

全国
房地产经纪人协理
从业资格考试
辅导教材

房地产 经纪基础

◎ 宋伟 主编 ◎ 文红星 张晓远 副主编



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产经纪基础

宋 伟 主编
文红星 张晓远 副主编

人民邮电出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪基础 / 宋伟主编. — 北京: 人民邮电出版社, 2005.9

全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

ISBN 7-115-14030-8

I. 房 II. 宋 III. 房地产业-经纪人协理-资格考核-中国-教材 IV. F 299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第106599号

全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产经纪基础

◆ 主 编 宋 伟

副 主 编 文红星 张晓远

责任编辑 吴大伟 邢 剑

◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市崇文区夕照寺街14号

邮编 100061 电子函件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

读者热线 010-51626398 (编辑部) 010-51626376 (销售部)

北京迪杰创世信息技术有限公司制作

北京隆昌伟业印刷有限公司印制

新华书店总店北京发行所经销

◆ 开本: 787 × 1092 1/16

印张: 33 2005年9月第1版

字数: 700千字 2005年9月北京第1次印刷

ISBN 7-115-14030-8/F · 723

定 价: 49.00

本书如有印装质量问题, 请与本社联系 电话: (010) 51626398

序

随着我国改革开放的深入，市场经济得到较快的发展，国民经济持续增长。国民经济支柱产业——房地产业，近年发展迅猛。房地产业向社会提供了大量的民用住宅、商用楼盘和工业建筑等，以满足人民日益增长的生活与工作需要。与此同时，房地产业的发展带动了钢铁、建材、装饰、家电、建筑等行业的成长，还提供了众多的就业机会，对社会经济发展起到了十分重要的作用。

在国内房地产业的发展过程中，房地产经纪行业悄然兴起。活跃在各类城市的房地产经纪人员和经纪机构积极工作，为促进房地产产品的流通，提高房地产市场的运行效率，降低房地产交易成本，帮助人们买房卖房、转让租赁，起到了积极作用。然而，我国的房地产业和房地产经纪行业起步较晚，各地房地产经纪机构的业务水平、房地产经纪人员的执业技能参差不齐，有的经纪人员的基本素质和道德水平亟待提高，还不能适应当前市场经济的发展。

为了规范房地产经纪市场，保障房地产市场持续健康地发展，国家人事部和建设部于2001年12月18日联合颁布了《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》，决定对房地产经纪人员实行职业资格制度。该制度规定凡从事房地产经纪活动的人员，必须取得房地产经纪人员相应资格证书并注册。房地产经纪人员职业资格包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格两种。取得房地产经纪人执业资格是发起设立房地产经纪机构和在经纪机构中担任重要职位的必备条件，取得房地产经纪人协理从业资格是从事房地产经纪活动的基本条件。

《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》指出，房地产经纪人执业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由人事部和建设部共同组织实施。建设部负责编制房地产经纪人执业资格考试大纲，编写考试教材和组织命题工作，统一规划、组织或授权组织房地产经纪人执业资格的考前培训等有关工作。人事部负责审定房地产经纪人执业资格考试科目、考试大纲和考试试题，组织实施考务工作，并会同建设部对房地产经纪人执业资格考试进行检查、监督、指导和评判。房地产经纪人协理从业资格考试实行全国统一大纲，各省、自治区、直辖市自主命题并组织考试的制度。建设部负责拟定房地产经纪人协理从业资格考试大纲；人事部负责审定考试大纲。各省、自治区、直辖市人事厅（局）、房地产管理局，按照国家确定的考试大纲和有关规定，在本地区组织实施房地产经纪人协理从业资格考试。

自2002年开始，全国房地产经纪人执业资格考试每年举行一次，已经纳入全国专业技

术人员职业资格考试制度体系。三年来，每年都有数以千计的人士通过考试，并取得房地产经纪人执业资格证书。这批房地产经纪人已成为我国房地产经纪行业的骨干力量，发挥着越来越大的作用。

但是至今为止，房地产经纪人协理从业资格的考试还未在各省、自治区、直辖市范围内展开。为了促进这一工作的开展，我们特编写了这本教材，供各地房地产经纪人协理学习、培训使用。

本书是按照房地产经纪人协理从业资格考试大纲编写的。本书系统全面地介绍了从事房地产经纪工作所需要掌握的房地产基本知识、房地产基本制度、建筑与城市规划、房地产相关法律、房地产交易、房地产市场调查、房地产经纪业务、房地产经纪人员的基本要求等内容。本书知识面广、体系完善，不仅有房地产经纪协理从业资格考试所要求的内容，而且包括了房地产经纪人协理从事经纪工作应具备的各种技能和相关知识。本书是房地产经纪人协理考前复习和素质培训的一本必备教材。

本书由四川大学项目管理与城市建设研究所组织编写。参加本书编写的人员都具有丰富的相关教学经验，并参加了近几年全国房地产经纪人执业资格考试的考前辅导课教学，还开展过房地产经纪人员的上岗培训，积累了较丰富的培训及应试经验。

本书由宋伟教授担任主编，文红星、张晓远担任副主编。由宋伟拟定编写大纲、组织编写；宋伟、文红星、张晓远负责统稿；宋伟负责定稿。具体分工如下：文红星编写第一章；文峰（海南大学）编写第二、三、四、五章；周鹏编写第六、七、八、九章；李琰、张晓远编写第十章；郑丽霞、张晓远编写第十一章；张晓远、郑丽霞、李琰编写第十二章；宋伟编写第十三、十四、十五、十六、二十六、二十七、二十八章；吴贵蜀（四川师范大学）编写第十七、十八、十九、二十、二十一章；苏纯编写第二十二章；郑建国编写第二十三、二十四、二十五章；刘莉编写第二十九章；黄琪英（四川理工学院）编写第三十章。

书中难免存在疏漏和错误，敬请读者指正E-mail:Songw55@mail.sc.cninfo.net。

宋伟

2005年4月12日

目 录

上卷 房地产基础知识

第一章 房地产与房地产业	3
第一节 房地产及其相关概念	3
第二节 房地产的特性	5
第三节 房地产的分类	8
第四节 房地产业及其相关概念	10
第五节 房地产业的地位和作用	12
第六节 近年我国房地产业的发展历程	13
第二章 房地产产权	18
第一节 房地产产权类型及其权能	18
第二节 房地产所有权类型	20
第三节 土地使用权	28
第四节 租赁权	33
第五节 抵押权	35
第六节 典权	35
第七节 地役权	36
第八节 地上权	36
第九节 相邻权关系	37
第三章 土地所有制	41
第一节 现行土地所有制的特点	41
第二节 土地国家所有制度	46
第三节 现行土地集体所有制	55
第四章 城市土地使用制度	65
第一节 国有土地有偿使用	65

第二节 国有土地使用权划拨	74
第三节 国有土地使用权的收回	76
第五章 城镇住房制度改革	78
第一节 我国房屋制度的现状	78
第二节 城镇住房制度改革的过程	82
第三节 城镇住房供应体系	84
第四节 经济适用住房政策	85
第五节 公有住房出售和再转让政策	90
第六章 建筑基本知识	97
第一节 建筑物的主要种类	97
第二节 建筑物的组成与构造	100
第三节 建筑设备的主要种类	105
第四节 常用建筑材料	113
第五节 建筑识图	118
第七章 房地产面积基本知识	125
第一节 房地产面积的有关概念	125
第二节 房屋建筑面积的计算	129
第三节 共有建筑面积的分摊与套面积的计算	135
第八章 城市规划基本知识	141
第一节 城市规划的概念	141
第二节 城市规划常用术语和指标	146
第三节 城市规用地评价	148
第四节 城市规划编制	152
第五节 城市居住区规划设计	159
第九章 环境基本知识	167
第一节 环境的有关概念	167
第二节 环境污染	170
第三节 室内环境质量	181
第十章 法律概述	186
第一节 法律的概念	186
第二节 法律的作用	187

第三节	法律的分类	189
第四节	我国现行法律的渊源与效力层次	190
第十一章	房地产的主要法律法规	193
第一节	城市房地产管理法	193
第二节	土地管理法	198
第三节	城市规划法	204
第四节	房地产开发经营管理条例	207
第五节	物业管理条例	211
第六节	城市房地产中介服务管理规定	217
第十二章	与房地产有关的法律	221
第一节	民法	221
第二节	合同法	229
第三节	消费者权益保护法	235
第四节	反不正当竞争法	239
下卷 房地产经纪基础		
第十三章	房地产经纪概述	245
第一节	经纪的有关概念	245
第二节	房地产经纪的有关概念	249
第三节	房地产经纪的特点与作用	251
第四节	房地产经纪的产生与发展	253
第十四章	房地产经纪人员的职业资格制度	257
第一节	房地产经纪人员的职业资格的种类	257
第二节	房地产经纪人员职业资格考试	259
第三节	房地产经纪人员职业资格注册	260
第十五章	房地产经纪人员的权利与义务	263
第一节	房地产经纪人的权利与义务	263
第二节	房地产经纪人协理的权利与义务	266
第十六章	房地产经纪人员的基本要求	269
第一节	房地产经纪人员的职业道德	269

第二节	房地产经纪人员的知识结构	274
第三节	房地产经纪人员的职业技能	280
第四节	房地产经纪人员的心理素质	282
第五节	房地产经纪人员的礼仪修养	284
第十七章	房地产市场	290
第一节	房地产市场的概念	290
第二节	房地产市场的特点	292
第三节	房地产市场的分类	294
第十八章	房地产交易的有关概念	298
第一节	房地产交易的概念	298
第二节	房地产转让的概念	299
第三节	房屋租赁的概念	305
第四节	房地产抵押的概念	308
第五节	房地产广告	313
第十九章	房地产交易的基本流程	316
第一节	房地产转让的基本流程	316
第二节	房屋租赁的基本流程	322
第三节	房地产抵押的基本流程	324
第二十章	房地产交易合同	328
第一节	合同的概念和基本规定	328
第二节	房地产转让合同	331
第三节	房屋租赁合同	340
第四节	借款合同和房地产抵押合同	346
第二十一章	房地产价格、租金和税费	361
第一节	房地产价格	361
第二节	房地产租金	367
第三节	房地产税收	368
第四节	房地产交易和使用中的收费	375
第二十二章	房地产权属登记发证	380
第一节	房地产权属登记概述	380
第二节	土地权属登记	384



第三节	房屋权属登记	387
第四节	房地产权属证书	390
第二十三章	房地产市场调查概述	395
第一节	房地产市场调查的概念和作用	395
第二节	房地产市场调查的基本原则	396
第三节	房地产市场调查的一般程序	398
第二十四章	房地产市场调查	402
第一节	房地产市场调查的内容	402
第二节	房地产住宅市场调查的内容	406
第三节	房地产写字楼市场调查的内容	408
第四节	房地产商铺市场调查的内容	409
第五节	房地产开发市场调查的内容	410
第六节	房地产开发项目调查的内容	410
第二十五章	房地产市场调查的方式方法	412
第一节	房地产市场调查的方式	412
第二节	房地产市场调查的方法	416
第二十六章	房地产经纪业务的内容	421
第一节	房地产居间业务的主要类型	421
第二节	房地产代理业务的主要类型	422
第三节	房地产经纪的房源管理	423
第四节	房地产经纪的客源管理	430
第二十七章	房地产经纪业务的基本流程	439
第一节	房地产居间业务的基本流程	439
第二节	房地产代理业务的基本流程	441
第三节	个人住房贷款、担保及保险	445
第四节	个人住房贷款	446
第二十八章	房地产经纪合同	454
第一节	房地产经纪合同概述	454
第二节	房地产居间合同	455
第三节	房地产代理合同	456
第四节	房地产信托（行纪）合同	458

第二十九章 房地产经纪业务的促成	461
第一节 影响房地产经纪业务成交的因素	461
第二节 房地产经纪业务中的客户接待技巧	467
第三节 房地产经纪业务的促成技巧	469
第三十章 房地产经纪服务费	474
第一节 房地产经纪服务费的概念与标准	474
第二节 房地产经纪服务费的收取	479
第三节 房地产经纪服务收费的管理	484
附录1 上海市房地产经纪合同样本	490
附录2 居间合同样本	493
附录3 代理销售合同样本	496
附录4 中介服务收费管理办法	499
附录5 城市房地产中介服务管理规定	503
附录6 房地产经纪人员职业资格制度暂行规定	507
附录7 房地产经纪人执业资格考试实施办法	511
附录8 国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知	513
参考文献	515

上卷
房地产基础
知识

第一章

房地产与房地产业

主要内容:

- 房地产及其相关概念;
- 房地产的特性;
- 房地产的分类;
- 房地产业及其相关概念;
- 房地产业的地位和作用;
- 近年我国房地产业的发展历程。

第一节 房地产及其相关概念

一、房地产

财产是人类劳动的产物,它同时具备稀缺性与有用性两个特征。财产可以分为真实财产与名义财产。货币、股票、房地产产权证等凭据是真实财产的代表,属于符号范畴,是名义财产,它们所对应的真实财产是能够给人带来效用的房屋、产品等物质实体和知识产权等。

名义财产与实际财产之间虽然具有密切的联系,但却是两个具有重要区别的范畴。认识到这一点对于理解房地产与其他财产是十分必要的。

房地产是土地和附着于土地之上的建筑物的合称。它是人类财产的一种类型,它是以建筑物和土地的物质形态存在为前提的财产形态,是土地和附着于土地之上的建筑物所构

成的物质形态在经济上的体现，是建筑物与土地的经济形态。房地产经济活动通常与产权相关，产权的形成、获取、转让、抵押和租赁等是房地产经济活动的主要内容。

在国外及中国台湾、香港等地，房地产又被称为“不动产”、“物业”等，英文称为 Real estate或Property。

二、土地

土地一般是指地面、地面以上和地面以下一定范围的空间。一般概念上的土地是连续不断的，没有范围之分。现实生活中的土地是一块具有特定面积范围的地域，这块地域是人为划分的。即使拥有一块土地，其使用权、经营权仍要受许多方面的制约，如政府的城市规划规范了一块土地的用途（如只能用做住宅、商业用途或工业用途等），同时城市规划也对建筑高度、建筑容积率，对土地的使用和经营年限做了规定。另外，还有许多其他因素会影响一块土地的使用权和经营权。这些规定和限制在不同地区和不同国家是不相同的，比如西方国家一般实行土地私有制，私人可以拥有土地的所有权，而我国则实行土地公有制。《中华人民共和国宪法》规定：“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。”在不同的土地基本制度下，与土地有关的各种权利义务是有很大大差别的，如我国的个人和单位只能拥有土地的使用权，而不是像西方发达国家那样可以拥有土地的所有权。这样，相对于西方国家而言，我国的个人和单位对于土地的权利就小得多。认识到这一点对于理解一个国家的房地产业是十分重要的。上述内容属于土地的社会属性。此外，土地还具有自然属性。不过，土地与房地产相关的自然属性不是指土地的肥沃程度，而是指土地的水文地质条件、工程地质条件、地形条件和气候条件等与房地产开发有关的方面。

三、建筑

建筑是建筑物与构筑物的总称。建筑物是指为了满足人们需要，运用物质技术手段，在科学规律和美学法则的支配下，通过对空间的限定、组织而创造的人为的空间场所。狭义的建筑物指各类房屋。构筑物是指人们一般不直接在内进行生产和生活的建筑，如水塔、烟囱等。可见，住宅和商业房屋仅仅是建筑的一部分，也仅为房地产的一个组成部分。认识建筑物的这种构成对经营和管理房地产是十分必要的。

建筑物应达到一定的标准才算合格。合格建筑物的标准是适用、经济、美观。

适用即要求建筑物安全、防水、隔声、保温隔热、采光、功能齐全和空间格局合理。其中，安全的最基本要求是不会倒塌和没有严重污染。不会倒塌包括地基、基础、上部结构等均稳固，能抵抗地震，不会被洪水淹没，不会发生塌方，不会遭受泥石流、滑坡，木结构的房屋还包括没有白蚁危害；没有严重污染，包括建筑材料（含建筑装饰材料）和地基不会产生严重污染，如建筑物不是在化学污染区、垃圾填埋地上建造的。防水的最基本

要求是屋顶或楼板不漏水、外墙不渗雨。隔声的最基本要求是能阻隔声音在上下楼层之间、左右隔壁之间、室内各房间之间,以及室内与室外之间的传递。保温隔热的最基本要求是冬季能保温,夏季能隔热、防热。采光对住宅和办公楼比较重要,其基本的要求是室内有一定的空间能获得日照。功能齐全是针对用途来说的,不是绝对的齐全,最基本的要求是具有该种用途所必需的设施设备,能满足使用要求。空间格局合理也是针对用途来说的,最基本要求是平面布置合理,交通联系方便,便于使用。

经济的基本要求是不仅一次性的购置价格不高,而且在未来使用过程中所需支出的费用,包括维修保养费,采暖和空调能耗等也不高。

美观的基本要求是建筑造型和色彩有美感,特别是在外观方面不能使人产生不好的联想。建筑物本身还应有自己的风格,并应与周围环境协调。

可见,合格是一个综合性的标准,在设计、建设和评价等环节对上述因素都应综合考虑。

四、物业

“物业”一词是由英语“Estate”或“Property”翻译而来的,含义为“财产、资产、拥有物、房地产”等,这是一个广义的范畴,广义的物业就是房地产。但我国物业管理所指的物业一般是狭义的,它包括各类房屋及其附属的设备、设施和相关场地。其中,各类房屋可以是建筑群,如住宅小区、工业区等,也可以是单体建筑,如一幢高层或多层住宅楼、写字楼、商业大厦、宾馆、停车场等。同时,物业也是单元房地产的称谓,如一个住宅单元。同一宗物业,往往属一个或多个产权所有者。附属的设备、设施和相关场地是指与上述建筑物相配套或为建筑物的使用者服务的室内外各类设备、市政公用设施,以及与之相邻的场地、庭院、干道等。可以按照不同的标准对物业进行分类。按使用性质不同,物业可以分为商业物业、居住物业、工业物业和特殊用途物业;按所有权性质的不同,物业可以分为公共物业和非公共物业,前者如政府办公楼和学校等,后者如居住和公司办公物业等;按照占有形式的不同,物业可以分为自用物业和出租物业。

第二节 房地产的特性

一、位置固定性

房地产的位置是固定的,因为土地的位置是固定的,建筑物一般也是不可以移动的。房地产的这一特性是相对于可以移动位置的一般商品而言的。房地产与一般商品的这一区别首先意味着它们的价值构成不同。一般商品的价值由其自身和运输费用等决定,只要运输费用不大,同一商品在一个统一的市场内的售价就会大致相等;但是,同样的建筑物在不同地方的售价会存在非常大的差别,这主要是土地的价值差异导致的。由于房产坐落位置的不同、周围环境等不同,两处品质相同的房产售价会存在很大差异。房地产的这种特征,要求在进行房地产交易时进行实地观察,不仅要知道房产本身,还要知道其所处位置、周围环境等信息。其次,房地产的位置固定性决定了不同城市,甚至同一城市的不同区域

的房地产市场会存在较大区别，即房地产市场是一个地域性特征很强的市场。

二、惟一性

商品可以批量生产，软件、音像制品等知识产权更是可以轻松复制，但任何一桩房地产都是惟一的，这主要是由地理位置的惟一性决定的。在房地产营销中，仅仅强调地理位置的惟一性意义不大，如果将房产所处的位置、周边环境与房产自身的特色与风格等结合起来，形成一个“概念”，往往会更有吸引力。

三、寿命长久性

一般来说，土地具有永久而不能毁灭的特性，同时建筑物的使用期一般也可达数十年乃至上百年，远比一般商品使用时间长。为了避免这种长期占有权归属私人，许多国家和地区将这一特殊的占有权交给国家，而私人只能拥有这种商品的有期限的使用权。房地产寿命长久性，使得其使用权和所有权经常出现分离。

在我国，房地产的使用受到了有限期的土地使用权的制约。根据我国的土地使用制度，任何组织和个人取得的土地使用权都是有期限的，这种土地使用权在使用期限内可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动。土地使用权到期后，应再办理使用土地的手续；否则，国家可以依法收回该宗土地及其土地上的建筑物或其他附着物。国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条按照出让土地的不同用途，规定的各类用地使用权出让的最高年限如下：

1. 居住用地70年；
2. 工业用地50年；
3. 教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；
4. 商业、旅游、娱乐用地40年；

5. 综合或其他用地50年。房地产的使用权年限对其价值有直接影响，因为我国目前的房地产售价中包含全部预付的购买土地使用权的价款。

四、生产规模有限性

房地产商品生产的主要生产要素是土地。土地的固定性（或不可移动性）和数量上的有限性决定了房地产的数量是有限的；另一方面，因为建造出来的建筑物商品也具有不可移动性，因此，房地产不可能像一般商品那样进行大规模的生产。这一特性使房地产具备保值性和增值性特征。随着社会的发展、人口的增加、人民收入和生活水平的提高，人们的居住需求的质量和数量会不断提高，然而房地产的供给是有限的，所以房地产的价格通常会随时间的推移而上涨。

五、外部性

在经济生活中，某一经济主体的活动往往会给外界带来损害或利益，但并不发生交易关系，如化工厂会对其周围环境造成损害。这一问题在福利经济学中被称为“外部性”，