



职业技术·职业资格培训教材

房地产 经营中介员

(中级)

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 (中级)

主	编	赵善嘉
编	者	赵善嘉 高幸奇
审	稿	郑文燧

元 0.05 : 份家
 010 - 64232111 : 电话
 010 - 64232082 : 电话
 http://www.class.com.cn : 网址
 010 - 64232325 : 电话

 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：中级/赵善嘉主编。—北京：中国劳动社会保障出版社，2007
职业技术·职业资格培训教材

ISBN 978-7-5045-6321-7

I. 房… II. 赵… 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(2007)第 143548 号

中介经营

(中级)

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

*

北京北苑印刷有限责任公司印刷装订 新华书店经销

787毫米×1092毫米 16开本 17.5印张 358千字

2007年12月第1版 2007年12月第1次印刷

定价：28.00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：010-64954652

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（国家职业资格四级）组织编写。由于房地产市场极其活跃、多变，国家的调控政策也常新不断，所以房产经营中介员的职业内容也在不断地变化和发展。针对上述情况，组织编写单位在 2004 版《房地产中介员（中级）》的基础上进行了修订改版。

本教材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，掌握中级房地产经营中介员的核心知识与技能有直接的帮助和指导作用。

本教材分为六个单元，主要内容包括：房地产相关制度与政策、房地产市场营销、房地产经营策划、房地产合同与税费、房地产估价、信息网络技术在房地产经营管理中的运用等。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，全书后附有知识考核模拟试卷和技能考核模拟试卷及答案，用于检验和巩固所学知识 with 技能。

教材由赵善嘉担任主编，参加编写的人员分工为：第一、第二、第三、第四、第六单元由赵善嘉编写，第五单元由高幸奇编写。全书由郑文燧审定。

本教材可作为房地产经营中介员（国家职业资格四级）职业技能培训与鉴定考核教材，也可供中、高等职业技术学院相关专业师生，以及相关从业人员参加岗位培训使用。

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与技能要求的提高。

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，教材后附本级别的模拟试卷，使受培训者巩固提高所学知识

知识与技能。本教材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 房地产相关制度与政策	
1.1 建设用地制度与政策	4
1.2 城市规划制度与政策	13
1.3 物业管理制度与政策	20
单元测试题	30
单元测试题答案	34
第2单元 房地产市场营销	
2.1 房地产市场与市场调查	38
2.2 市场营销理论与房地产市场营销	61
单元测试题	74
单元测试题答案	78
第3单元 房地产经营策划	
3.1 房地产项目定位	82
3.2 房地产项目定价	87
3.3 房地产项目的市场推广	98
3.4 房地产营销渠道	120
单元测试题	127
单元测试题答案	131



目 录

第4单元 房地产合同与税费

4.1 合同法律制度	136
4.2 房地产合同	156
4.3 房地产税费	177
单元测试题	187
单元测试题答案	191

第5单元 房地产估价

5.1 房地产估价概述	196
5.2 房地产价格	201
5.3 房地产估价方法	209
单元测试题	221
单元测试题答案	225

第6单元 信息技术在房地产经营管理中的运用

6.1 房地产业的信息化网络化经营管理	230
6.2 房地产市场的信息化网络化行政管理	246
单元测试题	255
单元测试题答案	258
知识考核模拟试卷	260
知识考核模拟试卷答案	266
技能考核模拟试卷	267
技能考核模拟试卷答案	269

目 录

第 1 单元

房地产相关制度与政策

- 1.1 建设用地制度与政策 /4
- 1.2 城市规划制度与政策 /13
- 1.3 物业管理制度与政策 /20



引 导 语

一名合格的房地产经营中介员应当掌握多方面的相关制度与政策，无论是在具体的营销业务中还是在为客户的理财咨询中，都将运用到这方面的知识。作为中级层次的房地产经营中介员，在初级的基础上将进一步学习掌握我国的建设用地制度与政策、城市规划制度与政策以及物业管理制度与政策。建设用地制度与政策是房地产开发经营首先要涉及的，而我国的土地制度比较特殊和复杂，城市与农村又有不同的政策与制度，学习与掌握这些知识是房地产经营中介员的业务素质的需要。同样，城市规划制度与政策也与房地产的开发经营密切相关，城市规划制约着房地产发展的方向、规模以及层次，学习与掌握这些知识将有助于房地产经营中介员从宏观上认识房地产在一个城市中的地位与作用，明确一个城市在某个阶段的房地产发展的方向与任务。与前两者相比，物业管理制度与政策则是房地产经营中介员具体业务中涉及较多的知识。例如，二手房的买卖、租赁，都会牵涉到物业管理的相关费用问题。此外，作为理财咨询，物业管理的相关问题也是客户所关心的。

1.1 房地产经纪员的职业素质
1.2 房地产经纪员的职业道德
1.3 房地产经纪员的业务技能

学习要点

● 熟悉

土地国家所有制度，土地集体所有制度，城市规划的基本概念，物业管理的概念、性质与基本环节。

● 掌握

国有土地使用制度与农村土地使用制度，城市总体规划、分区规划、详细规划与居住区规划。

● 熟练掌握

城市规划的编制与实施，物业管理的经费来源，物业管理服务费的构成，物业维修基金的筹集与使用。



1.1 建设用地制度与政策

1.1.1 土地所有制度与政策

房屋是建造在土地上的，房地产的开发经营与土地制度有着密切的关系。我国的国情决定了我国土地制度的特点。我国现阶段的土地制度是以公有制为基础和核心，分为土地国家所有制和土地集体所有制。这是两种不同的土地公有制形式。

1. 土地国家所有制

土地国家所有是指国家依法对自己的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。国家土地属于全民所有，国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使，即由国务院代表国家依法行使对国有土地的占有、使用、收益和处分的权利。地方各级人民政府不是国有土地所有权代表，只能依法根据国务院的授权处置国有土地，国务院有权决定国有土地收益的分配。

属于国家所有的土地范围有：城市市区土地；部分农村和城市郊区的土地；国家依法征用的土地；依法不属于集体所有的林地、草原、荒地、滩涂及其他土地；农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员所有的土地；因国家组织移民、自然灾害等原因，农民集体迁移后不再使用的原属于农民集体所有的土地。

2. 土地的集体所有制

土地的集体所有是指农民集体在法律规定的范围内占有、使用、收益和处分自己所有的土地，这是我国土地公有制的另一种重要形式。农民集体所有土地的范围为：

(1) 除由法律规定属于国家所有以外的农村和城市郊区的土地，即农村和城市郊区的土地原则上属于集体所有。

(2) 宅基地和自留地、自留山。农村居民居住和生活所使用的土地，就是通常所说的农民宅基地。根据我国农民的长期生活习惯，农民的宅基地一般包括居住生活用地，如住房、厨房、牲畜房、仓库、农机房、厕所用地；四周绿化用地，如房前屋后的竹林、林木、花圃用地；其他生活服务设施用地，如水井、地窖、沼气池用地等。自留地是指我国农业合作化以后，农民集体经济组织分配给本集体经济组织成员长期使用的土地；自留山是指农民集体经济组织分配给其成员长期使用的少量的荒山和荒坡。

(3) 其他。属于集体所有的土地还包括以下几种。

1) 乡（镇）或村在集体所有的土地上修建并管理的道路、水利设施用地，分别属于乡（镇）或村农民集体所有。

2) 乡（镇）企业使用本乡（镇）、村集体所有的土地，依照有关规定进行补偿和安置的，土地所有权转为乡（镇）农民集体所有。经依法批准的乡（镇）、村公共设施及公益

事业使用的农民集体土地，分别属于乡（镇）、村农民集体所有。

3) 农民集体经依法批准，以土地使用权作为联营条件与其他单位或个人组建联营企业的，或者农民集体经依法批准以集体所有的土地使用权作价入股，组建外商投资企业和内联乡镇企业的，集体土地所有权不变。

国家所有的土地的所有权主体只有一个，即国家，其代表为国务院；农民集体所有的土地则按规定分为三级所有：第一级所有是村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有，即原来实行人民公社时期以生产队为核算单位的农民集体所有；第二级所有是村农民集体所有，即原来实行人民公社时期以生产大队为核算单位的农民集体所有；第三级所有是乡（镇）农民集体所有，即原来实行人民公社时期以人民公社为基本核算单位的农民集体所有。

1.1.2 土地使用制度与政策

1. 国有土地使用制度

在现阶段，取得国有土地使用权的途径主要有4种：第一，通过行政划拨方式；第二，通过国家出让方式；第三，通过房地产转让方式；第四，通过土地或房地产租赁方式。本书主要介绍国有土地使用权的出让和国有土地使用权的划拨。

(1) 国有土地使用权出让制度。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。

土地使用权出让由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。所出让土地的用途、年限等由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门共同拟订方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。

1) 土地使用权的出让期限。土地使用权出让的最高年限按土地的不同用途分别确定，划分如下：居住用地70年；工业用地50年；教育、科学、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；综合或其他用地50年。

土地有偿使用期满后，土地使用权受让者可申请继续使用，续期的最高年限由管理部门重新确定。土地使用者要向主管部门提出继续使用的申请，经批准后重新签订出让合同或续期合同；未按合同规定条件和期限开发利用土地的，由市、县人民政府土地管理部门予以纠正，并视情节轻重给予警告、罚款甚至无偿收回土地使用权等处罚。土地使用者需要改变土地用途的，应征得土地出让方同意并经土地管理部门及城市规划部门批准，按有关规定重新签订出让合同，调整出让金并办理登记。

2) 土地使用权出让方式。根据我国《中华人民共和国城市房地产管理法》第12条的规定，土地使用权出让可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

① 拍卖出让方式。是指出让人在指定的时间、地点，组织符合条件的土地受让人到场，就出让的地块公开报价竞投。按照“价高者得”的原则确定土地使用权受让人的



方式。

②招标出让方式。是指国家确定土地规划和开发任务后，由符合条件的申请人以书面形式竞投某块土地使用权，国家根据一定的要求，择优确定土地受让人的出让方式。

③协议出让方式。是指政府作为土地所有者与选定的受让方磋商用地条件及价款，达成协议并签订土地使用权出让合同，有偿出让土地使用权的行为。

招标、拍卖和协议方式都是法定的国有土地出让方式，拍卖和招标是市场化的土地出让方式，而协议出让方式是我国经济体制改革中向市场化方式转变的一种过渡方式，随着我国地产市场化进程的加快，协议出让土地的方式将逐步缩减乃至取消。一般而言，采用协议方式的，主要是划拨土地使用权转让、国有企业改革中处置划拨土地使用权以及工业等特殊用地出让；采用招标、拍卖的，主要是土地的使用者和土地用途没有特殊限制，以获取最高土地收益为目标的经营性用地，其中，招标方式更适合一些具有其他综合目标或特定的社会、公益建设条件，土地用途受到严格限制。按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，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，但协议方式出让的土地价格不得低于国家所规定的最低价格。

除了上述3种国有土地使用权出让方式外还有一种方式——挂牌方式。挂牌方式是根据中国国情摸索出来的一种变相的拍卖方式，它的特点是土地出让人先发布挂牌公告，按公告规定的期限公布拟出让地的交易条件，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，并根据挂牌期限截止时的出价结果，最终确定土地的使用者。这种方式挂牌时间长，允许多次报价，有利于投资者理性决策和竞争，且操作比较简便，在实践中常替代招标方式使用。

3) 土地使用权的出让标准。国有土地使用权的出让规范曾经修改，于2006年8月1日起施行新的标准，具体有如下内容。

- ①对必须纳入招标、拍卖、挂牌出让的范围有以下6条：
- a. 供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及有竞争要求的工业用地。
 - b. 其他土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的。
 - c. 划拨土地使用权改变用途，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的。
 - d. 划拨土地使用权转让，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的。
 - e. 出让土地使用权改变用途，《国有土地使用权出让合同》约定或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的。
 - f. 依法应当招标拍卖挂牌出让的其他情形。
- ②可纳入协议出让范围的国有土地有以下5类：
- a. 供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地，其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的。

- b. 原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准的。
- c. 划拨土地使用权转让申请办理协议出让，经依法批准的。
- d. 出让土地使用权人申请续期，经审查批准的。
- e. 法律、法规规定可以协议出让的其他情形。

国有土地协议出让必须建立公示制度。市、县国土资源部门应将出让地块的位置、用途、面积、出让年限、土地使用条件、意向用地者、拟出让价格等信息在当地土地有形市场等指定场所及中国土地市场网进行公示，公示期间有异议且经审查确实存在违反法律法规行为的，协议出让程序终止。公示期满，无异议或虽有异议但经审查不存在违反法律法规行为的，市、县国土资源部门方可按照事先约定与土地使用者签订《国有土地使用权出让合同》。此外，协议出让结果也必须在土地有形市场等指定场所以及中国土地市场网等向社会公开，接受社会监督。

4) 土地使用权出让合同。土地使用权出让合同是指土地使用权出让人与受让人之间为确定出让土地使用权而产生的权利和义务所签订的合同。它的主要条款包括：出让地块的位置、面积、界限等自然情况；地价款金额、定金、支付方式和期限；土地使用期限；动工开发期限；取得土地使用权的方式；违约责任以及符合城市规划的要求等。

土地使用权出让合同在下列两种情况下可以解除：第一，土地使用者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。第二，市、县人民政府土地管理部门未按照出让合同约定提供出让土地的，土地使用者有权解除合同，由土地管理部门退还土地使用权出让金，土地使用者可以请求违约赔偿。

5) 土地使用权的终止。土地使用权可因以下情形而终止：土地出让合同规定的使用期限届满；国家提前收回，即国家根据社会公共利益的需要，可以依照法定程序提前收回土地使用权，但应根据土地使用的年限和开发、利用土地的实际状况给予相应的补偿；国家强制收回，即土地使用者未按照合同规定的期限和条件开发利用土地，县、市人民政府土地管理部门应当给予纠正，并根据情节可以给予警告、罚款，直至无偿收回土地使用权；土地因灭失而终止。土地使用权终止后，土地使用权及其地上建筑物、附着物的所有权由国家无偿取得。土地使用权终止，土地使用者应当交回使用权证，办理注销登记手续。

(2) 国有土地使用权划拨制度。土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者交纳补偿、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。

1) 土地使用权划拨的定义。划拨土地使用权，是土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法取得的国有土地使用权。具体说，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，必须经县级以上人民政府批准并按法定的工作程序办理手续。

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。

2) 土地使用权划拨的范围。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：

①国家机关用地和军事用地。

②城市基础设施和公用事业用地。

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。

3) 划拨土地的管理

①划拨土地使用权的转让。划拨土地使用权的转让有两种规定：一是报有批准权的人民政府审批准予转让的，应当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的收益中的土地收益上缴国家。

②划拨土地使用权的出租。以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得土地使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。

③划拨土地使用权的抵押。划拨土地使用权抵押时，其抵押的金额不仅包括土地价格，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所属。

④对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，县级以上人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。

⑤凡上缴土地收益的土地，仍按划拨土地进行管理。

⑥划拨土地使用权的收回。国家无偿收回划拨土地使用权有多种原因，其中，主要有以下7种：

a. 土地使用者因迁移、解散、撤销、破产或其他原因而停止使用土地的。

b. 国家根据城市建设发展的需要和城市规划的要求收回土地使用权。

c. 各级司法部门没收其所有财产而收回土地使用权。

d. 土地使用者自动放弃土地使用权。

e. 未经原批准机关同意，连续两年未使用的。

f. 不按批准用途使用土地的。

g. 铁路、公路、机场、矿场等核准报废的土地。

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。

4) 国有企业改革中的划拨土地。国有企业使用的划拨土地使用权,应当逐步实行有偿使用。有偿使用的方式,根据企业改革的不同形式和具体情况,可分别采取国有土地使用权出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资(入股)和保留划拨用地的方式予以处置。

国家以土地使用权作价出资(入股),是指国家以一定期限的国有土地使用权作价,作为出资投入改组后的新设企业,该土地使用权由新设企业自己持有,可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。土地使用权作价出资(入股)形成的国家股股权,按照国有资产投资主体由有批准权的人民政府土地行政主管部门委托有资格的国有股权持股单位统一持有。

保留划拨用地,是指国有企业在改造或改组过程中,国家继续保留原划拨用地,即土地使用权仍然保留在国家手里。

国有企业破产或出售的,企业原划拨土地使用权应当以出让方式处置。

①有下列情形之一的,应当采取出让或者租赁方式处置:

- a. 国有企业发起或者改组为有限责任公司、股份有限公司以及组建企业集团的。
- b. 国有企业改组为股份合作制的。
- c. 国有企业租赁经营的。
- d. 非国有企业兼并国有企业的。

②有下列情形之一的,企业改革涉及的土地使用权经批准可以采取保留划拨方式处置:

- a. 继续作为城市基础设施用地、公益事业用地和国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地,原土地用途发生改变的,但改造或者改组为公司制企业的除外。
- b. 国有企业兼并国有企业或非国有企业以及国有企业合并,兼并或合并后的企业是国有工业生产企业的。
- c. 在国有企业兼并、合并中,被兼并的国有企业或国有企业合并中的一方属于濒临破产的企业。
- d. 国有企业改造或改组为国有独资公司的。

上述第 b, c, d 项保留划拨用地方式的期限不超过 5 年。

2. 农村土地使用制度

农村集体所有制的土地,按照国家的规定分为农用地、建设用地和未利用地。城市土地的拓展是按照土地征用制度来实施的。土地征用是指政府或政府授权的机关,依照法律规定将集体土地征为国有的行为。

(1) 土地征用制度的特点。征用土地具有 3 个明显特点:

- 1) 具有一定的强制性。
- 2) 要妥善安置被征用地单位人员的生产和生活,并给予经济补偿。
- 3) 被征用的土地所有权发生转移,由集体所有变为国家所有。