

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产 基本制度与政策

中国房地产估价师学会 编

233.1
5

中国建筑工程出版社

Fangdichan Jiben Zhidu yu Zhengce

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师学会/编

沈建忠/主编

张小宏/副主编

F299.233.1
3415

中国建筑工业出版社

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;
沈建忠主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004
中国房地产估价师执业资格考试辅导教材
ISBN 7-112-06500-3

I. 房… II. ①中…②沈… III. ①房地产业-经济
制度-资格考核-中国-自学参考资料②房地产业-经济政
策-资格考核-中国-自学参考资料 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 039816 号

房地产基本制度与政策

中国房地产估价师学会/编

沈建忠/主编

张小宏/副主编

*

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: 787×960 毫米 1/16 印张: 23.25 字数: 430 千字

2004 年 4 月第一版 2004 年 4 月第一次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 7-112-06500-3

F · 533 (11737)

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。

中国房地产估价师学会网址: <http://www.cirea.org.cn>

地址: 北京市三里河路 15 号中建大厦 B 座 9001 室

邮编: 100037 电话: (010) 88083150, 88083151 传真: (010) 88083156

中国房地产估价师执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙			
主任：	谢家瑾				
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华	金一平
	范勇	李竹成	柴强	刘洪玉	董黎明
	郭翊光	洪亚敏	李林	薛洪江	张重光
	刘佳胜				
委员：	张小宏	杨佳燕	胡文忠	陶建明	季如进
	郎振亮	史贤英	刘锦红	李加林	桂国杰
	张国栋	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国
	叶剑平	高向军	孙仁先	杜鸣	徐俊达
	姜万荣	张其光	刘灿	张学勤	王瑞春
	倪吉信	赵鑫明			

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	龚卓琪	曹金彪	

目 录

第1章 房地产业	1
1.1 房地产业概述	1
1.1.1 房地产业的基本概念	1
1.1.2 房地产业的地位和作用	3
1.1.3 房地产业的历史沿革	3
1.2 城镇住房制度改革	4
1.2.1 城镇住房制度改革的进程	5
1.2.2 现行城镇住房制度的基本框架	8
1.3 城市土地使用制度改革	9
1.3.1 城市土地使用制度改革的进程	10
1.3.2 现行城市土地使用制度的基本框架	11
1.4 房地产法制建设	12
复习思考题	13
第2章 建设用地制度与政策	14
2.1 中国现行土地制度概述	14
2.2 集体土地征用	16
2.2.1 征用集体土地应遵守的原则	16
2.2.2 征用集体土地的政策规定	18
2.2.3 征用集体土地补偿的范围和标准	20
2.2.4 征用集体土地的工作程序	21
2.3 国有土地使用权出让	23
2.3.1 土地使用权出让的概念	23
2.3.2 土地使用权出让的计划、方式和年限	24
2.3.3 土地使用权出让合同及其管理	26

2.4	国有土地使用权划拨	27
2.4.1	土地使用权划拨的含义	27
2.4.2	划拨土地使用权的范围	27
2.4.3	划拨土地的管理	27
2.5	闲置土地的处理	28
2.5.1	闲置土地的范围	29
2.5.2	闲置土地的处置方式	29
2.5.3	征收土地闲置费	29
2.5.4	无偿收回土地	29
	复习思考题	30
第3章	城市房屋拆迁管理制度与政策	31
3.1	城市房屋拆迁管理概述	31
3.1.1	城市房屋拆迁的概念	31
3.1.2	城市房屋拆迁的管理体制	31
3.1.3	城市房屋拆迁工作程序	32
3.2	城市房屋拆迁补偿与安置	34
3.2.1	补偿对象	34
3.2.2	补偿方式	35
3.2.3	补偿标准	35
3.2.4	产权调换房屋差价的结算	37
3.2.5	拆迁安置	37
3.2.6	安置房屋的质量要求	37
3.2.7	特殊情况的拆迁补偿、安置	38
3.3	城市房屋拆迁估价	39
3.3.1	城市房屋拆迁估价的概念	39
3.3.2	拆迁估价机构的选择	40
3.3.3	拆迁估价实务	40
3.3.4	拆迁估价结果公示和异议处理	41
3.3.5	拆迁估价纠纷调处	41
3.3.6	对违规估价机构和估价人员的处罚	42
3.4	城市房屋拆迁纠纷的处理	43
3.4.1	房屋拆迁纠纷的类型	43

3.4.2	房屋拆迁纠纷的处理方式	43
3.5	城市房屋拆迁行政裁决工作规程	44
3.5.1	行政裁决的原则	44
3.5.2	行政裁决的六项主要制度	44
3.5.3	拆迁补偿安置标准的裁决依据	45
3.5.4	拆迁行政裁决的主要程序	45
3.5.5	拆迁强制执行的要求	46
	复习思考题	46
第4章	房地产开发经营管理制度与政策	47
4.1	房地产开发企业的管理	47
4.1.1	房地产开发企业的设立条件	47
4.1.2	房地产开发企业资质等级	47
4.1.3	房地产开发企业设立的程序	48
4.1.4	房地产开发企业资质管理机构与管理	48
4.2	房地产开发项目管理	49
4.2.1	确定房地产开发项目的原则	49
4.2.2	房地产开发项目土地使用权的取得	49
4.2.3	房地产项目实行资本金制度	50
4.2.4	对不按期开发的房地产项目的处理原则	51
4.2.5	对开发项目实行质量责任制度	51
4.2.6	竣工验收制度	53
4.2.7	项目手册制度	53
4.3	房地产经营管理	54
4.3.1	房地产项目转让	54
4.3.2	商品房交付使用	56
4.3.3	房地产广告	57
	复习思考题	59
第5章	规划设计与工程建设管理制度与政策	60
5.1	城市规划管理制度与政策	60
5.1.1	城市规划概述	60
5.1.2	城市规划的编制与审批	62

5.1.3	城市规划的实施	64
5.2	勘察设计	69
5.2.1	勘察设计单位的资质管理	69
5.2.2	勘察设计市场的管理	70
5.2.3	勘察设计的发包与承包	71
5.2.4	建设工程勘察、设计的监督管理	72
5.2.5	注册建筑师制度	73
5.2.6	注册结构工程师制度	73
5.3	招投标与建设监理	74
5.3.1	建设工程的招标投标管理	74
5.3.2	建设监理管理制度	77
5.4	建设工程施工与质量管理	81
5.4.1	项目报建制度	81
5.4.2	施工许可制度	82
5.4.3	质量管理	83
5.4.4	建设工程质量保修办法	86
5.4.5	建设工程的竣工验收管理制度	87
5.4.6	建筑施工企业的资质管理和项目经理管理制度	89
	复习思考题	90
第6章	房地产交易管理制度与政策	92
6.1	房地产交易管理概述	92
6.1.1	房地产交易的概念	92
6.1.2	房地产交易中的基本制度	92
6.1.3	房地产交易的管理机构及其职责	94
6.2	房地产转让管理	94
6.2.1	房地产转让的概述	94
6.2.2	房地产转让的条件	95
6.2.3	房地产转让的程序	96
6.2.4	房地产转让合同	97
6.2.5	以出让方式取得土地使用权的房地产转让	97
6.2.6	以划拨方式取得土地使用权的房地产转让	98
6.2.7	已购公有住房和经济适用住房上市的有关规定	99

6.3	商品房销售管理	99
6.3.1	商品房预售的概念	99
6.3.2	商品房预售的条件	99
6.3.3	商品房预售许可	99
6.3.4	商品房预售合同登记备案	100
6.3.5	商品房现售	100
6.3.6	商品房销售代理	101
6.3.7	商品房销售中禁止的行为	101
6.3.8	商品房买卖合同	101
6.4	房屋租赁管理	103
6.4.1	房屋租赁的概念及分类	103
6.4.2	房屋租赁的政策	104
6.4.3	房屋租赁的条件	105
6.4.4	房屋租赁合同	105
6.4.5	房屋租赁登记备案	107
6.4.6	房屋租金	108
6.4.7	转租	108
6.4.8	房屋租赁中的违法行为及处罚	109
6.5	房地产抵押管理	109
6.5.1	房地产抵押的概念	109
6.5.2	房地产作为抵押物的条件	110
6.5.3	房地产抵押的一般规定	110
6.5.4	房地产抵押合同	112
6.5.5	房地产抵押登记	112
6.5.6	房地产抵押的效力	113
6.5.7	房地产抵押的受偿	114
	复习思考题	115
第7章	房地产权属登记制度与政策	116
7.1	房地产权属登记概述	116
7.1.1	房地产权属登记的概念	116
7.1.2	房地产权属登记的目的和意义	116
7.1.3	房地产权属登记管理的任务	117

7.1.4	房地产权属登记管理的原则	118
7.2	房地产权属登记制度	118
7.2.1	房地产权属登记制度分类	118
7.2.2	我国的房地产权属登记制度的特点	120
7.2.3	市、县房地产管理部门是房屋所有权登记发证的法定机关 ...	120
7.2.4	房地产权属登记发证机构的分工和工作程序	121
7.2.5	我国房地产权属登记的地域范围	122
7.2.6	房地产权属登记的种类	122
7.2.7	申请房地产权属登记的条件及当事人申请登记的时限	124
7.2.8	房地产权属登记程序	124
7.2.9	登记发证的时限	126
7.2.10	几种特殊情况下的权属登记	126
7.2.11	注销房屋权属证书	128
7.3	房地产权属档案管理	128
7.3.1	房地产权属档案管理的内容	128
7.3.2	房地产权属档案的特点	130
7.3.3	房地产权属档案的作用	132
7.3.4	房地产权属档案业务管理的内容	133
7.4	房地产测绘	135
7.4.1	房地产测绘概述	135
7.4.2	房地产面积测算	136
	复习思考题	142
第8章	房地产中介服务管理制度与政策	143
8.1	房地产中介服务的行业管理	143
8.1.1	房地产中介服务的概念及特点	143
8.1.2	房地产中介服务的行业管理内容	144
8.1.3	房地产中介服务收费	150
8.2	房地产估价师执业资格制度	151
8.2.1	房地产估价师执业资格考试	152
8.2.2	房地产估价师的注册及继续教育	153
8.2.3	房地产估价师的权利和义务	155
8.3	房地产经纪人员职业资格制度	156

8.3.1	房地产经纪人员资格考试	157
8.3.2	房地产经纪人员注册	159
8.3.3	房地产经纪人员技术能力与职责	159
8.4	房地产中介服务行业信用档案	161
8.4.1	建立房地产中介服务行业信用档案的意义	161
8.4.2	房地产中介服务行业信用档案体系	162
8.5	住房置业担保管理	164
8.5.1	住房置业担保的概念	164
8.5.2	住房置业担保机构管理制度	166
8.5.3	住房置业担保业务管理制度	167
8.6	房地产中介服务行业自律	168
8.6.1	房地产中介服务人员的职业道德	169
8.6.2	房地产中介服务行业组织监督	169
	复习思考题	170
第9章	物业管理制度与政策	172
9.1	物业管理概述	172
9.1.1	物业与物业管理基本概念	172
9.1.2	物业管理的性质	173
9.1.3	物业管理的基本内容	173
9.1.4	物业管理的主要法规政策	175
9.2	业主、业主大会及业主委员会	176
9.2.1	业主及其权利、义务	176
9.2.2	业主大会	177
9.2.3	业主委员会	179
9.2.4	业主公约	180
9.2.5	其他规定	180
9.3	前期物业管理	181
9.3.1	前期物业服务合同	181
9.3.2	业主临时公约	181
9.3.3	前期物业管理企业的选聘方式	181
9.3.4	物业共用部位、共用设施设备	182
9.3.5	物业资料的移交	182

9.3.6	建设单位的义务	182
9.4	物业管理服务	182
9.4.1	物业管理企业资质申报	182
9.4.2	物业管理企业资质等级及条件	183
9.4.3	各级资质企业的业务承接范围	184
9.4.4	物业管理企业资质年检制度	184
9.4.5	物业服务合同及物业管理企业履约责任	184
9.4.6	物业验收手续与资料交接	185
9.4.7	专项服务业务委托	185
9.4.8	物业管理企业在治安、环保、物业装饰装修和使用等方面 的义务	185
9.4.9	物业使用人的权利义务	185
9.5	物业的使用与维护	186
9.6	法律责任	187
9.7	物业服务收费	188
9.7.1	物业服务收费概念及其定价形式	188
9.7.2	物业服务收费通过市场竞争形成	189
9.7.3	物业服务收费实行明码标价	189
9.7.4	约定物业服务费用的方式	189
9.7.5	建设单位与物业买受人签订的买卖合同	189
9.7.6	物业服务成本或者物业服务支出的构成因素	189
9.7.7	物业服务费用酬金制的性质及审计	190
9.7.8	物业管理企业的相关义务	190
9.7.9	业主责任	190
9.7.10	其他规定	190
9.8	维修基金	191
9.8.1	维修基金的性质和用途	191
9.8.2	维修基金的筹集	191
9.8.3	维修基金的使用与管理	192
	复习思考题	193
第10章	房地产税收制度与政策	194
10.1	税收制度概述	194

10.1.1	税收的概念及特征	194
10.1.2	税收制度及构成要素	194
10.1.3	税收的征管	196
10.1.4	中国现行房地产税	196
10.2	房产税	196
10.2.1	纳税人	197
10.2.2	课税对象	197
10.2.3	计税依据	197
10.2.4	税率	197
10.2.5	纳税地点和纳税期限	197
10.2.6	减税、免税	197
10.3	城镇土地使用税	198
10.3.1	纳税人	198
10.3.2	课税对象	198
10.3.3	计税依据	199
10.3.4	适用税额和应纳税额的计算	199
10.3.5	纳税地点和纳税期限	199
10.3.6	减税、免税	199
10.4	耕地占用税	200
10.4.1	纳税人	200
10.4.2	课税对象	200
10.4.3	税率和适用税额	201
10.4.4	计税依据	201
10.4.5	加成征税	201
10.4.6	减税、免税	202
10.4.7	纳税环节和纳税期限	202
10.5	土地增值税	203
10.5.1	纳税人	203
10.5.2	征税范围	203
10.5.3	课税对象和计税依据	203
10.5.4	税率和应纳税额的计算	203
10.5.5	扣除项目	204
10.5.6	减税、免税	205

10.5.7	征收管理	206
10.5.8	其他规定	206
10.6	契税	207
10.6.1	纳税人	207
10.6.2	课税对象	207
10.6.3	税率	207
10.6.4	计税依据	207
10.6.5	纳税环节和纳税期限	208
10.6.6	减税、免税	208
10.7	相关税收	208
10.7.1	固定资产投资方向调节税	208
10.7.2	营业税、城市维护建设税和教育费附加	209
10.7.3	企业所得税	210
10.7.4	外商投资企业和外国企业所得税	211
10.7.5	印花税	213
10.8	有关房地产税收的优惠政策	214
10.8.1	为鼓励个人买卖住房,调整了营业税、契税和土地 增值税政策	214
10.8.2	为鼓励换购,减轻了个人出售住房所得税负担	214
10.8.3	为支持住房租赁市场发展,调整住房租赁市场税收政策	215
10.8.4	明确了已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出 让金和收益分配制度	216
	复习思考题	216
第11章	住房公积金制度与政策	218
11.1	住房公积金概述	218
11.1.1	住房公积金的性质和特点	218
11.1.2	住房公积金管理的基本原则	219
11.2	住房公积金归集、提取和使用	220
11.2.1	住房公积金归集	220
11.2.2	住房公积金的提取和使用	221
11.3	住房公积金利率、税收及会计核算	222
11.3.1	利率政策	222

11.3.2 税收政策.....	223
11.3.3 住房公积金财务管理.....	223
11.3.4 住房公积金会计核算.....	224
复习思考题	225
附录	226
中华人民共和国城市房地产管理法.....	226
中华人民共和国土地管理法.....	236
中华人民共和国城市规划法.....	251
中华人民共和国土地管理法实施条例.....	257
城市房屋拆迁管理条例.....	266
城市房地产转让管理规定.....	271
商品房销售管理办法.....	275
城市商品房预售管理办法.....	282
城市房地产抵押管理办法.....	284
城市房屋权属登记管理办法.....	291
房产测绘管理办法.....	297
城市房地产中介服务管理规定.....	301
房地产估价师注册管理办法.....	305
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知.....	311
建设部 人事部关于印发《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和 《房地产估价师执业资格考试实施办法》的通知.....	316
国家计委 建设部关于房地产中介服务收费的通知.....	322
建设部关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知.....	325
国务院办公厅转发国务院清理整顿经济鉴证类社会中介机构领导小组 关于经济鉴证类社会中介机构与政府部门实行脱钩改制意见的通知.....	328
建设部关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知.....	333
建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知.....	351

第1章 房地产业

1.1 房地产业概述

1.1.1 房地产业的基本概念

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是:建筑业是物质生产部门,属于第二产业;房地产业兼有生产(开发)、经营、管理和服务等多种性质,属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系,因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中,房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系,房地产业是房地产开发和建设的甲方,建筑业是乙方;房地产业是策划者、组织者和承担发包任务;建筑业则是承包单位,按照承包合同的要求完成“三通一平”等土地开发和房屋建设的生产任务。

房地产业可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产服务业又分为房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪和物业管理等。其中,又将房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪归为房地产中介服务业。所以,房地产业的细分行业包括房地产投资开发业、房地产咨询业、房地产价格评估业、房地产经纪业和物业管理业。

1.1.1.1 房地产投资开发业

房地产投资开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上投资进行基础设施、房屋建设的行为。房地产投资开发需要土地、建筑材料、城市基础设施、公共配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等诸多方面。

房地产投资开发除了取得土地、建造房屋、然后预售或出售新建的房屋这种方式,还有购买房屋后出租,购买房屋后出租一段时间再转让,或者购买房地产后等待一段时间再转让;开发也不仅是建造新房屋,还有把土地(生地、毛地)变为建设熟地之后转让,有对旧房屋进行装修改造,有接手在建工程后继续开发等。