

房地产实战营销丛书

FangDiChan

问鼎房地产

房地产从业人士实战专业知识一本通

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



F293.3/55

2007

问鼎房地产

房地产从业人士实战专业知识一本通

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书针对广大房地产从业人士的实用需求编写,全书由房地产行业最重要、最常用的四大部分实战知识组成,分别是房地产及其产权、房地产开发全过程、房地产交易与营销、房地产规划与建筑工程。内容涉及专业名词解释、常用专业知识、常见问题解答、相关法律法规等。本书具有实战性、全面性、工具性、时效性和简明性,是一本内容详尽、使用便捷的工具书,可供房地产从业人士在日常工作中学习和查阅。

图书在版编目(CIP)数据

问鼎房地产:房地产从业人士实战专业知识一本通/余源鹏主编.
—北京:机械工业出版社,2006.12(2007.6重印)

ISBN 978-7-111-20438-1

I. 问… II. 余… III. 房地产-基本知识 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第142971号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:赵荣 版式设计:霍永明 责任校对:张莉娟
程俊巧

封面设计:张静 责任印制:洪汉军

北京京丰印刷厂印刷

2007年6月第1版·第3次印刷

169mm×239mm·16印张·1插页·584千字

8 001—12 000册

标准书号:ISBN 978-7-111-20438-1

定价:48.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 68327259

封面无防伪标均为盗版

《问鼎房地产》编委会

主 编：

余源鹏

参编人员：

夏 庆	林达愿	陈友芬	张雄辉
董庆园	宋明志	吴立鸿	曾 琳
李巧丽	黄林峰	王旭丹	林 涛
余鑫泉	张良洪	林旭生	余浩杰
罗 艳	张 洁	杜志杰	陈 禧
余鑫泉	杨健涛	成见开	余晓生
张吉柱	钟世权	张晓钦	陈淑燕

前言

相传我国古代治水的大禹收集全国各地的铜铁铸成了象征中国九州和王权的九个鼎。

到了春秋时期，后来成为春秋五霸之一的楚庄王北伐晋国时路过东周周王领地。楚庄王向周王大臣王孙满问起九鼎的所在。王孙满以德重则鼎重、德轻则鼎轻的说法，暗示周王室有德而并未完全衰败，使楚庄王放弃吞并九州、代替周王的念头。这便成了“问鼎中原”成语的来历。

本书取名“问鼎房地产”，其原因一来是想让本书成为广大房地产从业人士问鼎房地产事业顶峰的一座坚实的阶梯；二来是想让本书成为读者的一位博识的朋友，读者在日常工作中碰到某些专业问题时可以随时翻开本书“问”个究竟。

在我国房地产业发展的近 20 年中，有着各种专业背景的从业人士不断加入到这一快速发展的行业中来，比较多的有学建筑的、学管理的、学财会的、学营销的、学广告的和学文史的等，只有极少数的人毕业于房地产专业。这些人士从一开始就会进入到各个专业职能单位和部门工作。于是，即使是从业十年的人也很难说能很好地掌握房地产的各种相关专业的实战知识，更何况许多人刚从业几年或是刚毕业不久。

所以，针对广大房地产从业人士的需求，我们通过调查论证，选取了涉及房地产行业最重要、最常用的四大部分实战知识编写了本书。这四大部分分别就是本书的四章，包括房地产及其产权、房地产开发全过程、房地产交易与营销、房地产规划与建筑工程。

本书的编写力求具有以下六大特点：

第一，实战性。本书一如既往地保持我们编写书的实战性风格。实战即实用、常用，而不是少见或少数人才会接触到的知识。所以

本书摒弃了许多房地产“专业”但不“实用”的知识。

第二，全面性。本书是在实战性的基础上力求做到知识的全面性。可以说，本书所编写的四大部分知识就是房地产行业的核心知识，是所有房地产从业人士都应该了解的知识。

第三，工具性。本书编写脉络清晰，而且将各种重点的专业名词作了标识，使读者可以快速查阅所要了解的知识和问题。

第四，最新性。由于房地产业起步较晚而发展迅猛，不仅许多名词概念层出不穷，而且法律法规也在逐步完善中。本书作者本着负责任的态度，收录了全国房地产市场上出现的几乎所有的名词，而且对本书收录的重要实用的房地产法律法规均保证是最新的。

第五，简明性。由于房地产从业人士大多工作繁忙，简明到位地阐述问题既有助于读者理解该知识点，又可以节省读者的时间和精力。因此，本书编写过程中一直秉持简明性的原则。

第六，全国性。本书编写旨在针对全国的房地产从业人士，因此收录的名词、概念、法规也是适合全国读者的。另外需要说明的是，由于我国幅员辽阔，各地行政部门的设置和名称有所差异，各地针对全国统一的法律法规也相继出台了适合当地执行的细则，特别是在办事流程和税费缴纳额度两方面有所差异，所以具体执行时还请读者按照当地的实际情况来执行。而本书在办事流程方面尽量做到了适合全国的操作，在税费缴纳额度方面也提供了读者可以参考的幅度，从而增加了本书的可操作性。

本书在编写过程中参阅了相关资料，并得到了许多多年从事房地产行业的资深人士的帮助和支持，才使得本书能够及时与读者见面，在此谨致谢意。由于编者水平有限，出版时间紧凑，书中错漏在所难免，请广大读者提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。

为感谢广大读者的长期支持，请购买本书的读者登录盈地网 www.eaky.com，在“客户留言”处填写您的资料，之后我们将每月为您免费发送《盈地网房地产资讯情报》一份。

本书编委会
2007年1月

目 录

前 言

第1章 房地产及其产权	1
1.1 房地产及房地产市场综述	3
1.1.1 房地产的基本知识	3
1.1.2 房地产业	5
1.1.3 房地产开发	9
1.1.4 房地产市场	12
1.1.5 房地产的政策和概念	15
1.1.6 房地产开发法律体系	17
附录 1.1 中华人民共和国城市房地产管理法 (1995 版)	19
1.2 地产概念及土地所有权的获取	28
1.2.1 地产及其类型	28
1.2.2 我国的土地所有制	30
1.2.3 有关土地开发的几个名词	31
1.2.4 土地的所有权和使用权	32
1.2.5 有关土地使用权的几个问题	35
1.2.6 土地使用权的转让	36
1.2.7 土地使用权的出让方式	37
1.2.8 土地使用权的受让程序	39
1.2.9 需在交易中心公开进行的土地交易	40
1.2.10 土地使用权出让合同	40
1.2.11 土地使用费	41
1.2.12 有关土地价格的概念	43
1.2.13 征用土地	46

1.2.14	土地一级开发	46
1.2.15	土地的两级市场	47
附录 1.2.A	中华人民共和国土地管理法 (2004 年版)	48
附录 1.2.B	中华人民共和国土地管理法实施条例 (1999 年版)	62
附录 1.2.C	招标投标挂牌出让国有土地使用权规定 (2002 年版) ...	70
附录 1.2.D	协议出让国有土地使用权规定 (2003 年版)	74
附录 1.2.E	招标投标挂牌出让国有土地使用权规范 (2006 年版)	77
附录 1.2.F	协议出让国有土地使用权规范 (2006 年版)	92
1.3	房屋的类型及所有权	102
1.3.1	房屋的基本概念	102
1.3.2	按用途分类的房屋	104
1.3.3	按产别分类的房屋	106
1.3.4	按建筑质量分类的房屋	107
1.3.5	有关房产开发的名词	107
1.3.6	有关房屋产品类型的名词	109
1.3.7	有关房屋建筑类型的名词	112
1.3.8	有关房屋质素类型的名词	114
1.4	商业地产与旅游地产的名词	117
1.4.1	商业地产的类型	117
1.4.2	商圈	118
1.4.3	零售业态的介绍	119
1.4.4	各种业态的特点	121
1.4.5	零售业种	125
1.4.6	购物中心的各种模式 and 特点	125
1.4.7	有关商业地产设计的名词	128
1.4.8	有关旅游地产的名词	129
1.5	房地产产权产籍管理	130
1.5.1	有关房地产产权的名词	130
1.5.2	房地产产权产籍管理	134
1.5.3	房地产产权登记	136
1.5.4	房地产产权登记手续的相关问题	139
附录 1.5	城市房屋权属登记管理办法 (2001 年版)	153
第 2 章	房地产开发全过程	159
2.1	房地产开发与经营	161

2.1.1 房地产开发公司的设立	161
2.1.2 房地产开发经营与投资	162
2.1.3 房地产企业基本情况指标	162
2.1.4 房地产投资完成情况	163
2.1.5 房地产投资资金来源	167
2.1.6 土地购置和开发情况	169
2.1.7 房屋面积及价值指标	169
2.1.8 商品房屋销售与出租情况	170
2.1.9 开发经营情况	170
2.1.10 其他指标	172
2.1.11 房地产开发的基本风险	173
2.1.12 有关财务的几个名词	173
2.1.13 房地产开发项目的简单成本费用构成	174
2.1.14 某房地产开发项目成本的大致估算	175
附录 2.1.A 城市房地产开发经营管理条例 (1998 年版)	176
附录 2.1.B 房地产开发企业资质管理规定 (2000 年版)	181
附录 2.1.C 关于规范房地产市场外资准入和管理的意见 (2006 年版)	186
2.2 房地产开发项目的立项和可行性研究	188
2.2.1 项目建议书的编制	188
2.2.2 项目立项	189
2.2.3 项目可行性研究报告的编制	190
2.2.4 项目选址意见书	192
2.3 办理建设用地规划许可证	193
2.4 国有土地使用权的取得	194
2.4.1 土地使用权获取的相关名词	194
2.4.2 各级土地主管部门的权限	195
2.4.3 国有土地使用权的划拨手续	196
2.4.4 国有土地使用权出让手续的办理	197
2.4.5 土地确权登记手续的办理	199
2.4.6 征地取得土地使用权可能缴纳的相关税费	200
2.5 房屋拆迁	200
2.5.1 有关房屋拆迁的名词	200
2.5.2 建设拆迁临时用地许可证的取得	201
2.5.3 拆迁手续的办理	201

2.5.4 拆迁安置阶段的法律程序	202
2.5.5 房地产开发项目拆迁安置阶段的相关税费	202
附录 2.5.A 城市房屋拆迁管理条例 (2001 年版)	203
附录 2.5.B 城市房屋拆迁估价指导意见 (2004 年版)	207
附录 2.5.C 城市房屋拆迁行政裁决工作规程 (2004 年版)	211
2.6 项目规划设计与建设工程规划许可证的办理	215
2.6.1 关于设计的相关知识	215
2.6.2 各项设计的审查程序	217
2.6.3 规划设计的申报过程	219
2.6.4 有关建设工程规划许可证的相关问题	220
2.6.5 建设工程规划许可证的办理	221
附录 2.6 建筑工程设计招标投标管理办法 (2000 年版)	222
2.7 施工招标与建筑工程施工许可证的获取	226
2.7.1 项目报建	226
2.7.2 工程招标投标的相关知识	227
2.7.3 建设监理的主要工作内容	229
2.7.4 建设工程施工、监理招投标	230
2.7.5 办理建设工程质量监督	231
2.7.6 办理建设工程施工安全监督	231
2.7.7 建筑工程施工许可证的办理	232
2.7.8 项目施工过程中需要办理的手续	232
2.7.9 项目施工建设过程中的相关税费	233
2.7.10 城市居民建私房应办理的手续	234
附录 2.7.A 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标 管理办法 (2001 年)	234
附录 2.7.B 建筑工程施工许可管理办法 (2001 年版)	243
2.8 与市政设施的接驳	246
2.9 商品房预售许可证的办理	249
2.9.1 商品房预售许可证的相关问题	249
2.9.2 办理商品房预售许可证应提交的资料	249
附录 2.10 城市商品房预售管理办法 (2001 年版)	250
2.10 预售商品房的转让	252
2.10.1 购房者转让预售商品房	252
2.10.2 开发商转让预售商品房	252
附录 2.10 城市房地产转让管理规定 (2001 年版)	254

2.11 竣工验收	257
2.12 交付使用	259
附录 2.12 房屋建筑工程质量保修办法 (2000 年版)	262
2.13 房地产证的办理	264
2.13.1 有关房地产证的相关问题	264
2.13.2 办理房地产证的相关问题	266
2.13.3 办理房地产证的手续	268
2.14 物业管理与房屋修缮	269
2.14.1 物业管理的基本名词	269
2.14.2 有关房屋保修的问题	270
2.14.3 有关物业管理企业的问题和名词	271
2.14.4 有关房屋修缮及其费用的问题	272
2.14.5 有关物业管理收费的问题	274
附录 2.14.A 物业管理条例 (2003 年版)	277
附录 2.14.B 前期物业管理招标投标管理暂行办法 (2003 年版)	286
第 3 章 房地产交易与营销	293
3.1 房地产销售	295
3.1.1 有关房地产销售的名词解释	295
3.1.2 有关房地产销售的问题	297
3.1.3 自行销售与委托物业代理	300
3.1.4 销售控制	301
3.2 房地产交易的相关税费	303
3.2.1 房地产交易的有关税收	303
3.2.2 房地产交易的有关费用	307
3.2.3 一手住房购买者所需支付的税费	307
3.2.4 开发商出售一手住房需要支付的税费	308
3.2.5 二手住房出售者需要支付的税费	308
3.2.6 二手房购买者需要支付的税费	309
3.2.7 办理赠与房产需要支付的税费	309
3.2.8 其他有关的税费常见问题	309
附录 3.2 国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人 所得税有关问题的通知 (2006 年版)	309
3.3 房地产买卖合同的相关问题	312

3.4 房地产交易的概念和相关问题	318
3.4.1 房地产交易的相关概念	318
3.4.2 房地产转让的有关概念和问题	318
3.4.3 房地产抵押的有关概念和问题	320
3.5 房地产抵押贷款	321
3.5.1 房地产抵押贷款的基本名词	321
3.5.2 有关房地产抵押的问题	326
3.5.3 个人住房商业性贷款	330
3.5.4 个人住房公积金贷款的相关问题	335
附录 3.5.A 个人住房贷款管理办法 (1998 年)	339
附录 3.5.B 住房公积金管理条例 (2002 年版)	343
3.6 房地产中介服务	350
3.6.1 房地产中介服务的基本名词	350
3.6.2 房地产经纪的相关名词	351
3.6.3 房地产中介代理销售预售房的相关知识	351
3.6.4 二手房交易的相关知识	352
3.6.5 房屋租赁的有关知识	354
3.6.6 房地产价格评估	359
3.7 房地产价格的相关知识	360
3.7.1 房地产价格的基本名词	360
3.7.2 房地产价格的特点	361
3.7.3 房地产价格的种类	362
3.7.4 房地产价格的影响因素	367
3.8 房地产市场营销	374
3.8.1 房地产消费	374
3.8.2 房地产市场营销的基本概念	375
3.8.3 房地产市场调查	377
3.8.4 房地产市场细分	382
3.8.5 房地产市场定位与产品定位	383
3.8.6 房地产价格策略	384
3.8.7 房地产销售渠道与促销	384
3.9 房地产广告	385
3.9.1 有关房地产广告的规定	385
3.9.2 房地产广告的载体	387
附录 3.9.A 房地产广告发布暂行规定 (1998 年版)	389

附录 3.9.B 关于进一步加强房地产广告管理的通知 (2002 年版)	391
3.10 房地产交易常见中英文词汇	392
3.10.1 房地产名词	392
3.10.2 建筑工程名词	393
3.10.3 交易名词	393
3.10.4 交易过程名词	394
第 4 章 房地产规划与建筑工程	395
4.1 房地产规划设计相关名词	397
附录 关于落实新建住房结构比例要求的若干意见 (2006 年版)	403
4.2 房屋建筑学知识	406
4.2.1 房屋建筑学的基本名词	406
4.2.2 住宅建筑学的名词	411
4.2.3 房屋构造的知识	416
4.2.4 房屋结构的知识	425
4.2.5 变形缝知识	429
4.2.6 房屋工程建设	430
4.3 房屋面积计算与测量	431
4.3.1 各种房屋面积的概念和计算方法	431
4.3.2 房屋面积测量规定	435
4.3.3 有关房屋销售面积的常见问题解答	438
4.3.4 有关房屋面积测量的常见问题解答	442
4.3.5 常用计量单位换算公式	448
附录 建筑工程建筑面积计算规范 (2005 年版)	448
4.4 建筑识图	453
4.4.1 建筑图纸中的常用符号和图例	453
4.4.2 几种建筑图的识读方法	456
4.5 园林工程	459
4.6 建筑材料与设备	470
4.6.1 建筑材料	470
4.6.2 建筑设备	476
重点名词及其页码	481



FangDiChan

第1章

房地产及其产权





1.1 房地产及房地产市场综述

1.1.1 房地产的基本知识

1. 房地产的含义

房地产，具体是指土地、建筑物及其地上的附着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。房地产由于其固定不可移动性又被称不动产，是房产与地产的总称，是房屋和土地的社会经济形态，是房屋和土地作为一种财产的总称，英文书写为“Real Estate”。

在物质形态上，房屋与土地密不可分（广义上的土地即指土地及其地上建筑物及其他地面附着物，当然也就包括房屋在内），房依附于地，房地相联。因此在经济形态上，房产与地产的经济内容和运行过程也具有内在整体性与统一性。

房地产有三种存在形式：

- （1）单纯的土地，如一块无建筑物的城市空地；
- （2）单纯的建筑物，如在特定的情况下把地上的建筑物单独看待时；
- （3）土地和建筑物结合的“房地”，如把建筑物和其坐落的土地作为一个整体来考虑，这也就是说，土地和建筑物既有各自独立的物质内容，又是一个密不可分的整体，不论土地和建筑物是以独立的形式存在或是以结合的形式存在，都属于房地产，是房地产的一个部分。

但就我国目前房地产业的业务范围而言，它包括归国家所有的城镇生产性或非生产性用地——城市地产，及附着在其上的城镇生产、生活用建筑和辅助设施——城市房产。农村生产用地、用房及宅基地等不属城市房地产业的业务范围。国家有偿征用农村土地用于城镇建设时，只有所有权转让过程结束后，才纳入城市房地产业的经营范围。

房地产按用途可划分为：居住房地产、商业房地产、旅游房地产、工业房地产和农业房地产等五种。

2. 房产与地产的关系

房产，是指各种明确了权属关系的房屋及与之相连的构筑物或建筑物。房产是房屋经济形态，在法律上有明确的权属关系，在不同的所有者和使用者的间可以进行出租、出售或作其他用途的房屋。

地产，是指明确了土地所有权的土地，既包括住宅或非住宅附着物的土地，又包括已开发和待开发土地。我国的地产是指有限期的土地使用权。地产





是指土地财产，在法律上有明确的权属关系，地产包含地面及其上下空间，地产与土地的根本区别也就是有无权属关系。

(1) 房产与地产之间存在着客观的、必然的联系，主要包括几个方面：

- 1) 实物形态上看，房产与地产密不可分；
- 2) 从价格构成上看，房产价格不论是买卖价格还是租赁价格都包含地产价格；

3) 从权属关系看，房产所有权和地产所有权是联系在一起的。

(2) 差异包括几个方面：

- 1) 二者属性不同；
- 2) 二者增值规律不同；
- 3) 权属性质不同；
- 4) 二者价格构成不同。

3. 房地产的特征

- (1) 资源的有限性；
- (2) 物业的差异性；
- (3) 位置固定，不能移动；
- (4) 开发建造周期长，达数月至数十年；
- (5) 使用期限更长，达数十年至数百年；
- (6) 投资数额大，具有保值性和增值性；
- (7) 价格不仅取决于本身投入，还取决于其所处位置和周围环境；
- (8) 受政府规划和政策管制，政府有征用权。

4. 物业的含义

物业，该词译自英语“Property”或“estate”，是指已建成并具有使用功能和经济效用的各类供居住和非居住的屋宇及与之相配套的设备，市政、公用设施，屋宇所在的建筑地块与附属的场地、庭院。物业根据其用途可分为：住宅、写字楼、商场、酒店旅馆、工业厂房等。“物业”一词在国外，特别是在东南亚地区是作为房地产的别称或同义词而使用的。

物业是单元性的房地产。物业既可指单元性的地产，也可指单元性的建筑物。物业有大小之别，它可以根据区域空间作相对分割，整个住宅小区中的某住宅单位可作为一物业，办公楼宇、商业大厦、酒店、厂房仓库也可被称为物业。

关于物业的内涵，主要包括以下要素：

- 1) 已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的楼宇；
- 2) 与这些楼宇相配套的设备 and 市政、公用设施；