



执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产基本制度与政策

(含相关知识)

考前突破

环球职业教育在线 编

赠 20 元学习卡

中国建筑工程工业出版社

执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产基本制度与政策考前突破

(含相关知识)

环球职业教育在线 编

黑敬祥 主 编

黄宝林 副主编

高颖莉

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)/环球职业教育在线编. —北京:中国建筑工程出版社, 2006

(执业资格考试丛书. 房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 7-112-08203-X

I. 房… II. 环… III. ①房地产业—经济制度—中国—资格考核—自学参考资料②房地产业—经济政策—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 066486 号

执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)

环球职业教育在线 编

黑敬祥 主 编

黄宝林 副主编

高颖莉

*

中国建筑工程出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京天成排版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 29½ 字数: 716 千字

2006 年 6 月第一版 2006 年 6 月第一次印刷

印数: 1—3500 册 定价: 48.00 元

ISBN 7-112-08203-X

(14157)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书是房地产估价师执业资格考试《房地产基本制度与政策》课程的应考复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的，包括《房地产基本制度与政策》(11章)和《房地产估价相关知识》(12章)两大部分内容。每章均分为考试大纲、重要考点、典型答疑、例题分析和练习题，并附有练习题答案。最后提供了几套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大，内容丰富，难易程度适中，紧扣教材内容，有助于考生抓住重点、理解难点、记住考点，强化理解记忆，提高考试通过率。

* * *

责任编辑：封 毅

责任校对：张景秋 关 健

本书编委会

编委会主任：王双增

策 划 人：赵 林

编委会成员：

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 乔玉辉 王清祥

参与编写人员(按姓氏笔画为序)：

王双增 王清祥 王青兰 王 丽 王洪波

王延玲 史贵镇 乔玉辉 刘淑娟 苏晓梅

李少青 李云峰 李丛军 李淑霞 陈浩博

张敬娟 徐立志 高颖莉 黄建纲 黄宝林

黄建新 黑敬祥

总 序

为满足广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试四门课程的学习方法和应试技巧,深刻理解教材内容,顺利通过考试,连续三年被评为全国十佳网校的环球职业教育在线,组织从事房地产估价师执业资格考试培训的教师、专家,按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》要求和指定教材,编写了《房地产估价师执业资格考试精讲》丛书。该丛书共包括《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》、《房地产开发经营与管理考前突破》、《房地产估价理论与方法考前突破》、《房地产估价案例与分析考前突破》四本分册。

本套丛书各分册的作者都是多年从事房地产估价师执业资格考试辅导,且经验丰富的专家、学者,有的还参加过房地产估价师执业资格考试阅卷工作,他们对房地产估价师执业资格考试教材吃得透,对考核点抓得准。

本丛书自2005年出版第一版以来,深受广大应试者的欢迎和喜爱,尤其是重要考点和典型答疑,很多考生反馈对复习应考帮助很大。虽然2006年考试大纲和教材没有变动,作者还是根据环球职业教育在线的网络教学实际,在第一版的基础上,对这套丛书进行了认真修改和完善,尤其是典型答疑新增加了很多内容,对练习题也进行了扩容。经修改的这套丛书在突出重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时,兼顾各学科的系统性,对于广大从事房地产估价业务的估价人员及房地产估价师考试应试人员深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点和难点,富有切实的指导意义。

本丛书在编写安排上,力求适合广大应考自学者的学习特点。指导性强,信息量大(考生可根据自己的情况有选择地学习);习题丰富(几乎覆盖了可能出的考点);实用价值高。各分册的**前言部分**,从整体上提示应试者如何学习这门课程,自学和应考中应注意的一些问题以及试卷结构、近年考试分析等,是学习本门课程的指导意见。**典型答疑**,是编者根据网校学员在学习中所提的具体问题提炼而成,具有较强的指导性和针对性。各章还精选了大量的**例题分析和练习题**,供应试者实战练习、自我测试,是检验应试者对教材内容全面掌握及培养应考能力的载体。特别是《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》每章均精选若干道综合分析题;《房地产估价案例与分析考前突破》精选了大量的估价案例作为训练的题型,这些都是其他考试辅导物所不具备的。

本丛书严格按照中国房地产估价师及房地产经纪人学会审定的考试大纲和指定教材内容进行编写,每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型形式相一致,在突出重点难点、准确答疑的同时,力求在掌握教材的基本知识、基本理论上达到事半功倍。我们相信本丛书的再版,定能帮助参加房地产估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备,满怀信心地参加考试。

由于编写时间紧，书中疏漏之处在所难免，望考生能提出宝贵意见，以便我们再版修订时参考。

一分耕耘，一分收获。祝所有参加房地产估价师考试的朋友，通过本丛书的巩固学习，能取得优异成绩，顺利通过考试！

本书编委会
2006年6月

前 言

中国房地产估价师执业资格考试制度从1995年9月开始实施以来,已经整整走过了10年的发展历程,其考试大纲、考试命题都有了较大发展,特别是考试题型逐步规范,考试难度逐步加大,考试通过率低,已成为近几年房地产估价师考试的特点。从1998年开始,《房地产基本制度与政策》试题题型进行了调整,取消了填空题,并以综合分析题取代了简答题和问答题,题型调整的目的,在于考察考生灵活运用房地产基本制度与政策的能力,这也在一定程度上增加了房地产估价师考试的难度。而近年来,在房地产估价师执业资格考试四门考试课程中,《房地产基本制度与政策及相关知识》更是难中之难,已成为试题涉及范围广、试题内容灵活多变、知识综合性强、难度较大、通过率较低的一门课程。其主要原因是《房地产基本制度与政策》考试,增添了《房地产相关知识》课程,且其内容也呈现出逐年增加和完善的趋势,难度有了一定程度的提高。2001年该科通过率排名第三,2002年则在四科考试成绩中,通过率倒数第一。2004年全国仅有1543人通过房地产估价师执业资格考试,其中单科合格保留成绩的考生,《房地产基本制度与政策》仅有1320人。2005年考试难度有所减轻,但房地产估价师考试通过人数仅有3217人,有约1万5千考生保留单科成绩。据报道,2005年全国房地产估价师考试通过率仅为11.5%,可见房地产估价师考试难度之大。当前不少的应试学员,即使认真钻研教材并阅读有关复习考试辅导资料,参加考前辅导培训,但由于考试内容多而杂,考核面广,到考试时仍感到心中无底。上述现象说明了我们的考生在综合知识方面的欠缺,更说明加入《房地产相关知识》考试内容的必要性。广大考生都希望在很短的时间内通过考试。一方面需要考生具备扎实的基础知识,另一方面也需要考生能够以平常的心态投入到复习之中去。

为此,特从以下5个方面对应试复习《房地产基本制度与政策及相关知识》提出指导性的提示。这5方面分别是:1. 考试的目的及要求;2. 考试试题的历史资料统计分析;3. 学习、复习注意问题和有关提示;4. 考试应注意的问题及应试技巧;5. 本辅导书内容安排特点。

一、考试的目的及要求

1. 《房地产基本制度与政策及相关知识》考试的目的是综合考核考生对房地产基本制度与政策有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法与程序的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际问题的能力。

2. 自1995年开始考试以来,历年考试大纲对《房地产基本制度与政策及相关知识》考试内容的要求虽有变动,但基本要求还是一致的。因此,要注意以下两点:第一、《房地产基本制度与政策及相关知识》考试涵盖的内容包括房地产基本制度与政策,现行法律、法规,房地产相关知识等;第二、注重现行政政策法规是新教材、新大纲一个重要特点。

二、考试试题的历史资料统计分析

1. 考试内容和重点

从近年来的考试内容来看,《房地产基本制度与政策》(含《房地产估价相关知识》)试题难度呈逐渐增大的趋势,从题型的变化可以看出这一点。1998年起试题题型进行了调整,取消了填空题,并以综合分析题替换了简答题和问答题。题型改变的目的在于考察考生灵活运用知识的能力,这也在一定程度上提高了试卷的难度。此外,1998年试题中多选题的比重达到50%,而1999年试题更是减少了较为简单的单选题的比重,使判断题的分值由原来的10分增至20分。2001年试题题型又进行了调整,将《房地产估价相关知识》与《房地产基本制度与政策》合为一张卷,在这张卷中,《房地产基本制度与政策》的比重占到70%以上,而2003年《房地产估价相关知识》占到整张卷的40%,《房地产估价相关知识》逐步成为本张考卷的难点。从本门课程的分章来看,“房地产交易管理制度与政策”一直是全书考试的重点,1995~1999年本章考试的分值都在30分以上,1998年甚至超过了40分,近几年,该章内容考试也都在15分以上,因此,重点学习并掌握“房地产交易管理制度与政策”是极为重要的。对“建设用地制度与政策”的学习也应放在重要位置,历年本章考试的内容都在10分以上,多选题是考试的难点,此章所占多选题的比重也非常高,尤其在综合分析题中,较多出现。同时“房地产开发管理制度与政策”、“城市房屋拆迁制度与政策”、“房地产税收制度与政策”等章节内容考试也呈上升趋势。另外《房地产估价相关知识》尽管内容多而杂,也不可忽视,应多下点功夫。

2. 考试题型和特点

从近年来的考试来看,《房地产基本制度与政策》(含《房地产估价相关知识》)的考试题型包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题。

房地产基本制度与政策及相关知识的命题特点包括以下几点:

(1) 注重房地产基本制度与政策及相关知识的综合运用。近年来,本课程命题难度增加,也体现在灵活运用房地产基本制度与政策及相关知识的试题占有一定的比例,特别是综合分析题,从考试难度、考试内容范围上都在增大,给考生带来了不少压力。解决这类比较灵活的试题的办法在于全面理解知识,因此要熟悉教材内容,多做训练,多做准备。

例题1:对今年参加全国房地产估价师执业资格考试的人员进行统计,则(BC)。(2003年考试试题)

- | | |
|------------------|------------------|
| A. 全部参加考试人员为总体单位 | B. 全部参加考试人员为统计总体 |
| C. 你作为考生是总体单位 | D. 你作为考生是个体 |
| E. 你的年龄是一个品质标志 | |

例题2:2002年某房地产价格评估机构年应纳税所得额为99872元,应按(C)计征企业所得税。(2003年考试试题)

- | | |
|--------|--------|
| A. 12% | B. 18% |
| C. 27% | D. 33% |

(2) 单纯表白性试题越来越少。这就要求考生必须在全面理解、准确把握教材内容的同时,能够理论联系实际,举一反三,灵活运用所掌握的知识,分析解答考题。

例题:下列表述中,正确的是(C)。(2003年考试试题)

- A. 凡是中国境内拥有房屋产权的单位和个人都是房产税的课税对象
- B. 房产税、土地使用税是比例税率，土地增值税则是累进税率
- C. 耕地占用税是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种税，但炸药库用地应该免税
- D. 契税是在土地、房屋权属发生转移时，对产权出售人征收的一种税，其税率为 3%~5%

(3) 注重房地产法律、法规条文内容的考题所占比例不小。具体是利用房地产法律、法规条文内容，进行命题。这些考题在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产法律、法规条文内容，可以准确作答。

例题 1:《中华人民共和国城市规划法》确定的城市规划区是指(D)因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。(2003 年考试试题)

- A. 城市市区、郊区
- B. 城市市区、城市行政区域内
- C. 城市市区、郊区以及城市行政区域内
- D. 城市市区、近郊区以及城市行政区域内

例题 2:按照《住房置业担保管理试行办法》的规定，住房置业担保公司提供的担保是(C)担保。(2003 年考试试题)

- A. 一般保证
- B. 贷款人、保证人分担责任的比例保证
- C. 连带责任保证
- D. 信誉保证

(4) 题干中使用肯定性或否定式设问方式的考题比较常见。具体表现在，在一道试题中，单一的知识点考核越来越少，注重的是多个知识点的考核。这类题型经常出现的格式，比如，“下列有关××××的表述中，不正确的是()”、“下列有关××××的内容中，阐述正确的是()”等。这类题型在 2003 年房地产基本制度与政策及估价相关知识考试试题中，共有 10 道题，占 2003 年本门考卷客观型试题的 20%。

例题 1:下列有关房地产抵押的表述中，不正确的是(D)。(2003 年考试试题)

- A. 以两宗以上房地产设定同一抵押权的，可以视为同一抵押物
- B. 预购商品房贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证
- C. 抵押物登记记载的内容与抵押合同约定的内容不一致的，以登记记载的内容为准
- D. 乡、村企业厂区内大宗无地上建筑物的空闲土地使用权可以单独设定抵押

例题 2:下列有关房屋权属登记的表述中，正确的是(D)。(2003 年考试试题)

- A. 新建的房屋，申请人应当在房屋竣工后 60 日内向登记机关提出申请
- B. 城郊农村集体经济组织全部成员集体转为城镇居民，原集体土地全部转为国有土地，原集体土地上的房屋权利人应当自这一事实发生之日起 90 日内申请登记

- C. 房屋权属登记机关自受理登记申请之日起 10 日内应当决定是否予以登记,对暂缓登记、不予登记的,应当书面通知权利人或权利申请人
- D. 房屋权属证书遗失的,权利人应当及时登报声明作废,并向登记机关申请补发,登记机关应当作出补发公告,经 6 个月无异议的方可予以补发房屋权属证书

三、学习、复习注意问题和有关提示

由于《房地产基本制度与政策及相关知识》的考试范围广、涉及的考核点多,为取得理想的成绩,首先,在日常学习阶段,考生应该依据考试大纲,必须对所有考试考核内容,结合现行教材,进行对照学习,不能有遗漏。这一阶段,要通读教材和房地产法律、法规文件,达到对全部内容的理解,同时借助考试大纲,总结《房地产基本制度与政策及相关知识》各章的知识体系,掌握考试内容的整体结构。要掌握教材中的基本知识和基本内容,多看教材和一些辅导资料,这对考试也是极为有益的。在《房地产基本制度与政策及相关知识》课程中,可以按课程顺序,多来几次对重点内容的“精读”;同时在阅读教材时,不要忽视教材中出现的小例子,这可能是很好的命题素材,稍加变化就可能出现在考试试卷上。

其次,充分利用有限的时间,重视最后复习阶段的安排,做好最后的冲刺。在最后复习阶段,考生应该依据考试大纲,抓住考试范围中的重点内容,进行全面复习。如果说在房地产估价师考试学习的前期阶段,以理解为主,那么后期阶段就要以强化记忆为主。一是要熟悉《房地产基本制度与政策及相关知识》课程的试题信息。试题是考试的核心,是实现考试目标的关键。历年考题应当说是最好的训练材料,特别是近几年的房地产估价师《房地产基本制度与政策及相关知识》考试试题,指导意义更强。另外这十几年的考题,几乎涉及了所有学科的考试重点(新法规与废除法规除外),弄懂了这些题的特点,也就基本上掌握了每门课程考试的技巧。因此,考生要对这些考试试题全部做一遍,了解试题的要求、题型、试卷的难易度等,通晓考试命题的指导思想、考试依据和范围、命题要求、答卷时间及评分要求,抓住考试重点、难点、常考点,通过做真题,使自己的应考能力得到加强,复习方向就会更加明确,可以起到“以史为鉴”的作用。二是房地产估价师考试命题是以课程考试大纲为依据、以辅导教材为范围的。考试大纲是房地产估价师考试的“向导”,考生必须全面熟悉考试大纲要求,比如利用大纲,列出考点和知识点,逐一回忆其有关内容,加深理解,巩固记忆;也可以对照大纲,确定复习重点,把自己还未掌握的知识点,列为复习重点,再下工夫去看、去理解,这样才能“知己知彼”。三是要多做几套模拟题,培养临考经验。由于每年的教材出来的比较晚,市面上的辅导资料较少,而且很多模拟题已经过时,因此,考生做这样的题,一定要批判性地去做,不要太迷信这些模拟题,不要被这些模拟题束缚自己的思路。同时在做各类练习题时,要不看答案,也不依赖教材,做完后要对照答案自己评估;对于还不能彻底理解的问题,要随时查阅教材和参考资料,以进一步巩固知识。

四、考试应注意的问题及应试技巧

1. 考生要做好考前准备。考生在考试前,一是要及时领取准考证、查看考场,准备

考试用具(2B 铅笔、计算器、钢笔等)。但是考生进入考场不得携带电子记事本、寻呼机、移动电话等通讯设备;已带入考场的要切断电源,并与其他物品一同存放在指定位置,不得带至座位。二是要休息好,防止过度疲劳,影响考试。

2. 掌握考试技巧,取得良好成绩。在《房地产基本制度与政策及相关知识》考试中,掌握考试一些技巧,注意一些具体方法,对提高成绩是会有所帮助的。考试开始后,一是要认真弄清题型特点和要求,不要急于答题。对于单项选择题,这种题型由于评分客观,在答题时,如果能准确地把正确答案找出来最好;假如一时没有把握,可采用排除法,排除最明显的不合题意项,最后选择自己认为的正确答案。对于多项选择题,房地产估价师考试几年来,一般都是要求,备选答案中有两个或两个以上的准确答案,全部选对得 2 分,错选或多选不得分,少选且选择正确的,每个选项得 0.5 分。对此做题时,没有把握的最好不选,这样有利于提高自己的得分。对于判断题,一般规定了“判断错误扣 0.5 分”,对此宁可是不选,也不冒险。二是要认真审题。在考试的过程中,解答每一道题都要仔细审题,弄清试题给定的条件和具体要求,如果不仔细审题,会答错、答偏;另外审题不可求快,文字较长的题目要静下心来,仔细阅读和理解,特别是那些形式上类似以前曾经做过的题目,更要注意,弄清区别,防止走弯路。三是要认真答题。根据答题的时间分配,可以采用先易后难的程度;也可以按照试卷编排的程序一道一道地往下答,对于不会做的题目,最好先不要考虑,直接往下答,等做完全部试题以后,再攻难关。如果有时间的话,还要认真检查答过的每道试题,逐一复核,查漏补缺。四是要认真填写答题卡。要仔细阅读涂卡说明,填写清楚自己的姓名、准考证号。注意数字和方框的填涂位置要相互对应。请不要在答题卡上做任何标记,要保持卡面清洁,不要折叠答题卡。一定要用 2B 铅笔把需填涂的方格填满,填涂时不要出格,也不要以三角、圆圈、圆点等形式代替填涂方格。

五、本辅导书内容安排特点

1. 前言部分,一方面,主要是结合《房地产基本制度与政策及相关知识》历年考试及应试特点,指出了本门课程的考试特点、试题的变化趋向及应试的技巧和应注意的问题;另一方面,主要使学员了解本书编写的前提、特点和内容结构。

2. 第 1 篇《房地产基本制度与政策》辅导与练习、第 2 篇《房地产估价相关知识》辅导与练习,是本辅导书的核心部分,其中《房地产基本制度与政策》包括房地产业、建设用地制度与政策等 11 章,《房地产估价相关知识》包括经济学基础知识、保险基础知识等 12 章。这两部分内容都是按照大纲辅导教材章节内容,按顺序进行编排。具体包括:

(1) 考试目的和考试大纲。每章都详细列出了考试大纲的基本要求和本章的具体内容。

(2) 重要考点。简要地介绍了每章的重要知识点、考点,便于学员有针对性地学习。

(3) 典型答疑。结合环球教育在线网校学员,在学习提出的具有代表性的问题,进行了梳理、汇总和解答,同时对房地产最新相关政策,如建设部、财政部和中国人民银行 2005 年 4 月 6 日联合出台了《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》,建标[2003] 206 号《建筑安装工程费用项目组成》的新调整规定,分别在涉及的章节中,以问答形式列出,供学员在学习中参考。

(4) 例题分析。针对每章中的重要知识点，按照单项选择题、多项选择题、判断题的形式，设计出具体的题目，并给出了答案，在此基础上，进行了详细解析。

(5) 练习题。按照考试大纲，针对教材内容，结合本课程考试题型特点，编写了各类练习题，包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题，供学员实战练习，以巩固对每章内容和知识的掌握。

(6) 练习题参考答案。给出了每章练习题中单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题的参考答案，供学员检查练习的成效。

3. 第3篇模拟试题，按照近年来的考试题型设计了两套模拟试题，此外还包括8道模拟综合分析题，可供考生实战练习。

目 录

第 1 篇 《房地产基本制度与政策》辅导与练习	1
第 1 章 房地产业	3
第 2 章 建设用地制度与政策	13
第 3 章 城市房屋拆迁管理制度与政策	34
第 4 章 房地产开发经营管理制度与政策	53
第 5 章 规划设计与工程建设管理制度与政策	69
第 6 章 房地产交易管理制度与政策	96
第 7 章 房地产权属登记制度与政策	129
第 8 章 房地产中介服务管理制度与政策	152
第 9 章 物业管理制度与政策	169
第 10 章 房地产税收制度与政策	189
第 11 章 住房公积金制度与政策	212
第 2 篇 《房地产估价相关知识》辅导与练习	225
第 1 章 经济学知识	227
第 2 章 金融知识	245
第 3 章 保险知识	261
第 4 章 证券知识	273
第 5 章 拍卖知识	288
第 6 章 统计知识	306
第 7 章 会计知识	318
第 8 章 城市规划知识	334
第 9 章 建筑工程知识	348
第 10 章 工程造价知识	363
第 11 章 房地产测绘知识	386
第 12 章 法律知识	402
第 3 篇 模拟试题	427
模拟试题(一)	429
模拟试题(二)	439
模拟综合分析题	450

第 1 篇

《房地产基本制度与政策》 辅导与练习

第1章 房地产业

一、考试目的和考试大纲

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产业的概念、行业细分和房地产领域现行法规体系等基本知识的掌握程度。考试基本要求：

掌握：房地产业的概念和行业细分，房地产领域的现行法规体系。

熟悉：房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。

了解：房地产业的历史沿革。

二、重要考点

本章是全书内容的一个导言，它从宏观角度介绍了房地产业的地位、作用和改革，尤其是房地产领域的基本法律、行政法规体系，更是学好本书的关键。本章的重要考点包括：

1. 房地产业的概念和行业细分

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业，属于第三产业，是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

房地产业分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产估价、房地产经纪和物业管理等。其中，又将房地产咨询、房地产估价、房地产经纪归为房地产中介服务业。

2. 房地产业的地位和作用

房地产业是国民经济支柱产业，是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。促进房地产业持续健康发展，是改善人民居住条件，满足人民物质文化生活需要的基本要求。实现房地产业持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化，具有十分重要的意义。

3. 房地产业的历史沿革

按照房地产业发展状况分为若干时期。

4. 城镇住房制度改革

城镇住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。城镇住房制度改革的根本目的是建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化；加快住房建设，改善居住条件，满足城镇居民不断增长的住房需求。

5. 城市土地使用制度改革

城市土地使用制度改革是在不改变城市土地国有的条件下，采取招标、拍卖、挂牌、协议等方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者；土地使用者土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护；