



全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

中国建筑工业出版社

提示：
本书版权页下方
贴有防伪标签，请
查询核对。

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

沈建忠/主 编

张小宏/副主编

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/沈建忠主编. —4 版. —北京:
中国建筑工业出版社, 2009
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-112-10920-3

I. 房… II. 沈… III. ①房地产业—经济制度—中国—
资格考核—自学参考资料 ②房地产业—经济政策—中国—
资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 058600 号

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

沈建忠/主 编

张小宏/副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 24 $\frac{3}{4}$ 字数: 492 千字

2009 年 4 月第四版 2009 年 4 月第五次印刷

定价: 40.00 元

ISBN 978-7-112-10920-3

(18174)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术, 通过变换视角, 可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话, 核对刮开涂层后显现的 20 位数字, 可知本书真伪。举报电话: (010) 88083151 转 106。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址：北京市海淀区首体南路 9 号主语国际 7 号楼 11 层

邮编：100048

电话：(010) 88083151

传真：(010) 88083156

网址：<http://www.cirea.org.cn>

<http://www.agents.org.cn>

全国房地产估价师执业资格考试用书

编 审 委 员 会

名誉主任：	齐 骥	宋春华	谢家瑾		
主 任：	沈建忠				
副 主 任：	侯浙珉	陆克华	吴剑英	张其光	刘 灿
	姜万荣	金一平	张小宏	张学勤	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健蓉	李晓龙
	王玉平	刘 霞	朱 华	邢 军	季如进
	史贤英	沈 洁	李加林	桂国杰	张国栋
	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国	叶剑平
	高向军	孙仁先	杜 鸣	倪吉信	王 策
	赵鑫明				

本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

王玉平
朱 华
张 锋
柴 强

王永慧
沈建忠
张亚平
倪吉信

王瑞春
应 红
严金明
龚卓琪

王 霞
杨佳燕
赵鑫明
曹金彪

刘 霞
张小宏
姜万荣

目 录

第一章 房地产业	1
第一节 房地产业概述	1
一、房地产业的基本概念	1
二、房地产业的作用	2
三、房地产业的细分	2
四、房地产业的历史沿革	4
第二节 住房制度概述	5
一、城镇住房制度改革	5
二、现行城镇住房制度的基本框架	8
第三节 土地制度概述	11
一、土地所有制	11
二、土地管理的基本制度	13
三、城镇土地使用制度改革	14
四、现行城镇土地使用制度的基本框架	16
第四节 房地产法制建设	17
一、我国房地产法律体系	17
二、房地产相关法律	17
三、房地产行政法规	18
四、房地产部门规章	18
复习思考题	19
第二章 建设用地制度与政策	20
第一节 集体土地征收	20
一、征收集体土地的特点	20
二、征收集体土地应遵守的原则	21
三、征收、征用集体土地的政策规定	22
四、征收集体土地补偿的范围和标准	25

五、征收集体土地的工作程序	26
第二节 建设用地使用权出让	28
一、建设用地使用权出让的概念	28
二、建设用地使用权出让计划、方式和年限	28
三、建设用地使用权出让合同及其管理	34
第三节 建设用地使用权划拨	35
一、建设用地使用权划拨的含义	35
二、建设用地使用权划拨的范围	35
三、建设用地使用权划拨的管理	36
第四节 闲置土地的处理	37
一、闲置土地的认定	38
二、闲置土地的处置方式	38
三、征收土地闲置费	38
四、无偿收回土地使用权	38
复习思考题	39
 第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	40
第一节 城市房屋拆迁管理概述	40
一、城市房屋拆迁的概念	40
二、城市房屋拆迁的管理体制	41
三、城市房屋拆迁工作程序	42
第二节 城市房屋拆迁补偿与安置	44
一、拆迁补偿对象	44
二、拆迁补偿方式	44
三、拆迁补偿标准	45
四、产权调换房屋差价的结算	47
五、拆迁安置	47
六、安置房屋的质量要求	47
七、特殊情况的拆迁补偿与安置	47
第三节 城市房屋拆迁估价	49
一、城市房屋拆迁估价的概念	49
二、拆迁估价机构和人员	50
三、拆迁估价实务	50

四、拆迁估价结果公示和异议处理	51
五、拆迁估价纠纷调处	52
六、对违规估价机构和人员的处罚	52
第四节 城市房屋拆迁纠纷的处理	53
一、房屋拆迁纠纷的类型	53
二、房屋拆迁纠纷的处理方式	53
第五节 城市房屋拆迁行政裁决工作规程	54
一、行政裁决的原则	55
二、拆迁行政裁决的六项主要制度	55
三、拆迁补偿安置标准的裁决依据	55
四、拆迁行政裁决的主要程序	56
五、拆迁强制执行的要求	58
复习思考题	58
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	59
第一节 房地产开发企业的管理	59
一、房地产开发企业的概念、特征及分类	59
二、房地产开发企业的设立条件	59
三、房地产开发企业资质等级	59
四、房地产开发企业设立的程序	60
五、房地产开发企业资质管理	60
第二节 房地产开发项目管理	61
一、确定房地产开发项目的原则	61
二、房地产开发项目建设用地使用权的取得	61
三、房地产开发项目实行资本金制度	62
四、对不按期开发的房地产开发项目的处理原则	63
五、房地产开发项目质量责任制度	63
六、项目手册制度	65
第三节 房地产经营管理	65
一、房地产开发项目转让	65
二、商品房交付使用	67
三、房地产广告	69
复习思考题	71

第五章 规划设计及工程建设管理制度与政策	72
第一节 城乡规划管理制度与政策	72
一、城乡规划的基本概念	72
二、城镇体系规划	73
三、城市规划管理	73
四、城市紫线、绿线、蓝线 and 黄线管理	80
第二节 勘察设计	83
一、勘察设计单位的资质管理	84
二、勘察设计市场的管理	85
三、勘察设计的发包与承包	86
四、建设工程勘察设计的监督管理	87
五、注册建筑师制度	87
六、注册结构工程师制度	88
七、注册建造师制度	89
第三节 招投标与建设监理	90
一、工程建设的招标投标管理	90
二、建设监理制度	93
第四节 建设工程施工与质量管理	97
一、项目报建制度	97
二、施工许可制度	98
三、建设工程质量管理	100
四、建设工程质量保修办法	102
五、建设工程的竣工验收管理制度	104
六、建筑施工企业的资质管理	106
复习思考题	106
 第六章 房地产交易管理制度与政策	108
第一节 房地产交易管理概述	108
一、房地产交易管理的概念和原则	108
二、房地产交易的基本制度	108
三、房地产交易管理机构及其职责	110
第二节 房地产转让管理	110
一、房地产转让概述	110

二、房地产转让的条件·····	111
三、房地产转让的程序·····	112
四、房地产转让合同·····	113
五、以出让方式取得建设用地使用权的房地产转让·····	113
六、以划拨方式取得建设用地使用权的房地产转让·····	114
七、已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定·····	114
第三节 商品房销售管理·····	115
一、商品房预售的概念·····	115
二、商品房预售的条件·····	115
三、商品房预售许可·····	115
四、商品房预售合同登记备案·····	116
五、商品房现售·····	116
六、商品房销售代理·····	117
七、商品房销售中禁止的行为·····	117
八、商品房买卖合同·····	118
第四节 房屋租赁管理·····	120
一、房屋租赁的概念及分类·····	120
二、房屋租赁的政策·····	120
三、房屋租赁的条件·····	120
四、房屋租赁合同·····	121
五、房屋租赁登记备案·····	123
六、房屋租金·····	124
七、房屋转租·····	124
第五节 房地产抵押管理·····	125
一、房地产抵押的概念·····	125
二、房地产作为抵押物的条件·····	125
三、房地产抵押的一般规定·····	126
四、房地产抵押合同·····	128
五、房地产抵押估价·····	128
六、房地产抵押登记·····	130
七、住房抵押贷款证券化涉及的抵押权变更登记·····	130
八、最高额抵押权·····	132
九、房地产抵押的效力·····	132

十、房地产抵押权的实现·····	133
复习思考题·····	134
第七章 房地产权属登记制度与政策 ·····	136
第一节 房地产登记概述 ·····	136
一、房地产登记的概念·····	136
二、房地产登记制度的类型·····	136
三、房地产登记的目的和意义·····	137
四、房地产登记的任务·····	138
五、房地产登记的原则·····	139
六、《物权法》确定的不动产登记制度·····	139
第二节 房地产登记制度 ·····	141
一、房地产登记的种类·····	141
二、房地产登记的体制·····	144
三、房屋登记的范围·····	145
四、房屋登记机构·····	145
五、房屋登记的基本要求·····	145
六、房屋登记的程序·····	146
七、房屋登记的时限·····	148
八、房屋登记的其他规定·····	149
九、房屋登记收费·····	151
第三节 房屋权属登记信息查询 ·····	152
一、房屋权属登记信息查询概述·····	152
二、房屋权属登记信息查询范围·····	153
三、房屋权属登记信息查询的程序·····	154
四、对查询机构和查询人的要求·····	155
第四节 房地产权属档案管理 ·····	155
一、房地产权属档案管理的内容·····	155
二、房地产权属档案的特点·····	157
三、房地产权属档案的作用·····	159
四、房地产权属档案业务管理的内容·····	160
第五节 房地产测绘 ·····	162
一、房地产测绘概述·····	162

二、房地产面积测算·····	163
复习思考题·····	169
第八章 房地产中介服务管理制度与政策·····	170
第一节 房地产中介服务行业管理概述·····	170
一、房地产中介服务的概念及特点·····	170
二、房地产中介服务行业管理内容·····	171
三、房地产中介服务收费·····	174
第二节 房地产估价机构管理·····	176
一、行政许可的基本内容·····	177
二、房地产估价机构的概念及组织形式·····	177
三、房地产估价机构资质等级·····	178
四、房地产估价机构资质核准程序·····	179
五、房地产估价机构监管·····	182
第三节 房地产估价师执业资格制度·····	186
一、房地产估价师执业资格考试·····	186
二、房地产估价师注册·····	187
三、注册房地产估价师执业监管·····	191
第四节 房地产经纪人员职业资格制度·····	194
一、房地产经纪人员职业资格考試·····	195
二、房地产经纪人注册·····	196
三、房地产经纪人员技术与职责·····	197
第五节 房地产中介服务行业信用档案·····	199
一、建立房地产中介服务行业信用档案的意义·····	199
二、房地产中介服务行业信用档案体系·····	200
第六节 住房置业担保管理·····	203
一、住房置业担保概述·····	203
二、住房置业担保机构管理制度·····	204
三、住房置业担保业务管理制度·····	206
第七节 房地产中介服务行业自律·····	207
一、房地产中介服务人员的职业道德·····	207
二、房地产中介服务行业组织·····	208
三、房地产中介服务行业规范·····	209

复习思考题	211
第九章 物业管理制度与政策	212
第一节 物业管理概述	212
一、物业与物业管理基本概念	212
二、物业管理的基本特征	213
三、物业管理服务的基本内容	213
四、物业管理的主要环节	214
五、物业管理条例确立的物业服务基本制度	217
第二节 物业管理实施与运作要点	219
一、物业服务企业	220
二、业主、业主大会及业主委员会	221
三、物业管理的委托和物业服务合同	224
四、物业的承接验收	226
第三节 物业服务收费	226
一、物业服务收费原则	227
二、物业服务收费的价格管理方式	227
三、物业服务收费的计费方式	227
四、物业服务收费的费用构成与测算方法	227
五、物业管理服务等级标准	230
六、住宅专项维修资金	231
复习思考题	234
第十章 房地产税收制度与政策	235
第一节 税收制度概述	235
一、税收的概念及特征	235
二、税收制度及构成要素	235
三、税收的征管	237
四、现行房地产税收	237
第二节 房产税	238
一、纳税人	238
二、课税对象	238
三、计税依据	238

四、税率·····	238
五、纳税地点和纳税期限·····	238
六、减税、免税·····	239
七、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策·····	239
第三节 城镇土地使用税·····	240
一、纳税人·····	240
二、课税对象·····	240
三、计税依据·····	240
四、适用税额和应纳税额的计算·····	241
五、纳税地点和纳税期限·····	241
六、减税、免税·····	241
第四节 耕地占用税·····	242
一、纳税人·····	242
二、课税对象·····	242
三、计税依据·····	242
四、税率和适用税额·····	242
五、加成征税·····	243
六、减税、免税·····	243
七、纳税环节和纳税期限·····	244
第五节 土地增值税·····	244
一、纳税人·····	244
二、征税范围·····	244
三、课税对象和计税依据·····	244
四、税率和应纳税额的计算·····	245
五、扣除项目·····	245
六、减税、免税·····	247
七、征收管理·····	247
八、《关于土地增值税若干问题的通知》的有关规定·····	247
九、其他规定·····	249
第六节 契税·····	249
一、纳税人·····	249
二、课税对象·····	250
三、计税依据·····	250

四、税率·····	250
五、纳税环节和纳税期限·····	250
六、减税、免税·····	251
七、有关具体规定·····	251
第七节 相关税收·····	251
一、固定资产投资方向调节税·····	251
二、营业税、城市维护建设税和教育费附加·····	252
三、企业所得税·····	253
四、个人所得税·····	255
五、印花税·····	258
第八节 有关房地产税收的优惠政策·····	259
一、享受优惠政策的普通住房标准·····	259
二、个人购买销售住房税优惠政策·····	259
三、个人出售住房所得税优惠政策·····	260
四、住房租赁税收优惠政策·····	261
复习思考题·····	261
 第十一章 住房公积金制度与政策·····	263
第一节 住房公积金概述·····	263
一、住房公积金的性质和特点·····	263
二、住房公积金管理的基本原则·····	264
第二节 住房公积金的归集、提取和使用·····	265
一、住房公积金的归集·····	265
二、住房公积金的提取和使用·····	266
第三节 住房公积金利率、税收及会计核算·····	268
一、利率政策·····	268
二、税收政策·····	268
三、住房公积金财务管理·····	269
四、住房公积金会计核算·····	269
复习思考题·····	270
 附录一 中华人民共和国城市房地产管理法·····	271
附录二 中华人民共和国土地管理法·····	281

附录三	中华人民共和国土地管理法实施条例·····	296
附录四	中华人民共和国城乡规划法·····	305
附录五	房屋登记办法·····	317
附录六	房地产估价机构管理办法·····	334
附录七	注册房地产估价师管理办法·····	345
附录八	建设部 人事部关于印发《房地产估价师执业资格制度暂行 规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》的通知·····	353
附录九	国家计委 建设部关于房地产中介服务收费的通知·····	359
附录十	建设部关于建立房地产企业及执（从）业人员信用档案系统的 通知·····	362
附录十一	建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知·····	368
附录十二	建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范 与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知 ·····	373