全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产经纪相关知识

张连生摇柳建荣摇编著

东南大学出版社

需要全本请访问 www.ertongbook.

内 容 提 要

本书根据全国房地产经纪人协理从业资格考试大纲编写，覆盖了大纲中有关房地产所有制和使用制、建筑和城市规划基本知识、相关的法律基本知识等内容。

本书适合作为房地产经纪人协理从业资格考试的培训教材，也可作为广大房地产经纪人的学习、培训用书。

摇图书在版编目（悦阴孕）数据

摇房地产经纪相关知识 辕张连生，柳建荣编著援—南京：东南大学出版社，圆圆原苑

摇（全国房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材 辕盛承懋主编）

摇阴月摇苑—愿苑愿怨—远缘远—猿

摇Ⅰ援房摇摇摇Ⅱ援①张摇摇②柳摇摇摇Ⅲ援房地产业—经纪人—资格考核—中国—自学参考资料摇Ⅳ援元愿怨摇摇猿

摇中国版本图书馆 悦阴孕数据核字（圆圆原 第 圆缘远怨号

东南大学出版社出版发行

（南京四牌楼 圆号摇邮编 圆苑愿怨

出版人：宋增民

江苏省新华书店经销摇江苏通州印刷总厂印刷

开本：愿缘宅宅伊 员远愿宅宅摇员猿摇摇印张：员摇字数：圆怨远千字

圆圆原年 愿月第 员版摇圆圆原年 愿月第 员次印刷

印数：员~源圆圆摇定价：圆圆摇圆元

（凡因印装质量问题，可直接向发行部调换。电话：圆圆原愿缘怨缘远员

第十章摇消费者权益保护法 …… (员苑)

第一节摇经营者的义务和消费者的权利 …… (员苑)
第二节摇消费争议的解决 …… (员怨)

第十一章摇反不正当竞争法 …… (员缘)

第一节摇不正当竞争行为概述 …… (员缘)
第二节摇不正当竞争的法律责任 …… (员源)

第十二章摇行政法 …… (员苑)

第一节摇行政法概述 …… (员苑)
第二节摇行政处罚法 …… (员怨)
第三节摇行政复议 …… (员愿)
第四节摇行政诉讼 …… (员苑)
第五节摇行政赔偿 …… (员园)

第十三章摇建筑基本知识 …… (员源)

第一节摇建筑物分类 …… (员源)
第二节摇建筑物的构造 …… (员缘)
第三节摇建筑设备 …… (员源)
第四节摇建筑材料 …… (员苑)
第五节摇建筑识图 …… (圆缘)
第六节摇建设工程造价 …… (圆员)

第十四章摇房地产面积基本知识 …… (圆缘)

第一节摇房地产测绘概述 …… (圆缘)
第二节摇房产平面控制测量 …… (圆怨)
第三节摇房产调查 …… (圆苑)

需要全本请访问 www.ertongbook.

第四节摇房地产面积测算 …… (摇摇)
第五节摇地形图和房地产图 …… (摇摇)

第十五章摇城市规划基本知识 …… (摇摇)

第一节摇城市与城市化 …… (摇摇)
第二节摇城市规划的基本内容 …… (摇摇)
第三节摇城市规划常用术语和指标 …… (摇摇)
第四节摇居住区规划 …… (摇摇)

第十六章摇环境基本知识 …… (摇摇)

第一节摇概述 …… (摇摇)
第二节摇大气污染防治 …… (摇摇)
第三节摇噪声污染 …… (摇摇)
第四节摇水体污染 …… (摇摇)
第五节摇其他污染 …… (摇摇)

实战模拟题 …… (摇摇)

粤卷 …… (摇摇)
月卷 …… (摇摇)
参考答案 …… (摇摇)

参考文献 …… (摇摇)

第一章摇法律基础知识

第一节摇法的概念及特征

一、法的概念

法是由一定的物质生活条件所决定的，由国家制定或认可并由国家强制力保证实施的具有普遍效力的行为规范体系，其目的在于维护、巩固和发展一定的社会关系和社会秩序。

法，笼统地讲，乃是指“国法”（国家的法律）。其外延包括：① 国家专门机关（立法机关）制定的“法”（成文法）；② 法院或法官在判决中创制的规则（判例法）；③ 国家通过一定方式认可的习惯法（不成文法）；④ 其他执行国法职能的法（如教会法）。

二、法的特征

从哲学上讲，任何事物的特征是在与其他事物的比较中表现出来的。同样，法的特征也是法在与相近的社会现象（如道德、宗教、政策等）相比较的过程中显示出来的特殊征象和标志。在此意义上，可以把法的外在特征概括为如下四个方面：

（一）法是调整人们的行为或社会关系的规范

从其存在形态看，法首先是一种规范。但法又不是一般的规范，而是一种社会规范，其特点乃在于它所调整的是人们之间的相互关系（社会关系）。在这一点上，法作为社会规范，不同于思维规范、语言规范，也不同于技术规范。法作为社会规范，像道德规范、宗教规范一样，具有规范性。所谓法的规范性，是指法所具有的规定人们行

为的性质。它作为法的一个基本特征，在区别不同的法律文件的效力时是非常有意义的。法律文件有规范性文件与非规范性文件之分。法的表现形式往往是规范性法律文件，具有普遍的效力。而非规范性法律文件，如判决书、公证书、委任书、结婚证书等，虽然也是由一定的机关发布的，但因其内容不是规定人们的一般行为模式和标准，所以不具有普遍的效力，而仅对特定的当事人有效。

（二）法是由国家制定或认可的社会规范

法是一种特殊的社会规范。这种特殊性，就在于它是由国家制定或认可的。因此，从法是由国家制定或认可的意义上看，法体现国家的意志。国家的存在是法存在的前提条件。一切法的产生，大体上都是通过制定和认可这两种途径。所谓法的制定，就是国家立法机关按照法定程序创制规范性文件的活动。通过这种方式产生的法，称之为制定法或成文法，即具有一定文字表现形式的规范性文件，如中国的各种法律（宪法、刑法、民法通则等）即属此类。所谓法的认可，是指国家通过一定的方式承认其他社会规范（道德、宗教、风俗、习惯等）具有法律效力的活动。

（三）法是由国家强制力保证实施的社会规范

一切社会规范（道德、纪律、习惯等）都具有强制性，即借助一定的社会力量强迫人们遵守的性质。然而，法不同于其他社会规范，它具有特殊的强制性，即国家强制性。法是以国家强制力为后盾，由国家强制力保证实施的。在此意义上，所谓法的国家强制性就是指法依靠国家强制力保证实施、强迫人们遵守的性质。也就是说，不管人们的主观愿望如何，人们都必须遵守法律。否则将招致国家强制力的干涉，受到相应的法律制裁。

（四）法是在国家权力管辖范围内普遍有效的社会规范

任何社会规范都是有约束力的。所谓约束力，就是指规范的效力。法与其他社会规范相比较，其约束力有自己的特点，表现在：

（员 范围不同。法的约束力的范围是国家权力管辖范围内的一切成员，在形式上不分阶级、阶层、社会地位、民族、性别等方面的差

别而要求一律平等适用。其他社会规范只对一国内的部分人有效。例如，道德往往是不统一的，不同阶级、不同民族的道德只是在一定范围内对社会成员有约束力。社团章程也如此，仅对社团成员有效，而对非社团成员则无效。

(圆 形式不同。法的约束力与法的强制性是相关联的，以国家强制力为后盾，以相应的法律制裁措施来保证。所以，法的约束力是以外在强制为特征的约束。而其他社会规范的约束则可能以内在强制为主要特征 (如道德)。

在此意义上，法具有普遍性。所谓法的普遍性，也称“法的普遍适用性”。具体而言，它包含两方面的内容：其一，法的效力对象的广泛性，在一国范围内，任何人的合法行为都无一例外地受法的保护；任何人的违法行为，也都无一例外的受到法的制裁。法不是为特别保护个别人的利益而制定，也不是为特别约束个别人的行为而设立。其二，法的效力的重复性。这是指法对人们的行为有反复适用的效力。在同样的情况下，法可以反复适用，而不仅适用一次。法不能为某一特殊事项或行为而制定，也不能因为一次性适用而终止生效。可以看出，法的普遍性与法的规范性密切相关：正因为法具有规范性，它也就同时具有普遍性；法的规范性是其普遍性的前提和基础，而法的普遍性则是其规范性的发展与延伸。

第二节摇法的作用

一、法的规范作用

(一) 法的作用的概念

法的作用是指法对人们行为和社会生活发生的影响。法是统治阶级或人民按照自己的意志调整人们行为的工具，用以控制、变革或发展社会，进而建立并维护有利于统治阶级和人民自己的社会关系、

社会秩序和社会进程。在本质上，法的作用意味着法作为一种社会工具对主体的用途、功能，或对主体的需要的某种满足。法的作用与法的特征和本质密切联系，是法的特征和本质的体现。因此，法的作用可以分为规范作用和社会作用两类。一方面，法是调整人们行为或社会关系的规范，所以法具有各种规范作用；另一方面，法是一定的人们的意志的体现，反映了他们的利益要求，所以，法具有各种社会作用。法的这两种作用之间的关系，是一种手段与目的的关系。

（二）法的规范作用

根据行为主体的不同，法的规范作用可以分为指引、评价、教育、预测和强制作用。

（员）指引作用。法的指引作用是指法律作为一种行为规范，为人们提供了某种行为模式，指引人们可以这样行为、必须这样行为或不得这样行为。法的指引作用的对象是本人的行为。法的指引作用有两种表现形式，即确定的指引和有选择的指引。确定的指引是指人们必须根据法律规范的指引而行为（包括作为及不作为）。法律通过设定否定性的法律后果实现确定性的指引。义务性规范代表确定的指引。如《城市房地产管理法》规定，房地产权利人转让房产，不得瞒报或者作不实申报。有选择的指引是指人们对法律规范所指引的行为模式有选择余地，法律允许人们自行决定是否这样行为。如《城市房地产管理法》规定，土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。法律通过规定肯定性的法律后果，实现有选择的指引。授权性规范代表有选择的指引。

法律的指引作用是建立社会秩序的必要条件。对一个社会共同体来说，为形成一定的秩序需要对每一个个体的行为进行指引，指引就是控制，就是管理。对个体行为的指引分个别指引与规范性指引两种。个别指引是通过一个具体的指示对具体的人和情况的指引。它的优点是具体、针对性强；缺点是容易带有主观随意性和任意性，缺乏效率，并且不符合人的自主、独立的心理倾向。规范性指引是具有概括性的行为规范对同类的人和情况的指引。它克服了个别指引

的缺点，而具有稳定性、连续性和高效性 对于发展市场经济和建设法制社会具有非常重要的意义。法律的指引作用就是一种典型的规范性指引。

⑶ 评价作用。法的评价作用是指法律具有判断、衡量他人行为是否合法或违法以及违法性质和程度。评价作用的对象是他人的行为。法律是一种判断标准，一种评价尺度。在对他人的行为进行判断或评价时，离不开一定的判断标准或评价尺度。道德、宗教以及政党的政策都具有一定的评价作用。与其他社会规范相比，因为法律具有概括性、公开性和稳定性，所以法律的评价更客观、更明确、更具体。法的评价作用及其优点，使法为人们提供了一种维护社会秩序、促进社会发展的可靠的评价工具。如果说法的指引作用可以视为法的一种自律功能的话，那么法的评价作用则可以视为法的一种他律功能。法的这种他律功能是建立完善的法律监督体系、建设法制社会的前提。

⑷ 预测作用。预测作用是指当事人可以根据法律预先估计到他们相互将如何行为以及某种行为在法律上的后果。预测作用的对象是人们互相的行为。法律的预测作用也叫法律的可预测性，可以分为两种情况，即行为人依据法律调整相互关系和行为人依据法律预测国家对某种行为的态度。在第一种情况下，当事人可以相互预测对方的行为，是指由于法律规范的存在，一定法律关系中的当事人可以预先估计到对方应当如何行为，从而自己采取相应的行为。例如，在合同关系中，甲方在履行自己的合同义务时，可以合理地预计对方也会履行合同义务 如果任何一方违约，违约方也会估计到另一方将采取哪些求偿行为。在第二种情况下，是指人们可以依据法律，预先估计到国家对某种行为所采取的态度，预见到某种行为是合法还是违法，在法律上是有效还是无效，国家会予以肯定、保护或奖励，还是否定或制裁。如《物业管理条例》规定，未经业主大会同意，物业管理企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处 员万元以上

需要全本请访问 www.ertongbook.

员5万元以下的罚款。当然，人们也可以预先知道该种行为是否属于法律干预的范畴。对于试图违反法律的人来说，法律起着预警的作用；对于希望在一个合理、公正社会中生活的公民来说，法律起着预示、提示的作用，帮助人们自觉的在理性、法制的轨道中生活。因此，法律的预测作用对于市场经济的运行是必不可少的，对于一个有序社会的建立、维护和发展也是十分重要的。

（源）教育作用。教育作用是指通过法律的实施对一般人今后的行为所发生的影响。这种作用的对象是一般人的行为，可以有不同的方式实现法的教育作用。首先，对违法行为实施法律制裁，对包括违法者本人在内的一般人来说都具有教育和警戒作用；其次，对合法行为加以保护、赞许或者将来对所有人都有鼓励和示范作用；再次，平等、有效地实施法律，可以在更高层次上实现法律的教育作用。

（缘）强制作用。法的强制作用是指法律对违法行为具有制裁、惩罚的作用。强制作用的对象是违法者的行为。法的强制作用有时通过制裁违法犯罪行为直接显现出来，有时则作为一种威慑力量，起着预防违法犯罪、增进社会成员的社会安全感的作用。

二、法的社会作用

法的社会作用是指法具有维护有利于一定阶级的社会关系和社会秩序的作用。这是从法的本质和法的目的出发来分析法的作用。在阶级对立的社会中，法的社会作用大体上可归纳为以下两个方面：

（一）法在维护阶级统治方面的作用

法在维护阶级统治方面的作用表现在许多方面。首先，统治阶级用法律在经济上确认和维护以生产资料所有制为基础的社会经济制度，在政治上维护统治阶级对被统治阶级的政治统治，在思想、道德方面，维护统治阶级意识形态的支配地位。其次，统治阶级通过规定一些保护被统治阶级利益的条款，被迫向被统治阶级让步，缓和阶级斗争，稳定自己的统治。再次，法在调整统治阶级成员内部和统治阶级与其同盟者之间的关系方面也具有重要作用。为了维护统治阶

级的根本利益和整体统治，法律也约束统治阶级成员的行为，统治阶级中的个别成员也可能因违法犯罪而受到惩处。

（二）法在执行社会公共事务方面的作用

社会公共事务及其有关法律可以概括为以下几个方面：

（员）维护人类社会的基本生活条件。这些基本生活条件包括一定限度的社会治安、社会成员的基本人身安全、食品卫生、环境保护、生态平衡、交通安全等等。公共安全法规、人权保障法规、食品卫生法规、资源与环境保护法规、交通及通讯法规等都具有这方面的作用。

（圆）维护生产和交换条件。其中包括确定生产管理的法规，规定基本劳动条件的法规，有关各种交易行为的法律规范等。

（猿）组织社会化生产。国家作为社会的公共管理机关，要通过一系列法律规划组织社会化的经济活动。随着生产力的不断发展，生产社会化程度的不断提高，大量的、日益增多的水利、交通、能源、航空及航天事业只有集中全社会的资金、技术和劳力才有可能完成。国家通过法律对上述工程或事业进行规划、组织、管理和实施。法律在这些方面有重要的作用。

（源）确定使用设备、执行工艺的技术规程，规定产品、服务质量和标准，对易燃、易爆、高空、高压进行严格管理，保障生产安全和生活安全，防止事故，保护消费者利益。在这些领域中的法律规范大多凝聚着人们对人与自然关系的科学认识，是技术规范的法律化即技术法规。

（缘）促进教育、科学和文化的发展。教育、科学和文化的发展是一个民族统一或一个社会生存与发展的重要条件。国家通过法律规定教育、科学和文化从业人员的法律地位，保护他们从事这些事业及其对智力成果的合法权利，以及有关机构和人员的法律义务，来促进教育、科学和文化事业的发展。在近现代社会，有关专利、商标和著作权保护的知识产权法、义务教育法、科技进步法，随着科学技术的进步和人类文明的发展而愈益发展并在社会生活中发挥着越来越重要的作用。

第三节摇法律的渊源与法律部门

一、法律的渊源

(一) 法的渊源

法的渊源,顾名思义是指法律规范的来源,即法之源。法的渊源一般有实质意义法的渊源和形式意义两种不同的解释。在实质意义上,法的渊源指法的内容的来源,如法渊源于经济或经济关系。形式意义上的渊源,也就是法的效力渊源,指一定的国家机关依照法定职权和程序制定或认可的具有不同法律效力和地位的法的不同表现形式,即根据法的效力来源不同,而划分不同法的不同形式,如制定法(包括宪法、法律、行政法规等)、判例法、习惯法、法理等。在我国,对法的渊源的理解,一般指效力意义上的渊源,主要是各种制定法。

(二) 当代中国法的渊源

当代中国法的渊源主要为以宪法为核心的各种制定法,包括宪法、法律、行政法规、地方性法规、特别行政区的法律法规、国际条约、国际惯例等。这是由我国国家和法的本质所决定的。

(员 宪法。宪法是每一民主国家最根本的法的渊源,其法律地位和效力是最高的。宪法是国家的根本大法,是国家最高权力的象征或标志。宪法的权威直接来源于人民。

(圆 法律。法律有广义、狭义两种理解。广义上讲,法律泛指一切规范性文件 狭义上讲,仅指全国人大及其常委会制定的规范性文件。这里仅用狭义理解。在当代中国法的渊源中,法律的地位和效力仅次于宪法。法律由于制定机关的不同可分为两大类 :一类为基本法律,即由全国人大制定和修改的刑事、民事、国家机构和其他方面的规范性文件,如民法、刑法、刑事诉讼法等 ;另一类为基本法律以外的其他法律,即由全国人大常委会制定和修改的规范性文件,如建

筑法、城市房地产管理法、商标法等。

⑶猿 行政法规。行政法规是指作为国家最高行政机关的国务院所制定的规范性文件，其法律地位和效力仅次于宪法和法律。国务院制定的行政法规，不得与宪法和法律相抵触。因此，全国人大常委会有权撤销国务院制定的同宪法和法律相抵触的行政法规、决定和命令。

⑶源 地方性法规、民族自治法规。地方性法规是一定的地方国家权力机关根据本行政区域的具体情况和实际需要，依法制定的在本行政区域内具有法律效力的规范性文件。省、自治区、直辖市以及省级人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市的人民代表大会及其常委会有权制定地方性法规。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，但应报上一级人民代表大会常委会批准后才生效。

⑶缘 规章。规章是行政性规范，从其制定机关而言可分为两类：一是由国务院组成部门及直属机构在其职权范围内制定的规范性文件，如建设部以部长令形式发布的规章；二是省、自治区、直辖市人民政府以及省、自治区人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市和人民政府依照法定程序制定的规范性文件。

⑶远 特别行政区的法律。全国人大已于 员怨怨苑年和 员怨怨愿年先后通过了《中华人民共和国香港特别行政区基本法》和《中华人民共和国澳门特别行政区基本法》。根据特别行政区基本法的规定，特别行政法依法享有高度的自治权，除外交、国防事务属中央人民政府管理外，特别行政区享有行政管理权、立法权、独立的司法权和终审权，现行的法律基本不变，现行的社会制度、经济制度和生活方式不变。

⑶苑 国际条约、国际惯例。国际条约是指我国作为国际法主体同外国缔结的双边、多边协议和其他具有条约、协定性质的文件。国际惯例是指以国际法院等各种国际裁决机构的判例所体现或确认的国际法规则和国际交往中形成的共同遵守的不成文的习惯。

二、法律部门

法律体系可以划分为不同的相对独立的部分，也就是法律部门。法律部门也叫部门法，是根据一定标准和原则所划定的调整同一类社会关系的法律规范的总称。

当代中国的法律部门通常包括下列部门：宪法、行政法、民法、商法、经济法、刑法、诉讼法、劳动法与社会保障法、环境法等。

三、法律规范的分类

根据不同的标准，可以对法律规范做不同的分类，主要有以下几种分类。

（一）授权性规范、命令性规范与禁止性规范

按照规范的内容，法律规范可以分为授权性规范、命令性规范和禁止性规范。授权性规范是指法律关系主体可以做出或要求别人做出一定行为的规范。授权性规范的作用在于，赋予人们一定的权利去建立或改变他们的法律地位和法律关系，以建立和调节国家所需要的法律秩序。授权性规范的特点是具有任意性，即既不强令人们必须做出一定行为，也不禁止人们不得做出一定行为，人们有行为选择的自由。如《商品房销售管理办法》规定，商品房销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或按建筑面积计价，这种方式进行。授权性规范是关于主体权利的规定。

命令性规范和禁止性规范都是义务性规范。命令性规范是要求法律关系主体应当从事一定行为的规范，即规定必须为一定行为的义务的规范。如《商品房销售管理办法》规定，受委托的房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。这是一条命令性规范。禁止性规范是规定法律关系主体不应当从事一定行为的规范，即规定必须不为一定行为的义务的规范。命令性规范和禁止性规范规定的行为规则的内容是确定的，不允许主体一方或双方任意改变或违反，具有强制性。如果

不履行，就要受到法律的一定制裁，如《商品房销售管理办法》规定，开发商不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人。这是一条禁止性规范。开发商违反此规定，在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人的，处以警告，责令限期改正，并处 圆万元以上 猿万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二）强行性规范与任意性规范

按照规范对人们行为规定或限定的范围或程度，法律规范可以分为强行性规范和任意性规范。强行性规范是规定人们必须为一定行为或不为一定行为的规范。它所规定的内容不允许法律关系主体一方或双方随意更改。强行性规范对人们的行为要求十分单一、明确，无可选择，无可替代。所有规定人们义务的规范都是强行性规范。强行性规范不允许有个人意思表示，如果当事人之间订立了规定其他行为条件的协议，则该项协议被认为是无效的。《城市房地产开发经营管理条例》规定，商品住宅必须按套销售，不得分割拆零销售，就属于强制性规范。

任意性规范是指规定一定范围，允许人们在这一范围内自行选择或协商确定为与不为、为的方式、法律关系中的权利义务具体内容等的规范。任意性规范大都是国家赋予法律关系主体的某种权利与自由。因此，法律关系主体对这些权利与自由，只要按照法律规定，就不会受到非法的干扰和侵犯。随着社会民主的发展，任意性规范也在不断增多。

此外，从其他角度对法律规范也可以进行分类，如根据规范内容的确定性程度，法律规范可以分为确定性规范与非确定性规范。确定性规范是指规范的内容明确、结构完整，可以直接适用的规范。非确定性规范是指规范没有明确的行为模式或具体的法律后果，而需要引用其他法律规范来说明或补充的规范，包括委任性规范和准用性规范。

需要全本请访问 www.ertongbook.