



用于国家职业技能鉴定
国家职业资格培训教程

房地产策划师

(基础知识)

中国就业培训技术指导中心组织编写



中国劳动社会保障出版社

出版说明

本书根据《国家职业标准——房地产策划师（试行）》的要求，由中国就业培训技术指导中心按照标准、教材、题库相衔接的原则组织编写，是职业技能鉴定的推荐辅导用书。

本书介绍了各个级别房地产策划师应掌握的基础知识，涉及房地产开发、城市规划、房地产规划与设计、房地产项目投资和融资、房地产市场营销、房地产项目物业管理基础知识及职业道德和相关法律法规知识等内容。

ISBN 978-7-5045-6602-7



9 787504 566027 >

定价：36.00元



用于国家职业技能鉴定

国家职业资格培训教程

房地产策划师

(基础知识)

编审委员会

主任 刘 康
副主任 陈李翔 原淑炜
委员 温兆晔 黄福新 巢民强 何 红 张志东
陈 蕾 张 伟

本书编写人员

主 编 黄福新
副主编 巢民强 温兆晔
编 者 黄福新 谭明俊



中国劳动社会保障出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产策划师：基础知识/中国就业培训技术指导中心组织编写. —北京：中国劳动社会保障出版社，2007

国家职业资格培训教程

ISBN 978-7-5045-6602-7

I. 房… II. 中… III. 房地产-策划-技术培训-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 167665 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码：100029)

出 版 人：张梦欣

*

北京北苑印刷有限责任公司印刷装订 新华书店经销

787 毫米×1092 毫米 16 开本 20 印张 298 千字

2007 年 11 月第 1 版 2007 年 11 月第 1 次印刷

定价：36.00 元

读者服务部电话：010-64929211

发行部电话：010-64927085

出版社网址：<http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

举报电话：010-64954652

前 言

为推动房地产策划师职业培训和职业技能鉴定工作的开展，在房地产从业人员中推行国家职业资格证书制度，中国就业培训技术指导中心在完成《国家职业标准——房地产策划师（试行）》（以下简称《标准》）制定工作的基础上，组织参加《标准》编写和审定的专家及其他有关专家，编写了《国家职业资格培训教程——房地产策划师》（以下简称《教程》）。

《教程》紧贴《标准》，内容上，力求体现“以职业活动为导向，以职业能力为核心”的指导思想，突出职业培训特色；结构上，针对职业活动的领域，按照模块化的方式，分级别进行编写。《教程》的基础知识部分内容涵盖《标准》的“基本要求”；技能部分的章对应于《标准》的“职业功能”，节对应于《标准》的“工作内容”，节中阐述的内容对应于《标准》的“能力要求”和“相关知识”。

《国家职业资格培训教程——房地产策划师（基础知识）》适用于对各级别房地产策划师基础知识的培训，是职业技能鉴定的推荐辅导用书。

本书在编写过程中得到了北京凌志通成教育科技有限公司等单位的大力支持与协助，在此一并表示衷心的感谢。

由于时间仓促，不足之处在所难免，欢迎读者提出宝贵意见和建议。

中国就业培训技术指导中心

目 录

CONTENTS 《国家职业资格培训教程》

第一部分 职业道德和房地产策划知识

第一章 职业道德基本知识	(3)
第一节 房地产策划师职业道德与职业守则	(3)
第二节 房地产策划师职业素养	(7)
第二章 房地产策划基础知识	(14)
第一节 房地产开发	(14)
第二节 城市规划	(30)
第三节 房地产策划	(46)
第四节 房地产项目规划与设计	(85)
第五节 房地产项目投资和融资	(117)
第六节 房地产市场营销	(144)
第七节 房地产项目物业管理	(156)

第二部分 相关法律、法规知识

第三章 劳动法和合同法知识	(173)
第一节 劳动法知识	(173)
第二节 合同法知识	(184)
第四章 房地产管理法和城市规划法知识	(193)
第一节 房地产管理法知识	(193)

第二节 城市规划法知识	(207)
第五章 土地管理法和土地出让、转让制度知识	(219)
第一节 土地管理法知识	(219)
第二节 土地使用权出让、转让制度知识	(231)
第六章 房地产开发企业开发经营管理相关法规知识	(241)
第一节 房地产开发项目管理政策法规知识	(241)
第二节 商品房交付使用管理政策法规知识	(248)
第三节 房地产广告管理政策法规知识	(255)
第七章 房地产金融业务管理相关法规及物业管理条例知识	(261)
第一节 房地产信贷业务管理知识	(261)
第二节 房地产信托、保险业务管理知识	(279)
第三节 物业管理条例及相关法规	(285)
第八章 房地产相关税收法律和房地产税费相关政策	(294)
参考文献	(314)

第一部分

职业道德和房地产策划知识

第一节 房地产策划师职业道德与职业守则

一、房地产策划师职业道德的概念

与房地产估价师、律师、会计师等智力咨询行业一样，房地产策划师也需要具备合格的职业道德。在房地产策划师这个职业逐渐走上正轨的过程中，从业时面临的最大挑战不只是能力问题，更是一个道德风险问题。

在实际策划咨询工作中，经常会碰到这种情况：房地产策划师根据自己的研究和分析，判断该房地产开发方案不能实施。但当开发商执意要实施时，策划师则不再坚持自己的观点，而是随意附和。更有一些策划师刻意揣摸开发商的意图，然后曲意逢迎，目的只是为了能够拿到“定单”，哄取开发商的咨询费，结果常常是既损人，又害己。即使眼前做成了一笔生意，实际上却自毁了往后生路。

房地产策划师职业道德是指房地产策划师在房地产策划服务工作中所应遵循的特定的道德标准。房地产策划师职业道德是社会道德意识形态的重要组成部分之一，是社会为了调整房地产策划师之间以及房地产

策划师与顾客及社会之间的关系，要求房地产策划师应遵循的行为准则。房地产策划师职业道德是指其从业人员道德行为和道德关系普遍规律的反映，是当代社会对房地产策划师职业行为基本要求的概括，是房地产策划师职业的社会关系在道德生活中的体现。

二、房地产策划师职业道德规范

房地产策划师职业道德规范是房地产策划师在房地产策划服务工作中所应遵循的特定的行为规范。房地产策划师职业道德规范源于并高于其道德生活和职业实践，它从房地产策划行业及职业要求和社会公众利益出发，经过概括而形成，是对房地产策划师最低的道德要求。

房地产策划师的职业道德规范包括以下两大方面。

1. 要以为人民服务为核心

“社会主义道德建设要以为人民服务为核心”。房地产策划师比较注重实战方面，在一定程度上弱化了房地产策划的职业道德建设。现在房地产策划作为一种独立职业，加强职业道德建设理所当然。

特别是房地产策划本身是一种服务性职业，加强职业道德建设更有其特殊意义。要大力推行房地产策划服务社会化、专业化、市场化，树立房地产策划面向群众、面向行业、面向社会全方位的服务观念，拓展服务领域，增加服务项目，充实服务内容，强化服务意识，明确服务准则，规范服务行为，改善服务质量，提高整个行业的服务水平。总之，在房地产策划从业之中，要始终把握“为人民服务”的社会主义职业道德建设核心。只要不偏离这个核心，良好的房地产策划职业道德就会大力推进房地产策划行业健康发展。

2. 遵循房地产策划职业道德准则

“大力倡导爱岗敬业、诚实守信、办事公道、服务群众、奉献社会的职业道德”这句话所概括的五个方面的内容是所有行业都应当遵循的公共性的职业道德准则，其中每一个方面都是同“为人民服务”紧密联系在一起。没有“为人民服务”的思想，就不可能“爱岗敬业”“办事公道”，更不能做到“服务群众”和“奉献社会”。对职业岗位的热爱和对群众的真诚关心，都必然出于一种发自内心的“为人民服务”的献身精神。

三、房地产策划师职业守则

根据国家经济贸易委员会、中华全国总工会联合发布的《关于进一步加强商业职业道德建设的意见》(2002年9月25日执行)与劳动保障部颁布的《房地产策划师国家职业标准(试行)》(2006年1月17日起施行)对策划师职业道德的要求,房地产策划师应遵守以下职业守则:

1. 遵纪守法, 尊重知识产权

房地产策划师首先要遵纪守法。法治和责任理念是现代社会的核心理念。遵纪守法是公民应尽的社会责任和道德义务。遵纪守法就要树立法制观念, 严格遵守宪法和法律, 以遵纪守法为荣、以违法乱纪为耻, 在全社会营造依法治国和依法办事的良好氛围。

房地产策划师也要尊重知识产权, 不能侵犯别人的知识产权。知识产权制度作为保护智力劳动成果的一项重要制度, 发挥着激励创新、规范竞争、调整利益和传播信息的重要作用。一个房地产策划方案, 任意“克隆”他人的创意, 这是不尊重和侵犯别人知识产权的表现, 应该加以注意。随着我国加入 WTO 以及市场经济体制的逐步完善和经济秩序的进一步规范, 保护知识产权也变得越来越重要了。在全社会营造尊重知识产权、尊重知识成果的氛围, 将为经济社会的发展创造良好的外部环境。

尊重知识产权的根本出路在于创新, 在公平市场条件下求生存、求发展。寻找房地产策划新思路、新创意、新计划、新方式、新途径、新策略的过程, 是尊重知识产权并打开房地产策划师工作新局面的必经之路。没有创新, 房地产策划工作就会止步不前, 就会在激烈的市场竞争中处于不利地位。只有创新, 才能不侵犯别人的知识产权, 长期活跃在房地产策划第一线, 促进房地产策划师职业水平的提高和整个行业素质的提升。

2. 忠诚敬业, 恪尽职守

忠诚就是要对自己所从事的工作忠于职守、毫不懈怠, 是一种职业的责任感, 它是成就事业最坚实的基础。敬业是成就事业的首要条件, 它既包含了个人对事业的执著, 又包含了对事业的无限热爱之情。

要做到忠诚敬业, 首先, 要热爱本职工作。房地产策划是一种新兴职业, 需要人们去开拓。房地产策划师要以恭敬、虔诚的态度对待房地

产策划职业，在策划岗位上，决不能以自己不感兴趣或者不是自己选择的职业为借口，消极无为。要积极调整自己的工作方式和行为态度，努力培养自己对策划职业的兴趣。其次，要有“敬业”的进取精神。房地产策划创新性、技术性很强，做好房地产策划，不但要掌握广博的知识，而且还要不断吸收本职工作所需要的新知识，要有成为本职岗位上的能人、专家的雄心壮志。再次，要坚守岗位职责。房地产开发项目价值较大，如果不严格坚守岗位职责，就有可能导致项目流产，甚至引发一些不必要的纠纷。房地产策划职业责任是与其策划行为相伴随的，房地产策划师理应坚守岗位职责，要有对自己的策划行为承担一切责任的高度警觉意识。

房地产策划师要想在工作上取得成就，还应恪尽职守。恪尽职守的第一要义就是立足本职，兢兢业业，踏实工作，不计较个人得失，勇于承担工作重任，做实事，创实绩。房地产策划师应该具备强烈的责任心，认真负责，刻苦钻研，勤奋工作，开拓创新，不断进取，以满腔的热忱和无私的奉献，全心全意地投入到工作中去，努力把工作做得尽善尽美。

3. 公正诚信，杜绝欺诈

公正是指人们在处理问题时站在公正的立场，公正合理，不偏不倚。这不仅是做人的准则，也是房地产策划师开展工作的基本要求。房地产策划师的活动涉及多方面的领域，影响各部门的利益，必须公平、公正，不能偏袒其中任何一方。在公平的前提下，还要顾及国家和社会的利益，考虑外部效应。

诚实守信是为人之本、从业之要。诚信是市场经济的基本规则，是为人处世的根本要求。作为一个人在安身立命、成就事业的职业活动中，诚信同样是至关重要的从业品质。作为房地产策划师，对于所在公司或委托客户的商业机密应当自觉严格保守，不得泄露，维护自身信誉。一个单位或者一个行业的整体形象取决于该单位、该行业内职业劳动者普遍的信用和诚实程度。

为了树立良好的房地产策划职业形象，房地产策划师在策划过程中要始终诚实守信，应当做到：一是实事求是。在进行房地产市场调研时，要忠于事物的本来面目；在确定项目的市场定位时，不要受不正当因素的干扰，要根据其前因后果和市场态势科学地作出结论；在搜集整理资料、撰写策划方案报告书等其他方面，同样要坚持实事求是的原则。二

是恪守合同。接受房地产策划业务，要签订委托策划合同，严格按照合同约定收取策划咨询费，出具策划方案报告书。三是保守商业秘密。不能把影响企业声誉的商业秘密透露出去。

房地产策划师不得以牟私利为目的，采用欺骗的方式获得不当的利益，杜绝欺诈。做一个好的房地产策划师不易，守住一个好的房地产策划师名声更难。房地产策划师应该恪守职业守则，不对客户做“坑、蒙、拐、骗”的事情。

第二节 房地产策划师职业素养

一、房地产策划师职业的基本知识结构

一个要从事房地产策划的人，或者说是以房地产策划作为自己职业的人，不管他的知识结构如何、策划经验如何，均应具备初入行时的基础知识。这些基础知识包括企业策划知识、房地产经济知识、市场营销知识、项目管理知识、城市规划及建筑设计知识、人文基础知识、房地产政策与法规知识等。

1. 企业策划知识

企业策划理论是 20 世纪 90 年代末从管理学科分离出的一种理论，它是经济决策理论的一门分支学科。企业策划理论强调以下几个方面：

(1) 企业的任何决策应在策划以后进行，这是避免决策失误的有效途径。

(2) 策划是一种程序，在本质上是一种运用脑力的理性行为。

(3) 在策划过程中它能影响管理者的决策、意见、方向等，决策后又以其策划保证决策的成功实施。简言之，策划即是管理。

企业策划理论是房地产策划的理论根基，企业策划理论的一般规律对房地产策划学在理论上有指导作用。从这个意义上说，房地产策划是企业策划理论的子分支。不过，房地产策划有自己的内在理论框架和特有发展规律。

2. 房地产经济知识

房地产经济理论包括房地产投资分析、房地产开发、房地产经营管理等方面，它揭示了房地产经济的一般规律。房地产策划是在房地产领域运用科学规范的策划行为，因此，房地产经济理论是房地产策划的基础，它的基本规律指导着房地产的策划行为。

3. 市场营销知识

房地产产品经过设计、建设以后最终要推向市场。在推向市场时，经过市场营销使产品引导到消费者手里，在这一过程中，没有市场营销理论的贯穿是难以实现的。市场营销理论是房地产策划的理论根基，房地产策划离不开市场营销理论的指导。房地产全程营销策划的理念就体现了这一原则。

4. 项目管理知识

项目管理理论是近年来才从国外引进的一门知识，由于它的科学性和新颖性，越来越受到人们的重视。项目管理理论的最大特点是以项目生命周期来进行管理，“通过项目经理和项目组织的努力，运用系统理论和方法对项目及其资源进行计划、组织、协调、控制，旨在实现项目的特定目标的管理方法体系”。

项目管理理论对房地产策划影响较大，房地产策划中的房地产项目策划实际上也是项目管理理论的一个分支。策划即是管理，简而言之，房地产项目策划也是房地产项目管理。

5. 城市规划及建筑设计知识

城市规划和建筑设计是两门技术含量很高的学科，房地产产品设计以及产品的建设就与它们息息相关。对一块地来说，如要进行规划设计，就离不开规划的要求和限制；如要进行建设施工，必然与建筑设计的方方面面知识有关。如果房地产策划师对这两门知识不懂或懂得不多，虽然在其他方面有所擅长，但还不是一位合格的策划师，最多算是一位蹩脚的房地产策划师。在当前，真正掌握规划及建筑知识的房地产策划师不多，大多数还需要认真地加以补课才是。

6. 人文基础知识

人文基础知识包括社会学、心理学、广告学以及文、史、哲等人文学科内容，它们为房地产策划师提供人文知识和人文思想的支持。就拿社会学知识来说，就与房地产策划密切相关。

社会学理论强调社会关系、社会群体、社会生活、社会人口、社会文化以及社区发展等问题，这些都是房地产策划时的思想依据。因为房地产策划涉及的产品是社会最重要的消费品，这些消费品可以构成一个庞大的社会，这个社会涉及各种类型的社区问题，需要一一解决。

以大型住宅小区为例，它相当于一个小社会，住宅社区的生活方式、群体倾向、文化需求、家庭爱好等要素都是房地产策划前要深入研究、调查的具体内容。没有社会学理论的有力支持，房地产策划就是空洞无物的。

7. 房地产政策与法规知识

房地产政策与法规有两部分：一是与房地产行业相关的基本政策与法规，如劳动法、合同法、城市规划法、金融法规等。二是房地产行业的基本政策与法规，如土地管理法、城市房地产管理法、土地出让条例、房地产开发建设基本法规等。此外，还要了解当前国家对房地产行业发布的最新政策和法规。

8. 房地产策划基础知识与专业能力

房地产策划基础知识包括：房地产开发知识、城市规划知识、房地产策划知识、房地产项目规划设计知识、房地产投融资知识、房地产市场营销知识、房地产物业管理知识等。

房地产策划专业能力包括：房地产市场调研与定位、房地产投资策划、房地产营销策划、房地产售后服务和物业管理等。

二、房地产策划师的职业能力

房地产策划师在工作中要整合建筑、营销、设计等多方面因素，运用自己的综合职业能力为项目规划提出合理的建设取向，在设计、建设、营销、服务、管理等方面提出比竞争者更能满足顾客需求的实施方案。因此，房地产策划师在职业要求上需要具备很高的综合职业能力。

1. 掌握全局的能力

房地产属于资金和人才密集型产业，某一个环节出现失误都可能导致整个楼盘血本无归。因此，一个好的房地产策划师要能够整合包括市场、设计、建筑、融资等在内的各种可以利用的资源，同时要协调好这些资源，发挥其特定的作用。

因此，要有掌握全局的能力，这种能力不仅仅是长期积累下来的工

作能力，更是魄力的体现。

2. 充分的实战经验

由于房地产业特殊性，任何成功的经验都很难照搬并应用在新项目上，而且前一个项目的成功也不能保证未来的项目一定成功。在充分的实践经验基础上锻炼出来的吸收各种策划元素，进而去粗取精、优化组合的能力是策划成功的关键所在。

3. 出色的创新能力

随着竞争的加剧，如何创新以吸引顾客的眼球，成为房地产商吸引顾客掏钱包的杀手锏。因此，差异化虽然不是房地产企业唯一的生存战略，却是获取竞争优势的重要手段。房地产策划咨询机构没有创新意识或创新能力不足，就抓不住差异化的机会，而没有差异的同质项目必然会导致价格的恶性竞争。

4. 敏锐的洞察力

所谓洞察力，是指房地产策划师对市场有效需求变化的敏感程度与预见能力。房地产项目投资大、建设周期长，受国家政策、社会环境、经济环境、管理水平、资金来源等多方面因素制约，制约因素稍有变化，就会导致市场上的有效需求发生变化，预先的项目定位就有可能发生变化甚至落空。

房地产策划师对市场上出现的细微变化必须要有敏锐的洞察力，必须要能及时修正与市场有效需求相悖的定位。否则，项目前期虽有准确的定位但项目建成后仍会是没有需求或需求有限的市场。

5. 较强的合作能力

房地产策划师要能够使其项目的“理念设计”“目标市场定位”“项目规划”“建筑设计”“营销执行”“经营运作”“品牌建设”等方面能与项目操作同步进行。这不是单个阅历丰富、才华横溢的策划师所能肩负的重任，它需要众多专业人士通力合作。

三、房地产策划师的职业素质

职业素质是指一个人从事某种职业所应具备的基本素养和品质，房地产策划师应具备的职业基本素质有以下几个方面：

1. 对民族传统文化和人文精神有普遍的认识

文化、人文是最为持久稳定的因素，它不会轻易改变。文化的延续