



职业技术·职业资格培训教材

房地产

经营中介员

(初级)

劳动和社会保障部教材办公室
上海市职业培训指导中心

组织编写



中国劳动社会保障出版社



职业技术·职业资格培训教材

房地产 经营中介员

(初级)

主 编	钱 峻	江孙翔			
编 者	张志仁	钱 峻	江孙翔	岑春骅	
主 审	郑文燧				



中国劳动社会保障出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经营中介员：初级/钱峻，江孙翔主编。—北京：中国劳动社会保障出版社，2006

职业技术·职业资格培训教材

ISBN 7-5045-5780-3

I. 房… II. ①钱… ②江… III. 房地产业-中介组织-技术培训-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 085564 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街1号 邮政编码：100029)

出版人：张梦欣

*

世界知识印刷厂印刷装订 新华书店经销

787毫米×1092毫米 16开本 19.25印张 416千字

2006年10月第1版 2006年10月第1次印刷

定价：34.00元

读者服务部电话：010-64929211

发行部电话：010-64927085

出版社网址：<http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

举报电话：010-64911344

内 容 简 介

本教材由劳动和社会保障部教材办公室、上海市职业培训指导中心依据上海 1+X 职业技能鉴定细目——房地产经营中介员（国家职业资格五级）组织编写。本书从强化培养操作技能，掌握一门实用技术的角度出发，较好地体现了本职业当前最新的实用知识与操作技术，对于提高从业人员基本素质，掌握房地产经营中介的核心知识与技能有直接的帮助和指导作用。

本教材在编写中根据本职业的工作特点，从掌握实用操作技能，以能力培养为根本出发点，采用模块化的编写方式。全书分为六个单元，主要内容包括：房地产中介、房地产中介中的经纪实务、房地产交易制度与实务、房地产估价基本知识、房屋建筑基础知识、房屋建筑设备。为便于读者掌握本教材的重点内容，每一单元后附有单元测试题及答案，用于检验和巩固所学知识 with 技能。

本教材可作为房地产经营中介员（国家职业资格五级）职业技能培训与鉴定考核教材，也可供中、高等职业院校相关专业师生，以及本职业从业人员参加岗位培训、就业培训使用。

前 言

职业资格证书制度的推行，对广大劳动者系统地学习相关职业的知识和技能，提高就业能力、工作能力和职业转换能力有着重要的作用和意义，也为企业合理用工以及劳动者自主择业提供了依据。

随着我国科技进步、产业结构调整以及市场经济的不断发展，特别是加入世界贸易组织以后，各种新兴职业不断涌现，传统职业的知识和技术也愈来愈多地融进当代新知识、新技术、新工艺的内容。为适应新形势的发展，优化劳动力素质，上海市劳动和社会保障局在提升职业标准、完善技能鉴定方面做了积极的探索和尝试，推出了1+X的鉴定考核细目和题库。1+X中的1代表国家职业标准和鉴定题库，X是为适应上海市经济发展的需要，对职业标准和题库进行的提升，包括增加了职业标准未覆盖的职业，也包括对传统职业的知识 and 技能要求的提高。

上海市职业标准的提升和1+X的鉴定模式，得到了国家劳动和社会保障部领导的肯定。为配合上海市开展的1+X鉴定考核与培训的需要，劳动和社会保障部教材办公室、上海市职业培训指导中心联合组织有关方面的专家、技术人员共同编写了职业技术·职业资格培训系列教材。

职业技术·职业资格培训教材严格按照1+X鉴定考核细目进行编写，教材内容充分反映了当前从事职业活动所需要的最新核心知识与技能，较好地体现了科学性、先进性与超前性。聘请编写1+X鉴定考核细目的专家，以及相关行业的专家参与教材的编审工作，保证了教材与鉴定考核细目和题库的紧密衔接。

职业技术·职业资格培训教材突出了适应职业技能培训的特色，按等级、分模块单元的编写模式，使学员通过学习与培训，不仅能够有助于通过鉴定考核，而且能够有针对性地系统学习，真正掌握本职业的实用技术与操作技能，从而实现我会做什么，而不只是我懂什么。每个模块单元所附单元测试题和答



案用于检验学习效果，使受培训者巩固提高所学知识与技能。

本教材虽结合上海市对职业标准的提升而开发，适用于上海市职业培训和职业资格鉴定考核，同时，也可为全国其他省市开展新职业、新技术职业培训和鉴定考核提供借鉴或参考。

新教材的编写是一项探索性工作，由于时间紧迫，不足之处在所难免，欢迎各使用单位及个人对教材提出宝贵意见和建议，以便教材修订时补充更正。

劳动和社会保障部教材办公室
上海市职业培训指导中心

目 录

● 第1单元 房地产中介

- 1.1 市场中介基本知识 3
- 1.2 房地产中介 5
- 1.3 房地产中介人员的职业素质 15
- 单元测试题 23
- 单元测试题答案 25

● 第2单元 房地产中介中的经纪实务

- 2.1 经纪活动的基本知识 29
- 2.2 房地产经纪 34
- 2.3 房地产经纪业务 43
- 2.4 房地产经纪的行业管理 81
- 单元测试题 89
- 单元测试题答案 91

● 第3单元 房地产交易制度与实务

- 3.1 房地产转让 95
- 3.2 房屋租赁 122
- 3.3 房地产抵押与贷款 132
- 3.4 房地产登记 144
- 3.5 房地产交易相关法律知识 155
- 单元测试题 183
- 单元测试题答案 185



● **第4单元 房地产估价基本知识**

4.1 房地产估价概述	189
4.2 房地产估价程序	192
单元测试题	197
单元测试题答案	197

● **第5单元 房屋建筑基础知识**

5.1 房屋建筑的基本知识	201
5.2 房屋建筑构造	208
5.3 建筑材料	240
5.4 房屋建筑相关专业知识	248
单元测试题	254
单元测试题答案	256

● **第6单元 房屋建筑设备**

6.1 房屋设备基本知识	259
6.2 房屋设备	259
单元测试题	296
单元测试题答案	297



1

第 1 单元

房地产中介

- | | | |
|-----|--------------|-----|
| 1.1 | 市场中介基本知识 | /3 |
| 1.2 | 房地产中介 | /5 |
| 1.3 | 房地产中介人员的职业素质 | /15 |



1.1 市场中介基本知识

1.1.1 市场中介概述

1. 概念

市场中介是指在金融、生产资料、消费品、劳动力、房地产、技术、信息等市场中提供交易服务活动的总称。

马克思主义哲学认为：中介是客观事物转化和发展的中间环节，也是对立面双方融合和统一的环节。（《辞海》1999年版）

市场中介活动一般通过依法成立的具有相应资质的法人或其他组织等机构来进行。这些机构必须有自己的名称及组织章程，有经营场所以及一定的设备和技术力量，具体中介业务由机构内的中介业务人员操作。市场中介机构一般分为以下五类：

(1) **信息咨询机构**。如项目决策、商情信息、政策信息、技术信息等。这些中介机构往往运用现代电子技术、计算机应用技术建立信息网，为客户提供有价值的信息资源，这些经过物化劳动处理过的信息将为使用者带来经济效益、环境效益和社会效益。

(2) **事务代理机构**。如交易代理、法律事务代理、财务代理等。例如：房地产经纪公司接受委托人委托，代理房屋买卖及租赁业务。又如：物业管理区域中业主大会委托有资质的会计师事务所进行商品住宅专项维修资金代理记账，进行会计核算，编制会计报表等。

(3) **产品计量、质量检验认证机构**。如产品质量鉴定、检测。房地产管理方面如：房屋质量检测、危房鉴定和房屋土地测绘机构等。

(4) **资产和资信评估机构**。如企业信誉评估、资产评估以及土地或房地产价格评估等。

(5) **行业协会**。如各种依法成立的行业协会、同业公会、商会等。这些中介机构是行业自律性组织，通过制订行业规定，规范企业间竞争行为，并代表会员企业向政府有关部门反映行业情况和建议，反对不正当竞争，维护行业的整体利益。

2. 特征

(1) **市场中介是一种非物质贸易**。这种非物质贸易更需要依靠信息媒介来沟通供需双方的联系。

(2) **市场中介的基础是中立**。中介机构接受委托进行中介服务时，必须站在中间立场上，客观公正地进行中介服务，不得损害当事人双方或某一方的利益。

(3) **从事市场中介业务必须依托该行业相关的政策法规和专业技术知识**。市场中介业务门类繁多，从大量项目决策咨询、企事业单位资产评估到某一商品交易的撮合，都必须掌握有关的政策法规知识，具备必要的专业技术知识。



1.1.2 市场中介的作用

1. 媒介功能

市场的作用在于配置资源。市场中介机构充当完成交易的媒介作用。由于在发展市场经济过程中，产业、地区、企业之间资源的合理流动受到市场机制不完善的制约，使得资源不能得到最优化利用。而市场中介机构，依靠人员、技术、设备优势汇集市场的供求信息，顺应市场竞争规律，通过中介使市场交易更加活跃。

2. 服务功能

中介机构的人员在各自行业和专业领域中，具备相关的法律知识和各类专业技术知识，积累了较丰富的交易经验和技巧，能在公平的立场上帮助当事人对市场行情、交易价格、交易程序提出建议和意见，能协助或代理当事人办理相关程序和手续，提供服务。

3. 监督功能

政府职能的转换要致力于建立“小政府，大社会”这一行政管理模式，通过中介机构推动社会自治管理能力从“不能”向“可能”和“能够”状态转变，用各类依法成立的质量、计量、会计、审计、律师、评估等中介机构参与市场运作，对规范市场行为起到监督、公证作用。

1.1.3 培育和促进中介机构的发展

当前改革的重点之一是转变政府职能，构筑政府——社会——市场三个层次有效运行的框架体系。对政府而言，要政企、事业分开，改变政府“无所不包，无一不揽”的统管统包局面，强化社会自治管理能力。中介机构是独立经营、自负盈亏的组织，本身具备客观和公正的特点，能承担连接政府与社会桥梁的职能。目前，中介机构的发展还不完善，存在一系列问题，如中介机构独立性差，未能脱离政府有关部门的庇护；又如，中介机构管理体制和机制不健全；再如，中介机构数量、种类不齐全；还有，一些中介机构行为不规范，部分中介从业人员素质较差等。这些问题必须解决。

1. 应加快中介机构的法制建设，建立完善的社会中介法制体系。要从法治的角度来构建我国的社会中介体系，从法律、会计、评估、检验、仲裁、结算、经济、信息、咨询等各个方面健全社会中介机构的设立、性质、任务等规定，使中介机构逐步成为市场经济中一部分社会债权的承担者和体现者，使中介机构成为社会经济运行的“二传手”，真正起到“润滑剂”的作用。

2. 要在管理模式和组织制度上使中介机构真正能独立运行。要摆脱目前一些中介机构仍与政府部门保持的从属关系，使中介机构真正做到自主经营、独立核算，并承担相应的法律责任。政府有关部门要通过制订行业规范、协会规章、收费标准等约束中介机构运行的规范性操作。

3. 建立中介机构运行的规范性和经济的独立性。要从实际出发，对现有的中介机构

进行统计调查，有层次、有重点、分步骤地梳理和统一发展规划。中介机构必须建立自律机制，包括职业规范和职业道德、机构内部的财务会计制度等。中介机构对外作为一个民事主体独立承担法律责任，包括过失赔偿等。既要防止推行行业自治的迟缓行为，又要避免一哄而起和中介机构运作不规范，以免中介市场出现混乱局面。

1.2 房地产中介

1.2.1 房地产的基本知识

1. 房地产概述

房地产是指土地、建筑物及其地上定着物。不动产一般是指房地产。凡是自行能够移动或者借助外力能够移动，且不改变原有性质和价值的财产，像牲畜、家禽和家具、器皿之类属于动产；反之，像土地、房屋等不可移动的财产，属于不动产。

(1) 土地。狭义的土地是指地球陆地的自然表层；广义的土地是指包括水域在内的陆地的表层，它是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体；最广义的土地是自然物、自然力或自然资源，包括大自然赋予的空气、光和热等。在房地产业中所称的土地是指狭义的土地。

对一宗土地的认识，必须了解以下几个方面内容：

1) 物理状况。该宗地的坐落、面积、形状、四至（即东、西、南、北四面相邻的界线）等境况，还包括地势、地质和水文情况等。

2) 所有制性质。我国土地实行社会主义公有制。土地的所有制性质有两种：即国有土地和集体所有土地。《中华人民共和国土地管理法》第8条规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。”

3) 产权状况。土地产权状况，必须以县级以上人民政府颁发的合法土地权证书为凭证。农村集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发集体土地所有权证书。农村集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级以上人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。单位和个人依法使用国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发国有土地使用权证书，确认国有土地使用权。

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经省、自治区、直辖市人民政府确定，县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房产管理和土地管理工作的，可以制作颁发统一的房地产权证书，将房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权的确认和变更，分别载入房地产权证书。上海市目前使用的就是统一的房地合一的房地产权证书。

(4) 建设用地的开发强度。建设用地是指建造建筑物和构筑物的土地。建设用地的开发强度是指在建设用地上建造建筑物和构筑物的密度和体量。建设用地开发成熟度是指水、电、煤等基础设施的完备程度和土地平整的程度，主要分为下列五类：



生地：是指不具有水、电、煤等城市基础设施的土地，如农田、荒地等。

毛地：是指具有一定的城市基础设施，该土地已确定为建设用地，但地上仍有房屋和构筑物的土地。

熟地：是指具有较完备的城市基础设施，土地平整，能直接在土地上进行建设工程的土地。熟地通常具备“三通一平”“五通一平”和“七通一平”等条件。所谓“五通一平”是指具备了道路、给水、排水（包括雨水污水）、电力、通信等设施或条件以及场地平整；“七通一平”是指具备了道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施或条件以及场地平整。

在建工程用地：是指地上建筑物已开始建设但尚未建成，即尚未竣工验收、不具备使用条件的房地产。

现房公摊土地：是指地上建筑物已建成，并经竣工验收，可直接投入使用的房屋占用范围内经权威部门测绘并公摊的土地。现房可能是新建房屋，即增量房屋，也可能是旧房，即存量房屋。

5) 建设用地的规划限制条件。对于建设用地，规划管理部门对其使用管制主要是规划限制条件，主要包括：土地用途，建筑物高度，建筑密度，建筑面积密度（即容积率），建筑物后退道路规划红线的距离，建筑间距，绿化率，交通出入口方位，停车泊位，建筑体量、体型、色彩，地面标高，其他要求等。

6) 区位、周边环境、景观等。区位是指某类房地产与其他房地产或事物的空间方位和距离，包括离市中心（副中心）广场、机场、港口、车站、政府机关、公园、商业街区的距离等。区位的周边环境、景观将直接对房地产价值产生影响。

(2) 建筑物。建筑物是指人工建造的，由建筑材料、建筑构（配）件和建筑设备（水卫设备和电气设备等）组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。

房屋是指有地坪、墙、屋顶、门、窗等组成的建筑空间，能供人在内居住或生产经营的场所。构筑物是指房屋以外的其他建筑物体，人们一般不能直接在其内进行生活或生产活动，如道路、桥梁、隧道、水坝、围墙、水井等。房屋与构筑物本质上同属建筑物，一般都可用钢筋混凝土、砖、石、瓦、土、木料等现浇组合而成。两者主要区别在于房屋一般应有顶盖、梁柱、门、窗，而构筑物不一定有。房屋一般能供人们生活，而构筑物一般不供人居住。

对于房屋的认识，必须了解以下几个方面内容：

1) 坐落。房屋是与其占用范围的土地连在一起的，坐落是指房屋基础的位置，也是房屋在建筑群用地范围的位置。房屋的坐落在房地产管理部门出具的房产图上明确其“四至”范围、行政境界等相关情况。

2) 面积。房屋面积主要有建筑面积、使用面积。房屋建筑面积是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备上盖，结构牢固，层高在 2.20 m 以上（含 2.20 m）的永久性建筑的外围水平投影面积。房屋使用面积是指房屋内

全部可供使用的空间面积，就是房屋的内墙面水平投影面积。

成套房屋建筑面积由套内建筑面积与分摊的共有建筑面积组成。套内建筑面积是指套内房屋使用面积、套内墙体面积和套内阳台建筑面积三部分之和；分摊的公用建筑面积是指某个产权人被分摊到的公用建筑面积。

3) 层数和高度。通常根据房屋的层数及总高度，将房屋分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅一般 1~3 层为低层，4~6 层为多层，7~9 层为中高层，10 层以上（含 10 层）为高层。公共建筑或综合性建筑一般按照建筑总高度来划分，总高度超过 24 m 的为高层。建筑物总高度超过 100 m 的，不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑，均称为超高层建筑。

4) 结构。结构主要是指房屋的承重构件，如基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等组成的体系。房屋结构一般分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构等。房屋结构部分是反映房屋完损程度的主要方面，结构部分完好情况主要看地基基础、承重梁、非承重墙、屋面、楼地面的完好情况。

5) 设备。房屋设备包括水卫、电照、暖气设备以及特种设备。要注意这些设备的性能、功能以及完好情况。

6) 装修。装修分为外装修和内装修。房屋装修涉及装修材料、装修标准和装修质量，涉及外墙立面、门窗、内墙、顶棚、灯饰等装饰装修。

7) 建成年月及现状。包括房屋竣工日期、交付使用日期、目前利用现状和房屋维修、保养程度及完损程度。

8) 产权状况。房屋的产权人是谁，产权是公有的还是私有的；公有产权人单位性质如何；私有产权是老私房、售后公有住宅还是商品住宅，房屋产权的归属是根本性问题。

《城市房地产管理法》第五十九条规定：“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”房屋产权情况是以县级以上地方人民政府房产管理部门核发的房屋所有权证书为凭。

房屋的产权分为独有和共有。其中共有又有按份共有和共同共有之区分。按份共有，共有人根据各自份额对共有的房产分享权利、分担义务；共同共有，共有人对共有的房产共同享有权利、承担义务。

房屋产权状况又分为无权利负担和有权利负担。如果房屋已经出租或设定了抵押、典当权利等情况，该房屋的产权成为有权利负担房屋，产权转让要受到法定限制。如出售已出租房屋，要提前 3 个月通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。再如，出售已设定抵押权的房屋，一定要经抵押权人同意后方可出售。

9) 其他。指公共配套设施完备程度，平面布置，房屋外观，物业管理等其他情况。

(3) 其他地上定着物。其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上，与该土地、建筑物不能分离，或者虽然可以分离，但是分离不经济，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体。例如，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，埋设在地下的建筑物管线、设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。

2. 房地产业

房地产业是从事房地产的开发、经营、中介和管理等投资与服务的行业，按产业分类归属于第三产业。房地产业涉及房屋和土地开发与再开发的投資过程，因此，房地产业不同于一般第三产业，是复合型产业，产业重点在流通领域的服务。

房地产开发，是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行的基础设施、房屋建设的行為。

房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内的国有土地上，进行土地开发、基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。从事房地产开发经营，一定要具有企业法人资格，并取得房地产开发资质证书的经济实体才能进行。

房地产中介服务，是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等服务活动的总称。

物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施服务和相关场地进行的维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

综上所述，房地产业中的企业应包括开发经营、中介服务、物业管理等方面企业，因此，房地产业具有以下几个特征：

(1) 房地产业投资额巨大，价格形成和实现过程长。房地产业投资额巨大，首先表现在土地取得的成本高。国家实行国有土地有偿、有限期使用制度（除少量依法划拨外）。有偿取得国有土地使用权，其主要是通过出让方式取得。这就要求房地产开发企业具有较强的资本实力。例如，上海于2004年9月，在闵行浦江镇推出了第一块为世博会配套建设的商品房基地，该基地总用地面积达到151.3 hm²，规划建设商品住房总面积100多万 m²。按楼面地价每平方米1 500元计算，该土地的投资金额在15亿元人民币以上。这块土地进行招投标，最终参加竞争的仅为上海世博土地控股有限公司、上海城投、上海中星集团等三家有实力的大型房地产综合开发企业。

房地产业投资额巨大，其次还表现在拆迁原土地上房屋成本高。如旧地块改造，往往原旧区人口密集，居民居住拥挤，居民对安置的预期要求比较高。以上海为例，如按每户居民应安置面积40 m²计，若普通房价每平方米7 000~8 000元左右，每户安置补偿费应在30万元以上。居民即使得到这笔补偿费仍不足以买到相同面积的市区理想的房屋。再以100 hm²一块旧区内一万户居民计算，光安置费就要在30亿元人民币以上。

房地产业投入巨大，从用地、动迁、配套、施工、装修等多次投入，到房屋建成还有销售、管理等必要成本支出，一项投资少则几年，多则达到几十年才能回收。其回收周期长短要受到房地产市场是否景气、销售市场是否火爆等影响，其变数多，风险大。

(2) 房地产业受政策约束强。房地产业资源主要是土地及建筑材料等资源,而其中土地资源是受政府控制供应的。国家垄断土地一级市场。国有土地使用权的出让和租赁都必须由县级以上人民政府依法进行。

土地的利用又必须严格按照规划进行,土地用途及开发强度由政府规划管理部门确定。国务院《城市房地产开发经营管理条例》明确规定,土地使用权出让或者划拨前,县级以上地方人民政府城市规划行政管理部门和房地产开发主管部门应当对下列事项提出书面意见,作为土地使用权出让或者划拨的依据之一:房地产开发项目的性质、规模和开发期限;城市规划设计条件;基础设施和公共设施的建設要求;基础设施建成后的产权界定;项目拆迁补偿、安置要求。

商品房屋的预售和房地产转让的条件法律、法规都有明确规定,房地产中介管理、房地产产权籍管理以及物业管理法律、法规也都有明确规定,在本书以后有关章节中将分别论述。

房地产业受到政府的政策、法令、计划和规划,信贷政策及销售政策等宏观调控手段影响大。例如:上海为了促进房地产市场发展,在内、外销商品住房租售对象的并轨基础上,从2003年3月1日起,取消国有土地上的商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等六类非居住房屋租售对象内、外销之分,除国家和本市有特殊规定外,境内外单位、个人均可以购买和租赁。

(3) 房地产业发展对经济增长影响大。以上海为例,从1992年开始,房地产开发投资出现跳跃式增长,投资额从1992年的12.7亿元猛增到2002年的748.89亿元,短短的10年间,翻了几十倍。房地产投资额在全社会固定资产投资总额中所占的份额近几年保持在1/3左右。上海市房地产业对经济增长的贡献率显著提高,支柱产业的地位基本确定。房地产增加值占全市GDP的比重已从1990年的0.5%上升到2003年的7.4%。自1990年至2003年,全市共建成住宅1.8亿 m^2 ,是前40年总和6162万 m^2 的2.9倍;市区人均居住面积由1991年的6.7 m^2 ,提高到2003年的13.8 m^2 。

但是,应当看到,近几年来由于受土地供应紧缺、房地产价格管理失调、房地产调控措施不力等诸多因素影响,使得房地产价格呈快速上涨趋势。因此,产生了价格远离其价值的现象。当前,必须深入把握和控制市场供应结构,采取优先落实用地计划、市政配套等措施,引导和鼓励开发商建造更多的中低价普通商品房;在信贷政策上要继续抑制投机需求,要控制过度的投资需求;在财税政策上,要采取有效的办法和措施,抑制对存量住房特别是准新房的短期炒作行为;要公开交易制度,透明交易程序,形成社会监督体系;必须加快完善住房保障体系,贯彻落实建设经济适用房政策,完善健全廉租住房体系的建设。

1.2.2 房地产中介类型

1. 房地产咨询

房地产咨询,是指为房地产活动当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务