

房地产中介 辞典

叶天泉 刘莹 刘英杰 等 主编



辽宁科学技术出版社

图书在新编目（CIP）数据

房地产中介辞典 / 叶天泉 刘莹 刘英杰 等

主编 / 辽宁科学技术出版社

ISBN: 978-7-5381-4210-5

定 价: 50 元

内容提要

本辞典共七篇，收有词目 3300 余条，围绕着房地产中介服务这条主线，从房地产政策法规、房地产开发经营、房地产经纪、房地产估价、房地产咨询、房地产金融保险、房地产中介相关知识等七个方面进行编写，内容丰富，深入浅出，简明实用，具有较强的操作性，是对房地产中介业科学理论与实践用语进行全面、系统阐述的一部工具书。本辞典不仅是房地产中介服务人员必备的工具书，也是从事房地产中介行业管理工作人员的指导书，并可提供给从事房地产中介研究的人员、大专院校相关专业师生和广大住房消费者作为参考用书。

序

房地产中介在我国既是一个年轻的行业，又是一个蓬勃发展的行业。它在我国一出现，就显示出强大的生命力和广阔的发展前景。特别是国家将房地产业确定为国民经济的支柱产业，出台一系列规范发展房地产业的政策措施，为房地产中介业的发展注入了新的生机和活力。随着城乡居民住房消费的旺盛需求，我国经济的持续、稳定、快速发展和城市化进程的加快，以及全面建设小康社会奋斗目标的确立，这些都为房地产中介业提供了巨大和广阔的发展空间。

房地产中介在运作过程中涉及的知识面比较广，既有房地产经纪、房地产估价、房地产咨询等专业知识，又有经济学、法学、城市规划学、建筑学、统计学、会计学、心理学以及房地产开发经营、房地产金融保险、房产测绘和环境等知识。由于我国房地产中介业刚刚起步，从业人员总体素质还偏低，房地产中介人员的知识量远不能满足从业需要，制约了房地产中介业的发展，迫切需要房地产中介服务方面的工具书作指导。为此，我们编写了《房地产中介辞典》。

编写辞典的指导思想是：简明实用、重在操作、兼

顾理论，使之具有较强的可读性和实用性。本辞典具有以下特点：（1）内容丰富、知识全面；（2）既有理论性，又注重可操作性；（3）释文简练明确、通俗易懂；（4）释文不拘于编者的研究成果，也借鉴和吸收他人有益的知识。

为方便阅读和查阅，本辞典采用了按词条内容排序进行分类检索的“目录”和按汉语拼音字母顺序排列检索的“索引”双重检索方法，并设“总目”。

在编写辞典过程中，我们参阅并引用了一些专家、学者的研究成果，在此一并表示最诚挚的感谢。

由于本辞典是在我国房地产中介业尚处于起步阶段，法律法规相对滞后，房地产中介理论与实践经验尚需进一步成熟完善的情况下编写出来的，加之我们的水平有限，辞典中难免有不当之处，欢迎读者和同行们的有益批评和指正，以便本辞典再版或修订时加以改进。

叶天泉

2004年5月

总 目

序

第一篇 房地产法律法规

- 一、法律基础知识
- 二、基本制度与政策
 - 1. 建设用地制度与政策
 - 2. 城市房屋拆迁管理制度与政策
 - 3. 房地产开发经营管理制度与政策
 - 4. 房地产交易管理制度与政策
 - 5. 房地产权属登记制度与政策
 - 6. 房地产税收制度与政策
- 三、房地产相关法律法规

第二篇 房地产开发经营

第三篇 房地产经纪

第四篇 房地产估价

第五篇 房地产咨询

第六篇 房地产金融保险

- 一、房地产金融
- 二、房地产保险

第七篇 房地产中介相关知识

- 一、房地产市场和投资知识
- 二、房地产价格知识
- 三、城市规划设计知识

四、建筑知识

五、房地产测绘知识

六、物业管理知识

七、环境知识

八、统计知识

九、房产会计知识

十、心理学知识

索引

目 录

第一篇 房地产法律法规

一、法律基础知识

法

法的基本特征

授权性规范

义务性规范

禁止性规范

强制性规范

任意性规范

确定性规范

非确定性规范

公法

私法

成文法

不成文法

实体法

程序法

国内法

国际法

一般法

特别法

宪法性法律

宪法

法律

基本法律

行政法规

地方性法规

行政规章

部门规章

地方政府规章

法律效力

民法

财产关系

人身关系

民法的基本原则

平等原则

诚实信用原则

公序良俗原则

自愿原则

禁止滥用权利原则

民事法律关系

民事法律关系的构成

民事法律关系的主体

民事法律关系的客体

物

行为	民事法律行为成立的条件
智力成果	无效民事行为
民事法律关系的内容	代理
民事权利	代理权
民事权利的分类	代理人
财产权	委托代理
人身权	法定代理
支配权	指定代理
请求权	本代理
形成权	复代理
抗辩权	单独代理
民事权利的保护方法	共同代理
民事义务	代理关系
积极义务	普通诉讼时效期间
消极义务	特别诉讼时效期间
自然人	诉讼时效的中止
民事权利能力	诉讼时效的中断
民事行为能力	诉讼时效的延长
完全民事行为能力人	民事责任
限制民事行为能力人	承担民事责任的方式
无民事行为能力人	动产
监护	不动产
监护人	流通物
宣告失踪	限制流通物
宣告死亡	主物
法人	从物
法人具备的条件	天然孳息
合伙	法定孳息
合伙的法律特征	特定物
民事法律责任	不特定物
民事法律行为的形式	替代物

不可替代物	质权的特征
物权	留置权
物权的分类	留置权的特征
自物权	债权
他物权	保证
动产物权	抵押
不动产物权	动产抵押
主物权	合同
从物权	合同的特征
限制物权	合同法
物权的效力	合同法的特征
排他效力	典型合同
优先效力	非典型合同
追及效力	双务合同
物权的特征	单务合同
物权法定原则	有偿合同
物权公示原则	无偿合同
物权优先原则	诺成合同
不动产所有权	要式合同
建筑物区分所有权	不要式合同
用益物权	主合同
用益物权的特点	从合同
用益物权的分类	要约
地役权	承诺
地役权的特征	合同的生效
典权	无效合同
典权的特征	合同的履行
担保物权	合同的变更
担保物权的特征	合同的转让
担保物权的分类	合同的终止
质权	违约责任

- 预期违约
实际违约
继续履行
赔偿损失
给付违约金
定金罚则
定金责任
所有权
所有权保护
所有权取得
所有权消灭
买卖合同
赠与合同
租赁合同
建设工程合同
共用设施设备
共有
相邻关系
异产毗连房屋
异产毗连房屋修缮费处理
 原则
房地产诉讼
工程质量投诉
房地产仲裁
消费者
消费者权益
经营者的义务
消费者的权利
消费争议解决的途径
不正当竞争
不正当竞争行为
- 行政
行政主体
行政相对人
行政法
行政关系
行政行为
具体行政行为
抽象行政行为
作为行政行为
不作为行政行为
行政行为的成立
作为行政行为成立的要件
不作为行政行为成立的要件
行政处罚
行政处罚的种类
行政复议
行政诉讼
行政许可
设定行政许可的事项
中介组织人员出具证明文件重大
 失职罪
中介组织人员提供虚假证明文
 件罪
非法低价出让国有土地使用
 权罪
串通投标罪
非法批准征用、占用土地罪
非法占用耕地罪
非法转让、倒卖土地使用权罪

二、基本制度与政策

1. 建设用地制度与政策

- 中国现行土地所有制性质
 - 土地登记制度
 - 初始土地登记 (总登记)
 - 变更土地登记
 - 土地有偿有限期使用制度
 - 土地用途管制制度
 - 保护耕地制度
 - 征用集体土地的特点
 - 征用集体土地应遵守的原则
 - 征用土地批准权限
 - 征地公告
 - 土地补偿费
 - 安置补助费
 - 地上附着物和青苗补偿费
 - 临时用地补偿
 - 征用集体土地的工作程序
 - 申请用地的必要条件
 - 土地使用权出让
 - 土地使用权出让金
 - 土地使用权出让的含义
 - 土地使用权出让方式
 - 招标出让
 - 拍卖出让
 - 协议出让
 - 土地使用权的出让年限
 - 土地使用权收回
 - 土地使用权终止
 - 土地使用权续期
 - 土地使用权出让合同分类
 - 土地使用权出让合同的内容
 - 土地使用权出让合同的履行
 - 土地使用权划拨
 - 划拨土地的转让
 - 划拨土地的出租
 - 划拨土地使用权的抵押
 - 划拨土地使用权的收回
 - 闲置用地
 - 闲置土地的处置方式
 - 土地闲置费征收
 - 土地无偿收回
 - 标定地价
 - 协议出让最低价
 - 国有土地租赁
 - 能够复垦的土地
 - 农业建设用地
 - 农用地
 - 新增建设用地土地有偿使用费
- ## 2. 城市房屋拆迁管理制度与政策
- 城市房屋拆迁
 - 拆迁人
 - 被拆迁人
 - 拆迁期限
 - 搬迁期限
 - 城市房屋拆迁管理体制
 - 房屋拆迁行政许可
 - 申请房屋拆迁许可证应提供的要件
 - 房屋拆迁许可证
 - 拆迁补偿安置协议
 - 自行拆迁

委托拆迁

房屋拆迁补偿对象

房屋拆迁补偿方式

货币补偿

房屋产权调换

拆迁货币补偿标准

拆迁安置

产权不明房屋

产权不明房屋的补偿安置

抵押房屋的补偿安置

公益事业房屋的认定

违章建筑的补偿

临时建筑的补偿

3. 房地产开发经营管理制度与政策

房地产开发企业设立条件

房地产开发企业资质等级

房地产开发企业设立的程序

房地产开发企业资质管理

确定房地产开发项目的原则

房地产项目实行资本金制度

投资项目资本金

项目资本金的出资方式

房地产项目资本金

开发项目质量责任制度

竣工验收制度

项目手册制度

房地产项目转让条件

房地产项目转让的程序

房地产广告

房地产广告的内容

发布房地产广告应遵守的原则

禁止发布的房地产广告

发布房地产广告应当提供的文件

4. 房地产交易管理制度与政策

房地产交易管理

房地产价格申报制度

房地产价格评估制度

房地产价格评估人员资格认证制度

房地产交易管理机构

房地产交易管理机构的任务

房地产转让

房地产转让的分类

房地产买卖

房地产赠与

房地产不得转让的情况

共有房地产

权属有争议的房地产

房地产转让的程序

房地产转让合同

以划拨方式取得土地使用权的房地产转让

商品房预售

商品房预售的条件

商品房预售许可证制度

商品房预售合同登记备案制度

商品房销售的条件

- 商品房销售代理
- 商品房销售中的禁止行为
- 商品房买卖合同示范文本
- 商品房计价方式
- 误差的处理方式
- 中途变更规划、设计的处理方式
- 商品房保修责任
- 房屋租赁
- 房屋租赁政策
- 房屋租赁条件
- 房屋租赁合同
- 租赁期限
- 租赁用途
- 租赁房屋修缮责任
- 租赁合同终止
- 房屋租赁登记备案申请
- 房屋租金
- 成本租金
- 商品租金
- 市场租金
- 房屋转租
- 房地产抵押
- 抵押人
- 抵押权人
- 预购商品房贷款抵押
- 在建工程抵押
- 抵押物的条件
- 房地产抵押的一般规定
- 房地产抵押合同
- 房地产抵押登记
- 房地产抵押的效力
- 房地产抵押的受偿
- 5. 房地产权属登记制度与政策**
- 房地产权属登记
- 房屋权属登记
- 房产权属证书
- 房地产权属登记管理的原则
- 房地产权属登记的种类
- 总登记
- 土地使用权初始登记
- 房屋所有权初始登记
- 转移登记
- 变更登记
- 他项权利登记
- 注销登记
- 房地产权属档案
- 房地产平面图
- 房地产有关证明文件
- 房地产卡片
- 房地产登记簿册
- 6. 房地产税收制度与政策**
- 税收
- 税收的特征
- 税收制度
- 税收制度的构成要素
- 纳税人
- 课税对象
- 税基
- 税率
- 附加

- 正税
副税
偷税
抗税
欠税
中国现行房地产税
房产税
房产税纳税人
房产税课税对象
房产税课税依据
房产税税率
房产税纳税地点
房产税纳税期限
免征房产税的房产
城镇土地使用税
土地使用税纳税人
土地使用税课税对象
土地使用税计税依据
土地使用税税率
土地使用税纳税地点
土地使用税纳税期限
免征土地使用税的条件
耕地占用税
耕地
耕地占用税课税对象
耕地占用税税率
耕地占用税计税依据
耕地占用税加成征税政策
耕地占用税减税范围
耕地占用税免税范围
耕地占用税纳税环节
耕地占用税纳税期限
土地增值税
土地增值税纳税人
土地增值税征税范围
土地增值税课税对象
土地增值税计税依据
土地增值税税率
土地增值税扣除项目
土地增值税减免条件
契税
契税纳税人
转移土地、房屋权属行为
契税的课税对象
契税税率
契税计税依据
契税纳税环节
契税减免
固定资产投资方向调节税
营业税
城市维护建设税
教育费附加
企业所得税
印花稅
- ### 三、房地产相关法律法规
- 中华人民共和国宪法
中华人民共和国合同法
中华人民共和国民法通则
中华人民共和国城市房地产管理法
中华人民共和国土地管理法

- 中华人民共和国城市规划法
- 中华人民共和国城市建筑法
- 中华人民共和国招标投标法
- 中华人民共和国担保法
- 中华人民共和国消费者权益保护法
- 中华人民共和国继承法
- 中华人民共和国公司法
- 中华人民共和国行政许可法
- 中华人民共和国土地管理法实施条例
- 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
- 城市房地产开发经营管理条例
- 住房公积金管理条例
- 城市私有房屋管理条例
- 城市房屋拆迁管理条例
- 中华人民共和国房地产税暂行条例
- 中华人民共和国契税暂行条例
- 中华人民共和国土地增值税暂行条例
- 中华人民共和国耕地占用税暂行条例
- 物业管理条例
- 城市房产交易价格管理暂行办法
- 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法
- 商品住宅价格管理暂行办法
- 商品住宅性能认定管理办法
- 城市商品房预售管理办法
- 商品房销售管理办法
- 商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定
- 城市地下空间开发利用管理规定
- 城市房地产中介服务管理规定
- 城市房地产转让管理规定
- 城市房地产抵押管理办法
- 城市房屋租赁管理办法
- 城市房屋权属登记管理办法
- 城市房地产权属档案管理办法
- 城市房屋拆迁估价指导意见
- 住房置业担保管理试行办法
- 个人住房贷款管理办法
- 房地产估价师职业资格制度暂行规定
- 关于房地产价格评估机构等级管理的若干规定
- 房地产经纪人员职业资格制度暂行规定
- 城市房屋修缮管理规定
- 城市居民住宅安全防范设施建设管理规定
- 城市危险房屋管理规定

城市异产毗连房屋管理规定
房地产开发企业资质管理
规定
工程监理企业资质管理规定
物业管理企业资质管理试行
办法
工程建设监理规定
建筑企业资质管理规定
建筑市场管理规定

建筑装饰装修管理规定
经济适用房开发贷款管理暂行
规定
农村集体土地使用权抵押登记的
若干规定
确认土地所有权和使用权的若干
规定
规范国有土地租赁若干意见

第二篇 房地产开发经营

房地产的种类
土地
在建工程
建成后的物业
居住物业
商业物业
工业物业
特殊物业

房地产开发种类
影响土地开发的风险因素
影响普通住宅开发的风险
因素
影响写字楼收益的因素
影响商业开发投资的因素
影响工业厂房开发的因素
房地产投资的特性
房地产投资的形式
房地产直接投资
房地产开发投资

房地产置业投资
房地产间接投资
房地产投资利弊
风险的定义
房地产投资的风险
系统风险
通货膨胀风险
市场供求风险
周期风险
变现风险
利率风险
政策风险
政治风险
自然损失风险
个别风险
收益现金流风险
未来经营费用风险
资本价值风险
比较风险