

[现代房地产丛书]

房地产经纪

刘 薇 主编

李成刚 副主编



化学工业出版社

【现代房地产丛书】

房地产经纪

刘 薇 主编

李成刚 副主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

(京) 新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经纪/刘薇主编. —北京: 化学工业出版社,
2005. 5

(现代房地产丛书)

ISBN 7-5025-7180-9

I. 房… II. 刘… III. 房地产业-经纪人-基本知识
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 055214 号

现代房地产丛书

房 地 产 经 纪

刘 薇 主 编

李成刚 副主编

责任编辑: 董 琳

文字编辑: 宋 薇

责任校对: 于志岩

封面设计: 关 飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

三河市东柳装订厂装订

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 18 字数 266 千字

2005 年 9 月第 1 版 2005 年 9 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7180-9

定 价: 38.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

《现代房地产丛书》编委会

主 编 尹 军

副 主 编 刘立群

编写人员 (按姓氏笔画排序)

王纯科 尹 丽 田淑芬 刘 薇 刘颖春

李成刚 张 侠 张国明 陈湘琴 苗泽惠

袁敬伟 徐一千 董 兵 徐彦夫 谢成巍

编者的话

房地产是国民经济发展的一个基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产；同时房地产又是人们生活的必需品，任何人都必须有安居立足之地。房地产的稀缺性、固定性、多样性、价值大等特点，使房地产商品在社会主义市场经济中备受关注。对房地产进行投资、开发、经营、管理、服务的行业就是房地产行业，房地产行业具有基础性、先导性、带动性和风险性等特点，房地产行业的特殊性决定了房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业和支柱产业。

从 20 世纪 80 年代开始，国家相继出台了土地使用制度改革、房屋商品化政策、住房制度改革等系列政策，房地产业逐渐兴起，并以迅猛的势头发展。然而，房地产业在中国还是一个年轻的行业，房地产市场尚属逐渐发展、逐步完善阶段，因此，在房地产实践发展中暴露出大量问题，如投资的盲目性、市场化程度低以及房地产投机、部分地区房价居高不下等问题。针对现实中有关房地产问题的出现，对房地产专业理论和方法的系统深入研究迫在眉睫。房地产业的有序、规范化竞争，暴露出房地产高级专业人才的稀缺，因此，我们根据十多年对房地产业形势的追踪，通过理论教学和房地产实践相结合，使用最新的法律法规和最新的数据，编写了这套《现代房地产丛书》。

这套丛书包括 9 个分册。主要撰稿人来自吉林建筑工程学院，由尹军担任丛书主编，刘立群担任丛书副主编。

本丛书内容系统、全面，既有房地产的基本法律制度、政策与法规，又有房地产开发、房地产投资分析、估价、经济的理论方法的论述，同时对于较重要的房地产金融、人才配套也进行了详细的论述，并附有相应的实例。本丛书主要供从事房地产开发、经营、

管理工作的人员使用，也可作为房地产专业岗前培训、注册考试的参考资料，还可以作为大中专院校工程管理、工商管理、房地产专业及相关专业的教学参考书。

希望本丛书的出版，能够使房地产业内人士及其相关人员了解和认识房地产的基本理论知识，促进房地产理论的深入研究，为中国房地产业的健康发展做出应有的贡献。

尹 军

2005 年 6 月

前言

房地产业经过近二十年的发展，市场空前繁荣，房地产经纪行业应运而生。由于房地产交易中的供求关系、价格关系、信用关系日趋复杂，再加上房地产法律法规为完善房地产经济所进行的约束以及房地产交易、产权办理的手续复杂等原因，使房地产交易双方很难亲自完成系列的房地产谈判、签约、法律公证、申报价格、缴税、产权登记、办理按揭等活动，因此可把这一切委托给房地产行家——房地产经纪人去办理。房地产经纪活动中，房地产经纪人发挥着十分重要的作用，不仅促进了房地产的交易，活跃了房地产市场，加速了房地产的流通，而且起到了推动房地产业发展的作用。实践证明，房地产经纪行业是一种潜力巨大、前景乐观的朝阳产业。

房地产经纪理论的研究对于促进房地产业发展，提高房地产经纪从业人员素质、增加运作经验和管理经验将起到积极的作用。本书以社会主义市场经济理论、房地产开发与经营理论为指导，根据房地产市场发展现状，结合最新的房地产法律法规和房地产实践活动成果，对房地产经纪的基本现状、基本理论、基本规律、主要的业务流程、运作技巧及其相关方面的知识进行系统、全面、详尽论述，并着眼于和国际房地产经纪行业接轨，介绍国外的房地产经纪业务状况。

本书的编写突出可操作性、理论系统性、运作规范性、内容创新与时代性，融编者十几年的教学、科研、实践经验为一体，内容丰富、条理清晰，集新颖性与实用性为一体，对于现阶段比较薄弱的中国房地产经纪行业的发展具有指导和参考作用。

本书由刘薇主编，负责全书编写大纲的制定、策划和初稿的审阅，李成刚任副主编，参与初稿的审阅。具体编写分工如下：第一章、第二章、第五章、第九章由刘薇编写，第六章由刘薇、付玉杰编写，第七章由刘薇、马凤鸣编写，第三章、第四章、第八章由李成刚、王晓晶编写，第十章由李成刚、刘薇编写。全书由刘薇统稿。

本书可以作为房地产经纪人、房地产经纪人协理、房地产经纪机构工作人员的必备读物，也可作为房地产行业专业培训、资格考试的参考用书，还可作为高等院校、高等职业学校、成人高校房地产、工程管理或相关专业的教材。

在本书的编写过程中，查阅了大量的相关书籍和期刊，参考了国内许多学者同仁的著作和国家发布的最新规范，并列于书末，以便读者在使用本书的过程中进一步查阅，同时对各参考文献的作者表示衷心的感谢。

由于时间、所掌握资料和作者水平限制，书中缺点和不妥之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

编 者

2005 年 4 月

内 容 提 要

本书以社会主义市场经济理论、房地产开发与经营理论为指导，根据房地产市场发展现状，结合最新的房地产法律法规和房地产实践活动成果，对房地产经纪的基本现状、基本理论、基本规律、主要的业务流程、操作运作技巧及其相关方面的知识进行系统、全面、详尽的论述，并着眼于与国际房地产经纪行业接轨，介绍了国外房地产经纪业务的状况。

本书可以作为房地产经纪人、房地产经纪人协理、房地产经纪机构工作人员的必备读物，也可作为房地产行业专业培训、资格考试参考用书，同时可作为高等院校、高等职业学校、成人高校房地产专业、工程管理类或相关学科的专业教材。

目录

第一章 * 房地产经纪概述 ————— 1

- 第一节 房地产业与房地产中介 / 3
- 第二节 经纪与房地产经纪 / 13
- 第三节 房地产经纪现状与未来发展 / 23

第二章 * 房地产经纪人 ————— 33

- 第一节 房地产经纪人概述 / 35
- 第二节 房地产经纪人考试与注册 / 45
- 第三节 房地产经纪人基本素质 / 48
- 第四节 房地产经纪人执业技能 / 58

第三章 * 房地产经纪机构 ————— 63

- 第一节 房地产经纪机构的设立 / 65
- 第二节 房地产经纪机构的业务范围和组织形式 / 72
- 第三节 房地产经纪机构的人员管理 / 79

第四章 * 房地产经纪的代理业务 ————— 87

- 第一节 房地产代理业务概述 / 89
- 第二节 房地产代理业务的基本流程 / 91
- 第三节 房地产代理业务常见形式及内容 / 93
- 第四节 房地产代理合同 / 106

第五章 * 房地产经纪的居间业务 ————— 109

- 第一节 房地产居间业务概述 / 111
- 第二节 房地产居间业务的房源管理 / 117
- 第三节 房地产居间业务的客源管理 / 127
- 第四节 房地产居间业务的促成 / 138
- 第五节 房地产居间合同 / 148

第六章 * 房地产行纪及房地产经纪的其他业务 ————— 153

第一节	房地产行纪业务 / 155
第二节	房地产拍卖业务 / 159
第三节	房地产咨询服务业务 / 164
第四节	房地产代办服务业务 / 172

第七章 * 房地产经纪信息管理 ————— 179

第一节	房地产经纪信息概述 / 181
第二节	房地产经纪信息管理概述 / 184
第三节	房地产经纪信息管理流程 / 188
第四节	房地产经纪信息的计算机管理系统 / 192

第八章 * 房地产经纪行业管理 ————— 199

第一节	房地产经纪行业管理概述 / 201
第二节	房地产经纪人的管理 / 203
第三节	房地产经纪机构的管理 / 210
第四节	房地产经纪职业规范 / 214

第九章 * 房地产经纪有关法律及相关知识 ————— 221

第一节	与房地产经纪相关的法律知识 / 223
第二节	购房签约相关法律法规 / 230
第三节	住房抵押贷款相关法律法规 / 241
第四节	房地产税费与产权登记 / 248
第五节	房地产纠纷的解决 / 251

第十章 * 国外与中国港台地区房地产经纪 ————— 253

第一节	美国房地产经纪业 / 255
第二节	日本房地产经纪 / 263
第三节	中国香港房地产经纪 / 264
第四节	中国台湾房地产经纪 / 270

参考文献 ————— 277

1

第一章

房地产经纪概述

我国房地产经纪的诞生与发展是和房地产业的发展历程息息相关的，随着房屋商品化、土地使用权的有偿转让、住房制度改革三大制度的推进和不断发展，房地产业已步入了社会主义市场经济的轨道，尤其 1998 年下半年，全国城镇停止住房实物分配，实行住房货币化分配，彻底改变了传统住房制度以国家统包、无偿分配、低租金、无限期使用的局面，适应了社会主义商品经济的客观需要，实现了住房商品化、社会化、市场化，创立了具有中国特色的新型房地产市场。随着房地产市场的发展与活跃，涌现了一批房地产经纪人员和经济机构，也迎来了房地产经纪业的曙光。本章将介绍房地产业的发展、房地产中介的现状、房地产经纪的含义、房地产经纪的发展历程、房地产经纪业的现状与问题、房地产经纪的未来发展。

*

第一节 房地产业与房地产中介

*

房地产经纪属于房地产中介的一个分支,如果想了解房地产经纪的由来与发展,首先应了解房地产中介及其在房地产业中的位置。

一、房地产业及其基本构成

(一) 房地产

1. 房地产的含义

房地产,也称不动产、物业,是房屋财产和土地财产的总称,具体指土地、建筑物、及其他地上定着物。房地产是人类生存和发展的基础,也是个人的重要财产。

2. 房地产的分类

根据房地产分类的依据不同,房地产有多种分类,房地产经纪人应掌握房地产的不同分类及其特性。

(1) 按房地产用途分类

根据房地产的使用性质,可将其划分为民用房地产、工业房地产、农业房地产和其他房地产四大类。其中民用房地产又分为居住房地产和公共房地产。具体分类如下。

1) 居住房地产 居住建筑就是专供居住,满足人们生活的基本需求并不断提高“住”的的质量的开发产品。它具有有用性、可靠性、安全性、易维修性,同时还具有良好的防水、保温隔热、采光和通风等性能,易于家具的布置,有足够的承重能力和抗风、抗震的能力等。居住房地产一般包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍等。

居住房地产是房地产经纪活动的主要经营对象,近年来不但有传统的单元式住宅、公寓式住宅、还有花园式住宅即别墅的出现,住宅设计更是由普通单元型住宅发展到跃层、错层、复式住宅、大开间灵活分割型住宅、异型住宅。

2) 公共房地产

① 商业房地产 为了满足人们购物、逛街的需求而开发的房地产。包括百货大楼、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

② 办公房地产 用来解决人们商务性或政务性等活动而建造的房地产。包括商务办公楼(写字楼)、政府办公楼(政府购买或长期租用的办公楼)等。

③ 酒店、餐饮类房地产 主要指为城市流动人口提供住宿服务的房地产。

包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村、美食城、餐馆、快餐店等用房。

④ 娱乐房地产 随着居民生活水平的提高,人们的业余生活越来越丰富多彩,娱乐房地产应运而生并蓬勃发展。一些房地产公司为了满足人们的消遣需要开发出许多游乐场、娱乐宫、康乐中心、俱乐部、夜总会等娱乐场所用房。

⑤ 文化房地产 为了丰富人们的业余生活,陶冶情操而开发的房地产。如电影院、剧场、图书馆、档案馆、文化馆、休闲中心等用房,凡是通过市场方式获得的,就属于此类房地产。

⑥ 医疗卫生房地产 用于看病、保健、住院、防疫的房地产。如综合医院、专科医院、卫生院、防疫站等用房,凡是通过市场方式获得的,就属于此类房地产。

⑦ 金融房地产 经济发展需要金融行业的支持,居民的日常生活也需要金融服务。为满足银行等金融机构开展业务需要而开发的房地产为金融房地产,包括银行、信托投资公司、保险公司等通过市场方式购买或租用的房产。

⑧ 体育房地产 为了人们开展各种体育活动而通过市场方式开发的房地产,包括体育馆、体育场、高尔夫球场等。政府提供的此类建筑物、构筑物等除外。

⑨ 教育房地产 主要指为发展义务教育、高等教育和其他培训、教育而提供的教学用房地产。如中小学校用房、幼儿园用房等。

⑩ 交通房地产 只用来满足人们交通出行的道路及临时休憩的房地产。如火车站、公路、港口、客运站。目前在中国这类建筑还基本由政府提供,“房地产”的色彩还很低。但随着民间资本向基础设施建设领域的渗透,交通房地产会有一定程度的发展。

⑪ 特殊用途房地产 某些特殊用途的房地产也可以通过市场方式获得。如有的房地产开发公司开发墓地,用于出售,有的纪念馆通过购买或承租房产而创办,这类房地产通常将其归类为特殊用途房地产。

3) 工业房地产 工业用房主要是指独立设置的各类工厂、车间、手工作坊、发电厂等从事生产活动的建筑产品。如果这类房地产是通过房地产市场获得的,就演化成为工业房地产。如:电力工业房地产,冶金工业房地产,机械工业房地产,精密机械工业房地产等。

在中国,工业房地产刚刚处于萌芽状态,如有的房地产公司开发的配套工业园就属于此类。在西方国家,这种房地产形式较普遍。

4) 农业房地产 农业房地产是指通过市场方式获得的供农业生产使用的房屋等建筑物,一般房地产经纪活动以城市房地产为主要研究对象。

(2) 按建筑结构分类

建筑结构是指建筑物中承重构件组成的体系。一般分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构。

① 钢结构房地产 这类房地产的主要承重构件均用钢材制成。建造成本高,多用于高层公共建筑和跨度大的工业建筑,如体育馆、影剧院、跨度大的工业厂房等。随着中国钢铁业和建筑业的发展,轻钢结构体系住宅技术及轻钢结构体系住宅产品将具有广阔的发展空间,而且已经成为房地产业近期发展的重点。

② 钢混结构房地产 这类房地产的结构材料是钢筋混凝土,承重构件为梁、板、柱等。除剪力墙外,墙体主要起维护、分隔的作用。这种结构的房地产具有抗震性能好、整体性强、抗腐蚀能力强、经久耐用等优点,并且房间的开间相对较大、进深相对较长,空间分隔较自由。钢筋混凝土结构主要包括框架结构、框架剪力墙结构、剪力墙结构、筒体结构、框架筒体结构和筒中筒结构等。目前,多层、高层住宅多采用这种结构。其缺点是工艺比较复杂,建筑造价较高。

③ 砖混房地产 砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。砖混结构住宅中的“砖”,指的是一种统一尺寸的建筑材料。也有其他尺寸的异型黏土砖,如空心砖等。“混”指的是由钢筋、水泥、砂石、水按一定比例配制的钢筋混凝土配件,包括楼板、过梁、楼梯、阳台、挑檐,这些配件与用砖做的承重墙相结合,可以称为砖混结构式房地产。由于抗震的要求,砖混房地产一般在5~6层以下。它的最大优点是造价低,但抗震性能较差,开间和进深尺寸及层高都受到一定的限制。这类房地产正逐步被钢筋混凝土结构的房地产所替代。

④ 砖木结构房地产 主要承重构件是砖和木材。其中,竖向承重构件的墙体和柱采用砖砌。水平承重构件的楼板、屋架采用木材。它主要用于高档别墅和层数较低的房屋。过去的民用房屋和简易房屋,大都是此种结构,但现在很少使用。

(3) 按建筑层数划分

根据房地产(建筑物)的层数或总高度,可将房地产分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑四大类。

住宅房地产是按照建筑层数来划分的:1~3层为低层;4~6层为多层;7~9层为中高层;10层以上为高层。

公共及综合房地产通常是按照建筑总高度来划分的:总高度超过24m的为高层(但不包括总高度超过24m的单层建筑)。房地产(建筑物)总高度超过100m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) 按建筑耐久等级划分

房地产(建筑物)耐久等级是根据它的耐久年限来划分的。房地产(建筑物)耐久年限是根据它的主体结构来确定的。在设计上可将房地产(建筑物)耐久等级分为四级:一级房地产(建筑物)的耐久年限在100年以上,适用于重要的房地产(建筑物)和高层房地产(建筑物);二级房地产(建筑物)的耐久年限在50~100年之间,适用于一般性房地产(建筑物);三级房地产(建筑物)的耐久年限在25~50年之间,适用于次要的房地产(建筑物);四级房地产(建

筑物)的耐久年限在15年以下,适用于临时性房地产(建筑物)。

(5) 按房地产的完损状况分类

① 完好房 指房屋的结构、装修和设备各部分完好无损,不需要修理或经一般小修就能具备正常使用功能的房屋。

② 基本完好房屋 指房屋的结构部位和构件基本完好,或虽有强度损坏,但已稳定并能保证使用安全,装修和设备部分已有轻度损坏,但不影响正常使用,经一般性维修能修复的房屋。

③ 一般损坏房 指房屋结构有一般性损坏,部分构件有损坏或变形,降低了结构安全度,屋面局部漏雨,装修和设备部分有损坏、老化和残缺,不能正常使用,需要进行中修或局部大修、更换部件的房屋。

④ 严重损坏房 指房屋年久失修,主要结构有明显损坏或变形,屋面严重漏雨,装修部分严重变形破损,设备残缺或严重损坏,已无法使用,需进行大修或改建的房屋。

⑤ 危险房屋 指承重构件已属危险构件,结构丧失稳定和承载能力,随时有倒塌可能,不能确保使用安全的房屋。

(6) 房地产的其他分类

根据房地产是否和现代高科技结合,可将其分为传统房地产(建筑物)和现代房地产(建筑物)。

传统房地产(建筑物)主要起避风雨御寒暑的作用。由于建筑技术的发展使房地产(建筑物)内各种设备如供暖通风设备、给排水设备、供电设备日益完善,人类居住和工作的环境得到了改善。

现代房地产(建筑物)除了避风雨御寒暑外,向办公、教育、商业、工业、行政、金融、医疗等各种功能发展。房地产(建筑物)除有内部各种信息交换外,与外部社会也有大量的信息交换。这向传统的房地产(建筑物)提出了挑战。

智能化房地产(建筑物)(Intelligent Building, IB)是信息时代的产物,是随着信息化与经济国际化应运而生的,是现代高科技的结晶。智能化房地产(建筑物)完美体现了建筑艺术与信息技术的结合,它的出现受到世界各国的普遍重视。

3. 房地产的特点

房地产作为不动产和一般商品有相同之处,但房地产与其他经济物品更多的是不同之处,这是由房地产的特性决定的。从事房地产经纪行业的人员首先必须了解其经营对象——房地产的特性。房地产的特性如下。

(1) 位置固定

虽然现代科技的迅速发展,能使房屋移动2m甚至最多35m,但其成本高,除非有特殊价值建筑物,否则房屋都固定在土地上,作为立体空间的完整意义上