



房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产 经纪政策法规汇编

四川省房地产业协会 编

中国林业出版社



房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产经纪政策 法规汇编

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

房地产经纪政策法规汇编/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 - 4371 - 6

I. 房... II. 四... III. 房地产业 - 经济管理 - 法规 - 汇编 - 中国 - 经纪人 - 资格考核 - 自学参考资料 IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 032975 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: 9.75

字数: 250 千字

印数: 1000 册

定价: 25.00 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 岩 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，房地产经纪人员职业资格，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员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

中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
中华人民共和国城市规划法	(18)
中华人民共和国土地管理法	(28)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(55)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例	(71)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(80)
城市房地产开发经营管理条例	(85)
城市私有房屋管理条例	(96)
物业管理条例	(102)
国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定	(119)
住房公积金管理条例	(123)
城市房屋租赁管理办法	(135)
商品房销售管理办法	(144)
建设部关于修改《城市商品房预售管理办法》的决定	(157)
城市商品房预售管理办法	(161)
建设部关于修改《城市房地产转让管理规定》的决定	(166)
城市房地产转让管理规定	(168)
建设部关于修改《城市房屋权属登记管理办法》的决定	(174)
城市房屋权属登记管理办法	(177)
建设部关于修改《城市房地产抵押管理办法》的决定	(187)

城市房地产抵押管理办法	(189)
建设部关于修改《城市异产毗连房屋管理规定》的决定	(202)
城市异产毗连房屋管理规定	(204)
物业管理企业资质管理办法	(208)
建设部关于修改《城市房地产中介服务管理规定》的决定	(217)
城市房地产中介服务管理规定	(220)
建设部关于修改《房地产估价师注册管理办法》的决定	(228)
房地产估价师注册管理办法	(230)
房产测绘管理办法	(240)
土地登记资料公开查询办法	(247)
国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的 通知	(251)
国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知	(253)
商品房销售面积计算及公用建设面积分摊规则	(257)
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构 稳定住房价格意见的通知	(260)
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	(267)
关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知	(277)
中国人民银行关于调整住房信贷政策有关事宜的通知	(282)
财政部、国家税务总局关于集体土地城镇土地使用税有 关政策的通知	(284)
国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题 的通知	(285)
国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的 通知	(300)
后 记	(302)

中华人民共和国城市房地产管理法

中华人民共和国主席令第 29 号

《中华人民共和国城市房地产管理法》已由中华人民共和国第八届全国人大常委会第八次会议通过，现予公布，自一九九五年一月一日起施行。

中华人民共和国主席 江泽民

一九九四年七月五日

中华人民共和国城市房地产管理法

第一章 总 则

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第二节 土地使用权划拨

第三章 房地产开发

第四章 房地产交易

第一节 一般规定

第二节 房地产转让

第三节 房地产抵押

第四节 房屋租赁

第五节 中介服务机构

第五章 房地产权属登记管理

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业

的健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国城市规划区国有土地（以下简称国有土地）范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易，实施房地产管理，应当遵守本法。

本法所称房屋，是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。

第三条 国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第四条 国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第六条 国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）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。

第八条 城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第九条 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。

第十条 县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

第十一条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、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方案，按照国务院规定，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。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

第十二条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十三条 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

第十四条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十五条 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十六条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，市、县人民政府土地管理部门必须按照出让合同约定，提供出让的土地；未按照出让合同约定提供出让的土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门返还土地使用权出让金，土地使用者并可以请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城

市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第十八条 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。土地使用权出让金上缴和使用的具体办法由国务院规定。

第十九条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十条 土地使用权因土地灭失而终止。

第二十一条 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，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

第二节 土地使用权划拨

第二十二条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政

府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、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付给土地使用者使用的行为。

依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。

第二十三条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，可以由县级以上人民政府依法批准划拨。

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；
- (三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；
- (四) 法律、行政法规规定的其他用地。

第三章 房地产开发

第二十四条 房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。

第二十五条 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动

工开发迟延的除外。

第二十六条 房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。

房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。

第二十七条 依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产。

第二十八条 国家采取税收等方面的优惠措施鼓励和支持房地产开发企业开发建设居民住宅。

第二十九条 房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：

- （一）有自己的名称和组织机构；
- （二）有固定的经营场所；
- （三）有符合国务院规定的注册资本；
- （四）有足够的专业技术人员；
- （五）法律、行政法规规定的其他条件。

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合本法规定条件的，不予登记。

设立有限责任公司、股份有限公司，从事房地产开发经营的，还应当执行公司法的有关规定。