

房地产实战营销丛书

# 房地产 基础知识

## 房地产入门培训一本通

余源鹏 主编

- 房地产及其产权基础知识
- 房地产开发全过程基础知识
- 房地产交易与营销基础知识
- 房地产规划与建筑工程基础知识

实效、简练  
全面  
快速入门



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS



房地产实战营销丛书

# 房地产 基础知识

## 房地产入门培训一本通

余源鹏 主编

- 房地产及其产权基础知识
- 房地产开发全过程基础知识
- 房地产交易与营销基础知识
- 房地产规划与建筑工程基础知识



机械工业出版社  
CHINA MACHINE PRESS

本书结合最新的房地产政策法规编写,全面讲述了房地产行业最重要、最常用的四部分基础知识,包括房地产及其产权基础知识,房地产开发全过程基础知识,房地产交易与营销基础知识,房地产规划与建筑工程基础知识。本书编写脉络清晰,便于读者快速查阅所要了解的内容。本书是为房地产从业人员快速入门而编写的实效、简练、全面的培训书籍,适合房地产相关企业和单位用于员工专业知识培训,也适合读者自学阅读。

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产基础知识:房地产入门培训一本通/余源鹏主编. —北京:机械工业出版社,2014.10

(房地产实战营销丛书)

ISBN 978-7-111-47317-6

I. ①房… II. ①余… III. ①房地产—基本知识 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第151985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:赵荣 宋燕

版式设计:霍永明 责任校对:张力

封面设计:张静 责任印制:刘岚

北京诚信伟业印刷有限公司印刷

2014年8月第1版第1次印刷

184mm×260mm·12印张·249千字

标准书号:ISBN 978-7-111-47317-6

定价:35.00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

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售一部:(010)68326294

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649

机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

# 本书编写人员

主 编：余源鹏

策划顾问：广州市智南投资咨询有限公司

参编人员：

|     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 甘建文 | 黄志英 | 张家进 | 黄 颖 | 陈秀玲 |
| 夏 庆 | 李惠东 | 刘俊琼 | 张 洁 | 杨逸婷 |
| 林达愿 | 宋明志 | 陈晓冬 | 张雄辉 | 崔美珍 |
| 王旭丹 | 朱嘉蕾 | 莫润冰 | 邓祝庆 | 余鑫泉 |
| 罗 艳 | 林旭生 | 杜志杰 | 曾 琳 | 刘丹霞 |
| 唐璟怡 | 肖文敏 | 林敏玲 | 谭玉婵 | 罗宇玉 |
| 胡银辉 | 李苑茹 | 叶志兴 | 蒋祥初 | 陈思雅 |
| 奚 艳 | 陈友芬 | 马新芸 | 刘雁玲 | 罗慧敏 |

信息支持：智地网 [www.eaky.com](http://www.eaky.com)

房地产基础知识培训网 [www.eakyfa.com](http://www.eakyfa.com)

房地产培训课程网 [www.eakypx.com](http://www.eakypx.com)

# 前言

房地产是我国的经济支柱产业，其带动上下游产业提供了大量的就业岗位。与房地产开发相关的建筑、制造、设计、管理、服务等行业的从业人员都需要了解房地产的基础知识。

由我们编写的《问鼎房地产》一书自面世以来，即备受广大房地产从业人士的追捧，连年位居房地产类图书的销售前列。《问鼎房地产》一书是一本专业的工具书，篇幅也比较长。为了满足房地产相关从业人员快速入门的学习需求，我们特别从《问鼎房地产》中摘取了最重要、最常用的房地产基础知识，结合最新的房地产政策法规，编写了本书。

本书用4章内容全面讲述了涉及房地产行业最重要、最常用的四大部分基础知识。这四大部分基础知识包括：

第1章，房地产及其产权基础知识，主要讲述房地产概论、地产基础知识、房产基础知识、产权及登记基础知识、商业地产基础知识和其他地产基础知识的相关内容。

第2章，房地产开发全过程基础知识，主要讲述房地产开发经营概论、房地产开发项目的立项和可行性研究、国有土地使用权的取得和国有土地使用权证的办理、“建设用地规划许可证”和“建设工程规划许可证”的办理、施工招标与“建筑工程施工许可证”的获取、商品房预售与“商品房预售许可证”的办理、竣工验收与交付使用、房地产证的办理、物业管理与房屋修缮的相关内容。

第3章，房地产交易与营销基础知识，主要讲述房地产销售、商品房买卖合同、房地产转让、房地产抵押、房地产抵押贷款、房地产交易的相关税费、房地产中介服务、房屋租赁、房地产价格、房地产市场营销的相关内容。

第4章，房地产规划与建筑工程基础知识，主要讲述房地产规划、房屋建筑学、房屋面积计算、建筑材料与建筑设备的相关内容。

本书具有以下七大特性：

第一，实战性。本书一如既往地保持了我们的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“基础”但不“实用”的知识。

第二，全面性。本书是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，基础性。本书所收录的房地产知识，都是房地产行业相关从业人员应该了解的基础知识。根据每个人的工作岗位不同，其所必须熟悉掌握的基础知识也不同。读者可以根据自身的需要，结合我们编写的《问鼎房地产》一书进行深入查阅。

第四，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加粗标志，使读者可以快速查阅所要了解的知识和问题。

第五，最新性。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，编写时力求让所收录的知识都适应最新的实际操作和法律、法规。

第六，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，本书编写过程中一直秉持简明性的原则。

第七，全国性。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、法规也是适合全国读者的。另外需要说明的是，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，所以具体执行时还请读者们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，从而增加了本书的实操性。

这是一本专门为房地产从业人员快速入门而编写的实效、简练、全面的培训书籍，适合作为房地产相关企业和单位进行职员短期专业知识培训时的首选教材，也适合作为有意进入房地产行业工作的读者自学阅读。

在本书的编写过程中，我们得到了房地产综合服务网站智地网、房地产基础知识培训网和广州市智南投资咨询有限公司相关同仁，以及业内部分专业人士的支持和帮助，使得本书能及时与读者见面。有关房地产其他相关实操性知识，请读者们参阅我们陆续编写出版的“房地产实战营销丛书”“房地产公司管理制度丛书”和“物业管理实操丛书”，也请广大读者对我们所编写的书籍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图书的读者登录智地网([www.eaky.com](http://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《中国房地产情报》一份。

# 目 录

## 前言

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第1章 房地产及其产权基础知识     | 1  |
| 1.1 房地产概论           | 3  |
| 1.1.1 房地产的相关概念和特征   | 3  |
| 1. 房地产、物业和不动产三者的概念  | 3  |
| 2. 房地产、物业和不动产三者的区别  | 3  |
| 3. 房地产的特征           | 3  |
| 1.1.2 房地产业的相关概念和作用  | 4  |
| 1. 房地产业             | 4  |
| 2. 房地产投资开发业         | 4  |
| 3. 房地产服务业           | 4  |
| 4. 房地产业的作用          | 5  |
| 1.1.3 房地产开发的相关概念和分类 | 5  |
| 1. 房地产开发和房地产开发商的概念  | 5  |
| 2. 房地产开发的分类         | 5  |
| 1.1.4 房地产市场的相关概念和分类 | 6  |
| 1. 市场的概念            | 6  |
| 2. 房地产市场的概念         | 6  |
| 3. 房地产市场的分类         | 6  |
| 1.1.5 房地产开发的相关法律体系  | 7  |
| 1. 房地产开发法律          | 7  |
| 2. 房地产开发法规          | 7  |
| 3. 房地产开发规章          | 8  |
| 4. 房地产开发其他相关法规      | 8  |
| 1.2 地产基础知识          | 8  |
| 1.2.1 地产的概念和我国的土地制度 | 8  |
| 1. 地产的概念            | 8  |
| 2. 我国的土地制度          | 9  |
| 1.2.2 土地权利          | 10 |
| 1. 土地权利的相关概念        | 10 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 2. 土地权利的相关问题解答 .....          | 11 |
| 1.2.3 土地储备和土地供应 .....         | 11 |
| 1. 土地储备的概念 .....              | 11 |
| 2. 土地储备的相关问题解答 .....          | 11 |
| 3. 土地供应的相关问题解答 .....          | 12 |
| 1.2.4 土地开发与土地利用计划 .....       | 13 |
| 1. 土地开发与土地利用计划相关概念 .....      | 13 |
| 2. 土地开发的相关问题解答 .....          | 14 |
| 3. 土地利用计划的相关问题解答 .....        | 15 |
| 1.2.5 国有土地有偿使用费 .....         | 15 |
| 1. 国有土地有偿使用费的相关概念 .....       | 15 |
| 2. 新增建设用地上地有偿使用费的相关问题解答 ..... | 16 |
| 1.2.6 土地使用权的出让与转让 .....       | 17 |
| 1. 土地使用权出让与转让的相关概念 .....      | 17 |
| 2. 土地使用权的出让年限和出让方式 .....      | 17 |
| 3. 土地使用权招标投标挂牌的相关问题解答 .....   | 18 |
| 4. 土地使用权转让的相关问题解答 .....       | 22 |
| 1.2.7 土地价格与土地市场 .....         | 23 |
| 1. 土地价格的相关概念及问题解答 .....       | 23 |
| 2. 土地市场的相关概念及问题解答 .....       | 24 |
| 1.2.8 国有土地使用权出让收入 .....       | 25 |
| 1. 国有土地使用权出让收入的概念 .....       | 25 |
| 2. 国有土地使用权出让收入的相关问题解答 .....   | 25 |
| 1.2.9 土地征用与征收 .....           | 26 |
| 1. 土地征用与征收的相关概念 .....         | 26 |
| 2. 土地征用与征收批准权限的相关问题解答 .....   | 27 |
| 3. 土地征用与征收补偿费用的相关问题解答 .....   | 27 |
| 4. 土地征用与征收涉及农户用房的相关问题解答 ..... | 28 |
| 1.3 房产基础知识 .....              | 29 |
| 1.3.1 房屋产权类型的相关名词 .....       | 29 |
| 1.3.2 房屋开发类型的相关名词 .....       | 30 |
| 1.3.3 房屋产品类型的相关名词 .....       | 31 |
| 1.3.4 房屋建筑类型的相关名词 .....       | 33 |
| 1.3.5 保障性住房 .....             | 34 |
| 1. 保障性住房的相关概念 .....           | 34 |
| 2. 经济适用房的相关问题解答 .....         | 36 |
| 3. 廉租房的相关问题解答 .....           | 38 |
| 4. 公共租赁住房的相关问题解答 .....        | 38 |
| 1.3.6 国有土地房屋征收与拆迁 .....       | 38 |
| 1. 国有土地房屋征收与拆迁的相关概念 .....     | 38 |
| 2. 国有土地房屋征收的相关问题解答 .....      | 39 |



|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 3. 国有土地房屋拆迁的相关问题解答 .....   | 42        |
| <b>1.4 产权及登记基础知识 .....</b> | <b>43</b> |
| 1.4.1 房地产产权及登记 .....       | 43        |
| 1. 房地产产权及登记的相关概念 .....     | 43        |
| 2. 房地产产权登记的相关问题解答 .....    | 44        |
| 1.4.2 土地登记 .....           | 46        |
| 1. 土地登记的相关概念 .....         | 46        |
| 2. 土地登记的相关问题解答 .....       | 46        |
| 1.4.3 房屋产权及登记 .....        | 48        |
| 1. 房屋产权及登记的相关概念 .....      | 48        |
| 2. 房屋产权及登记的相关问题解答 .....    | 50        |
| <b>1.5 商业地产基础知识 .....</b>  | <b>51</b> |
| 1.5.1 商业地产的开发及经营 .....     | 51        |
| 1. 商业地产的相关概念 .....         | 51        |
| 2. 商业地产的类型 .....           | 52        |
| 3. 商业地产的经营模式 .....         | 53        |
| 4. 商业地产的开发原则 .....         | 53        |
| 5. 商业地产的管理理念 .....         | 54        |
| 6. 商业地产设计的相关名词 .....       | 54        |
| 1.5.2 商圈及商圈分析 .....        | 56        |
| 1. 商圈的概念 .....             | 56        |
| 2. 商圈的组成 .....             | 56        |
| 3. 商圈分析的概念 .....           | 56        |
| 4. 商圈分析考虑的因素 .....         | 56        |
| 1.5.3 零售业态 .....           | 57        |
| 1. 零售业态的概念 .....           | 57        |
| 2. 零售业态的分类和特点 .....        | 57        |
| 1.5.4 购物中心 .....           | 59        |
| 1. 购物中心的概念及特点 .....        | 59        |
| 2. 购物中心的分类 .....           | 59        |
| 1.5.5 社区商铺 .....           | 60        |
| 1. 社区商铺的概念 .....           | 60        |
| 2. 社区商铺的类型 .....           | 60        |
| 3. 社区商铺的特点 .....           | 60        |
| 4. 住宅底商的概念和特点 .....        | 61        |
| 1.5.6 写字楼 .....            | 61        |
| 1. 写字楼的概念 .....            | 61        |
| 2. 写字楼的等级划分 .....          | 62        |
| 3. 写字楼的营销知识 .....          | 62        |
| <b>1.6 其他地产基础知识 .....</b>  | <b>63</b> |
| 1.6.1 工业地产基础知识 .....       | 63        |



|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| 1. 工业地产的含义 .....                  | 63        |
| 2. 工业地产的类型 .....                  | 63        |
| 3. 工业地产的特性 .....                  | 63        |
| 4. 工业地产策划的含义 .....                | 63        |
| 5. 工业地产的开发模式 .....                | 64        |
| 1.6.2 旅游地产基础知识 .....              | 64        |
| 1. 旅游地产的概念 .....                  | 64        |
| 2. 旅游地产的主要经营模式 .....              | 64        |
| 1.6.3 文化地产基础知识 .....              | 65        |
| 1. 文化地产的概念 .....                  | 65        |
| 2. 文化地产的四大标准 .....                | 65        |
| 3. 文化地产的模式 .....                  | 65        |
| 1.6.4 养老地产基础知识 .....              | 65        |
| 1. 养老地产的概念 .....                  | 65        |
| 2. 养老地产的主要产品形态 .....              | 66        |
| 3. 养老地产的主要运营模式 .....              | 66        |
| <b>第2章 房地产开发全过程基础知识 .....</b>     | <b>67</b> |
| <b>2.1 房地产开发经营概论 .....</b>        | <b>69</b> |
| 2.1.1 房地产开发经营的相关概念 .....          | 69        |
| 2.1.2 房地产开发公司的设立 .....            | 69        |
| 1. 设立房地产开发公司的条件 .....             | 69        |
| 2. 内资房地产开发公司的设立程序 .....           | 69        |
| 3. 外资房地产开发公司的设立程序 .....           | 69        |
| 4. 申请领取“房地产开发企业资质证书” .....        | 70        |
| 5. 房地产开发企业资质管理 .....              | 70        |
| 2.1.3 房地产开发经营基本财务名词 .....         | 70        |
| 1. 房地产开发经营财务分析的常见名词 .....         | 70        |
| 2. 房地产开发项目的简单成本费用构成 .....         | 70        |
| 3. 房地产开发项目的经营收入构成 .....           | 71        |
| 4. 房地产开发项目的经营支出构成 .....           | 72        |
| <b>2.2 房地产开发项目的立项和可行性研究 .....</b> | <b>72</b> |
| 2.2.1 房地产开发项目建议书 .....            | 72        |
| 1. 项目建议书的概念 .....                 | 72        |
| 2. 房地产开发建设项目建议书的内容 .....          | 72        |
| 2.2.2 房地产开发项目立项 .....             | 72        |
| 1. 项目立项的概念 .....                  | 72        |
| 2. 项目立项申报材料 .....                 | 73        |
| 2.2.3 房地产开发项目可行性研究 .....          | 73        |
| 1. 项目可行性研究的概念 .....               | 73        |
| 2. 项目可行性研究的内容 .....               | 73        |



|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| 3. 可行性研究报告的模式 .....                         | 74        |
| 2.2.4 房地产开发项目选址意见书 .....                    | 74        |
| <b>2.3 国有土地使用权的取得和国有土地使用权证的办理 .....</b>     | <b>74</b> |
| 2.3.1 国有土地使用权获取的相关概念和主要方式 .....             | 74        |
| 1. 国有土地使用权获取的相关概念 .....                     | 74        |
| 2. 国有土地使用权获取的主要方式 .....                     | 75        |
| 2.3.2 国有土地使用权出让程序及相关问题解答 .....              | 76        |
| 1. 国有土地使用权出让的一般程序 .....                     | 76        |
| 2. 国有土地使用权出让程序的相关问题解答 .....                 | 76        |
| 2.3.3 “国有土地使用权出让合同”的相关问题解答 .....            | 77        |
| 2.3.4 国有土地使用权证的办理及登记 .....                  | 79        |
| 1. 国有土地使用权证的办理 .....                        | 79        |
| 2. 国有土地使用权登记 .....                          | 79        |
| <b>2.4 “建设用地规划许可证”和“建设工程规划许可证”的办理 .....</b> | <b>79</b> |
| 2.4.1 “建设用地规划许可证”的办理及相关问题解答 .....           | 79        |
| 1. 建设用地规划管理与“建设用地规划许可证” .....               | 79        |
| 2. “建设用地规划许可证”办理的相关问题解答 .....               | 80        |
| 2.4.2 房地产项目规划设计的主要内容 .....                  | 80        |
| 1. 设计任务书 .....                              | 80        |
| 2. 设计周期 .....                               | 81        |
| 3. 方案设计 .....                               | 81        |
| 4. 初步设计 .....                               | 81        |
| 5. 施工图设计 .....                              | 82        |
| 2.4.3 房地产项目规划设计的招标投标及审查申报 .....             | 82        |
| 1. 房地产项目方案设计的招标投标 .....                     | 82        |
| 2. 房地产项目规划设计的审查 .....                       | 83        |
| 3. 房地产项目规划设计的申报 .....                       | 84        |
| 2.4.4 “建设工程规划许可证”的办理及相关问题解答 .....           | 84        |
| 1. “建设工程规划许可证”的办理 .....                     | 84        |
| 2. “建设工程规划许可证”的相关问题解答 .....                 | 85        |
| <b>2.5 施工招标与“建筑工程施工许可证”的获取 .....</b>        | <b>86</b> |
| 2.5.1 建设工程项目报建 .....                        | 86        |
| 2.5.2 建设工程招标投标 .....                        | 87        |
| 1. 建设工程招标投标的方式 .....                        | 87        |
| 2. 建设工程招标投标的基本程序 .....                      | 87        |
| 3. 建设工程施工和监理招标投标 .....                      | 88        |
| 4. 建设工程监理的主要工作内容 .....                      | 88        |
| 2.5.3 建设工程质量安全监督办理 .....                    | 89        |
| 1. 建设工程质量监督的办理 .....                        | 89        |
| 2. 建设工程施工安全监督的办理 .....                      | 89        |
| 2.5.4 “建筑工程施工许可证”的办理及相关问题解答 .....           | 90        |



|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 1. “建筑工程施工许可证”的办理 .....         | 90  |
| 2. “建筑工程施工许可证”的相关问题解答 .....     | 90  |
| 2.5.5 建筑工程与市政设施的接驳 .....        | 91  |
| 1. 概述 .....                     | 91  |
| 2. 与自来水设施的接驳 .....              | 91  |
| 3. 与天然气（管道煤气）系统的接驳 .....        | 91  |
| 4. 与供电系统的接驳 .....               | 92  |
| 5. 与供热系统的接驳 .....               | 92  |
| 6. 与市政排污系统的接驳 .....             | 92  |
| 7. 道路占用审批手续 .....               | 93  |
| 8. 道路挖掘审批手续 .....               | 93  |
| 2.6 商品房预售与“商品房预售许可证”的办理 .....   | 93  |
| 2.6.1 商品房预售的相关概念及问题解答 .....     | 93  |
| 1. 商品房预售的相关概念 .....             | 93  |
| 2. 商品房预售的相关问题解答 .....           | 94  |
| 2.6.2 “商品房预售许可证”的办理及内容 .....    | 94  |
| 1. 办理“商品房预售许可证”应提交的资料 .....     | 94  |
| 2. “商品房预售许可证”包含的内容 .....        | 95  |
| 2.6.3 商品房销售明码标价的概念及相关问题解答 ..... | 95  |
| 1. 商品房明码标价的概念 .....             | 95  |
| 2. 商品房销售明码标价的相关问题解答 .....       | 95  |
| 2.7 竣工验收与交付使用 .....             | 96  |
| 2.7.1 竣工验收的相关问题解答 .....         | 96  |
| 2.7.2 交付使用的相关问题解答 .....         | 97  |
| 2.8 “房地产证”的办理 .....             | 100 |
| 2.8.1 “房地产证”的相关概念 .....         | 100 |
| 2.8.2 “房地产证”的相关问题解答 .....       | 100 |
| 2.8.3 “房地产证”办理的相关问题解答 .....     | 101 |
| 2.9 物业管理与房屋修缮 .....             | 102 |
| 2.9.1 物业管理的相关概念 .....           | 102 |
| 2.9.2 房屋修缮与保修 .....             | 103 |
| 1. 房屋修缮与保修的相关概念 .....           | 103 |
| 2. 房屋修缮与保修的相关问题解答 .....         | 104 |
| 第3章 房地产交易与营销基础知识 .....          | 105 |
| 3.1 房地产销售 .....                 | 107 |
| 1. 房地产销售的相关概念 .....             | 107 |
| 2. 房地产销售的相关问题解答 .....           | 108 |
| 3.2 商品房买卖合同 .....               | 109 |
| 1. 商品房买卖合同的相关概念 .....           | 109 |
| 2. 商品房买卖合同的相关问题解答 .....         | 110 |



|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>3.3 房地产转让</b>            | 111 |
| 1. 房地产转让的相关概念               | 111 |
| 2. 房地产转让的相关问题解答             | 111 |
| <b>3.4 房地产抵押</b>            | 112 |
| 1. 房地产抵押的相关概念               | 112 |
| 2. 房地产抵押的相关问题解答             | 113 |
| <b>3.5 房地产抵押贷款</b>          | 113 |
| 3.5.1 房地产抵押贷款的相关概念          | 113 |
| 3.5.2 个人住房商业性贷款的相关问题解答      | 115 |
| 3.5.3 个人住房公积金贷款的相关问题解答      | 117 |
| <b>3.6 房地产交易的相关税费</b>       | 119 |
| 3.6.1 房地产交易的相关税收            | 119 |
| 1. 税收与税率                    | 119 |
| 2. 契税                       | 119 |
| 3. 印花税                      | 120 |
| 4. 营业税                      | 120 |
| 5. 营业税附加                    | 121 |
| 6. 个人所得税                    | 121 |
| 7. 土地增值税                    | 121 |
| 8. 房产税                      | 122 |
| 3.6.2 房地产交易的相关费用            | 122 |
| 3.6.3 一手房交易的相关税费            | 123 |
| 1. 出售一手房需要支付的税费             | 123 |
| 2. 购买一手房需要支付的税费             | 123 |
| 3.6.4 二手房交易及相关税费            | 124 |
| 1. 二手房交易的相关概念               | 124 |
| 2. 二手房交易的相关问题解答             | 124 |
| 3. 二手房交易的相关税费               | 125 |
| <b>3.7 房地产中介服务</b>          | 125 |
| 1. 房地产中介的相关概念               | 125 |
| 2. 房地产中介的相关问题解答             | 126 |
| <b>3.8 房屋租赁</b>             | 128 |
| 1. 房屋租赁的相关概念                | 128 |
| 2. 房屋租赁的相关问题解答              | 128 |
| <b>3.9 房地产价格</b>            | 130 |
| 3.9.1 房地产价格的相关概念            | 130 |
| 3.9.2 房地产价格的种类              | 131 |
| 1. 市场价格、理论价格、评估价格           | 131 |
| 2. 土地价格、建筑物价格、房地价格          | 131 |
| 3. 总价格、单位价格、楼面地价            | 131 |
| 4. 买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征用价格 | 132 |



|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 5. 基准地价、标定地价、房屋重置价格····· | 132 |
| 6. 底价、期望价、补地价·····       | 132 |
| 3.9.3 房地产价格的影响因素·····    | 133 |
| 1. 供求状况·····             | 133 |
| 2. 自身条件·····             | 133 |
| 3. 人口因素·····             | 133 |
| 4. 经济因素·····             | 134 |
| 5. 环境因素·····             | 134 |
| 6. 社会因素·····             | 134 |
| 7. 行政因素·····             | 135 |
| 8. 心理因素·····             | 135 |
| 9. 国际因素·····             | 135 |
| 3.10 房地产市场营销·····        | 135 |
| 3.10.1 房地产市场营销的相关概念····· | 135 |
| 3.10.2 房地产市场调查与细分·····   | 137 |
| 1. 房地产市场调查与细分的相关概念·····  | 137 |
| 2. 房地产市场调查的主要内容·····     | 138 |
| 3. 房地产市场调查资料的获取途径·····   | 138 |
| 4. 市场细分的依据·····          | 139 |
| 3.10.3 房地产项目定位·····      | 139 |
| 1. 房地产项目定位的相关概念·····     | 139 |
| 2. 房地产项目定位的考虑因素·····     | 140 |
| 3. 房地产目标客户群定位·····       | 140 |
| 3.10.4 房地产价格策略·····      | 141 |
| 1. 房地产价格策略的相关概念·····     | 141 |
| 2. 房地产产品定价方法·····        | 141 |
| 3. 房地产产品定价策略·····        | 142 |
| 3.10.5 房地产销售策略与控制·····   | 143 |
| 1. 房地产销售策略的相关概念·····     | 143 |
| 2. 销售控制中要主推或保留的单元·····   | 143 |
| 3. 销售控制中的价格走势策略·····     | 144 |
| 4. 销售控制中的折扣策略·····       | 144 |
| 3.10.6 房地产广告·····        | 145 |
| 1. 房地产广告的载体·····         | 145 |
| 2. 房地产广告的相关规定·····       | 147 |
| 第4章 房地产规划与建筑工程基础知识·····  | 149 |
| 4.1 房地产规划·····           | 151 |
| 4.1.1 房地产规划设计的相关概念·····  | 151 |
| 1. 城市规划与小区划分·····        | 151 |
| 2. 小区规划的基本指标·····        | 151 |



|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 3. 小区规划的基本设施·····          | 152 |
| 4. 小区规划的基本用地·····          | 153 |
| 5. 小区规划的基本参数·····          | 154 |
| 4.1.2 城乡规划实施的相关问题解答·····   | 155 |
| 4.1.3 住房建设结构比例的相关问题解答····· | 156 |
| <b>4.2 房屋建筑学</b> ·····     | 157 |
| 4.2.1 房屋建筑的相关概念·····       | 157 |
| 4.2.2 住宅建筑的相关概念·····       | 159 |
| 4.2.3 房屋构造的相关概念·····       | 162 |
| 4.2.4 房屋建筑图识读·····         | 165 |
| 1. 建筑施工图的识读·····           | 165 |
| 2. 建筑总平面图的识读·····          | 166 |
| 3. 平面图的识读·····             | 166 |
| 4. 立面图的识读·····             | 166 |
| 5. 剖面图的识读·····             | 166 |
| 6. 构造详图·····               | 166 |
| <b>4.3 房屋面积计算</b> ·····    | 167 |
| 4.3.1 房屋面积的相关概念·····       | 167 |
| 4.3.2 房屋面积计算的相关规定·····     | 168 |
| 1. 套内使用面积计算的规定·····        | 168 |
| 2. 阳台面积计算的规定·····          | 168 |
| 3. 计算全部建筑面积的范围·····        | 168 |
| 4. 计算一半建筑面积的范围·····        | 169 |
| 5. 不计算建筑面积的范围·····         | 169 |
| 6. 成套房屋的建筑面积测算·····        | 170 |
| 7. 共有共用面积的处理和分摊公式·····     | 170 |
| 8. 共有建筑面积的分摊·····          | 171 |
| 4.3.3 房屋面积计算的相关问题解答·····   | 172 |
| <b>4.4 建筑材料与建筑设备</b> ····· | 174 |
| 4.4.1 建筑材料·····            | 174 |
| 4.4.2 建筑设备·····            | 175 |



FangDiChan

## 第1章

### 房地产及其产权基础知识



