

中国房地产经纪人协理执业资格考试辅导教材

房地产 基础知识

FANGDICHAN
JICHU ZHISHI

主 编 郭松海

ZHONGGUO
FANGDICHAN
JINGJIREN XIELI
ZHIYE ZIGE KAOSHI
FUDAO JIAOCAI



中国环境科学出版社

中国房地产经纪人协理执业资格考试辅导教材

房地产基础知识

主 编 郭松海

副主编 崔 林 崔晓青



中国环境科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基础知识/郭松海编. —北京:中国环境科学出版社,
2004, 12

(中国房地产经纪人协理执业资格考试辅导教材)

ISBN 7-80209-006-7

I. 房… II. 郭… III. 房地产-基本知识 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 128006 号

出版发行 中国环境科学出版社建筑图书出版中心
(100062 北京崇文区广渠门内大街 16 号)

网 址 <http://www.cesp.cn>

电子信箱 bianji3@cesp.cn

电 话 010-67112739

印 刷 北京市联华印刷厂
经 销 各地新华书店
版 次 2005 年 1 月第一版
印 次 2005 年 8 月第二次印刷
印 数 5 001—8 000
开 本 850×1168 1/32
印 张 15.625
字 数 420 千字
定 价 28.00 元

【版权所有, 请勿翻印、转载, 违者必究】

前 言

房地产业是国民经济的支柱产业,房地产经纪行业是房地产业的重要组成部分。改革开放以来,随着房地产市场的发展,我国房地产经纪行业不断发展壮大,为活跃房地产市场,促进房地产流通,提高房地产市场运行效率,降低房地产交易成本,帮助人们解决在房地产买卖、租赁等活动中的困难,起到了积极的作用。

随着我国房地产市场的进一步发展、完善,人们将越来越需要房地产经纪服务,也将对房地产经纪服务的内容、质量和水平提出更高的要求。但由于我国房地产经纪行业起步较晚、发展迅速,大多数房地产经纪机构的规模还较小,房地产经纪人员的素质普遍还不高,缺乏必要的理论知识和实践经验,不适应房地产市场发展对房地产经纪人员专业素质、信息处理能力和法律意识的要求。面对日益激烈的房地产经纪市场竞争,房地产经纪机构只有培植和提高核心竞争力,才能在竞争中发展壮大。

房地产经纪机构的核心竞争力是多因素的组合。第一因素是技术能力、创新能力;第二因素是制度、规则;第三个因素是机构内部的团队精神及机构外部的合作联盟。这几个因素最终大都要归结到房地产经纪人员身上。作为房地产经纪人员,必须不断"充电",研究行业新趋势、新知识,增强专业技能,才能适应市场竞争和市场发展的需要。为此,房地产经纪人员要不断学习,不仅要全面掌握基础知识、提高操作水平的专业化,还要通过持续培训,不断提高业务素质。除了业务素质,还有思想道德品质。目前,房地产经纪人员良莠不齐,有的职业道德观念弱,缺乏必要的自我约

束,提供虚假信息欺骗当事人等现象,影响了行业信誉。为此,要加快诚信体系建设,建立房地产经纪人员、房地产经纪机构信用档案系统。但是,信用和法律又是互相补充、互为加强的。如果没有法律,建立信用就缺少坚实的基础,法律作为维护信用的底线作用是不可低估的,严格的法律制裁可以使人们讲求信用。因此,还要更多学习法律知识,提高法律意识,以指导房地产经纪活动。

2001年12月18日,人事部、建设部联合颁发了《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》,决定对房地产经纪人员实行职业资格制度,纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划。凡从事房地产经纪活动的人员,必须取得房地产经纪人员相应职业资格证书并经注册生效。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进入房地产经纪活动关键岗位和发起设立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。房地产经纪人协理应具备以下职业能力:(1)了解房地产的法律、法规及有关行业管理的规定。(2)具有一定的房地产专业知识。(3)掌握一定的房地产流通的程序和实务操作技术及技能。取得房地产经纪人协理资格,是申请参加房地产经纪人执业资格考试的基本条件。

房地产经纪人协理从业资格实行全国统一大纲,各省、自治区、直辖市命题并组织考试的制度。房地产经纪人协理从业资格考试大纲,由建设部负责拟定,人事部负责审定。各省、自治区、直辖市人事厅(局)、建设厅(房地产管理局)按照国家确定的考试大纲和有关规定,在本地区组织实施房地产经纪人协理从业资格考试。

本书是依据房地产经纪人协理从业资格考试大纲,由山东省建设厅执业资格注册中心组织编写的,全面、系统地介绍了房地产的基本知识,房地产交易、价格、税费、登记、以及相关法律知识,房

地产经纪基本知识、房地产经纪业务、合同及房地产经纪人员的素质与技能,阐述理论简明,实务讲解可操作性强,内容密切联系实际,并能及时地反映土地制度、住房制度改革的新成果,介绍新出台的法规、政策,是房地产经纪人协理从业资格考试的一本好教材,也是从事房地产经营、中介服务人员的一本实用书籍。

柴强

中国房地产估价师与房地产经纪人
学会常务副会长兼秘书长

2004年11月22日

目 录

第一章 房地产与房地产业	(1)
第一节 房地产的概念、特性及类型	(1)
第二节 房地产业	(22)
第三节 房地产产权	(45)
第二章 中国现行土地制度	(55)
第一节 农村土地制度	(57)
第二节 集体土地征收(征用)	(61)
第三节 城市土地使用制度	(66)
第三章 中国现行城镇住房制度	(82)
第一节 新中国成立后住房公有制的建立	(82)
第二节 城镇住房制度改革	(84)
第三节 住房社会保障制度 ——住房公积金制度	(91)
第四节 住房社会保障制度 ——经济适用住房政策	(99)
第五节 住房社会保障制度 ——城镇廉租住房制度	(104)
第六节 公有住房、经济适用房的再转让	(108)
第七节 普通商品住房	(115)

第四章 建筑基础知识	(118)
第一节 建筑物的概念和分类.....	(118)
第二节 建筑构造.....	(124)
第三节 建筑设备.....	(136)
第四节 建筑材料.....	(153)
第五节 建筑识图.....	(162)
第六节 建设工程造价.....	(173)
第七节 房屋面积测算.....	(178)
 第五章 城市规划基础知识	(187)
第一节 城市和城市化的.....	(187)
第二节 城市用地评价.....	(200)
第三节 城市规划常用术语和指标.....	(208)
第四节 城市规划编制.....	(210)
第五节 城市居住区规划设计.....	(222)
 第六章 环境基础知识	(235)
第一节 环境概述.....	(235)
第二节 大气污染.....	(242)
第三节 噪声污染.....	(245)
第四节 水体污染.....	(249)
第五节 固体废物污染.....	(251)
第六节 辐射污染.....	(252)
第七节 室内环境质量.....	(254)
 第七章 房地产法	(262)
第一节 土地管理法.....	(262)
第二节 城市规划法.....	(289)

第三节	城市房地产管理法	(301)
第四节	城市房地产开发经营管理条例	(336)
第五节	物业管理条例	(360)
第六节	城市房地产中介服务管理规定	(384)
第七节	房地产广告管理规定	(397)
第八章	房地产相关法律知识	(401)
第一节	法律概述	(401)
第二节	民法	(407)
第三节	合同法	(417)
第四节	消费者权益保护法	(429)
附录 1	相关文件	(436)
	《国务院关于促进房地产市场持续 健康发展的通知》	(436)
	《关于建立房地产企业及执(从)业人员信用 档案系统的通知》	(441)
附录 2	复习参考题	(449)
参考文献		(485)
后记		(487)

第一章 房地产与房地产业

【本章要点】

掌握房地产的概念,房地产的实物、权益、区位的含义以及房地产所有权、抵押权、土地使用权的含义。掌握房地产的不可移动性、易受限制特性;掌握房地产按用途划分的类型;掌握房地产业的概念,房地产开发行业、房地产中介服务行业、物业管理行业的概念。

熟悉不动产与动产的区分;熟悉土地、建筑物的概念及地役权、相邻关系的概念;熟悉房地产的流动性差和保值增值的特性;熟悉房地产按经营使用方式划分的类型。熟悉房地产业的地位与作用。

了解房屋、构筑物、物业等概念及典权、空间利用权的概念;了解房地产的寿命长、价值大、供给相对有限的特性;了解房地产按开发程度划分的类型;了解房地产业的产生和发展。

第一节 房地产的概念、特性及类型

一、房地产概念与实物、权益和区位

(一) 房地产概念

房地产是房产和地产的合称,又称不动产,它包括土地和建筑物及其他土地定着物。广义的房地产是指土地、建筑物、基础设施

以及与土地、房屋所有权有关的所有权利和利益。狭义的房地产是指房屋的建筑部分与建筑地块有机结合的整体和它的衍生的各种物权。这里房产是指建筑在地面上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、文化、教育、办公用房等。

在这里,地产是指土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供热、供气、供电、排水排污等地下管线以及地面道路等;土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间,既是自然之物,又是劳动产物,体现在生产关系中,是社会所有权和使用权关系的载体;建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。

房地产在国际上通行的实际上是“不动产”概念,通常讲到房地产,习惯上不把房地产与房屋、土地作严格的区分。房屋与土地不可移动,统称为不动产。房地产作为不动产,是不动产概念是狭义解释,进一步解释是指依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,上述不动产广义的概念还包括水坝、地下工程、港口等其他建筑。动产,是指不动产之外的其他物,它可以移动且并不减少其经济价值。动产包括的存款、债券、股票、货币等,为特别动产。

(二) 房地产的实物、权益和区位

从房地产交易、房地产转让的角度来认识,房地产即是房地产价值,房地产就在于实物、区位、权益三要素有机结合。

1. 房地产实物

房地产实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,例如,建筑物的结构、设备、装修、外观,土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。

2. 房地产权益

房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,如房屋的所有权,因房屋关系而存在的土地使用权,以及租赁、抵押、典当、相邻关系等相关权益。权利是一个体系,而各种权利能带来不同的利益,这种利益有经营利益也有消费利益,统称为权益。作为消费利益,《消费者权益保护法》第二条规定,消费者为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务,其权益受本法保护;房屋是人们生存的必备条件之一,而商品房的购买正是消费者为生活需要而购买的商品,对大多数人来说,商品房的消费无疑是人一生中最昂贵的消费,其价值更占据收入的很大比重。象住房这种几十年与人相伴随的特殊商品,应受到《消费者权益保护法》的保护。2002年建设部等七部委下发了《关于整顿和规范房地产市场秩序的通知》,通知指出,在房地产及住宅市场中,不规范的问题时有发生,尤其是商品房流通销售当中的广告欺诈、面积的缺斤短两、物业公司不规范管理是当前消费者投诉的热点。为规范房地产的管理,活跃房地产市场,使房地产市场既活跃又有秩序,应切实保障购房者的权益。

3. 房地产区位

房地产区位是指地块分布的地区和地点,即空间方位上的关系,具体地说,是指地面上某一事物和其他事物在空间方位和距离上的关系,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,与重要场所的距离,周围环境、景观,在城市或区域中的地位等。所谓“第一是地段,第二是地段,第三还是地段”,地段是房地产经营的金科玉律,即说明区位的重要性。由于科技进步、生活方式改变和经济活动的发展,常常会引起区位关系的变化,使房地产不可避免地受到周边相邻地区的影响,其中包括有利邻区的影响和不利邻区的影响,这种区位关系影响在房地产项目投资决策中越来越重要。为了躲避不利的邻区影响或者为了接近有利的邻区影响,消费者宁愿多花一些费用。因为某些地区所在的位置常

常隐含着某种特殊的价值。如这些地区的居民有着某种受人尊敬的地位或者这一地区能够提供现代化的、完善的、全方位的功能性服务,或从美学角度考虑,这里具有令人心旷神怡的视野,靠近景色优美的公园,或有大面积水域等。这些条件对消费者或投资者在区位的选择上具有巨大的影响。最典型的案例就是位于北京以北的“亚运村”周边和亚运村向北的“龙脉”地区,它们有的不仅提供了部分上述功能,甚至还融入了北京城古老的文化。

房地产价值所体现的是,用货币显示出的计量价值,在这三个要素中,如果区位相近、权益相同的房屋价值相差不大的话,主要差别就在实物建筑成本上;如果同样结构、权益相同而区位不同的房屋价值相差比较大的话,主要体现就在土地使用权的价值上;而同样结构、相同设计、区位相近、权益不同的房屋价值相差就远了,例如使用权和所有权的差别。

二、房地产的特性

(一) 位置固定性

任何一块土地位置是固定的。房屋的建造是通过对地基的作用并紧密结合、牢固埋置于土地之中,因而具有了固定的位置。房地产位置的固定性又称不可移动性,决定了任何一种房地产只能就地开发、利用和消费;同时也决定了房地产交易是以其产权为交易标的。因此,对房地产产权关系的界定以及相应法律的制定,是房地产交易的重要保障。

(二) 价值双源性

房地产的双源性来自于土地的自然、社会双重属性,自然物的土地是没有价值的,但由于土地所有权的存在,拥有土地所有权就拥有了一定收益的权利,它表现为地租的资本化,即土地价格;土地有了价格即可认为有了经济价值。因此,现实中的土地价值可

以认为是由土地所有权派生的利益及劳动投入到土地上经开发加工形成的价值。

（三）效用长期性

土地处于地表空间,是永存的。房屋建筑完成、质量合格并进入正常使用和维修,其效用是长久的。比如以钢筋混凝土框架为承重结构的民用建筑,由于坚固耐久、整体性好,其实际使用年限远超过经济使用年限。

（四）供应稀缺性

供应稀缺性主要体现在土地总量有限上,我国土地资源有限,随着城市化速度加快,城市用地逐年增加,而我国有 13 亿人口,为保证粮食基本供给,征收农地为城市用地受到严格控制,而随着人口继续增加,其限制将更为严格。

（五）房地产的增值性

房地产的增值性是指保存它的价值,并随着时间的推移,价值还会增加。其增值原因,一是居民收入增加、居住水平提高,居民对房屋有效需求增加;二是外部经济、生态环境改善,社区公用设施齐备;三是对建筑物本身的投资改造、更新、装修。房地产的保值性是指投入房地产资金增值的速度,能抵消货币的贬值速度。

（六）难以变现性

房地产由于价值大、位置固定、单体的差异,使得房地产买卖因消费能力及买方各种需求的影响,房屋买卖成交与其他类商品交易相比数量偏少,快速变现难度大。

（七）独有差异性

房地产位置的固定性,决定了其独特的自然、经济条件,造成在质量上的差异性。即使两宗房地产是完全相同,两处建筑物模样相同,结构及其室内外装修上完全相同,但由于坐落位置不同,

周围环境景观不同,地形地势不同,这两宗房地产实际上也是不相同的。

(八) 用途多样性

用途多样性是指多数土地可以为多种不同的用途所使用,如土地可用于农业、工业、居住、商业等,又如房屋,仅住房就可选择多种不同的使用方式,有普通住宅、商住楼、高档公寓、别墅等。

三、房地产类型

(一) 按房地产经营内容划分的类型

1. 建筑地块

建筑地块是指与房地产开发建设和经营活动相关的城市土地,是城市各类房屋不可缺少的基础载体,又是房屋直接的物质组成部分。就城市土地整体而言,用地构成大致包括工业、商业、居住、交通、市政、绿化、文教卫生、科研、军事用地等。

2. 房屋

房屋是指房屋建筑物与建房地基的有机结合体。房屋商品由房屋建筑材料、房屋建筑地基、房屋内部设备、房屋外部环境等构成要素组成。

3. 构筑物

构筑物是有一定功能的工程实体,但不供人们在其内从事生产和生活活动的建筑。构筑物种类繁多,主要有水塔、独立烟囱、烟道、栈桥、堤坝、挡水墙、储仓、道路、隧道等各种有其特殊社会经济功能的建筑。

4. 房地产劳务服务

房地产劳务服务是指房地产在开发建设和经营管理过程中,所提供的一系列服务劳动。它不仅包括“产前”服务,还包括买卖、租赁服务以及“售后”服务。房地产劳务服务的种类有:房地产投

资与开发的咨询服务,房地产估价、房地产拆迁安置服务,买卖、租赁与交换房屋服务,房屋修缮、装饰服务,居民区环境服务,通过提供优质的种类齐全的劳务服务产品,促进生产、流通、消费诸环节的联系,使之顺畅有效的运行,全面提高房地产物质产品的使用效益,为此可以创造良好的房地产产业形象。

(二) 按房地产开发程度划分的类型

1. 生地

生地主要是指可能为房地产开发与经营活动所利用,但尚未开发的农地。农地只有经过法定程序才能作为城市土地进行开发,它是不具有城市基础设施的土地。生地可以说是有待加工的房地产原料,还不是建筑地块产品本身;但生地本身也可作为土地市场的交易对象,进入流通领域。

2. 毛地

毛地是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁房屋的土地。毛地的生熟程度多种多样,总的讲介于建筑地块的原料与半成品之间。

3. 熟地

熟地是指经过“三通一平”的开发或已经拆迁完毕,具有完善的城市基础设施的土地,即建筑地块产品。土地经平整可直接进行房地产开发。

4. 在建工程

在建工程是指地上建筑物尚未全部建成,还没有达到交付使用条件的房地产。

5. 现房

现房是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。

(三) 按房地产权属关系划分的类型

1. 国有房产

包括房管局直管房、行政机关和事业单位自管房产、国有企业和单位拥有产权的房产、军用房产等。

2. 集体所有房地产

包括集体所有制企业和单位拥有产权的房产等。

3. 私有房地产

包括城镇企业和行政事业单位职工、个体户、华侨、侨眷、归侨、外籍华人等居民所拥有产权的房产,也包括农民所拥有的私人房产。

4. 股份制企业房地产

我国积极推行股份制,发展混合所有制经济,实现投资主体多元化,使股份制成为公有制的主要实现形式。我国股份制企业(包括有限责任公司和股份有限公司)2001年达到30万家,资本金增加到28607亿元,其中,从事第三产业的股份制企业占全部股份制企业的65.3%,房地产业企业增加到2.2万家。这些企业单位拥有产权的房产,即是股份制企业房地产。

5. 外资房地产

由外国政府、厂商、社会团体、国际性机构及外国侨民等所有的房产。

(四) 按房地产用途划分的类型

- (1) 居住房地产,如普通住宅、高档公寓、别墅、廉租屋等;
- (2) 商业房地产,如各种商店、超市、批发市场等;
- (3) 工业仓储房地产,如工厂、车间、仓库、油库、手工作坊等;
- (4) 办公房地产,如商务写字楼、政府办公楼等;
- (5) 旅馆房地产,如宾馆、酒店、度假村等;
- (6) 餐用房地产,如餐馆、快餐馆、美食城等;
- (7) 特殊用途房地产,如学校、医院、体育、科研、车站、机场、码头等。