

FDCJJRBD

房地产经纪人必读

刘明刚 主编
葛秀梅
袁国钰



大连理工大学出版社

内 容 简 介

该书全面、系统地介绍了有关房地产经纪人应具备的基础知识、专业知识和法律知识,以及在房地产经纪服务中的具体运作程序与中介技巧。

内容包括:

基础篇 房地产市场、经纪和经纪人;

法规篇 与房地产经纪相关的基本制度与法规;

知识篇 房地产经纪人相关知识;

实务篇 房地产经纪人实务;

海外篇 海外房地产制度及房地产经纪概述。

该书对房地产经纪人应具备的市场调研、信息收集整理、开发经营策划、评估咨询、中介代理等基本知识的论述均具有较高的参考价值。同时亦适用于房地产开发经营企业的业务人员学习业务之需要。

房地产经纪人必读

刘明刚 葛秀梅 袁国钰 主编

* * *
大连理工大学出版社出版发行
(大连市凌水河 邮政编码 116024)
大连海事大学印刷厂印刷

* * *
开本:850×1168 1/32 印张:11 字数:274 千字
1997年6月第1版 1997年6月第1次印刷
印数:1—5000册

* * *
责任编辑:刘 杰 责任校对:小 舸
封面设计:孙宝福

* * *
ISBN 7-5611-1284-X
F·246

定价:16.00 元

《房地产经纪人必读》编委会

主 任 张永林

副主任 周 达 刘长运

主 编 刘明刚 葛秀梅 袁国钰

副主编 孙育勤 刘丽霞 刘 伟

编写人员(以姓氏笔画为序)

刘明刚 刘丽霞 刘 伟

刘秋雁 刘慧捷 刘 超

孙育勤 安 旗 李光伟

张继刚 赵尊党 袁国钰

唐 灿 葛秀梅

序 言

自改革开放以来,房地产业作为国民经济的支柱产业迅猛崛起,房地产市场作为社会主义市场经济体系的重要组成部分得到了迅速发展。

伴随着房地产业的迅速发展和房地产市场的日趋活跃,房地产经纪人应运而生,为繁荣和搞活房地产市场起到了积极的推动作用,同时涌现出了一大批较为优秀的房地产经纪人才。但总体说来,我国房地产经纪人目前仍处于发展的初级阶段,与世界房地产业发达的国家和地区相比还有很大的差距。如何进一步研究和探索房地产经纪业务的客观规律与操作技巧,规范房地产经纪人的经营活动,加强对房地产经纪人的培养和管理,提高其综合素质,是各级房地产管理部门面临的一项重要任务。

为此,我们编写了《房地产经纪人必读》,或多或少地会对从事房地产经纪服务的人员能有所帮助。本书在继承和发扬已有的房地产经济理论的基础上,大量吸收了新的研究成果,并结合房地产经纪实践活动,力图

体现融房地产经济理论与房地产经纪实际运作为一体的风格。本书对房地产经纪人进行市场调研、信息收集整理、开发经营策略、评估咨询、中介代理等均具有较高的参考价值。既适用于房地产经纪人培训教学需要,也适用于房地产开发经营企业的业务人员提高业务水平的需要。

希望本书的出版,能为培育和发展房地产市场,规范房地产中介行为,提高房地产经纪工作水平,贡献一份微薄的力量,为中国21世纪的房地产业添砖加瓦。

张永林

1997年5月于大连

目 录

序言	张永林
----------	-----

基础篇

第一章 房地产市场.....	(1)
第一节 房地产市场概述.....	(1)
一、房地产市场的涵义及其特点	(1)
二、房地产市场的构成与分类	(4)
三、我国房地产市场的形成与发展	(7)
第二节 房地产交易.....	(9)
一、房地产交易的特点	(9)
二、房地产交易的形式.....	(11)
三、城市房地产交易的形式.....	(12)
第三节 房地产市场管理	(17)
一、房地产市场管理的意义.....	(17)
二、房地产市场管理的内容.....	(18)
三、房地产市场管理的手段.....	(24)
四、房地产市场管理的机构.....	(26)
第二章 房地产经纪与经纪服务组织	(28)

第一节 房地产经纪概述	(28)
一、房地产经纪的内涵	(28)
二、我国房地产经纪的形成与发展	(31)
第二节 房地产经纪服务组织	(34)
一、房地产经纪服务组织形式	(34)
二、房地产经纪服务组织发展状况	(35)
第三章 房地产经纪人	(38)
第一节 房地产经纪人的资格条件与必备的相关知识 ...	(38)
一、房地产经纪人的资格条件	(39)
二、房地产经纪人必备的相关知识	(40)
第二节 房地产经纪人的职业道德	(42)
一、房地产经纪人职业道德的主要内容	(42)
二、房地产经纪人职业道德的培养	(44)
第三节 房地产经纪人的管理	(46)
一、房地产经纪人管理的必要性	(46)
二、房地产经纪人管理的原则	(49)
三、房地产经纪人管理的手段	(51)
四、房地产经纪人的工商行政管理	(54)

法规篇

第四章 国有土地使用权管理制度与政策	(57)
第一节 国有土地使用权出让	(57)
一、国有土地使用权出让的概念	(57)
二、土地使用权出让政策	(58)
三、土地使用权出让合同及其管理	(63)

第二节 国有土地使用权划拨	(64)
一、土地使用权划拨的概念	(64)
二、划拨土地使用的范围	(65)
三、划拨土地的管理	(65)
第五章 房地产交易管理制度与政策	(67)
第一节 房地产交易管理概述	(67)
一、房地产交易与交易管理的概念	(67)
二、房地产交易中的基本制度	(67)
三、房地产交易的管理机构及其职责	(70)
第二节 房地产转让管理	(71)
一、房地产转让的概念	(71)
二、房地产转让的条件	(72)
三、房地产转让的程序	(74)
四、房地产转让的合同	(74)
五、以出让或划拨方式取得土地使用权的 房地产转让	(75)
六、商品房预售	(77)
第三节 房地产抵押管理	(79)
一、房地产抵押的概念	(79)
二、作为抵押物的条件	(79)
三、房地产抵押的一般规定	(80)
四、房地产抵押的合同	(81)
五、房地产抵押登记	(82)
六、房地产抵押的效力	(83)
七、房地产抵押的受偿	(84)
八、安居工程的抵押贷款	(85)
第四节 房屋租赁管理	(87)
一、房屋租赁的概念	(87)

二、房屋租赁的政策·····	(89)
三、房屋租赁的条件·····	(90)
四、房屋租赁合同·····	(90)
五、房屋租赁的登记备案·····	(93)
六、房屋租金·····	(94)
七、房屋转租·····	(95)
八、房屋租赁中的违法行为及处罚·····	(96)
第六章 房地产产权产籍管理制度与政策 ·····	(97)
第一节 房地产产权产籍管理概述·····	(97)
一、房地产产权产籍管理的概念·····	(97)
二、房地产产权产籍管理的任务·····	(98)
三、房地产产权产籍管理的原则·····	(99)
第二节 房地产权属登记发证制度·····	(99)
一、关于房屋所有权登记发证的法定机关·····	(99)
二、关于房地产权属登记发证的管理机构分工 和部门之间的工作程序·····	(100)
第三节 房地产权属登记管理·····	(101)
一、房地产权属登记的范围·····	(101)
二、房地产权属登记的种类·····	(101)
三、申请房地产权属登记的条件·····	(103)
四、房地产权属登记的程序·····	(103)
五、几种特殊的房产登记·····	(106)
第四节 房地产产籍管理·····	(107)
一、产籍管理的概念·····	(107)
二、产籍资料的组成·····	(107)
第七章 房地产中介服务管理制度与政策 ·····	(109)
第一节 房地产中介服务的行业管理·····	(109)
一、房地产中介服务的概念·····	(109)

二、房地产中介服务的管理机构	(109)
三、房地产中介服务人员的资格管理	(110)
四、房地产中介服务机构的的管理	(111)
五、房地产中介服务的业务管理	(112)
第二节 房地产中介服务收费标准	(113)
一、房地产中介服务收费原则	(113)
二、房地产中介服务收费标准	(114)
第八章 房地产税收制度与政策	(117)
第一节 税收概述	(117)
一、税收基本知识	(117)
二、中国现行房地产税	(119)
第二节 主要的房地产税	(120)
一、房产税	(120)
二、营业税	(121)
三、土地增值税	(122)
四、契税	(123)
五、城市维护建设税	(125)
六、固定资产投资方向调节税	(125)
七、企业所得税	(126)
八、印花税	(127)

知识篇

第九章 房屋建筑基础知识	(129)
第一节 房屋建筑的分类与基本构造	(129)
一、房屋建筑的分类	(129)

二、房屋建筑的构造	(137)
第二节 建筑装饰材料	(144)
一、建筑装饰材料的分类	(145)
二、目前采用较多的装饰材料	(146)
第三节 房屋完损等级评定标准	(152)
一、房屋建筑的折旧因素	(152)
二、现行房屋完损等级的评定标准	(153)
第十章 房地产测量及工程预算	(155)
第一节 房地产测量概述	(155)
一、测量学的基本知识	(155)
二、地形图及其应用	(157)
三、竣工图及竣工测量	(159)
四、地籍图与地籍测量	(160)
五、房产图及房产测量	(161)
第二节 建筑识图与建筑面积计算	(162)
一、制图规定	(162)
二、建筑施工图	(164)
三、专业施工图	(166)
四、房屋建筑面积的计算	(167)
第三节 建筑工程定额与预算编制	(170)
一、建筑工程项目的组成和造价	(170)
二、建筑工程预算定额	(172)
三、建筑工程预算概论	(174)
第十一章 房地产价格	(180)
第一节 房地产价格的构成和种类	(180)
一、房地产价格的形成基础	(180)
二、房地产价格的特征	(181)
三、房地产价格的构成	(182)

四、房地产价格的种类	(185)
第二节 房地产价格的影响因素	(189)
一、供求状况与房地产价格	(190)
二、物理因素与房地产价格	(191)
三、环境因素与房地产价格	(193)
四、行政因素与房地产价格	(194)
五、经济因素与房地产价格	(196)
六、人口因素与房地产价格	(196)
七、社会因素与房地产价格	(196)
八、心理因素与房地产价格	(197)
九、国际因素与房地产价格	(197)
十、其他因素与房地产价格	(198)
第三节 房地产价格评估的三种基本方法	(198)
一、房地产估价的涵义	(198)
二、市场比较法	(199)
三、收益还原法	(204)
四、成本法	(208)
第十二章 房地产市场调查与预测	(211)
第一节 房地产市场调查	(211)
一、市场调查的一般涵义	(211)
二、房地产市场调查的内容	(211)
三、房地产市场调查的方法	(213)
第二节 房地产供求动机分析	(216)
一、房地产供应动机分析	(216)
二、房地产需求动机分析	(218)
第三节 房地产市场预测	(220)
一、房地产供求因素的预测	(220)
二、房地产价格预测	(223)

三、房地产市场预测的方法	(225)
--------------------	-------

实务篇

第十三章 房地产营销策略	(235)
--------------------	-------

第一节 产品策略	(235)
----------------	-------

一、产品定位策略	(235)
----------------	-------

二、产品开发策略	(236)
----------------	-------

三、房地产命名	(237)
---------------	-------

第二节 价格策略	(239)
----------------	-------

一、定价目标	(239)
--------------	-------

二、定价方法	(240)
--------------	-------

三、价格调整	(243)
--------------	-------

第三节 营销策略	(245)
----------------	-------

一、房地产市场细分化	(245)
------------------	-------

二、房地产市场细分化的依据	(246)
---------------------	-------

三、营销策略	(247)
--------------	-------

第十四章 房地产广告	(248)
------------------	-------

第一节 广告策略	(248)
----------------	-------

一、制定广告策略的原则及应考虑的因素	(248)
--------------------------	-------

二、房地产广告的特点	(251)
------------------	-------

三、常用的房地产广告策略	(252)
--------------------	-------

第二节 广告媒体	(253)
----------------	-------

一、媒体的选择	(253)
---------------	-------

二、房地产广告的常用媒体	(255)
--------------------	-------

三、媒体组合	(256)
--------------	-------

第三节 广告表现.....	(258)
一、广告表现的決定因素	(258)
二、广告表现方式	(258)
三、广告表现手法	(259)
第十五章 房地产中介技巧.....	(262)
第一节 房地产信息处理.....	(262)
一、房地产信息的特征	(262)
二、获得房地产信息的技巧	(263)
三、房地产信息的加工整理	(265)
第二节 与客户沟通的技巧.....	(267)
一、树立良好的自身形象	(267)
二、购房者心理分析	(268)
三、房地产中介技巧	(270)
第三节 房地产中介谈判.....	(272)
一、经纪谈判的特殊性	(272)
二、谈判的准备工作	(273)
三、谈判的策略和技巧	(274)
第十六章 房地产经纪业务合同.....	(277)
第一节 经济合同与居间合同.....	(277)
一、经济合同	(277)
二、经济合同的主要条款	(278)
三、居间合同	(280)
第二节 房地产经纪合同的订立与公证.....	(281)
一、依法订立的四个条件	(281)
二、权利和义务	(282)
三、房屋买卖合同的公证	(284)
第十七章 涉外房地产开发经营.....	(285)
第一节 涉外房地产开发经营概述.....	(285)

一、涉外房地产开发经营的原则	(285)
二、涉外房地产开发经营的形式	(286)
三、涉外房地产经营的特点	(289)
第二节 楼宇的境外销售	(290)
一、销售资格的认定与售价	(290)
二、销售楼宇的种类	(291)
三、销售程序与形式	(291)
第三节 涉外房地产开发经营可依据的法律和文件	(292)

海外篇

第十八章 各国房地产制度	(295)
第一节 各国房地产制度概述	(295)
第二节 各国住宅经济模式和国家对住宅市场的干预	(297)
一、住宅经济的几种模式	(297)
二、各国政府对住宅经济的调节	(298)
第三节 各国房地产税制概述	(301)
第十九章 房地产业惯例(以美国为例)	(306)
第一节 房地产所有权形式	(306)
第二节 房地产买卖惯例	(309)
一、房地产购置	(309)
二、房地产出售	(314)
三、房地产交换	(316)
第三节 房地产租赁惯例	(317)
一、租约	(317)

二、房东的权利和对房东的约束	(318)
三、抵押(Security Deposits)	(319)
四、转租(Sub Lets)	(319)
五、关于出租公寓的规定	(320)
第二十章 海外房地产经纪概况	(322)
第一节 香港房地产经纪业	(322)
一、香港房地产经纪业概况	(322)
二、香港房地产经纪人的种类	(322)
三、香港房地产经纪业的特点	(323)
四、香港房地产经纪业的主要服务对象	(324)
第二节 美国房地产经纪业	(324)
一、美国房地产经纪人法规制度	(324)
二、美国对经纪人资格及执照的管理	(325)
三、美国对房地产经纪人的组织管理	(328)
第三节 日本房地产经纪业	(329)
一、日本房地产经纪人的法规	(329)
二、日本对房地产经纪人资格和执照的管理	(329)
三、日本对房地产经纪人的组织管理	(330)
四、日本房地产经纪人的佣金	(330)
五、日本的房地产营业保证金	(330)
第四节 台湾省房地产经纪业	(331)
一、台湾房地产经纪人概况	(331)
二、台湾房地产经纪人的经营模式	(331)
三、台湾房地产经纪人的经营方式	(331)

基础篇

第一章 房地产市场

房地产市场是生产要素市场之一,是整个市场体系的重要组成部分。大力培育房地产市场,是发展房地产业的需要,是城市建设的需要,是促进生产要素流动的需要,也是构建社会主义市场经济体制框架的需要。作为活跃于房地产市场的经纪人必须对房地产市场的基本理论、运行过程及管理的现状有一个全面而系统的了解,才能更好地服务于房地产市场,在市场中站稳脚跟,进而为房地产市场的繁荣与发展做出应有贡献。

第一节 房地产市场概述

一、房地产市场的涵义及其特点

房地产市场的涵义有广义和狭义之分。狭义房地产市场,是指专门用来进行房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的经营场所,主要指房地产交易所;广义的房地产市场,是指整个社会房地产交易关系的总和。而一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、媒介体、价格、资金运行机制等因素构成的综合系统。

房地产商品本身的特性和国家土地制度、住房制度、市场调节