

2014

执业资格考试丛书



**全国房地产估价师
执业资格考试通关必备**

房地产基本制度与政策 (含相关知识)

复习指南及模拟试题

主编 曾 佳

中国建筑工业出版社

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产基本制度与政策(含相关知识) 复习指南及模拟试题

主 编 曾 佳

副主编 崔彩云 王志丽 黄万新 高丽娜

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策(含相关知识)复习指南及模拟试题/曾佳
主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 5
(全国房地产估价师执业资格考试通关必备)
ISBN 978-7-112-16794-4

I. ①房… II. ①曾… 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(2014)第 088501 号

本书是《全国房地产估价师执业资格考试通关必备》(2014 年版)丛书之一, 根据
考试大纲和教材编写而成。主要内容包括考点精析、历年真题和模拟试题三部分。考
点精析部分列出了考纲要求、重要考点、易混淆点辨析, 为便于考生检测, 还附有相
应考题和典型习题。历年真题和模拟试题部分不仅给出了答案, 对大多数有一定难度
的考题还进行了详细解析, 以加深考生对相关内容的理解。

本书可供参加 2014 全国房地产估价师考试的考生参考。

* * *

责任编辑: 封 毅 毕凤鸣 周方圆
责任设计: 张 虹
责任校对: 张 颖 刘梦然

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产基本制度与政策(含相关知识)复习指南及模拟试题

主 编 曾 佳

副主编 崔彩云 王志丽 黄万新 高丽娜

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 25 1/4 字数: 610 千字

2014 年 5 月第一版 2014 年 5 月第一次印刷

定价: 55.00 元

ISBN 978-7-112-16794-4

(25579)

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)

本书编委会

策 划 人 赵 林

主 编 曾 佳

副 主 编 崔彩云 王志丽 黄万新 高丽娜

编委会成员 韩国波 李会联 潘天泉 滑 海 华玲玲

于 臻 李永飞 李 楠 冉小英 杨建平

许 娜 柳 锋 何 燕 卫赵斌 杨 光

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 房地产业.....	2
第二章 建设用地制度与政策	15
第三章 国有土地上房屋征收	29
第四章 规划设计及工程建设管理制度与政策	42
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	58
第六章 房地产交易管理制度与政策	70
第七章 房地产权属登记制度与政策	95
第八章 房地产中介服务管理制度与政策.....	117
第九章 物业管理制度与政策.....	150
第十章 房地产税收制度与政策.....	160
第十一章 住房公积金制度.....	187
第二部分 房地产估价相关知识	197
第一章 规划知识.....	198
第二章 环境知识.....	210
第三章 建筑工程知识.....	220
第四章 工程造价知识.....	230
第五章 房地产测绘知识.....	243
第六章 经济学知识.....	250
第七章 金融知识.....	270
第八章 证券知识.....	287
第九章 保险知识.....	296
第十章 统计知识.....	301
第十一章 会计知识.....	309
第十二章 法律知识.....	317
第十三章 拍卖知识.....	332
第三部分 历年真题	341
2012 年真题	342
2012 年真题参考答案及解析	350
第四部分 模拟试题	355
模拟试题一.....	356
模拟试题一参考答案与解析.....	366
模拟试题二.....	371

模拟试题二参考答案与解析..... 380

模拟试题三..... 384

模拟试题三参考答案与解析..... 393

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地 产 业

一、考试目的和考试大纲要求

（一）考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产业、城镇住房制度、土地制度和房地产领域现行法规体系等基本知识的了解、熟悉和掌握程度。

（二）考试大纲要求

1. 熟悉房地产业的基本概念；
2. 熟悉房地产业的作用；
3. 熟悉房地产业的细分；
4. 了解房地产业的历史沿革；
5. 了解城镇住房制度改革；
6. 熟悉现行城镇住房制度的基本框架；
7. 掌握土地所有制；
8. 掌握土地管理的基本制度；
9. 了解城镇土地使用制度改革；
10. 熟悉现行城镇土地使用制度的基本框架；
11. 掌握我国房地产法律体系；
12. 掌握房地产相关法律；
13. 掌握房地产行政法规；
14. 掌握房地产部门规章。

二、重要考点

（一）房地产业概述

1. 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，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、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，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，改变成了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。

2. 房地产业的作用

房地产业关联度高、带动力强，是经济发展的基础性、先导性产业，是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。房地产业有以下重要作用：

(1) 可以为国民经济发展提供重要的物质条件。房地产是国民经济发展的基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产业。

(2) 房地产业关联度高，带动力强，可以带动建筑、建材、化工、轻工、电器等相关产业的发展，促进国民经济持续快速健康增长。

(3) 可以改善人民的住房条件和生活环境。

(4) 可以加快旧城改造和城市基础设施建设，改变落后的城市面貌。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。

(5) 有利于优化产业结构，改善投资硬环境，吸引外资，加快改革开放的步伐。

(6) 可以扩大就业，特别是房地产经纪行业和物业管理行业，需要的从业人员较多。

(7) 可以增加政府财政收入。

随着国民经济和房地产业的进一步发展，房地产业在国民经济中将发挥更广泛、更重要的作用。

3. 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。

房地产开发经营业主要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。

房地产咨询业主要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。

房地产估价活动主要由房地产估价师来完成。房地产估价业是知识密集型行业。

房地产经纪业是知识密集和劳动密集的行业。

物业管理业是劳动密集和知识密集的行业。

（二）城镇住房制度概述

我国住房制度包括城镇住房制度和农村住房制度。城镇住房制度从 1978 年开始了根本性的变化。我国房地产业的发展主要得益于三项重大制度和体制改革：城镇住房制度改革、城镇土地使用制度改革和房地产生产方式改革。

1. 城镇住房制度改革

城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。我国传统的城镇住房制度是一种以国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用为特点的实物福利性住房制度。这种住房制度存在着一系列严重弊端和难以克服的矛盾，其根本问题在于不能有效地满足城镇居民的住房需求，不适应社会主义商品经济的客观要求，实行低租金出租的办法，房租低得连住房的维修费也补偿不了，不仅年年国家投入住宅建设的大量资金收不回来，还要再拿出一大笔资金用于补贴住房的维修和管理费用，因此，对这种传统的城镇住房制度必须进行全面彻底的改革，实现机制转换，创立具有中国特色的新型住房制度，实现住房商品化、市场化、社会化。我国城镇住房制度改革经历了三个阶段：

（1）城镇住房制度改革的探索和试点阶段

1978 年邓小平同志提出了关于房改的问题。1980 年 6 月，中共中央、国务院批转了《全国基本建设工作会议汇报提纲》，正式宣布将实行住宅商品化的政策。1988 年 2 月国务院批准印发了国务院住房制度改革领导小组《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》（国发〔1988〕11 号）是国务院颁发的全面指导城镇住房制度改革的重要文件，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。

（2）城镇住房制度改革的全面推进和配套改革阶段

1991 年 11 月，国务院办公厅下发了《关于全面进行城镇住房制度改革的意见》，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。

（3）城镇住房制度改革的深化和全面实施阶段

1998 年下半年开始，全国城镇停止住房实物分配，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，主要包括：

① 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。

新建的经济适用住房销售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。取消各种不合理收费，特别是降低征地和拆迁补偿费，降低经济适用住房建设成本，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、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、企业管理费、贷款利息和税金等七项因素。计入房价

的企业管理费原则上控制在 2% 以下，并以征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）等四项成本因素为基础计算，经济适用住房开发利润控制在 3% 以下。

② 对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。

最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决，也可以由政府或单位出资兴建。最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主，实物配租和租金核减为辅。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%。廉租住房的租金实行政府定价，廉租住房租金标准由维修费、管理费两项因素构成。单位面积租赁住房补贴标准，按照市场平均租金与廉租住房租金标准的差额计算。具体标准由市（县）人民政府制定。

中低收入家庭购买经济适用住房等普通商品住房。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，具有保障性质的政策性商品住房。

对高收入家庭购买、租赁的商品住房，实行市场价。

③ 发放住房补贴。

停止住房实物分配后，职工购房资金来源主要有：职工工资、住房公积金，个人住房贷款，以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。

2. 现行城镇住房政策

经过不断探索，我国初步形成了与经济体制改革进程相适应、基本符合国情的住房供应政策。

（1）商品性住房

商品性住房通过市场化途径建设，可在市场上自由交易，主要面向中等收入以上家庭。商品住房实行社会化生产、市场化供应。国家综合运用规划、土地、税收、信贷等手段，引导商品住房建设与消费，努力实现总量平衡、结构合理、价格稳定。

（2）保障性住房等享受政策支持住房

保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、棚改安置住房、公共租赁住房 and 限价商品住房。

廉租住房由政府通过新建、改建、购置、租赁等方式筹集；新建廉租住房，实行土地划拨和税费减免；以低租金出租给符合条件的家庭。廉租住房单套建筑面积控制在 50m² 内，保证基本居住功能。廉租住房保障资金来源有：一是地方财政将廉租住房保障资金纳入年度预算安排；二是住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后全部用于廉租住房建设；三是土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于 10%，各地还可根据实际情况进一步适当提高比例；四是廉租住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维护和管理。

经济适用住房由政府组织、社会投资建设，实行土地划拨、税费减免、信贷支持，按照保本微利原则出售给符合条件的家庭。单套建筑面积控制在 60m² 左右；购房人拥有有限产权，购房满 5 年可转让，但应按照规定交纳土地收益等价款；政府优先回购。

棚改安置住房的供应对象是居住在棚户区的居民，其中多为低收入和中等偏下收入住房困难家庭。

公共租赁住房的供应对象主要是城镇中等偏下收入住房困难家庭。

限价商品住房通过限定套型结构、销售价位，以招标方式确定开发建设单位。从建设限价商品住房的城市的情况看，主要面向有本地户籍的中等及以下收入住房困难家庭销售。

（三）土地制度概述

1. 土地所有制

（1）国有土地

全民所有制的土地被称为国家所有土地，简称国有土地，其所有权由国务院代表国家行使。

1998年12月27日国务院颁布的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号）第二条明确了国有土地的范围。国有土地包括：①城市市区的土地；②农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；③国家依法征收的土地；④依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；⑤农村集体经济组织全部成员转化城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；⑥因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

在现阶段，按照国家有关规定，取得建设用地使用权的途径主要有：①通过行政划拨方式取得；②通过国家出让方式取得；③通过房地产转让方式取得（如买卖、赠予或者其他合法方式）；④通过土地或房地产租赁方式取得。

（2）集体土地

劳动群众集体所有制的土地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。

农民集体的范围有下列三种：①村农民集体；②村内两个以上农村集体经济组织的农民集体；③乡镇农民集体。

农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有，即除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。

2. 土地管理的基本制度

（1）国家实行土地登记制度

根据《中华人民共和国土地管理法》和《土地登记规则》，国家依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利进行登记。土地登记由县级以上人民政府登记造册，确认有关土地权利。属于国有土地的，核发《国有土地使用证》，确认国有土地使用权，其中，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定；属于农民集体所有土地的，核发《集体土地所有证》，确认集体土地所有权；使用集体土地的，核发《集体土地使用证》，确定集体土地使用权；属于土地他项权利的，核发土地他项权利证明书，确认土地他项权。土地他项权利是指土地使用权和土地所有权以外的土地权利，包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。依法登记的土地所有权、使用权和他项权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

土地登记以县级行政区为单位组织进行，具体工作由县级以上人民政府土地管理部门负责。土地登记以宗地为基本单元，拥有或者使用两宗以上土地的土地使用者或土地所有者，应当分宗申请登记，两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，应当分别申请登记。跨县级行政区使用土地的，应当分别向土地所在地县级以上地方人民政府土地管理部门申

请登记。

另外，林地、草原的所有权或者使用权确认，水面、滩涂的养殖使用权确认，分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

（2）国家实行土地有偿有限期使用制度

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。

（3）国家实行土地用途管制制度

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。土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地总量，严格限制农用地转为建设用地。

（4）国家实行耕地保护制度

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。

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、桑树或其他树木的土地；耕种 3 年以上的滩地和滩涂等。

3. 城镇土地使用制度改革

在计划经济时期，我国的城镇土地使用制度，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。所谓行政划拨，是指土地由政府有关主管部门调拨使用，具体包括两个方面：a. 土地使用者如果需要土地，不是通过购买或租赁的方式获得，而是按照一定的建设用地程序，由政府有关主管部门无偿拨给。b. 国家因经济、文化、国防建设或者兴办社会公共事业，如果需要使用原土地使用者正在使用的土地，也不是通过购买或租赁的方式取得，而是运用行政手段无偿调用。

无偿无限期使用，是指从国家那里得到土地时不支付地价，在使用土地的过程中也不缴纳地租或土地使用费。同时国家在将土地划拨给这些使用者时，也没有规定具体明确的土地使用期限。除非遇到国家新的建设需要使用该块土地，否则土地使用者可以无限期地占用下去。

禁止土地使用者转让土地，是指禁止土地使用者以买卖、出租、抵押、赠予、交换等方式将土地转让给其他单位或个人使用。如果土地使用者不再需要使用该块土地，必须将土地无偿交给国家有关部门，由其重新安排使用。

我国城镇土地使用制度改革的发展过程突出表现在下列五个方面：①征收土地使用费；②开展土地使用权有偿出让和转让；③制定地方性土地使用权有偿出让、转让法规；④修改《宪法》和《土地管理法》；⑤制定全国性土地使用权出让和转让条例。

4. 现行城镇土地使用制度的基本框架

我国城镇土地使用制度经过改革探索，找到了一种既能维护土地公有制，又有利于市场经济运行的制度。这种土地使用制度，是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款。

（四）房地产法制建设

1. 我国房地产法律体系

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。其中，法律主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）、《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）、《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）。特别是《城市房地产管理法》，它的颁布实施标志着我国房地产业的发展迈入了法制管理的新时期，为依法管理房地产市场奠定了坚实的法律基础。这部法律除确立了我国房地产管理的基本原则，还对房地产开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记等主要管理环节，确立了一系列基本制度，做出了具体规定，内容十分丰富。

2. 房地产相关法律

《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城乡规划法》既有分工，又相辅相成。对于城市建设和房地产业来说，《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收、征用，即征收农村集体所有的土地以及使用国有土地等问题。《城乡规划法》除规定了城市、镇的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围以外，重点是确定规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容。《城市房地产管理法》则对如何取得国有土地使用权、房地产开发、房地产交易和房地产权属登记管理等做出了具体规定。

《物权法》是规范财产关系的民事基本法律，调整因物的归属和利用而产生的民事关系，包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。《物权法》确定了国家、集体和私人的物权平等保护的原则，确定了物权的种类和内容，不动产登记制度，设立了更正登记、预告登记等。《物权法》的颁布实施，对确认物的归属，明确所有权和用益物权、担保物权的内容，保障各种市场主体的平等法律地位和发展权利，依法保护权利人的物权，发展社会主义市场经济将发挥重要的作用。

3. 房地产行政法规

房地产的行政法规是以国务院令颁布的，主要有《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

4. 房地产部门规章

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，主要有《房地产开发企业资质管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《商品房屋租赁管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《闲置土地处置办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《房产测绘管理办法》、《房屋登记办法》、《城市房地产权属档案管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋修缮管理规定》、《城市危险房屋管理规定》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》、《廉租住房管理办法》、《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》、《房地产估价机构管理办法》等。此外，还有《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办

法》、《关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》、《房地产经纪人执业资格考试实施办法》、《关于房地产中介服务收费的通知》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《房地产抵押估价指导意见》等多项规范性文件，以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》，行业标准《房地产登记技术规程》等多项技术规范。

目前，房地产管理的主要环节均有法可依，房地产法律法规体系基本建立，为住宅建设和房地产业的健康发展创造了良好的上层建筑环境。

三、易混淆点辨析

1. 房地产业和建筑业的区别和联系

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。

2. 国有土地和集体土地范围的区别

国有土地包括：①城市市区的土地；②农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地；③国家依法征收的土地；④依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地；⑤农村集体经济组织全部成员转化城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地；⑥因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

农民集体的范围有下列三种：①村农民集体；②村内两个以上农村集体经济组织的农民集体；③乡镇农民集体。

农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有，即除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。

3. 我国房地产的相关法律、行政法规和部门规章内容区别

我国房地产的法律法规体系的构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规范性文件和技术规范等构成。

法律主要有《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《城乡规划法》、《物权法》。

行政法规主要有《土地管理法实施条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

部门规章主要有《房地产开发企业资质管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《商品房屋租赁管理办法》、《城市房地产抵押管理办法》、《闲置土地处置办法》、《注册房地产估价师管理办法》、《房产测绘管理办法》、《房屋登记办法》、《城市房地产权属档案管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋修缮管理规定》、《城市危险房屋管理规定》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》、《廉

租赁住房管理办法》、《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》、《房地产估价机构管理办法》等。

四、重点、难点分析

1. 建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系内涵

(1) 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。

新建的经济适用住房出售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。取消各种不合理收费，特别是降低征地和拆迁补偿费，降低经济适用住房建设成本，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、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、企业管理费、贷款利息和税金等七项因素。计入房价的企业管理费原则上控制在 2% 以下，并以征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）等四项成本因素为基础计算，经济适用住房开发利润控制在 3% 以下。

(2) 对不同收入家庭实行不同的住房供应政策。

最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房。廉租住房可以从腾退的旧公有住房中调剂解决，也可以由政府或单位出资兴建。最低收入家庭住房保障原则上以发放租赁补贴为主，实物配租和租金核减为辅。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%。廉租住房的租金实行政府定价，廉租住房租金标准由维修费、管理费两项因素构成。单位面积租赁住房补贴标准，按照市场平均租金与廉租住房租金标准的差额计算。具体标准由市（县）人民政府制定。

中低收入家庭购买经济适用住房等普通商品住房。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，具有保障性质的政策性商品住房。

对高收入家庭购买、租赁的商品住房，实行市场价。

(3) 发放住房补贴。

停止住房实物分配后，职工购房资金来源主要有：职工工资、住房公积金，个人住房贷款，以及有的地方由财政、单位原有住房建设资金转化的住房补贴等。

2. 我国的住房供应政策的主要内容

(1) 商品性住房

商品性住房通过市场化途径建设，可在市场上自由交易，主要面向中等收入以上家庭。商品住房实行社会化生产、市场化供应。国家综合运用规划、土地、税收、信贷等手段，引导商品住房建设与消费，努力实现总量平衡、结构合理、价格稳定。

(2) 保障性住房等享受政策支持的住房

① 保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、棚改安置住房、公共租赁住房和限价商品住房。

② 廉租住房由政府通过新建、改建、购置、租赁等方式筹集；新建廉租住房，实行土地划拨和税费减免；以低租金出租给符合条件的家庭。廉租住房单套建筑面积控制在 50m² 内，保证基本居住功能。廉租住房保障资金来源有：一是地方财政将廉租住房保障资金纳入年度预算安排。二是住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后

全部用于廉租住房建设。三是土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%，各地还可根据实际情况进一步适当提高比例。四是廉租住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维护和管理。

③ 经济适用住房由政府组织、社会投资建设，实行土地划拨、税费减免、信贷支持，按照保本微利原则出售给符合条件的家庭。单套建筑面积控制在60m²左右；购房人拥有有限产权，购房满5年可转让，但应按照规定交纳土地收益等价款；政府优先回购。

④ 棚改安置住房的供应对象是居住在棚户区居民，其中多为低收入和中等偏下收入住房困难家庭。

⑤ 公共租赁住房的供应对象主要是城镇中等偏下收入住房困难家庭。

⑥ 限价商品住房通过限定套型结构、销售价位，以招标方式确定开发建设单位。从建设限价商品住房的城市的情况看，主要面向有本地户籍的中等及以下收入住房困难家庭销售。

3. 掌握土地管理的基本制度

(1) 国家实行土地登记制度

国家依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利进行登记。土地登记由县级以上人民政府登记造册，确认有关土地权利。属于国有土地的，核发《国有土地使用证》，确认国有土地使用权；属于农民集体所有土地的，核发《集体土地所有证》，确认集体土地所有权；使用集体土地的，核发《集体土地使用证》，确定集体土地使用权；属于土地他项权利的，核发土地他项权利证明书，确认土地他项权。

(2) 国家实行土地有偿有限期使用制度

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。

(3) 国家实行土地用途管制制度

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。土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权的人民政府核准。控制建设用地总量，严格限制农用地转为建设用地。

(4) 国家实行耕地保护制度

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。

五、考题回顾

【2010 年度考试真题】

[选择题]

1. 我国土地用途管制的核心是()。

- A. 实行土地有偿有限期使用制度
- B. 经营土地有偿使用
- C. 不能随意改变农用地的用途
- D. 不能随意改变建设用地的用途

答案：C

解析：土地用途管制的核心是不能随意改变农用地的用途。农用地转用须经有批准权