产经纪活动。

(二) 房地产经纪人协理从业资格考试及其注册管理

房地产经纪人协理从业资格实行全国统一大纲，由各省、自治区、直辖市命题并组织考试的制度。凡中华人民共和国公民，



遵守国家法律、法规，具有高中以上学历，愿意从事房地产经纪活动的人员，均可报名参加房地产经纪人协理从业资格考试。考试合格人员，由各省、自治区、直辖市人事部门颁发人事部、建设部统一格式的《中华人民共和国房地产经纪人协理从业资格证书》，该证书在所在行政区域内有效。房地产经纪人协理从业资格注册登记管理工作由各省级房地产管理部门负责。

（三）房地产经纪人员的权利和义务

房地产经纪人有权依法发起设立或加入房地产经纪机构，承担房地产经纪机构关键岗位工作，指导房地产经纪人协理进行各种经纪业务，经所在机构授权订立房地产经纪合同等重要业务文书，执行房地产经纪业务并获得合理佣金。在执行房地产经纪业务时，房地产经纪人有权要求委托人提供与交易有关的资料，支付因开展房地产经纪活动而发生的成本费用，并有权拒绝执行委托人发出的违法指令。

房地产经纪人协理有权加入房地产经纪机构，在房地产经纪人的指导下，协助房地产经纪人处理经纪有关事务并获得合理的报酬。

房地产经纪人和房地产经纪人协理应当利用专业知识和职业经验处理或协助处理房地产交易中的细节问题，向委托人披露相关信息，诚实信用，恪守合同，完成委托业务，并为委托人保守商业秘密，充分保障委托人的权益。房地产经纪人和房地产经纪人协理必须接受职业继续教育，不断提高业务水平。

房地产经纪人和房地产经纪人协理只能注册、受聘于一个经纪机构，并以该房地产经纪机构的名义从事经纪活动，不得以房地产经纪人或房地产经纪人协理的身份从事经纪活动或在其他经纪机构兼职。未取得注册房地产经纪人资格证、注册房地产经纪人协理资格证的人员，一律不得从事房地产经纪活动。

经国家有关部门同意，获准在中华人民共和国境内就业的外





籍人员及港、澳、台地区的专业人员，符合规定要求的，也可报名参加房地产经纪人员职业资格考试以及申请注册。

3. 中国房地产经纪人员资格管理制度研究课题报告

为了给中国房地产经纪人员职业资格制度的建立提供参考，中山大学岭南学院房地产咨询研究中心接受委托进行了“中国房地产经纪人员资格管理制度”课题研究。下面所附为 2000 年 11 月完成的研究报告内容，由此可见中国房地产经纪人员职业资格制度建立过程中的一些思路。