

中国房地产经纪人
执业资格考试辅导教材

房地产基本制度 与政策

(第二版)

中国房地产估价师学会 编

1

33.1
D

中国建筑工业出版社

中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材

房地产基本制度与政策

(第二版)

主 编 陆克华

副主编 张小宏

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策/中国房地产估价师学会编. 2版—北京:中国建筑工业出版社,2003

中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材

ISBN 7-112-05844-9

I. 房… II. 中… III. ①房地产业—经济制度—经纪人—资格考核—自学参考资料②房地产业—经济政策—经纪人—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 037762 号

房地产基本制度与政策

(第二版)

中国房地产估价师学会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:9.75 字数:239 千字

2003 年 5 月第二版 2004 年 4 月第五次印刷

定价:30.00 元

ISBN 7-112-05844-9

F·466(11483)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别:

本页用含有  图案的水印防伪纸印制;本页用这种水印防

伪纸印制的,为正版图书。

中国房地产经纪人执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：刘志峰

主任：谢家瑾

副主任：沈建忠

金一平

柴强

叶剑平

刘锦红

委员：张小宏

郭仁忠

崔裴

陈劲松

莫天全

王瑞春

赵鑫明

姚运德

范勇

刘洪玉

廖俊平

吴炳灏

杨佳燕

陈培新

黄顺清

卢航

王玉平

朱华

侯浙珉

李竹成

张永岳

胡志勇

蒙毅

胡文忠

艾建国

赵龙杰

陈早春

姜万荣

杨佳燕

陆克华

王子牛

冯长春

马云安

陈玉堂

陶建明

王全民

黄福来

肖楠

张学勤

倪吉信

本书编写人员

(以姓氏笔画为序)

王玉平	王瑞春	刘霞	朱华
应红	杨佳燕	张锋	张亚平
赵鑫明	姜万荣	柴强	倪吉信
崔太平	龚卓琪	曹金彪	

目 录

第一章 法律基础知识.....	1
第一节 法的概说.....	1
第二节 民法.....	4
第三节 物权与债权	19
第四节 房地产法律法规	28
复习思考题	30
第二章 建设用地制度与政策	31
第一节 中国现行土地制度概述	31
第二节 集体土地征用	34
第三节 国有土地使用权出让	44
第四节 国有土地使用权划拨	49
第五节 闲置土地的处置	51
复习思考题	53
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	55
第一节 城市房屋拆迁管理概述	55
第二节 拆迁补偿与安置	60
第三节 城市房屋拆迁纠纷的处理	67
复习思考题	69
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策.....	70
第一节 城市规划管理	70

第二节 勘察设计管理	82
第三节 建设工程招投标与监理	90
第四节 建设工程施工与质量管理	99
复习思考题	112
 第五章 房地产开发经营管理制度与政策	114
第一节 房地产开发企业管理	114
第二节 房地产开发项目管理	117
第三节 房地产广告管理	127
复习思考题	130
 第六章 房地产交易管理制度与政策	131
第一节 房地产交易管理概述	131
第二节 房地产转让管理	134
第三节 商品房销售管理	141
第四节 房屋租赁管理	146
第五节 房地产抵押管理	155
复习思考题	162
 第七章 房地产权属登记制度与政策	164
第一节 房地产权属管理概述	164
第二节 房地产权属登记管理	167
第三节 房地产权属档案管理	182
复习思考题	190
 第八章 房地产税收制度与政策	191
第一节 税收制度概述	191
第二节 房产税	194

第三节	城镇土地使用税	197
第四节	耕地占用税	200
第五节	土地增值税	203
第六节	契税	209
第七节	相关税收	211
第八节	有关房地产税收的优惠政策	219
	复习思考题	223
第九章	住房公积金制度与政策	224
第一节	住房公积金概述	224
第二节	住房公积金归集、提取和使用	226
第三节	住房公积金利率、税收及会计核算	230
	复习思考题	233
第十章	物业管理制度与政策	234
第一节	物业管理概述	234
第二节	物业管理主体	243
第三节	物业管理合同	253
第四节	物业管理费及维修基金	255
	复习思考题	265
第十一章	房地产经纪活动相关法律	266
第一节	合同法	266
第二节	消费者权益保护法	275
第三节	反不正当竞争法	281
第四节	行政诉讼与行政复议	285
	复习思考题	302

第一章 法律基础知识

第一节 法的概说

一、法的概念

法是社会经济发展到一定阶段出现了阶级,产生了阶级矛盾后出现的,没有阶级、没有国家也就没有法。因此,法是阶级矛盾不可调和的产物,以国家政权意志形式出现,用国家政权的强制力来保证实现的各种社会规范的总称。

二、中国现行的法

现行的中国法包括:宪法、法律、行政法规、地方性法规(自治条例)、行政规章等。

(一)宪法

宪法是国家的根本大法,由国家最高权力机关经由特殊程序制定和修改的,综合性地规定国家、社会和公民生活根本问题,具有最高法的效力的一种法。宪法具有最高的法律效力,一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。

(二)法律

这里指狭义的法律,是指由全国人大及其常委会依法制定,规定和调整国家、社会和公民生活中某一方面带根本性的社会关系或基本问题的一种法。其地位和效力低于宪法而高于其他法,是法的形式体系中的二级大法。法律解释权属于全国人民代表大会

常务委员会。法律有以下情况之一的，由全国人民代表大会常务委员会解释：一是法律的规定需要进一步明确具体含义的；二是法律制定后出现新的情况，需要明确适用法律依据的。

（三）行政法规

行政法规是由国务院依法制定和变动的，有关行政管理和行政管理事项的规范性法文件的总称。行政法规的效力低于宪法、法律。行政法规的效力高于地方性法规、规章。

（四）地方性法规、自治条例、单行条例

地方性法规是由省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，效力不超出本行政区域范围，作为地方司法依据之一规范性法文件的总称。

较大市的人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，可以制定地方性法规，报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。

民族自治地方的人民代表大会有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例。自治区的自治条例和单行条例，报全国人民代表大会常务委员会批准后生效。自治州、自治县的自治条例和单行条例，报省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会批准后生效。

自治条例和单行条例可以依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定做出变通规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定做出变通规定。

（五）行政规章

行政规章是有关行政机关依法制定的事关行政管理的规范性文件文件的总称。分为部门规章和政府规章两种。国务院各部、委

员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构,可以根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定规章。涉及两个以上国务院部门职权范围的事项,应当提请国务院制定行政法规或者由国务院有关部门联合制定规章,如《房产测绘管理办法》(建设部令第83号)为建设部、国家测绘局联合制定的部门规章。其地位低于宪法、法律、行政法规,不得与它们相抵触。

政府规章是**有权制定地方性法规的地方的人民政府根据法律、行政法规,制定的规范性法文件,亦称地方政府规章。地方政府规章可以就下列事项做出规定:为执行法律、行政法规、地方性法规的规定需要制定规章的事项;属于本行政区域的具体行政管理事项。政府规章除不得与宪法、法律、行政法规相抵触外,还不得与上级和同级地方性法规相抵触。

在中国的现行宪法具有最高的法律效力,一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章。行政法规的效力高于地方性法规、规章。地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章。省、自治区的人民政府制定的规章的效力高于本行政区域内的较大的市的人民政府制定的规章。部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力,在各自的权限范围内施行。同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章,特别规定与一般规定不一致的,适用特别规定;新的规定与旧的规定不一致的,适用新的规定。地方性法规与部门规章之间对同一事项的规定不一致,不能确定如何适用时,由国务院提出意见,国务院认为应当适用地方性法规的,应当决定在该地方适用地方性法规的规定;认为应当适用部门规章的,应当提请全国人民代表大会常务委员会裁决。

法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章不溯

及既往,但为了更好地保护公民、法人和其他组织的权利和利益而作的特别规定除外。

三、法的分类

法有许多分类的方法,按法设立和适用范围分为:国内法与国际法。

国内法是指由国内有立法权的主体制定的、其效力范围一般不超出本国主权范围的法律、法规和其他规范性法文件。

国际法是由参与国际关系的两个或两个以上国家或国际组织间制定、认可或缔结的确定其相互关系中权利和义务的,并适用于它们之间的法。其主要表现形式是国际条约。

按法所规定的内容不同分为实体法与程序法。

实体法一般是指以规定主体的权利、义务关系或职权、职责关系为主要内容的法,如《民法》、《刑法》等。

程序法通常指以保证主体的权利和义务得以实现或保证主体的职权和职责得以履行所需程序或手续为主要内容的法,如《民事诉讼法》、《刑事诉讼法》等。

第二节 民法

一、民法的概念和基本原则

(一)民法的概念

民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及他们相互之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。

财产关系是指在生产、分配、交换、消费过程中形成的财产所有权关系和财产流转关系。

人身关系包括人格权关系(如姓名、名称、名誉等)和身份权关系(如收养、监护等)。

(二)民法的基本原则

中国民法的基本原则有：

1. 平等原则

平等是民事法律关系的基本特点,是民事法律关系区别于行政法律关系、刑事法律关系的重要标志。平等原则的含义是,参与民事活动的当事人,无论是自然人还是法人,无论其经济实力强弱,无论法人的所有制性质,在法律上的地位一律平等,任何一方不得把自己的意志强加给另一方;同时,法律也对双方当事人提供平等的法律保护。

2. 诚实信用原则

诚实信用是一切正当社会行为所应遵守的道德准则。它强调人在行为时应讲究信用、恪守诺言、诚实不欺,在不损害他人和社会合法权利的前提下追求自己的利益。

3. 公序良俗原则

公序良俗是公共秩序和善良风俗的简称。民事行为除了不得违反法律的禁止性规定外,还不得违反一般观念上的公共秩序和社会的善良风俗。

4. 自愿原则

自愿原则是指民事主体有决定自己行动的自由,有权根据自己的意志取得权利和承担义务。自愿原则在合同法上体现得尤为明显。具体而言,只要不违反法律的强制性规定,当事人在明辨利弊的基础上达成一致(合意),即可以使他们之间的合同具有法律效力,受到法律保护。

5. 禁止滥用权利原则

禁止滥用权利的目的在于更好地保护私权。滥用权利会产生对权利人不利的法律后果。一般来说,滥用权利的行为不受法律

保护,权利人的目的因此就不能实现。

二、民事法律关系

(一)民事法律关系的概念

人的社会生活是在相互交往的基础上进行的。人在相互交往过程中,会形成各种社会关系,如财产使用关系、买卖关系、婚姻关系等。法律是调整某些社会关系的具有国家强制力的规范。其中,民事法律关系是指由民法调整、确认或保护的社会关系。

(二)民事法律关系的构成

民事法律关系由主体、客体、内容所构成。

1. 民事法律关系的主体

民事法律关系的主体又称民事主体或者民事权利义务的主体,是指参加民事法律关系而享有民事权利、承担民事义务的人。这里的“人”包括自然人和法人。在特殊情况下,国家也是民事法律关系的主体。实践中,个体工商户、农村承包经营户、合伙等,也可以参与民事活动而被视为民事主体。一个民事法律关系中至少有两个主体。

2. 民事法律关系的客体

民事法律关系的客体是指民事主体间民事权利义务所共同指向的对象,包括物、行为、智力成果等。在民法上,客体也称为“标的”。如果客体为物,则习惯上称之为“标的物”。

(1)物。民法上的物是指能够满足人类生活、生产需要,可以为人类所控制,具有一定经济价值的物体。它可以是天然的,也可以是人工创造的。民法上的物应满足如下条件:一是有体物,即应占有一定的空间而有形存在。二是人力可以支配。三是不包括人体本身,即人不能成为民事法律关系的客体。但人身体的一部分与人体分离后,可能成为物,如用于移植的器官。

(2)行为。它是指为满足他人利益而进行的活动。如提供服

务、保管、运输等合同法律关系的客体的行为。

(3)智力成果。它是指脑力劳动所创造的精神财富,如发明创造、文学作品等。智力成果是一种无形资产,是知识产权法律关系的客体。

3. 民事法律关系的内容

民事法律关系的内容是指民事主体所享有的权利和应承担的义务。例如,商品房买卖法律关系的基本内容是:买方承担付款的义务,享有取得商品房所有权的权利;卖方承担交付商品房并转移所有权的义务,享有取得商品房价款的权利等。

(三)民事权利

1. 民事权利的概念

民事权利是指民事主体受法律保护的、实现某项利益的可能性。它包括3个方面:(1)权利人可在法定的范围内,根据自己的意志进行民事活动;(2)权利人可以要求负有义务的人做出一定的行为或不为一定的行为以实现自己的权利;(3)权利人因他人的行为而使权利不能实现时,有权要求有关机关予以保护。

2. 民事权利的分类

根据权利标的的不同性质,民事权利可分为财产权和人身权。财产权是指与人身相分离的、有财产价值的权利,如物权、债权等。人身权是指以人身利益为标的的权利,如生命健康权、姓名权、肖像权等。区分财产权和人身权的意义在于,财产权受到侵害,一般不发生精神损害赔偿的问题。

根据权利的作用,民事权利可分为支配权、请求权、形成权、抗辩权。支配权是指对权利标的直接进行支配而不受他人非法干涉的权利,如物权、知识产权、人身权等。请求权是指权利主体请求他人为或不为特定行为的权利。形成权是指权利主体依自己的行为,使自己与他人之间的法律关系发生变动的权利,如撤销权、解除权、追认权、选择之债中的选择权等。抗辩权又称异议权,是指

不同意他人的请求,而提出证据加以抗辩的权利。

此外,根据权利效力的不同,民事权利可分为绝对权和相对权。根据相互联系的几个民事权利中各权利所处的地位不同,可分为主权利和从权利。根据权利是否具有转移性;可分为专属权和非专属权。

3. 民事权利的保护

民事权利的保护方法有:(1)公力救济,即权利人通过民事诉讼程序,请求人民法院依法予以保护。(2)自力救济,即权利人通过正当防卫、紧急避险和自助行为维护自己的权利。

(四)民事义务

1. 民事义务的概念

民事义务是指由民事法律规定或者当事人自己的选择产生的对民事主体为一定行为或不为一定行为的约束。民事义务是法律规定的行为的必要性,这种必要性是由国家强制力保障实现的。违反民事义务,则要承担民事责任。

2. 民事义务的分类

以义务人行为的方式,民事义务可分为积极义务和消极义务。需要义务人以作为来完成的义务为积极义务,如交货或付款义务;需要义务人以不作为来完成的义务为消极义务,如禁止义务。

除了以上分类外,民事义务还可分为主要义务和附随义务,约定义务和法定义务等。

三、自然人、法人和合伙

(一)自然人

自然人也称公民。自然人既包括本国公民,也包括外国人和无国籍人。具有中华人民共和国国籍的自然人都是中国公民。

1. 自然人的民事权利能力

民事权利能力是指法律赋予自然人享有民事权利和承担民事

义务の资格。

民事权利能力可分为一般权利能力和特殊权利能力。一般权利能力是指民事主体参加一般民事法律关系的资格。这种权利能力,法律不分年龄、种族、性别、民族、信仰、文化程度、财产状况等,平等地享有。例如,任何人都享有生命健康权、姓名权。特殊权利能力是指民事主体参加特殊民事法律关系的资格。在中国,自然人的民事权利能力一律平等。自然人从出生时起到死亡时止,具有民事权利能力,依法享有民事权利,承担民事义务。胎儿不具有民事权利能力,不得成为民事法律关系的主体。但《继承法》规定:遗产分割时,应当为胎儿保留必要的份额。自然人的民事权利能力因死亡而消灭。但是,对于某些特定权益,自然人死亡后,法律可能仍然会给予保护,如法律在一定期限内保护死者的肖像、名誉、著作权等。

2. 自然人的民事行为能力

民事行为能力是指自然人以自己的行为依法独立取得民事权利、承担民事义务的资格,即民事主体独立实施民事法律行为的资格。法律根据自然人不同的认知能力,将自然人分为3种:完全民事行为能力人,限制民事行为能力人,无民事行为能力人。

在中国,18周岁以上的公民是成年人,具有完全民事行为能力,可以独立进行民事活动,是完全民事行为能力人。16周岁以上不满18周岁的公民,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。

限制民事行为能力人是指具有一定的行为能力,但行为能力受到限制的自然人。在中国,10周岁以上的未成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人,可以进行与其年龄、智力或精神健康状况相适应的民事活动;其他民事活动由其法定代理人代理,或者征得其法定代理人的同意。

无民事行为能力人是指不具有独立实施民事法律行为资格的