



房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产 基础知识

四川省房地产业协会 编

中国林业出版社

责任编辑：刘开运 张 敏 何 蕊

封面设计：夏季林风工作室

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

- 房地产基础知识
- 房地产经纪基础
- 房地产经纪政策法规汇编



ISBN 978-7-5038-4372-3



9 787503 843723 >

定价：24.00 元

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产基础知识

四川省房地产业协会 编

冯 骏 主 编

李根芽

张志伟 副主编

韩 冰

中国林业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产基础知识/四川省房地产业协会编. - 北京: 中国林业出版社, 2006.5

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

ISBN 978 - 7 - 5038 - 4372 - 3

I. 房... II. 四... III. 房地产业 - 经纪人 - 资格考核 - 中国 - 自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 032974 号

出版: 中国林业出版社出版 (100009 北京西城区刘海胡同 7 号)

E-mail: lucky006@263.net

电话: 010 - 66188524

发行: 新华书店北京发行所

印刷: 北京昌平百善印刷厂

印次: 2007 年 2 月第 1 版第 2 次印刷

开本: 880mm × 1230mm 1/32

印张: 9.25

字数: 200 千字

印数: 1000 册

定价: 24.00 元

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

编 委 会

名誉主任：何 健

主 任：杨 燕

副 主 任：郑友才 何华荣 周鸿德 冯 骏 李根芽
黄兴华

主 编：冯 骏

副 主 编：李根芽 张志伟 韩 冰

编写人员：(按姓氏笔画)

邓 欢 冯 骏 李根芽 李 肖 刘建成
杨文武 杨运坤 杨明洪 张志伟 邹高禄
崔太平 韩 冰 韩 江 廖 磊

序

——写在《房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材》 出版之际

随着城镇住房制度和土地使用制度改革的深入推进，以及社会经济发展和城镇化步伐加快，我国房地产业已成为国民经济的支柱产业，作为促进房地产市场流通和房地产业重要组成部分的房地产经纪行业，也获得了长足的发展。当前，我国市场经济体制逐步完善，房地产市场日趋活跃，对房地产经纪服务的需求不断增长，房地产经纪行业在快速发展的同时，市场竞争、优胜劣汰也更加激烈。面对不断增加的竞争和生存压力，各房地产经纪机构正在不断地培育自己的竞争优势，提高自己的核心竞争力。可以说，对于大量依靠人力资源的房地产经纪机构，从业人员素质的培训与提高，是其培育竞争优势、提高核心竞争力的重要方面。

根据中华人民共和国人事部、建设部联合发布的《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》，国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，并纳入全国专业技术人员职业资

格制度统一规划，房地产经纪人职业资格，包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格。取得房地产经纪人执业资格，是发起设立、进入房地产经纪机构的必备条件；取得房地产经纪人协理从业资格，是从事房地产经纪活动的基本条件。凡从事房地产经纪活动的人员，均应取得房地产经纪人相应职业资格证书并经注册生效。

《老子·系辞》曰：“合抱之木，生于毫末；九层之台，起于累土；千里之行，始于足下”。取得房地产经纪人协理从业资格，是报考全国房地产经纪人执业资格的条件之一，我国现代房地产经纪行业是年轻又朝气蓬勃的行业，培养高素质的房地产经纪专业人才，既是房地产市场发展的需要，也是业内同仁孜孜以求的目标。要实现这个目标，需要系统、科学、权威的教材。为此，教材编委会组织资深的房地产经纪方面的专家学者，按照人事部、建设部的有关要求，历时两年，精心编写了这套教材。应当说，这套教材将为我国房地产经纪行业的“九层之台”，打下扎实的基础。

这套教材共分为《房地产基础知识》《房地产经纪基础》和《房地产经纪政策法规汇编》三个部分，涵盖了房地产经纪人协理在理论和实践操作中应当掌握的相关政策法规、理论和实务技术等内容，引入了丰富翔实的实际操作用案例，理论联系实际。相信这套教材的付梓出版，会使广大房地产经纪人协理应考人员了解房地产经纪相关法律

法规及有关行业管理的规定，具有一定的房地产专业知识，掌握一定的房地产流通过程和实务操作技能，达到相应的职业技术能力要求。

这套教材除了可用于房地产经纪人协理从业资格考试辅导，还可供各类房地产开发、经营、管理人员在业务中参考使用。

东晋陶渊明《归去来兮辞》有曰：“木欣欣以向荣，泉涓涓而始流”。岁月铸就，与时俱进，值此我国房地产经纪行业欣欣向荣之际，我们有理由相信，中国房地产经纪事业的涓涓之泉，必将汇入中国市场经济发展之海，中国房地产经纪事业前进的步伐会更加笃实、高远！

毕强

二〇〇六年三月十五日

目 录

序

第一章 房地产概论	(1)
第一节 房地产的有关概念	(1)
第二节 房地产的主要特征	(7)
第三节 房地产的主要类型	(13)
第四节 房地产业	(15)
第二章 房地产基本制度	(37)
第一节 房地产权利的主要种类	(37)
第二节 土地所有制	(59)
第三节 城市土地使用制度	(66)
第四节 城镇住房制度改革	(74)
第三章 建筑和城市规划基本知识	(101)
第一节 建筑基本知识	(101)
第二节 房地产面积基本知识	(125)
第三节 城市规划基本知识	(137)

第四节 环境基本知识	(147)
第四章 法律基本知识	(163)
第一节 法律概述	(163)
第二节 房地产的主要法律、法规和规章	(174)
第三节 民法、合同法、消费者权益保护法	(244)
第四节 地方性房地产法规和政府规章	(257)
后记	(286)

第一章 房地产概论

第一节 房地产的有关概念

一、房地产的概念

房地产概念有广义和狭义之分。广义的房地产是指土地及土地上的永久性建筑物乃至矿藏等自然资源；狭义的房地产仅指土地上的永久性建筑物和由其衍生出来的所有权。本书所指的主要是狭义的房地产。

从房地产的物质属性和形态上说，房地产兼有房产和地产的特性，是由土地和土地上的建筑物、构筑物以及相关权利构成的。由于房产和地产在物质形态上和经济形态上联结为一体，致使房地不可分。因此，在实际生活中，讲到房地产，一般均指房屋、建筑物和建筑地块所组成的有机整体。

房地产的概念、属性和构成决定了在进行房地产交易

时与一般商品所不同的方面，这就是“物流”和“权属流”的结合，在进行房地产交易时，必须包括房屋、土地及其附属设施、配套设施的商品实物形态的流转和以权属证书形式所表现的产权形态的流转，才能构成房地产的合法交易，房地产的相关权益才能得以实现。

另外，经常与房地产概念并用的一个词是不动产。不动产是指不能移动或者移动后会严重减损其经济价值的物，包括土地及地上定着物，如房屋、林木等。

房地产在国际上被称为“不动产”，通常讲到房地产，习惯上并不把房地产与房屋、土地作严格的区分。房屋与土地不可移动，故统称为不动产。房地产作为不动产，是不动产概念的狭义解释，广义的不动产解释是指依其自然性质或者法律规定不可移动的物，包括土地、土地附着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力附于土地并且不能分离的其他物，不动产移动后会严重减损其经济价值。因此，不动产广义的概念还包括水坝、地下工程、港口等其他建筑。

不动产之外的，可以移动且并不因移动而减损其经济价值的物为动产，如机器设备、运输车辆等。存款、债券、股票、货币等是特别的动产。一般来说，动产以占有为公示方法，不动产以登记为公示方法；动产物权经交付而变动，不动产物权的变动则需要经过登记。

二、土地的概念

在一定的土地所有制关系下作为财产的土地，是由其地貌、土壤、植被、水文、气候、地质等条件所组成的一个独立的自然综合体。在理论上，对于土地的概念，也有广义和狭义之分。狭义的土地，仅指地球上的陆地表面；广义的土地，不仅指地球陆地表层，还应包括水域。这里的陆地和水域，不仅包括地面和水面，也包括地上和水下。从房地产经济角度说，土地仅指地球的陆地表面及其上下空间，即城市土地、农村土地、风景区、自然保护区等，以及其他陆地面积及其上下空间。

根据土地所有权性质的不同，土地可分为国有土地和集体土地两大类。城市市区的土地属于全民所有即国家所有；农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地、自留地和自留山属于集体所有。

按国家新的土地分类标准，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。

这里的农用地是指用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

对土地概念的认识，需要区别以下四个概念：

1. 土地与土壤

土壤是指地球表面具有肥力，能够生长植物的那一部分疏松表层，是土地的组成部分。土地的含义包括土壤，比土壤广泛。

2. 土地与国土

国土是一国主权管辖内的版图，包括领海、领土和领空。

3. 土地与土地资源

土地资源是能够为人们所利用，并能够给人们带来一定效益或财富的土地。

4. 土地与地产

地产是指在法律上有明确的权属关系，可以由所有者、经营者和使用者的进行土地开发、土地经营，并能够带来相应经济效益的建设用地。地产泛指房地产。

三、建筑物的概念

建筑物是建造活动的成果，包括广义和狭义两种含义。广义的建筑物是指人工修建而成的所有东西，既包括房屋，也包括构筑物，如房屋、桥梁、隧道、水坝等；狭义的建筑物仅指房屋，不包括构筑物。房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，能够遮风避雨供人在内居住、工作、娱乐、贮藏

物品、纪念或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离，或者虽然可以分离，但是分离后经济，或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能，或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物。如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能种植在地上的树木、花草、埋设在地下的管线设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等，在地上临时搭建的帐篷、戏台等，则不属于房地产，对于其他地上定着物，我们可以把它归入到建筑物的行列中。

四、物业的概念

“物业”一词来自于香港方言，由英语 real property 或 real estate 翻译而来，表示房地产或不动产。在我国港、澳及东南亚一些国家，物业一词往往作为房地产或不动产的别称或同义词。在《香港房地产法》一书中，作者李宗锋先生称“物业”是单元性的房地产。它既可以是单元性的地产，也可以是单元性的房产；既可以是一套住宅，也可以是一栋楼宇或房屋，故而物业所涉及的范围非常广泛。应注意的是，尽管物业一词常常作为房地产的同义词，但是物业的概念与房地产的概念在很多方面存在着差别。一般

来说，房地产一词涉及宏观领域，泛指一个国家或地区的整个房地产；而物业则是一个微观的概念，它一般是指一个单项的房地产，或一项具体的实物资产。从物业管理的角度来说，物业是指各类房屋及其附属的设备、设施和相关场地。各类房屋可以是建筑群，如住宅小区、工业小区等，也可以是单体建筑，如一幢高层或多层住宅楼、写字楼、宾馆、停车场等。附属的设施、设备和相关场地是指与上述建筑物相配套或为建筑物的使用者服务的室内外各类设备、市政公用设施和与之相邻的场地、庭院、干道等。

1. 物业的特征

物业与其他事物一样，也有自己独特的性质。首先是它的自然属性，即物业是一种区别于其他物质的物质形式，它具有以下特征：

○ (1) 固定性。表现在土地、建筑物的不可移动性或位置的确定性。

(2) 耐久性。表现在长久的使用寿命期。

(3) 多样性。表现在建筑物构造、外观、功能等形式的多样性。

2. 物业的社会属性

物业的社会属性，主要包括以下内容：

(1) 经济属性。表现在物业的商品属性，即物业是一种商品，物业的生产、经营、交换、分配及消费等，必然

也是商品化的运行过程，物业的一切运行须符合市场经济的客观要求。

(2) 法律属性。表现在房地产的物权关系。在中国的法律中，房地产物权即为房地产物权人在法律范围内享有房屋的所有权及其占有土地的使用权。

第二节 房地产的主要特征

一、不可移动性

房地产资产最重要的一个特征是位置的固定性和不可移动性。土地是自然生成物，它的位置是不可移动的。房屋是建筑在土地之上的，由此决定了房屋等建筑物也是不可移动的。房地产不能脱离周围的环境而单独存在，其价值不仅受地区经济的影响，还受到其周围环境功能的影响。房地产的这种位置上的不可移动性使房地产的使用受到地理位置的制约和影响。对于股票、债券、黄金、古玩以及其他有形或无形的财产来说，如果持有人所在地没有交易市场，他可以很容易的将其拿到有此类交易市场的其他地方去进行交易，即使这个市场是在纽约、伦敦或者东京。所谓“房地产的价值就在于其位置”，就是强调了位置对房地产投资的重要性。