



房地产实战营销丛书

第1版连续5年位居房地产类图书销售前列受业内人士追捧!

第2版根据新的政策法规及实际操作修订过半内容隆重推出!

第2版

问鼎房地产

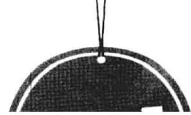
房地产从业人士实战专业知识一本通

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

房地产实战营销丛书



第1版连续5年位居房地产类图书销售前列受业内人：
第2版根据新的政策法规及实际操作修订过半内容隆

问鼎房地产

房地产从业人士实战专业知识一本通

余源鹏 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书针对广大房地产从业人士的实用需求编写。全书由房地产行业最重要、最常用的四大部分实战知识组成，分别是房地产及其产权、房地产开发全过程、房地产交易与营销、房地产规划与建筑工程。本书内容涉及房地产专业名词解释、常用专业知识、常见问题解答、相关法律法规等。本书具有实战性、全面性、工具性、时效性和简明性，是一本内容详尽、使用便捷的工具书，可供房地产从业人士在日常工作中学习和查阅。

图书在版编目(CIP)数据

问鼎房地产：房地产从业人士实战专业知识一本通/
余源鹏主编：—2版. —北京：机械工业出版社，2012.1
(房地产实战营销丛书)
ISBN 978-7-111-37077-2

I. ①问… II. ①余… III. ①房地产—基本知识—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 004865 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑：赵 荣 责任编辑：范成欣 责任校对：赵 蕊

封面设计：张 静 责任印制：乔 宇

北京铭成印刷有限公司印刷

2012 年 3 月第 2 版第 1 次印刷

169mm×239mm · 41.5 印张 · 759 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-37077-2

定价：68.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心：(010)88361066

门户网：<http://www.cmpbook.com>

销售一部：(010)68326294

教材网：<http://www.cmpedu.com>

销售二部：(010)88379649

读者购书热线：(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

《问鼎房地产》编写人员

主 编：余源鹏

参编人员：

李巧莉	夏 庆	林达愿	张家进	黄志英
崔美珍	李惠东	张雄辉	王旭丹	宋明志
莫润冰	奚 艳	林 涛	杜志杰	罗 艳
林旭生	陈友芬	张 洁	成见开	曾 琳
张良洪	唐璟怡	罗宇玉	肖文敏	林敏玲
胡银辉	李苑茹	叶志兴	蒋祥初	陈淑燕
黄 然	罗慧敏	卢 敏	邓祝庆	余鑫泉
陈思雅	谭玉婵	刘丹霞	董庆园	陈晓冬

信息咨询：盈地网 www.eaky.com

前言

相传我国古代治水的大禹收集全国各地的铜铁铸成了象征中国九州和王权的九个鼎。

到了春秋时期，后来成为春秋五霸之一的楚庄王北伐晋国时路过东周周王领地。楚庄王向周王大臣王孙满问起九鼎的所在。王孙满以德重则鼎重、德轻则鼎轻的说法，暗示周王室有德而并未完全衰败，使楚庄王放弃吞并九州、代替周王的念头。这便成了“问鼎中原”成语的来历。

本书取名“问鼎房地产”，其原因一来是想让本书成为广大房地产从业人士问鼎房地产事业顶峰的一座坚实的阶梯；二来是想让本书成为读者的一位博识的朋友，读者在日常工作中遇到某些专业问题时可以随手翻开本书“问”个究竟。

在我国房地产业发展的20多年中，有着各种专业背景的从业人士不断加入到这一快速发展的行业中来，比较多的有学建筑的、学工程的、学管理的、学财会的、学经济的、学营销的和学文史的等，只有极少数的人毕业于房地产专业。这些人士从一开始就会进入到各个专业职能单位和部门工作。即使是从业十年的人也很难说能很好地掌握房地产的各种相关专业的实战知识，更何况许多人刚从业几年或刚毕业不久。

所以，针对广大房地产从业人士的需求，我们通过调查论证，选取了涉及房地产行业最重要、最常用的四大部分实战知识编写了本书。这四大部分分别就是本书的四章内容，包括房地产及其产权、房地产开发全过程、房地产交易与营销、房地产规划与建筑工程。

本书第1版自2007年1月面市以来，就备受广大房地产从业人士的追捧，共印刷了13次，连续五年位居房地产类图书销售前列的



位置。鉴于近几年全国各地房价普遍上涨过快，房地产调控政策频繁推出，本着对读者负责的态度，也为了让本书更具实操性和时效性，能回答读者更多的关于实际工作中遇到的问题，我们组织了强大的专业编写阵容对本书的第1版进行了修订，其修订篇幅达到了第1版的50%以上。

本书的编写力求具有以下五大特点：

第一，实战性。本书一如既往地保持我们编写书的实战性风格。实战即实用、常用，而不是少见或少数人才会接触到的知识。所以，本书摒弃了许多房地产“专业”但不“实用”的知识。

第二，全面性。本书在实战性的基础上力求做到知识的全面性。可以说，本书所编写的四大部分知识就是房地产行业的核心知识，是所有房地产从业人士都应该了解的知识。

第三，工具性。本书编写脉络清晰，而且将各种重点的专业名词作了标识，使读者可以快速查阅所要了解的知识和问题。

第四，时效性。由于房地产业起步较晚而发展迅猛，不仅许多名词、概念层出不穷，而且法律法规也在逐步完善中。本书作者本着负责任的态度，收录了全国房地产市场上出现的几乎所有的名词，而且对本书收录的重要实用的房地产法律法规均保证是最新的。

第五，简明性。由于房地产从业人士大多工作繁忙，简明到位地阐述问题既有助于读者理解该知识点，又可以节省读者的时间和精力。因此，本书在编写过程中一直秉持简明性的原则。

另外需要说明的是，本书编写旨在针对全国的房地产从业人士，因此收录的名词、概念、法律法规也是适合全国读者的。但由于我国幅员辽阔，各地行政部门的设置和名称有所差异，各地针对全国统一的法律法规也相继出台了适合当地执行的细则，特别是在办事流程和税费缴纳额度两方面有所差异，所以具体执行时请读者按照当地的实际情况来执行。而本书在办事流程方面尽量做到了适合全国的操作，在税费缴纳额度方面也提供了读者可以参考的幅度，从而增加了本书的可操作性。

本书在编写过程中，得到了广州鹏起房地产代理有限公司相关同仁以及业内部分专业人士的支持和帮助，才使得本书能及时与读





者见面，在此谨致谢意。本书是我们编写的近 80 本“房地产实战营销丛书”、“房地产开发企业规范化管理丛书”和“物业管理服务实操一本通丛书”中的一本，有关房地产的其他相关实操性知识，请读者参阅我们陆续编写出版的书籍。由于编者水平有限，出版时间紧凑，书中错漏之处在所难免，请广大读者提出宝贵建议和指正意见。对此，编者将十分感激。另外，为感谢广大读者的长期支持，请购买过余源鹏主编的房地产和物业管理图书的读者登录盈地网 www.eaky.com，在网页右上角的“客户留言”处留下您的邮箱和联系方式，之后我们将每月为您免费发送《盈地网中国房地产情报》一份。

余源鹏

目 录

CONTENTS

前言

第1章 房地产及其产权	1
1.1 房地产及房地产市场综述	3
1.1.1 房地产的基本知识	3
1.1.2 房地产业	5
1.1.3 房地产开发	10
1.1.4 房地产市场	12
1.1.5 房地产的政策和概念	16
1.1.6 房地产开发法律体系	17
附录 1.1.A 中华人民共和国城市房地产管理法(2007 年版)	20
附录 1.1.B 国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控 工作有关问题的通知(2011 年版)	27
1.2 地产概念及土地所有权的获取	29
1.2.1 地产及用地类型	29
1.2.2 我国的土地所有制及农村宅基地制度	32
1.2.3 土地产权的含义及相关问题	34
1.2.4 土地储备和土地供应的相关问题	38
1.2.5 土地开发与土地利用计划的相关问题	43
1.2.6 国有土地有偿使用费的相关问题	48
1.2.7 有关土地价格的概念	54
1.2.8 土地使用权的出让和转让	57
1.2.9 国有土地使用权出让收入的管理和使用	65
1.2.10 土地的两级市场	67
1.2.11 需在交易中心公开进行的土地交易	68



附录 1.2.A 中华人民共和国土地管理法(2004 年版)	69
附录 1.2.B 中华人民共和国土地管理法实施条例(2011 年版)	80
附录 1.2.C 关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等 问题的通知(2006 年版)	87
附录 1.2.D 招标投标挂牌出让国有建设用地使用权 规定(2007 年版)	104
附录 1.2.E 招标投标挂牌出让国有土地使用权规范(2006 年版) ...	108
1.3 土地征收与房屋拆迁补偿	121
1.3.1 农村集体土地征用与征收的相关问题	121
1.3.2 国有土地房屋征收与补偿的相关问题	126
1.3.3 国有土地上房屋拆迁的相关问题	131
附录 1.3.A 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011 年版)	135
附录 1.3.B 国有土地上房屋征收评估办法(2011 年版)	139
附录 1.3.C 城市房屋拆迁行政裁决工作规程(2004 年版)	143
1.4 房屋的类型及名词	146
1.4.1 房屋的基本概念	146
1.4.2 按用途分类的房屋	150
1.4.3 按产别分类的房屋	152
1.4.4 按建筑质量分类的房屋	153
1.4.5 有关房产开发的名词	153
1.4.6 有关房屋产品类型的名词	154
1.4.7 有关房屋建筑类型的名词	158
1.4.8 有关房屋质素类型的名词	160
1.5 保障性住房及其相关问题	163
1.5.1 保障性住房的相关名词解释	163
1.5.2 经济适用住房的相关问题	166
1.5.3 廉租住房的相关问题	171
1.5.4 公共租赁住房的相关问题	176
附录 1.5.A 经济适用住房管理办法(2007 年版)	181
附录 1.5.B 廉租住房保障办法(2007 年版)	185
1.6 商业地产、工业地产以及旅游地产的相关知识	190
1.6.1 商业地产及经营模式	190
1.6.2 商圈	192
1.6.3 零售业态的介绍	193



1.6.4 各种业态的特点	195
1.6.5 零售业种	199
1.6.6 购物中心的各种模式 and 特点	200
1.6.7 社区商铺的类型与特点	203
1.6.8 住宅底商的类型与特点	204
1.6.9 有关商业地产设计的名词	205
1.6.10 有关工业地产的知识	207
1.6.11 有关旅游地产的名词	208
1.7 房地产产权产籍管理	209
1.7.1 有关房地产产权的名词	209
1.7.2 有关房地产产权登记的名词与相关问题	213
1.7.3 房屋登记的相关问题	220
1.7.4 土地登记的相关问题	234
1.7.5 有关房地产产权产籍管理的知识	240
附录 1.7.A 房屋登记办法(2008 年版)	242
附录 1.7.B 土地登记办法(2008 年版)	256
第2章 房地产开发全过程	265
2.1 房地产开发与经营	267
2.1.1 房地产开发公司的设立	267
2.1.2 房地产开发经营与投资	268
2.1.3 房地产企业基本情况指标	268
2.1.4 房地产投资完成情况	269
2.1.5 房地产投资资金来源	273
2.1.6 土地购置和开发情况	275
2.1.7 房屋面积及价值指标	275
2.1.8 商品房屋销售与出租情况	276
2.1.9 开发经营情况	276
2.1.10 其他指标	278
2.1.11 房地产开发的基本风险	279
2.1.12 有关财务的几个名词	279
2.1.13 房地产开发项目的简单成本费用构成	280
2.1.14 某房地产开发项目成本的大致估算	281
附录 2.1.A 城市房地产开发经营管理条例(1998 年版)	282





附录 2.1. B 房地产开发企业资质管理规定(2000 年版)	286
附录 2.1. C 关于规范房地产市场外资准入和管理的 意见(2006 年版)	290
2.2 房地产开发项目的立项和可行性研究	292
2.2.1 项目建议书的编制	292
2.2.2 项目立项	293
2.2.3 项目可行性研究报告的编制	295
2.2.4 项目选址意见书	297
2.3 国有土地使用权的取得和国有土地使用权证的办理	297
2.3.1 土地使用权获取的相关名词	297
2.3.2 各级土地主管部门的权限	299
2.3.3 国有土地使用权的划拨手续	299
2.3.4 国有土地使用权出让手续的办理	300
2.3.5 土地使用权出让合同的相关问题	305
2.3.6 国有土地使用权证的办理	307
2.3.7 土地确权登记手续的办理	307
附录 2.3 国有建设用地使用权出让合同(示范文本)(2008 年版) ...	308
2.4 建设用地规划许可证的办理	316
2.5 项目规划设计与建设工程规划许可证的办理	317
2.5.1 关于设计的相关知识	317
2.5.2 各项设计的审查程序	320
2.5.3 规划设计的申报过程	325
2.5.4 有关建设工程规划许可证的相关问题	326
2.5.5 建设工程规划许可证的办理	327
附录 2.5 建筑工程方案设计招标投标管理办法(2008 年版)	328
2.6 施工招标与建筑工程施工许可证的获取	336
2.6.1 项目报建	336
2.6.2 工程招标投标的相关知识	337
2.6.3 建设监理的主要工作内容	340
2.6.4 建设工程施工、监理招投标	340
2.6.5 办理建设工程质量监督	341
2.6.6 办理建设工程施工安全监督	341
2.6.7 建筑工程施工许可证的办理	342
2.6.8 项目施工过程中需要办理的手续	343



2.6.9 项目施工建设过程中的相关税费	343
2.6.10 城市居民建私房应办理的手续	344
2.6.11 各类投资项目开工建设必须符合的条件	345
附录 2.6.A 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标 管理办法(2001 年版)	345
附录 2.6.B 建筑工程施工许可管理办法(2001 年版)	352
2.7 与市政设施的接驳	355
2.8 商品房预售与商品房预售许可证的办理	358
2.8.1 商品房预售许可证的相关问题	358
2.8.2 办理商品房预售许可证应提交的资料	359
2.8.3 商品房销售明码标价的相关规定	359
2.8.4 商品住房预售的有关规定	360
附录 2.8.A 商品房销售管理办法(2001 年版)	361
附录 2.8.B 城市商品房预售管理办法(2001 年版)	366
2.9 预售商品房的转让	368
2.9.1 购房者转让预售商品房	368
2.9.2 开发商转让预售商品房	368
附录 2.9 城市房地产转让管理规定(2001 年版)	370
2.10 竣工验收	372
2.11 交付使用	375
附录 2.11 房屋建筑工程质量保修办法(2000 年版)	378
2.12 房地产证的办理	379
2.12.1 有关房地产证的相关问题	379
2.12.2 办理房地产证的相关问题	381
2.12.3 办理房地产证的手续	383
2.13 物业管理与房屋修缮	384
2.13.1 有关物业管理的基本名词	384
2.13.2 有关物业承接查验的名词与问题	385
2.13.3 有关业主大会的相关问题	387
2.13.4 有关房屋保修的问题	390
2.13.5 有关物业服务企业的问题和名词	391
2.13.6 有关房屋修缮及其费用的问题	392
2.13.7 有关物业管理服务的定价收费问题	394
附录 2.13.A 物业管理条例(2007 年版)	398





附录 2.13.B 物业承接查验办法(2011 年版)	406
附录 2.13.C 最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应 适用法律若干问题的解释(2009 年版)	411
第3章 房地产交易与营销	413
3.1 房地产销售	415
3.1.1 有关房地产销售的名词解释	415
3.1.2 有关房地产销售的问题	417
3.1.3 自行销售与委托物业销售代理	420
3.1.4 销售控制	422
3.2 房地产交易的相关税费	423
3.2.1 房地产交易的有关税收	423
3.2.2 房地产交易的有关费用	428
3.2.3 一手住房购买者所需支付的税费	429
3.2.4 开发商出售一手住房需要支付的税费	430
3.2.5 二手房出售者需要支付的税费	430
3.2.6 二手房购买者需要支付的税费	430
3.2.7 办理赠与房产需要支付的税费	431
3.2.8 其他有关的税费常见问题	431
附录 3.2 国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人 所得税有关问题的通知(2006 年版)	432
3.3 房地产买卖合同的相关问题	434
3.4 房地产交易的概念和相关问题	440
3.4.1 房地产交易的相关概念	440
3.4.2 房地产转让的有关概念和问题	441
3.4.3 房地产抵押的有关概念和问题	443
3.5 房地产抵押贷款	450
3.5.1 房地产抵押贷款的基本名词	450
3.5.2 个人住房商业性贷款	454
3.5.3 房地产开发抵押贷款	460
3.5.4 个人住房公积金贷款的相关问题	461
附录 3.5.A 个人住房贷款管理办法(1998 年版)	466
附录 3.5.B 住房公积金管理条例(2002 年版)	470
3.6 房地产中介服务	475



3.6.1 房地产中介服务的基本名词	475
3.6.2 房地产经纪的相关名词与问题	476
3.6.3 房地产中介代理销售预售房的相关知识	481
3.6.4 二手房交易的相关知识	481
3.6.5 房屋租赁的相关知识	484
3.6.6 房地产价格评估	490
附录 3.6 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同 纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2009 年版)	492
3.7 房地产价格的相关知识	495
3.7.1 房地产价格的基本名词	495
3.7.2 房地产价格的特点	496
3.7.3 房地产价格的种类	496
3.7.4 房地产价格的影响因素	501
3.8 房地产市场营销	508
3.8.1 房地产消费	508
3.8.2 房地产市场营销的基本概念	509
3.8.3 房地产市场调查	511
3.8.4 房地产市场细分	517
3.8.5 房地产项目定位的概念及程序	518
3.8.6 房地产价格策略	520
3.8.7 房地产销售渠道与促销	520
3.9 房地产广告	520
3.9.1 有关房地产广告的规定	520
3.9.2 房地产广告的载体	523
附录 3.9.A 房地产广告发布暂行规定(1998 年版)	525
附录 3.9.B 关于进一步加强房地产广告管理的通知 (2002 年版)	527
3.10 房地产交易常见中英文词汇	528
3.10.1 房地产名词	528
3.10.2 建筑工程名词	528
3.10.3 交易名词	528
3.10.4 交易过程名词	529





第4章 房地产规划与建筑工程	531
4.1 房地产规划的相关知识	533
4.1.1 房地产规划设计的相关名词	533
4.1.2 城乡规划实施的相关问题	539
4.1.3 新建住房建设结构比例确定的相关问题	542
附录 4.1 中华人民共和国城乡规划法(2008 年版)	543
4.2 房屋建筑学知识	552
4.2.1 房屋建筑学的基本名词	552
4.2.2 住宅建筑学的名词	557
4.2.3 房屋构造的知识	562
4.2.4 房屋结构的知识	571
4.2.5 变形缝知识	575
4.2.6 房屋工程建设	576
4.3 房产测量与房屋建筑面积计算	577
4.3.1 有关房产测量的相关知识	577
4.3.2 各种房屋面积的概念和计算方法	581
4.3.3 有关房屋建筑面积计算的常见问题	586
4.3.4 有关房屋销售面积的常见问题	593
4.3.5 常用计量单位换算公式	597
附录 4.3 建筑工程建筑面积计算规范(2005 年版)	597
4.4 建筑识图	601
4.4.1 建筑图纸中的常用符号和图例	601
4.4.2 几种建筑图的识读方法	604
4.5 园林工程	607
4.6 建筑材料与设备	618
4.6.1 建筑材料	618
4.6.2 建筑设备	624
重点名词及其页码	629



FangDiChan

第1章

房地产及其产权



