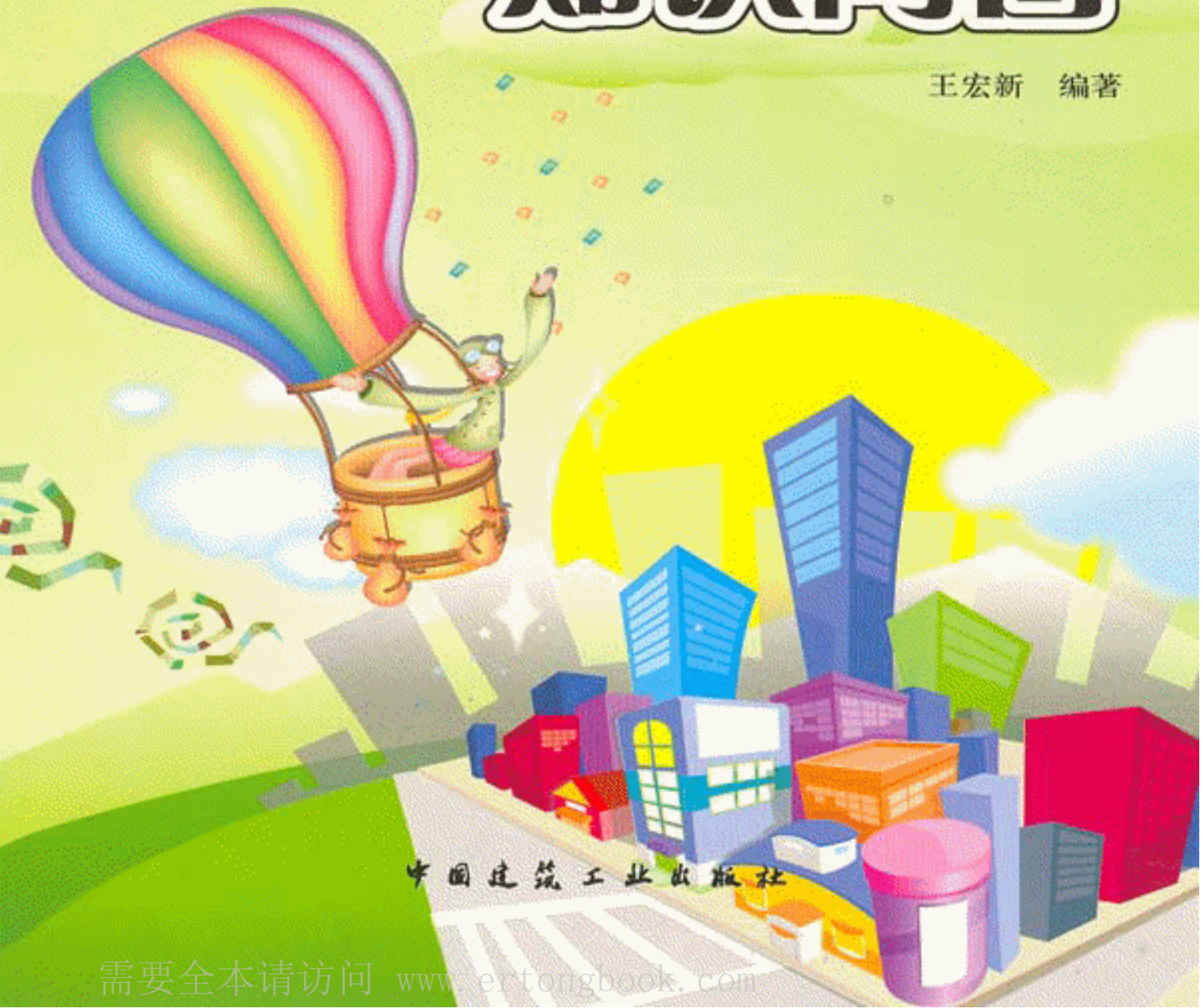
写给市民大众的——“安居万事通”丛书

编委会主任　董藩

房屋中介知识问答

王宏新　编著



中国建筑工业出版社

需要全本请访问 www.ertongbook.com

写给市民大众的——“安居万事通”丛书

编委会主任　董　藩

房屋中介知识问答

王宏新　编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋中介知识问答/王宏新编著．—北京：中国建筑工业出版社，2006
（“安居万事通”丛书）
ISBN 7-112-08467-9

Ⅰ．房… Ⅱ．王… Ⅲ．房地产业—中介组织—中国—问答 Ⅳ．F299.233-44

中国版本图书馆 CIP **数据核字**(2006)**第** 113606 **号**

“安居万事通”丛书

房屋中介知识问答

王宏新　编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(**北京西郊百万庄**)
新　华　书　店　经　销
北京天成排版公司制版
印刷厂印刷

*

开本：850×1168 **毫米**　1/32　**印张**：7½　**字数**：206 **千字**
2006 **年** 10 **月第一版**　　2006 **年** 10 **月第一次印刷**
印数：1—000，000 **册**　　**定价**：**15.00 元**

ISBN 7-112-08467-9
(15131)

版权所有　翻印必究
如有印装质量问题，可寄本社退换

(**邮政编码**　100037)
本社网址：http：//www.cabp.com.cn
网上书店：http：//www.china-building.com.cn

“安居万事通”丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《置业安居法律知识问答》6册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。本书以问答的形式，用通俗的语言介绍了市民在购房和房屋租赁时普遍关心的怎样与房屋中介打交道的种种热点问题。主要包括房屋的基础知识、房屋中介机构概况、房地产经纪机构、房地产咨询与评估机构、如何通过中介出(求)租房以及买卖二手房等。

本书可为市民与房屋中介打交道提供咨询和参考，也可作为房地产相关专业人士及房屋中介人员的实务操作指南。

* * *

责任编辑：吴宇江　封　毅
责任设计：赵明霞
责任校对：张景秋　孙　爽

“安居万事通”丛书
编　委　会

（按汉语拼音为序）

顾问　胡代光　胡健颖　胡乃武　饶会林
　　王健林　邬翊光　杨　慎　郑超愚
主任　董　藩
编委　刘　毅　王宏新　姚蓉蓉　周小萍
作者　丁　宏　丁　娜　董　藩　范　萍
　　李　静　李亚勋　刘人莎　刘　毅
　　秦凤伟　王　昊　王宏新　武　敏
　　徐　轲　姚蓉蓉　张健铭　周小萍

需要全本请访问 www.ertongbook

顾问简介（按汉语拼音为序）

胡代光　著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖　著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武　著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

饶会林　著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林　著名企业家，中国房地产业协会副会长，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20 年 20 位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

邬翊光　著名地理学家、土地资源管理专家、房地产管理专家，北京师范大学地理学与遥感科学学院教授，中国房地产估价师学会顾问，中国土地估价师学会顾问。

杨　慎　著名房地产管理专家，原建设部副部长、中国房地产业协会会长，中国住房制度改革、房地产业发展和中国房地产法制建设的主要设计者、推动者之一。

郑超愚　著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

序　言

2005 年年底，曾接到中国建筑工业出版社吴宇江、封毅两位编辑的邀请，他们希望北京师范大学房地产研究中心与其一起对普及房地产基础知识、推动房地产财经教育做些事情。虽然至今未能同两位编辑面对面畅谈，但多次的电话和 E-mail 联系使我深深感到：已经很少有这样执着、认真、坦诚的编辑了，如果没有合作的机会，是很遗憾的。

对于写些什么样的书，我思考了很长时间。按理说教材销量稳定，在业内的影响大，也算正经的科研成果，是值得考虑的。但我和我的合作者讨论后最终决定给普通市民写一套关于安居知识的简易读物。做出这种决定不是源于收益或者科研成果方面的考虑，而是希望为普通市民做些事情。

由于我和我的同事是从事房地产教学和科研工作的，所以朋友、同学、邻居们经常就安居置业问题向我们问这问那。有些问题并不难，只是大家不知道一些专业上的规定；有些则需要具备比较系统的专业修养才能回答；有些我们也需要仔细查阅规定或者整理各方意见才能准确回答。有时我们到楼盘或小区调查，看到看房者拿着材料茫然地看着，或者看到楼盘销售人员不停地忽悠看房者，或者看到一家人在认真地讨论着并不重要或者不是那么回事的事情，或者看到要求退房的人与售楼人员争吵，或者看到业主们从楼上垂下维权条幅，并与物业管理人员争吵着，我就想，如果广大市民对安居置业的专业知识掌握得多一些，或者有一些针对这些问题的简明专业手册可以事先查阅，许多问题的解决思路就很清楚，许多矛盾就可以避免，大家在许多事情上就会更有主见。虽然我们有时可以给身边的咨询者提供零星帮助，但

一个人的时间、精力都有限，而且有时找我们不方便，不认识的人甚至无法直接从我们这里获得帮助。如果我们把相关规定、解释以及一些经验性知识整理成书，一切问题就会迎刃而解。这就是我们编写这套“安居万事通”丛书的基本目的。

这套丛书包括《房屋买卖知识问答》、《房屋租赁知识问答》、《房屋中介知识问答》、《家居装修知识问答》、《物业管理知识问答》、《安居置业法律知识问答》6 册，基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题。编写工作由北京师范大学房地产研究中心的各位同事、我在北京师范大学和东北财经大学两校的高素质学生以及房地产实业界声誉颇高的从业者共同完成。由于时间、精力原因，这套丛书可能还存在这样那样的问题，我们欢迎大家批评指正，以便进一步修订、完善。

董　藩

2006 年 8 月

前　言

随着我国经济持续、快速发展，城乡居民收入水平不断提高，广大市民购房需求和购房能力不断增强。同时，随着城市化进程的加快，市场上的商品房存量也不断扩大，为城市二手房租赁与买卖市场增添了活力。中国的房地产市场继续处于升温期。然而，房地产市场是一个非常特殊的市场，其专业知识不仅纷繁复杂，也与广大市民的“钱袋子”密切相关。一项好的房地产投资可以给投资者带来丰厚的回报；反之，一次错误的投资决策则可能会带来巨大损失。正是这种行业的特殊性造就了房地产中介这一产物。无论你是出租还是求租，也无论你是出售还是求购二手房(甚至是新房)，都可以看到房屋中介的身影。房屋中介已经越来越与我们广大市民密切相关。但是，你真对房屋中介了解吗？房屋中介是如何运作的？如何收费？你在生活中是否遇到过“黑中介”呢？如何避免落入房屋中介的“陷阱”呢？有哪些相关的法律法规需要我们多加注意呢？……这些问题都与我们市民密切相关，但对市民来说又比较陌生。由于我国房地产业还处于发展成熟进程之中，各种与房屋租赁、买卖相关的法律、法规和新的政策陆续出台，房屋中介机构的业务产品也不断地推陈出新，这对于绝大多数非本专业的民众而言，全面追踪把握难度很大，也没有必要。为此，我们编写了这本《房屋中介知识问答》，希望给与广大市民切实的帮助。

本书以问答的形式，简明扼要地介绍了房屋的基础知识、房屋中介机构概况、房地产经纪机构、房地产咨询与评估机构、如何通过中介出(求)租房以及买卖二手房等内容，详细解答了市民普遍关心与房屋中介打交道的种种热点问题。本书也可以为房地

产相关专业人士及房屋中介人员提供借鉴。

本书由北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新博士主编，北京师范大学房地产研究中心土地资源管理专业研究生丁宏、丁娜、范萍、李静、张健铭等同学参与联合编写而成。在编写过程中，我们参考了许多学者的著作、教材和论文，也参考了很多网络佚名资料，在此对这些作者致以深深的谢意。由于时间和水平所限，错误和不妥之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

王宏新

2006 年 8 月

需要全本请访问 www.ertongbook

目　　录

第 1 章　准备知识 …… 1

1.1　**什么是商品房？** …… 1

1.2　**什么是经济适用房？** …… 1

1.3　**什么是二手房？** …… 2

1.4　**什么是公房？** …… 2

1.5　**什么是私房？** …… 2

1.6　**什么是回迁房？** …… 3

1.7　**什么是集资房？** …… 3

1.8　**什么是安居房？** …… 3

1.9　**什么是廉租房？** …… 3

1.10　**什么是普通标准住房？** …… 4

1.11　**什么是房地产产权？** …… 4

1.12　**产权证书具体指什么？** …… 4

1.13　**什么是房屋所有权证？** …… 4

1.14　**房屋产权证书具体包含哪些内容？** …… 5

1.15　**什么是产权共有？** …… 5

1.16　**什么样的商品房可以上市交易？** …… 5

1.17　**哪些经济适用房不可以上市交易？** …… 6

1.18　**哪些二手房可以上市交易？** …… 6

1.19　**哪些二手房不可以上市交易？** …… 7

1.20　**哪些已购公房可以上市交易？** …… 7

1.21　**哪些已购公房不允许上市出售？** …… 7

1.22　**如何出售经济适用房和已购公房？** …… 8

1.23　**什么是优先购买权？** …… 8

1.24 什么是差价换房？ …… 9
1.25 差价换房有几种方式？ …… 9
1.26 哪些公有住房不得进行差价换房？ …… 10
1.27 进行差价换房，必须注意哪些问题？ …… 11
1.28 什么是按揭？ …… 11
1.29 什么是住房按揭贷款？ …… 11
1.30 什么是二手房转按揭？ …… 11
1.31 土地出让金是什么？ …… 12
1.32 什么是印花税？ …… 12
1.33 什么是营业税？ …… 12
1.34 什么是土地增值税？ …… 12
1.35 什么是契税？ …… 13
第 2 章 房地产中介机构概况 …… 14
2.1 什么是房地产中介机构？ …… 15
2.2 设立房地产中介机构应具备什么条件？ …… 16
2.3 房地产中介机构应该遵守哪些义务？ …… 17
2.4 房地产中介机构的主管部门有哪些？ …… 17
2.5 房地产中介机构一般是如何收取中介服务费用的？ …… 18
2.6 房地产中介合同应该包含哪些内容？ …… 19
2.7 房地产中介机构与房地产企业有什么不同？ …… 21
2.8 房地产中介机构从业人员需要哪些条件？ …… 23
2.9 房地产中介机构从业人员不得有哪些行为？ …… 24
2.10 房地产经纪人的合法权利有哪些，消费者不能任意损害？ …… 24
2.11 什么样的房地产中介机构才是合法的？ …… 25
2.12 房地产中介机构应遵守哪些义务？ …… 27
2.13 房地产中介机构常见的违规违法行为有哪些？ …… 28
2.14 房地产中介机构的主管部门有哪些？ …… 29
2.15 对于房地产中介服务违规违法行为，

法律法规是如何进行处罚的？ …… 29
2.16 如何挑选中介公司？ …… 30
2.17 消费者在和房地产中介机构合作时，应该注意哪些问题？ …… 33
2.18 如何识破黑中介的行骗伎俩？ …… 35
2.19 怎样防范房地产黑中介？ …… 36
第3章 房地产经纪机构 …… 37
3.1 什么是房地产经纪机构？ …… 37
3.2 房地产经纪机构的主要业务是什么？ …… 38
3.3 房地产经纪机构设立需要哪些条件？ …… 39
3.4 什么是房地产经纪人执业资格？有哪几种？ …… 39
3.5 什么是房地产经纪人协理？房地产经纪人协理需要哪些职业能力？ …… 40
3.6 什么是房地产经纪人？房地产经纪人需要哪些职业能力？ …… 40
3.7 参加房地产经纪人执业资格考试需要哪些条件？ …… 41
3.8 房地产经纪人申请注册的申请条件有哪些？ …… 41
3.9 房地产经纪人和房地产经纪人协理在权责上有哪些异同？ …… 42
3.10 什么是房地产居间，房地产居间业务主要有哪几种类型？ …… 43
3.11 房地产居间业务基本流程应该包括哪些环节？ …… 43
3.12 什么是房地产居间合同？它有哪些主要特征？ …… 44
3.13 房地产居间合同主要包括哪些条款？ …… 44
3.14 什么是房地产代理？房地产代理一般有哪几种类型？ …… 45
3.15 房地产代理业务的基本流程应该包括哪些环节？ …… 45
3.16 什么是房地产代理合同？它有什么特点？ …… 46
3.17 房地产代理合同中一般包括哪些合同条款？ …… 46

3.18 在签订房地产买方代理合同中要注意哪些合同条款？ …… 47
3.19 在房地产卖方代理合同中要注意哪些合同条款？ …… 47
3.20 什么是房地产信托服务？ …… 47
3.21 房地产经纪服务有哪些特点？ …… 48
3.22 房地产经纪的基本执业规范有哪些？ …… 49
3.23 房地产经纪活动中有哪些活动是禁止的？ …… 49
3.24 房地产经纪纠纷主要有哪些类型？如何规避与处置？ …… 50
第 4 章 房地产咨询和评估机构 …… 51
4.1 什么是房地产咨询？ …… 51
4.2 什么是房地产咨询机构？ …… 52
4.3 房地产咨询公司一般都提供哪些服务？ …… 53
4.4 作为开发商，如何选择房地产咨询机构？ …… 53
4.5 房地产咨询是如何收费的？ …… 55
4.6 从事房地产咨询业务的人员有哪些具体要求？ …… 56
4.7 什么是房地产评估？ …… 56
4.8 什么是房地产估价？ …… 57
4.9 什么是房产评估与地产评估？ …… 60
4.10 什么是单项评估与整体评估？ …… 61
4.11 按估价目的，房地产估价主要有哪些类别？ …… 62
4.12 什么是房地产评估机构？ …… 65
4.13 房地产价格评估机构主要的业务有哪些？ …… 66
4.14 房地产评估机构应该具备什么样的资质？ …… 66
4.15 房地产估价机构申请资质的受理部门有哪些？ … 70
4.16 申请房地产估价机构资质等级应当提交哪些材料？ …… 70
4.17 不同资质的房地产估价机构其业务范围有何不同？ …… 71

4.18 设立房地产估价机构的分支机构有什么样的规定？ …… 72
4.19 房地产估价机构的分支机构备案应当提交哪些材料？ …… 72
4.20 房地产估价机构不得参与哪些行为？ …… 73
4.21 哪些情况下可以依法撤销房地产估价机构资质？ …… 73
4.22 什么是专业的房地产估价人员？ …… 74
4.23 从事房地产评估业务的人员有哪些具体要求？ …… 74
4.24 房地产估价师的报考条件和考试科目是什么？ …… 75
4.25 什么是注册房地产估价师？ …… 75
4.26 什么是估价对象？ …… 76
4.27 房地产评估机构为房地产评估的一般程序是什么？ …… 77
4.28 房地产估价合同应当包括哪些内容？ …… 77
4.29 房地产评估是如何收费的？ …… 78
4.30 房地产评估公司在进行土地估价的时候，委托人需要提供哪些材料？ …… 79
4.31 房地产估价报告书包括哪些内容？ …… 80
4.32 房地产估价报告有什么要求？ …… 82
4.33 出具房地产估价报告一般需要多长时间？ …… 82
4.34 房地产估价应当遵循什么原则？ …… 82
4.35 房地产评估的方法有哪些？ …… 83
第 5 章　如何通过中介出租房屋 …… 86
5.1 什么是房屋租赁？ …… 87
5.2 房屋租赁的行业主管部门有哪些？房屋租赁适用法律是什么？ …… 87
5.3 哪些情形下的房屋不得出租？ …… 87
5.4 房屋所有权人将房屋提供给他人从事经营活动及以合作方式与他人从事经营活动的，是否应

遵守《城市房屋租赁管理办法》？ …… 88
5.5 住宅用房和经营性房屋的租赁有何不同？ …… 88
5.6 个人能将公有住房出租吗？ …… 89
5.7 将已经出售给个人的公房出租是否合法呢？ …… 89
5.8 出租房屋时为什么要办理《房屋租赁许可证》？ … 90
5.9 办理《房屋租赁许可证》程序是什么？ …… 90
5.10 申领《房屋租赁许可证》还有哪些规定？ …… 91
5.11 《房屋租赁许可证》的背面印有“须知”，要求被许可人遵守，一个规范的“须知”内容应包括什么？ …… 91
5.12 办理房屋租赁需要向有关部门备案吗？具体程序是什么？ …… 92
5.13 房屋租赁当事人应当遵循什么原则？ …… 92
5.14 房屋出租人有哪些义务？ …… 92
5.15 房屋承租人有哪些义务？ …… 93
5.16 房屋租赁非得签书面合同吗？ …… 93
5.17 租赁房屋合同中应注意哪些条款？ …… 94
5.18 租赁期限内，房屋出租人转让房屋所有权的，房屋受让人是否应当继续履行原租赁合同的规定？ …… 96
5.19 房屋出租人在租赁期限内死亡的，其继承人是否应当继续履行原租赁合同？ …… 96
5.20 住宅用房承租人在租赁期限内死亡的，其家庭成员是否可以继续承租？ …… 96
5.21 哪些情形下，房屋租赁当事人可以变更或者解除租赁合同？ …… 96
5.22 承租人有哪些行为的，出租人有权终止合同、收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿？ … 96
5.23 房屋租赁期限届满，承租人如何继续租用房屋？ …… 97

需要全本请访问 www.ertongbook