**2019房地产交易制度政策考试大纲**

**第一章 房地产交易制度政策**

考试目的：

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产及房地产业、房地产法规政策、城市房地产管理法等相关规定等内容的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容：

第一节房地产业

一、房地产业的概念和性质

二、房地产业的地位和作用

三、房地产业的行业细分

(一)房地产开发经营业

(二)[物业管理](http://www.wangxiao.cn/wy/" \o "物业管理" \t "_blank)业

(三)房地产咨询业

(四)房地产估价业

(五)房地产经纪业

(六)房地产租赁经营业

第二节房地产经纪相关法规政策体系

一、房地产法律的调整对象

二、房地产法规政策体系

(一)宪法

(二)房地产法律

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》

2.与房地产相关的法律

(三)房地产行政法规

(四)地方性法规

(五)行政规章和规范性文件

(六)最高人民法院的[司法](http://www.wangxiao.cn/sifa/" \o "司法" \t "_blank)解释

第三节相关法规的有关主要规定

一、国有土地有偿、有限期使用制度

二、房地产成交价格申报制度

三、房地产价格评估制度和评估人员资格认证制度

四、土地使用权和房屋所有权登记发证制度

五、房地产行政管理体制

考试要求

1.掌握房地产业的性质、作用和行业细分;

2.熟悉房地产法规政策体系;

3.掌握房地产经纪相关法规的有关主要规定。

**第二章房地产基本制度与房地产权利**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对我国土地所有制、我国土地使用制、我国房屋基本制度、房地产权利等内容的了解、熟悉与掌握情况。

考试内容

第一节我国土地基本制度

一、土地所有制

(一)土地所有制的性质和形式

(二)土地的全民所有制

(三)土地的劳动群众集体所有制

二、土地管理基本制度

(一)土地登记制度

(二)国有土地有偿有限期使用制度

(三)土地用途管制制度

(四)耕地保护制度

第二节我国土地使用制度

一、国有建设用地使用制度

(一)城镇国有土地使用制度改革

(二)国有土地有偿使用制度

(三)国有建设用地使用权的设立

1.国有建设用地使用权划拨

2.国有建设用地使用权出让

3.国有建设用地租赁

4.国有建设用地使用权作价出资(入股)和授权经营

(四)国有建设用地使用权的流转和出租

1.国有建设用地使用权流转

2.国有建设用地使用权出租

二、集体土地使用制度

(一)集体土地使用权的概念

(二)集体土地使用权的表现形式

(三)集体土地使用权流转

第三节 我国房屋基本制度

一、房屋所有制

(一)城镇房屋所有制

1.按所有制结构划分

2.按产权占有形式划分

(二)农村房屋所有制

二、房屋征收

(一)房屋征收的概念

(二)房屋征收的限制条件

(三)房屋征收的前提条件

(四)国有土地上房屋征收的管理

三、城镇住房制度改革和住房供应体系

(一)城镇住房制度改革

1.试点探索阶段

2.全面推进阶段

3.深化改革阶段

(二)城镇住房供应体系

1.廉租住房

2.经济适用住房

3.限价商品住房

4.市场价商品住房

5.公共租赁住房

6.市场租赁住房

第四节房地产权利

一、房地产权利的种类

二、房地产所有权

(一)房地产所有权的概念和权能

(二)房地产所有权的特性

(三)房地产所有权的种类

(四)房屋所有权的取得、消灭及其特点

1.房屋所有权的取得

2.房屋所有权的消灭

3.我国房屋所有权的特点

4.建筑物区分所有权的具体内容

三、房地产他项权利

(一)建设用地使用权

(二)宅基地使用权

(三)土地承包经营权

(四)地役权

(五)抵押权

(六)租赁权

考试要求

1.熟悉我国土地所有制;

2.掌握土地管理基本制度;

3.掌握国有土地有偿使用制度;

4.掌握国有建设用地使用权范围;

5.掌握国有建设用地使用权出让;

6.掌握国有建设用地使用权划拨;

7.熟悉国有建设用地使用权的流转和出租;

8.熟悉集体土地使用制度;

9.掌握城镇房屋所有制的类型;

10.熟悉农村房屋所有制;

11.掌握房屋征收限制条件和前提条件

12.熟悉城镇住房制度改革不同阶段的内容和目标;

13.掌握城镇住房供应体系中不同住房的类型与特点;

14.熟悉房屋所有权的权能;

1 5.熟悉房屋所有权的种类;

16.掌握房屋所有权的取得和消灭;

1 7.掌握建筑物区分所有权;

18.熟悉房地产他项权利。

**第三章 房地产转让相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产转让概述、存量房买卖制度、其他类型房地产转让管理、交易合同网签、交易资金监管等内容的了解、和掌握程度。

考试内容

第一节 房地产转让概述

一、房地产转让的概念

二、房地产转让的条件

三、房地产转让的程序

四、房地产转让合同

第二节 存量房买卖制度政策

一、存量房买卖市场概述

二、住房买卖的限制性政策和“房住不炒”

三、存量房买卖相关合同

(一)存量房买卖合同

(二)房地产经纪服务合同

1.房地产经纪服务合同(房屋出售)

2.房地产经纪服务合同(房屋购买)

四、违反存量房销售行为处罚

第三节 其他类型房地产转让管理

一、房地产项目转让

1.转让条件

2.转让的程序

3.转让的规定

二、划拨方式取得建设用地使用权的房地产项目转让管理

三、已购公有住房、经济适用住房和限价商品房转让管理

(一)已购公有住房

(二)经济适用住房

(三)限价商品房

四、婚姻家庭关系中的财产及债务纠纷

(一)婚姻家庭财产纠纷案件审理的司法解释

(二)夫妻债务纠纷处理

五、个人无偿赠与的房地产转让管理

(一)离婚分割财产的，应提交的材料

(二)亲属之间无偿赠与的，应提交的材料

(三)无偿赠与非亲属抚养或赡养关系人的，应提交的材料

(四)继承或接受遗赠的，应提交的材料

六、共有房地产的转让管理

七、对查封登记的房地产转让限制

八、对失信被执行人的房地产转让限制

(一)惩戒对象

(二)惩戒措施

1.联合惩戒

2.限制房地产交易

3.信息互通共享

第四节 交易合同网签

一、新建商品房买卖合同网签

二、存量房买卖合同网签

三、合同网签信息共享

(一)全面推进房地产涉税信息共享

(二)切实强化部门信息集成共用

(三)着力推动房屋代码采集应用

(四)积极推行跨部门业务联办

(五)大力提升行业信用管理水平

第五节 交易资金监管

一、商品房预售资金监管

二、存量房交易资金监管

三、购房融资管理

考试要求

1.掌握房地产转让的概念;

2.掌握房地产转让的条件;

3.熟悉房地产转让的程序;

4.熟悉房地产转让合同;

5.熟悉其他类型房地产转让管理;

6.掌握国有建设用地使用权划拨;

7.掌握住房转让限制性政策和“房住不炒”的实质;

8.掌握存量房买卖合同;

9.掌握房地产经纪服务合同;

10.了解转让以出让方式取得土地使用权，转让房地产开发项目的条件

11.了解公有住房、经济适用住房和限价商品房转让;

12.熟悉婚姻家庭财产纠纷案件审理司法解释的规定;

13.掌握新建商品房买卖合同网签流程和要求;

14.掌握新建商品房买卖合同网签流程和要求;

15.熟悉合同网签信息共享要求;

16.掌握商品房预售资金监管规定;

17.掌握存量房资金监管规定;

18.掌握购房融资管理规定。

**第四章 新建商晶房销售相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对商品房预售管理、商品房现售管理、商品房买卖合同、新建商品房售后质量管理、物业管理等内容的了解、熟悉与掌握情况。

考试内容

第一节 商品房预售管理

一、商品房预售的条件

二、商品房预售许可

三、商品房预售合同登记备案

四、商品房预售监管

五、违反商品房预售许可行为的处罚

第二节 商品房现售管理

一、商品房现售的具体规定

二、商品房销售代理

三、商品房销售中禁止的行为

四、违规销售行为的处罚

第三节 商品房买卖合同

一、商品房买卖合同概述

(一)商品房买卖合同示范文本

1.商品房买卖合同示范文本修订概况

2.商品房买卖合同的主要内容

3.商品房买卖合同修订主要强调的问题

(二)计价方式

(三)面积误差的处理方式

(四)中途变更规划、设计

(五)保修责任

二、商品房买卖合同纠纷案件审理的司法解释

第四节 新建商品房售后质量管理

一、新建商品房质量保修管理

(一)房屋建筑工程质量保修期限

(二)房屋建筑工程质量保修责任

二、工程竣工验收的程序

三、房地产开发项目的质量责任制度

(一)房地产开发企业对其开发项目的质量责任要求

(二)对质量不合格的房地产开发项目的处理方式

四、住宅质量保证和住宅使用说明制度

(一)住宅质量保证书

1.内容

2.保修项目和保修期

(二)住宅使用说明书的内容

五、商品房交付使用管理

第五节 物业管理

一、物业管理概述

(一)物业的含义

(二)物业管理的含义

(三)物业管理的基本内容

1.常规性公共服务

2.针对性的专项服务

3.委托性的特约服务

(四)物业管理的目的

(五)《物业管理条例》确立的基本法律关系

二、物业管理的相关制度

(一)业主大会制度

1.业主

2.业主大会

3.业主委员会

(二)管理规约制度

1.管理规约

2.临时管理规约

(三)物业承接验收制度

1.物业承接验收的含义

2.物业承接验收的原则

3.物业承接验收应移交的材料

4.物业承接验收的一般程序

(四)住宅专项维修资金制度

1.住宅专项维修资金概念、性质和用途

2.住宅专项维修资金的交存

3.住宅专项维修资金的管理

4.住宅专项维修资金使用的一般要求

5.住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中的要求

6.住宅专项维修资金的过户和返还

考试目的

1.掌握商品房预售条件和预售许可要求;

2.熟悉商品房预售合同登记备案;

3.熟悉商品房预售监管;

4.掌握商品房现售的具体规定;

5.掌握商品房代理的要求;

6.了解商品房销售中禁止的行为的规定;

7.了解违反商品房预售许可行为的处罚;

8.掌握商品房买卖合同示范文本的要求;

9.熟悉商品房买卖合同纠纷案件审理司法解释的规定;

10.熟悉新建商品房售后质量保修管理规定;

11.了解工程竣工验收程序和开发项目质量责任制度;

12.掌握住宅质量保证和住宅使用说明制度;

13.熟悉商品房交付使用管理的要求;

14.了解物业管理的基本内容;

15.熟悉物业管理的规约制度和承接验收制度;

16.掌握住宅专项维修资金制度。

**第五章 房屋租赁相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房屋租赁概述、房屋租赁合同、商品房屋租赁管理规定、商品房屋租赁登记备案制度、其他房屋租赁管理等内容的了解、熟悉与掌握情况。

第一节 房屋租赁概述

一、房屋租赁市场发展历程

(一)住房制度改革以前：福利租房阶段

(二)20世纪90年代：市场化租赁兴起阶段

(三)21世纪初期：保障性房屋租赁发展阶段

(四)积极培育租赁市场，促进专业化住房租赁市场发展阶段

二、房屋租赁的概念及分类

第二节 房屋租赁合同

一、房屋租赁合同的概念及法律特征

(一)概念

(二)特征

1.转移的是房屋使用权而非所有权

2.诺成、双务、有偿合同

3.实行登记备案制度

二、房屋租赁合同的主要内容

三、房屋租赁合同当事人的权利义务

(一)出租人的权利义务

1.出租人的权利

2.出租人的义务

(二)承租人的权利义务

1.承租人的权利

2.承租人的义务

四、多份租赁合同法律效力的认定

五、房屋租赁合同的解除

(一)出租人单方解除

(二)承租人单方解除

第三节 商品房屋租赁管理规定

一、房屋租赁基本要求

(一)房屋依法可以出租

(二)租住面积符合规定

(三)签订书面租赁合同

二、房屋转租基本要求

(一)转租要求

1.须经出租人书面同意

2.转租期限不得超过原合同规定的期限

(二)转租效力

三、房屋租赁中的禁止行为

(一)禁止将不符合条件的房屋出租

1.违法建筑

2.不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋

3.违反规定改变使用性质的房屋

4.法律、法规规定禁止出租的其他房屋

(二)禁止提供“群租房”

(三)不得随意提高租金

(四)禁止违法违规改建房屋

四、稳定出租房屋租赁关系的特殊规定

第四节 商品房屋租赁登记备案制度

一、商品房屋租赁登记备案材料

二、商品房屋租赁登记备案办理

三、商品房屋租赁登记备案证明

四、商品房屋租赁登记备案信息系统

五、商品房屋租赁登记备案效力

第五节 其他房屋租赁管理

一、已购公房租赁管理

二、公共租赁住房管理

(一)公共租赁住房供应对象

(二)公共租赁住房租金水平

(三)公共租赁住房租赁合同

(四)公共租赁住房合同终止

1.违法使用公共租赁住房

2.拖欠租金

3.期满未申请续期

4.其他情形

考试要求

1.熟悉房屋租赁的发展历程;

2.熟悉商品房屋租赁的概念与分类;

3.掌握商品房屋租赁基本要求;

4.熟悉商品房屋租赁合同的概念及法律特征;

5.掌握商品房屋租赁合同的内容;

6，掌握房屋租赁合同当事人的权利义务;

7.熟悉多份租赁合同效力认定的要求;

8.掌握商品房屋租赁合同的解除;

9.掌握商品房屋租赁的基本要求;

10.掌握商品房屋租赁转租的基本要求;

11.掌握商品房屋租赁禁止行为的规定;

12.掌握商品房屋租赁登记备案;

13.熟悉已购公房租赁管理。

**第六章个人住房贷款相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对个人住房贷款政策、房地产抵押制度、住房公积金制度等内容的了解、熟悉和掌握情况。

考试内容

第一节 个人住房贷款政策

一、个人住房贷款政策概述

二、近年来个人住房贷款政策的调整

第二节 房地产抵押制度

一、房地产抵押的概念及特征

二、房地产抵押的主要类型

(一)一般房地产抵押

(二)在建工程抵押

(三)预购商品房贷款抵押

(四)最高额抵押

三、房地产抵押设定的条件

四、房地产抵押合同

五、房地产抵押估价

(一)对房地产管理部门的要求

(二)对商业银行的规定

(三)对房地产估价机构的规定

第三节 住房公积金制度

一、住房公积金制度概述

(一)住房公积金的性质

(二)住房公积金的特点

(三)住房公积金制度的作用

(四)住房公积金管理的基本原则

二、住房公积金缴存、提取和使用

(一)住房公积金缴存

1.住房公积金缴存

2.职工住房公积金的查询和对账

(二)住房公积金的提取和使用

1.住房公积金提取

2.职工住房公积金的使用

三、住房公积金个人住房贷款

(一)住房公积金[个人贷款](http://www.wangxiao.cn/ccbp/232/" \o "个人贷款" \t "_blank)特征

(二)近年来有关住房公积金个人住房贷款政策

考试要求

1.熟悉个人住房贷款政策;

2.熟悉近年来个人住房贷款政策的调整;

3.掌握房地产抵押的概念及特征;

4.掌握房地产抵押的主要类型;

5.掌握房地产抵押设定的条件;

6.熟悉房地产抵押合同与房地产抵押估价;

7.了解住房公积金制度;

8.熟悉住房公积金缴存规定;

9.掌握住房公积金提取规定;

10.熟悉住房公积金使用规定;

11.了解住房公积金个人贷款特征;

12.熟悉近年来有关住房公积金个人住房贷款政策。

**第七章 房地产交易税费相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对税费制度概述，契税、增值税、个人所得税、企业所得税、房产税、土地增值税、印花税、其他相关税费等内容的了解、熟悉与掌握情况。

考试内容

第一节 税费制度概述

一、税收的概念及特征

(一)概念

(二)特征

二、税收制度及构成要素

(一)纳税人

(二)征税对象

(三)计税依据

(四)税率或税额标准

(五)附加、加成和减免

1.附加和加成是加重纳税人负担的措施

2.减税、免税以及规定起征点和免征额是减轻纳税人的负担

(六)违章处理

三、我国现行房地产税种

四、房地产收费

第二节 契税

一、纳税人

二、征税对象

三、计税依据

四、税率

五、纳税环节和纳税期限

六、减税、免税规定

七、其他有关规定

第三节 增值税

一、纳税人

二、征税对象

三、计税依据

四、税率

五、计税方法

1.一般计税方法

2.简易计税方法

3.增值税起征点幅度

六、纳税环节和纳税期限

七、营业税改增值税试点有关事项的规定

(一)对不动产经营租赁服务的主要规定

(二)销售不动产的增值税规定

(三)个人转让不动产缴纳增值税的有关规定

1.个人转让不动产的取得形式

2.个人转让不动产的计税依据与税率

3.个人转让不动产的合法有效凭证

(四)营改增后转让不动产缴纳增值税差额扣除

八、减税、免税规定

(一)增值税免征项目

(二)销售及出租不动产时增值税的减税、免税规定

(三)增值税减免的其他事项

第四节 个人所得税

一、纳税人

二、征税对象

三、计税依据

四、税率

五、纳税环节和纳税期限

六、与转让住房有关的征收个人所得税具体规定

七、减税、免税规定

第五节 企业所得税

一、纳税人

二、征税对象

三、计税依据

四、应纳税额

五、税率

六、纳税环节和纳税期限

七、房地产开发企业所得税预缴税款的处理

第六节 房产税

一、纳税人

二、征税对象

三、计税依据

四、税率

五、纳税环节和纳税期限

六、减税、免税规定

七、具备房屋功能的地下建筑的房产税政策

第七节 土地增值税

一、纳税人

二、征税对象

三、计税依据

四、税率

五、纳税环节和纳税期限

六、减税、免税规定

七、营改增后土地增值税的若干征管规定

(一)营改增后土地增值税应税收入的确认

(二)与转让房地产有关的税金扣除

(三)营改增前后土地增值税清算的计算

(四)营改增后旧房转让时的扣除

第八节 印花税

一、纳税人

二、税目、税率

三、免税规定

四、印花税其他相关规定

第九节 其他相关税费

一、城镇土地使用税

(一)纳税人

(二)征税对象

(三)计税依据

(四)税率

(五)纳税环节和纳税期限

(六)减税、免税规定

二、耕地占用税

(一)纳税人

(二)征税对象

(三)计税依据

(四)税率

(五)纳税环节和纳税期限

(六)减税、免税规定

三、城市维护建设税和教育费附加

四、房地产税收相关优惠政策

(一)住房租赁税收优惠政策

(二)经济适用住房的税收优惠政策

(三)公共租赁住房建设和运营的税收优惠政策

考试要求

1.了解税收特征与现行房地产业的税种;

2.熟悉房地产收费;

3.熟悉契税纳税人转移土地、房屋权属的行为;

4.熟悉契税计税依据;

5.掌握契税税率税及减免规定;

6.熟悉契税其他有关规定;

7.熟悉增值税的概念与征税对象;

8.熟悉增值税计税依据;

9.掌握营业税改增值税试点有关事项的规定;

10.熟悉增值税减免规定;

11.了解与转让住房有关的征收个人所得税具体规定;

12.熟悉个人所得税减免规定;

13.了解企业所得税规定;

14.熟悉房地产开发企业所得税预缴税款的处理;

15.掌握房产税计税依据与税率;

16.掌握房产税减免规定;

17.熟悉具备房屋功能的地下建筑的房产税政策;

18.了解土地增值税的计税依据与减免规定;

19.熟悉营改增后旧房转让时的扣除;

20.熟悉印花税税目、税率与免税规定;

21.了解城镇土地使用税的计税依据与减免规定}

22.熟悉城市维护建设税的征收范围、计税依据与税率;

23.熟悉教育费附加的计征依据、税率与免征规定;

24.掌握房地产税收相关优惠政策。

**第八章 不动产登记相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对不动产登记制度概述、不动产登记类型、不动产登记程序、不动产登记资料查询等内容的了解、熟悉与掌握情况。

考试内容

第一节 不动产登记制度概述

一、不动产登记的概念和范围

(一)不动产登记的概念

(二)不动产登记的范围

二、不动产登记制度的类型

(一)契据登记制

(二)产权登记制

1.权利登记制

2.托伦斯登记制

三、不动产登记目的

(一)保护不动产权利人的合法权益

(二)维护不动产交易安全

(三)利于国家对不动产进行管理、征收赋税和进行宏观调控

四、不动产登记簿

(一)不动产单元

(二)不动产登记簿

(三)不动产登记簿记载事项

五、不动产物权生效时间

(一)法定生效

(二)事实行为成就时生效

(三)登记生效

六、不动产登记机构

第二节 不动产登记类型

一、按照登记业务类型分类

(一)首次登记

(二)变更登记

(三)转移登记

(四)注销登记

(五)更正登记

(六)异议登记

(七)预告登记

(八)查封登记

(九)抵押权登记

二、按照登记物类型分类

(一)土地登记

(二)房屋登记

(三)林权登记

(四)海域登记

三、按照登记物权分类

(一)不动产所有权登记

(二)不动产他项权利登记

第三节 不动产登记程序

一、申请

(一)国有建设用地使用权和房屋所有权登记所需材料

(二)土地、房屋抵押权登记所需材料

(三)更正登记所需材料

(四)异议登记所需材料

(五)预购商品房预告登记所需材料

二、受理

三、审核

四、登簿

五、发证

六、不动产登记收费

1.登记收费标准

2.登记优惠收费标准

第四节 不动产登记资料的查询

一、不动产登记资料查询概述

二、不动产登记资料的管理

三、不动产登记资料的查询程序

(一)查询人提出查询申请

(二)查询机构提供查询

(三)查询结果证明的出具

四、对查询机构和查询人的要求

(一)对查询机构的要求

(二)对查询人的要求

考试要求

1.熟悉不动产登记的概念;

2.了解不动产登记制度的类型;

3.熟悉不动产登记簿的内容;

4.了解不动产登记的目的;

5.熟悉不动产生效情形;

6.熟悉不动产登记机构;

7.掌握不动产登记业务类型;

8.熟悉不动产登记按登记物分类和登记物权的分类;

9.掌握不动产登记的程序及要件;

10.了解不动产登记资料查询的法规政策规定;

11.熟悉不动产登记资料查询的管理、程序和要求。

**第九章房地产广告相关制度政策**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产广告概述、房地产广告发布规定、房地产广告发布的禁止行为等内容的了解、熟悉与掌握情况。

考试内容

第一节 房地产广告概述

一、房地产广告的含义和特点

二、房地产广告应当遵守的原则

1.合法性原则

2.真实性原则

3.科学性原则

第二节 房地产广告发布规定

一、发布房地产广告应当提供的文件

二、房地产广告的内容

三、发布房地产广告的具体要求

第三节 房地产广告发布的禁止行为

一、禁止发布房地产广告的几种情形

二、房地产广告不得包含的内容

三、违法违规行为的处罚

考试要求

1.熟悉房地产广告应当遵守的原则;

2.熟悉发布房地产广告应提供的文件;

3.掌握房地产广告的内容;

4.掌握发布房地产广告的具体要求;

5.掌握房地产广告发布禁止的情形;

6.熟悉房地产广告不得包含的内容。