

注册执业资格考试考点一本通系列



全国**房地产估价师**执业资格考试

考点一本通

房地产基本制度 与政策

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

超值赠送

环球网校学习卡 40元

一考通在线试题下载 40元

中国建材工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通

房地产基本制度与政策

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通. 房地产
基本制度与政策/注册执业资格考试考点一本通编写组
编写. —北京:中国建材工业出版社, 2007. 5

ISBN 978-7-80227-264-4

I. 全... II. 注... III. ①房地产—价格—评估—中国
—资格考核—自学参考资料②房地产业—经济制度—中国
—资格考核—自学参考资料③房地产业—经济政策—中国
—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 043193 号

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通 房地产基本制度与政策

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

经 销:全国各地新华书店经销

印 刷:北京通州京华印刷制版厂

开 本:787mm×1092mm 1/32

印 张:13

字 数:337 千字

版 次:2007 年 5 月第 1 版

印 次:2007 年 5 月第 1 次

书 号:ISBN 978-7-80227-264-4

定 价:60.00 元(全四册)

网上书店:www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386966

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

前 言

随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现出种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断增大、竞争越来越激烈的特点。为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册执业资格考试,我们特组织了国内一批具有高理论水平的资深专家、教授,以及一些多次参与执业资格考试培训辅导、具有丰富命题经验的教师组成了编写委员会。在成功推出《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》和《一考通命题预测试卷系列》之后,应广大读者的强烈要求,又专门成立了注册执业资格考试考点一本通专家组,编写了“考点一本通系列”丛书。

本书是“考点一本通系列”之《全国房地产估价师执业资格考试考点一本通》。本书共有四分册,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》和《房地产估价相关知识》。其主要特色有:

1. 严格按照最新的全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求编写,既突出考试重点又兼顾命题所涉及的知识面。

2. 本套丛书是由国内众多资深的注册工程师、高级工程师以及众多专家学者博采众长,融合提炼,共同打造的精品图书,内容极具权威性。

3. 汇集了考试大纲所涉及的所有重点内容,考生可快速查阅全部考核点,在解答习题时使用更是得心应手。

4. 一考通在线(www.yikaotong.com)将随时为考生提供各种配套资料作为本套丛书的补充,使考生能及时获取各种考试资料。

本系列丛书由一批具有丰富注册执业资格考试研究、命题

等经验的专家学者精心编写,主要编写人员有:白鸽、罗玉娟、吴志武、杨静琳、杜海龙等,其他参编人员有郑大勇、瞿义勇、王景文、刘超、刘亚祯、胡立光、卜永军、陈爱莲、杜翠霞、韩晓芳、冀珍英、梁贺、彭顺、秦付良、孙燕鹏、唐海彬、王建龙、文丽华、王可、吴成英、岳永铭、张彦宁、赵红杰、钟建明、刘岩、沈杏、杜兰芝、崔岩、黄泰山、吴丽娜、王刚领、徐晶、孙森、武志华、罗宏春、杨小方、莫骄等,在此向这些作者表示衷心的感谢!

为了给广大考生提供更好、更全面的帮助,“一考通在线”(www.yikaotong.com)还携手“环球职业教育在线”(www.edu24ol.com)共同推出了购书赠卡活动。凡购买本年度考试新书者均可免费获取一张超值学习卡,凭此卡考生可免费享受环球职业教育在线提供的40元超值网上辅导服务和一考通在线40元的试题下载服务。更多增值服务,敬请登陆网站查询。

相信我们的努力,一定能给您带来好运,助您顺利通过考试。

注册执业资格考试考点一本通编写组

目 录

第一章 房地产业	(1)
考点一:房地产业的基本概念	(1)
考点二:住房制度改革及房地产法制建设	(1)
第二章 建设用地制度与政策	(3)
考点一:中国现行土地所有制的基本内容	(3)
考点二:征收集体土地应遵守的原则及政策规定	(3)
考点三:征收集体土地补偿的范围和标准	(4)
考点四:征收集体土地的工作程序	(5)
考点五:土地使用权出让的概念及政策规定	(6)
考点六:土地使用权划拨的概念及政策规定	(7)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(9)
考点一:城市房屋拆迁管理概述	(9)
考点二:城市房屋拆迁补偿	(9)
考点三:城市房屋拆迁安置	(10)
考点四:城市房屋拆迁估价的基本概念及估价机构 和人员	(12)
考点五:城市房屋拆迁估价实务	(12)
考点六:拆迁估价纠纷调处机制及对违规估价机构 和估价人员的处罚	(14)
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	(15)
考点一:房地产开发企业的设立条件、资质等级及 设立程序	(15)
考点二:房地产开发企业资质管理机构与管理	(16)
考点三:确定房地产开发项目的原则及土地使用	

权的取得.....	(16)
考点四:房地产项目资本金制度.....	(17)
考点五:房地产项目转让.....	(18)
考点六:以划拨方式取得土地使用权的,转让房产时 可不办理土地使用权出让手续的情形.....	(19)
考点七:《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度 ..	(19)
第五章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(21)
考点一:城市规划的基本概念和内容.....	(21)
考点二:城市规划与房地产开发的关系.....	(22)
考点三:城市规划的编制与审批.....	(22)
考点四:城市规划的实施管理.....	(23)
考点五:勘察设计单位的资质管理和勘察设计 市场的管理.....	(25)
考点六:勘察设计的发包与承包及建设工程勘察、 设计的监督管理.....	(26)
考点七:注册建筑师和注册结构工程师制度.....	(26)
考点八:建设工程的招标投标管理.....	(28)
考点九:建设监理管理制度.....	(29)
考点十:施工许可制度.....	(32)
考点十一:建设工程质量保修办法.....	(32)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(34)
考点一:房地产交易中的基本制度.....	(34)
考点二:房地产交易的管理机构及其职责.....	(35)
考点三:房地产转让的概述.....	(35)
考点四:房地产转让的条件.....	(36)
考点五:商品房预售.....	(37)
考点六:房地产转让的程序.....	(38)
考点七:房地产转让政策规定.....	(38)

考点八:商品房买卖合同	(38)
考点九:商品房销售	(40)
考点十:房屋租赁的概念、分类及租金	(41)
考点十一:房屋租赁的有关规定	(42)
考点十二:房地产抵押的概念及条件、合同和抵押登记 ...	(44)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(46)
考点一:房地产权属登记	(46)
考点二:房地产权属登记制度	(46)
考点三:房地产权属登记的种类及各自要求	(47)
考点四:申请房地产权属登记的条件及当事人申请 登记时限、登记程序和登记发证的时限	(49)
考点五:房地产权属档案管理的内容	(50)
考点六:登记机构可注销登记的情形	(51)
考点七:房地产权属档案管理的作用、特点、业务管理 的内容	(51)
考点八:房地产测绘概述	(52)
考点九:房地产面积测算的意义和内容	(52)
考点十:房地产面积测算的一般规定和方法	(53)
考点十一:土地面积测算	(54)
考点十二:房屋面积测算的一般规定	(54)
考点十三:计算建筑面积的有关规定	(55)
第八章 房地产中介服务管理制度与政策	(58)
考点一:房地产中介服务的概念及特点	(58)
考点二:房地产中介服务行业管理的内容	(58)
考点三:房地产中介服务收费	(60)
考点四:房地产估价师执业资格、注册和继续教育	(61)
考点五:房地产估价师的权利和义务	(61)
考点六:房地产经纪人执业资格制度的有关规定	(62)

考点七:房地产经纪人注册.....	(63)
考点八:房地产中介服务行业信用档案体系的内容.....	(64)
第九章 物业管理制度与政策	(66)
考点一:物业管理概述.....	(66)
考点二:物业管理条例.....	(67)
考点三:物业管理企业.....	(68)
考点四:业主、业主大会及业主委员会	(70)
第十章 房地产税收制度与政策	(72)
考点一:税收制度及构成要素.....	(72)
考点二:税收的征管.....	(73)
考点三:中国现行房地产税.....	(74)
考点四:房产税.....	(74)
考点五:城镇土地使用税.....	(76)
考点六:耕地占用税.....	(77)
考点七:土地增值税.....	(79)
考点八:契税.....	(82)
第十一章 住房公积金制度与政策	(85)
考点一:住房公积金的性质、特点和基本原则	(85)
考点二:住房公积金的提取和使用.....	(86)
考点三:住房公积金会计核算.....	(88)

第一章 房地产业

考点一：房地产业的基本概念

项 目	内 容
概念	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
房地产业的行业细分	房地产业分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产估价、房地产经纪和物业管理等。其中，又将房地产咨询、房地产估价、房地产经纪归为房地产中介服务业
房地产业的地位和作用	房地产业是国民经济支柱产业，是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。促进房地产业持续健康发展，是改善人民居住条件，满足人民物质文化生活需要的基本要求。实现房地产业持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化，具有十分重要的意义
房地产业的历史沿革	按照房地产业发展状况，大体上可以分为五个时期

考点二：住房制度改革及房地产法制建设

项 目	内 容
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。城镇住房制度改革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 (1) 城镇住房制度改革的进程：共经历了三个阶段。 观察城镇住房制度的基本框架 ① 完善住房供应政策，加强经济适用房的建设和管理。 ② 增加普通商品住房供应，控制高档商品房建设。 ③ 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。

续表

项目	内 容
城市土地使用制度改革	城市土地使用制度改革是在不改变城市土地国有的条件下,采取招标、拍卖、挂牌、协议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
房地产法制建设	中国房地产领域的现行法规体系由法律、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:《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》。 行政法规主要有:《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》。 部门规章主要有:《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《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》。 规范性文件主要有:《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》、《关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》、《关于房地产中介服务收费的通知》、《城市房屋拆迁估价指导意见》。 技术规范主要有:《房地产估价规范》、《房产测量规范》

第二章 建设用地制度与政策

考点一：中国现行土地所有制的基本内容

中国现行土地所有制的基本内容

- (1)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)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。
- (9)国家实行保护耕地的制度。
- (10)取得国有土地使用权的途径。在现阶段,按照国家有关规定,取得国有土地使用权的途径主要有下列4种:
 - ①通过行政划拨方式(含征收集体土地)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、赠与或有其他合法方式);
 - ④通过土地或房地产租赁方式取得。

考点二：征收集体土地应遵守的原则及政策规定

项 目	内 容
征收集体土地应遵守的原则	珍惜耕地,合理利用和保护土地的原则;保证国家建设用地原则;妥善安置被征地单位和农民的原则;有偿使用土地的原则;依法征地的原则

续表

项 目	内 容
征收集体土地的政策规定	国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业和列入固定资产投资计划用地的,经有批准权的人民政府批准后可以征收集体土地。征收集体土地实行两级审批制度。临时用地必须办理报批手续。临时使用土地的期限,最多不得超过两年,并不得改变批准的用途,不得从事生产性、营业性或其他经营性的活动,不得修建永久性建筑。 征收农地的,应先办理农用地转用手续,同时办理征地审批手续。 基本农田,基本农田以外的耕地超过 35 公顷的,其他土地超过 70 公顷的,由国务院审批。 其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目,由省级人民政府审批并报国务院备案。 建设单位申请征地不得化整为零。 对被征地单位和农民进行安置、补偿和补助。 全民所有制企业、城镇集体所有制企业同农村集体经济组织共同投资兴办的联营企业所使用的集体土地,经批准使用的土地,可以按照国家建设用地的规定实行征收,也可以由农村集体经济组织按照协议将土地使用权作为联营条件。 征收土地时必须进行征地公告。 合理使用征地补偿费。 特殊征地按特殊政策办理

考点三:征收集体土地补偿的范围和标准

项 目	内 容
土地补偿费 and 标准	土地补偿费是征地费的主要部分,是国家建设征用土地时,为补偿被征地和原土地使用人的经济损失而向其支付的款项。国家建设征收土地,由用地单位支付土地补偿费。土地补偿费的标准为: (1)征收耕地的补偿费,为该耕地被征收前 3 年平均年产值的 6~10 倍。 (2)征收其他土地的补偿费标准由省、自治区、直辖市参照征收耕地的补偿费标准规定

续表

项目	内 容
安置补助费	安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为该耕地被征收前3年平均年产值的4至6倍。但每公顷被征收耕地的安置补助费,最高不得超过被征收前3年平均年产值的15倍。 征收其他土地的安置补助费标准,由省、自治区、直辖市参照征收耕地的安置补助费标准规定
地上附着物和青苗补偿费	被征收土地上的附着物和青苗的补偿标准,由省、自治区、直辖市规定。地上附着物是指依附于土地上的各类地上、地下建筑物和构筑物,如房屋、水井、地上(下)管线等。青苗是指被征收土地上正处于生长阶段的农作物。 征用城市郊区的菜地,按照国家有关规定缴纳新菜地开发建设资金
临时用地补偿	经批准的临时用地,同农村集体经济组织签订临时用地协议,并按该土地前3年平均年产值逐年给予补偿。但临时用地逐年累计的补偿费最高不得超过按征收该土地标准计算的土地补偿费和安置补助费的总和
合理使用土地补偿费、安置补助费	土地补偿费归农村集体组织所有;地上附着物和青苗补偿费归地上附着物和青苗的所有者所有。由农村集体经济组织安置的人员,安置补助费由农村集体经济组织管理和使用;由其他单位安置的人员,安置补助费支付给安置单位;不需要统一安置的人员,补助费发放给个人

考点四:征收集体土地的工作程序

项目	内 容
征收集体土地的工作程序	(1)申请用地; (2)受理申请并审查有关文件; (3)审批用地; (4)征地实施; (5)签发用地证书; (6)征地批准后的管理; (7)颁发土地使用证; (8)建立征收土地档案

考点五:土地使用权出让的概念及政策规定

项 目	内 容
国有土地 使用权出让 的概念	国有土地使用权出让,是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。出让的含义一般包括: (1)土地使用权出让,也称批租或土地一级市场,由国家垄断,任何单位和个人不得出让土地使用权。 (2)经出让取得土地使用权的单位和个人,只有使用权,在使用土地期限内对土地拥有使用、占有、收益、处分权;土地使用权可以进入市场,可以进行转让、出租、抵押等经营活动,但地下埋藏物归国家所有。 (3)土地使用者只有向国家支付了全部土地使用权出让金后才能领取土地使用权证书。 (4)集体土地不经征收(成为国有土地)不得出让。 (5)土地使用权出让是国家以土地所有者的身份与土地使用者之间关于权利义务的经济关系,具有平等、自愿、有偿、有限期的特点
出让计划 的拟定和批 准权限	土地使用权出让必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划,出让的每幅地块、面积、年限和其他条件,由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定,按照国务院的规定,报经有批准权的人民政府批准后,由市、县人民政府土地管理部门实施
土地使用 权出让方式	国有土地使用权出让可以采取招标、拍卖、挂牌或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和商品住宅用地,必须采取招标、拍卖或者挂牌方式出让
土地使用 权的出让年 限	(1)居住用地 70 年; (2)工业用地 50 年; (3)教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年; (4)商业、旅游、娱乐用地 40 年; (5)综合或其他用地 50 年

续表

项 目	内 容
土地使用权的收回	主要有:土地使用权届满的收回;依法提前收回
土地使用权终止	主要有:因土地灭失而终止和因土地使用者的抛弃而终止
土地使用权续期	土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当最迟于期满前1年向土地管理部门提出申请,经批准续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,按规定支付地价款并更换土地权属证件

考点六:土地使用权划拨的概念及政策规定

项 目	内 容
土地 使用权 划拨 的概念 及 政 策 规 定	土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准,在用地者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。划拨土地使用权有以下含义: (1)划拨土地使用权包括土地使用者缴纳拆迁补偿安置、补偿费用(如城市的存量土地或集体土地)和无偿取得(如国有的荒山、沙漠、滩涂等)两种形式。 (2)除法律、法规另有规定外,划拨土地没有使用期限的限制,但未经许可不得进行转让、出租、抵押等经营活动。 (3)取得划拨土地使用权,必须经有批准权的人民政府核准并按法定的程序办理手续。 (4)在国家没有法律规定之前,在城市范围内的土地和城市范围以外的国有土地,除出让土地以外的土地,均按划拨土地进行管理
划拨土 地使用权 的范围	下列建设用地可由县级以上人民政府依法批准,划拨土地使用权: (1)国家机关用地和军事用地; (2)城市基础设施用地和公益事业用地; (3)国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地; (4)法律、行政法规规定的其他用地

续表

项目	内 容
划拨土地的管理	划拨土地的转让有两种规定：一是由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金；二是可不办理出让手续，但转让方应将所获得收益中的土地收益上缴国家。 划拨土地使用权的出租。(1)房产所有权人以营利为目的，将划拨土地使用权的地上建筑物出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家；(2)用地单位因发生转让、出租、企业改制和改变土地用途等不宜办理土地出让的，可实行租赁；(3)租赁时间超过 6 个月的，应办理租赁合同，合同期限不得超过出让年限。 划拨土地使用权的抵押。划拨土地使用权抵押时，其抵押的金额不应包括土地价格，因抵押划拨土地使用权造成土地使用权转移的，应办理土地出让手续并向国家缴纳地价款才能变更土地权属。 国有企业改制中的划拨土地。对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，可分别采取国有土地出让、租赁、作价出资(入股)和保留划拨土地使用权等方式予以处置
划拨土地使用权的收回	国家无偿收回划拨土地使用权的原因主要有：(1)土地使用者停止使用土地的；(2)国家为了公共利益的需要和城市规划的要求收回土地使用权；(3)各级司法部门没收其所有财产而收回土地使用权的；(4)土地使用者自动放弃土地使用权；(5)未经原批准机关同意，连续 2 年未使用；(6)不按批准用途使用土地；(7)铁路等核准报废的土地。国家无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，根据实际情况应给原土地使用者适当补偿