

# 基本业务知识

人力资源部



# 业务基础知识

---

一、房地产基础

二、二手房业务基础



# 一、房地产基础



(一) 房地产基础概念

(三) 建筑基础知识



## 一) 房地产基础概念

土地所有权——分为**国有土地所有权**与**集体土地所有权**。

建筑物——人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和**设备**等组成的整体物，包括**房屋**和**构筑物**两大类

房地产——附着在土地上的**各类**建筑物、构筑物和其他不可分离的**物质**及其**权利**构成的**财产总数**。

房地产业——从事**房地产开发经营**、**管理**、**服务**等行业与企业的**总称**。（是一个巨大的**产业体系**）

## 一) 房地产基础概念

### 房产与地产

#### ➤ 房地产概念:

房产与地产的总称。在物质上是由土地及土地上的建筑物和构筑物组成的。在经济学上也叫“不动产”。

#### ➤ 房地产在物质上有三种形态:

(1) 单纯的土地 (2) 单纯的房屋 (3) 土地房屋的综合体

#### ➤ 房产:

是房屋及其占有权, 使用权, 收益权, 处分权等权利的总称。

#### ➤ 地产:

指能够为权利人带来收益或满足其工作生活需要的土地资产, 是土地及其使用权, 收益权等权利的总称。

## 土地使用权的取得

**1. 出让：**指国家将国有土地使用权在一定年限内，转让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

**特征：**

- 1) 土地一级市场，由国家垄断，任何单位和个人不得出让土地使用权；
- 2) 出让土地权限于国有土地；
- 3) 集体土地未被征用不得出让；
- 4) 土地使用者只有支付了土地出让金后，才能取得土地使用权证书

## 土地使用权的取得

**2. 划拨：**指有批准权的人民政府依法批准，在用地者交纳了补偿、安置费后将土地让其使用，或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。

- 特征：**
- 1) 划拨土地可以转让；
  - 2) 划拨土地使用权可以出租；
  - 3) 可以设定抵押；
  - 4) 划拨土地交易需交纳土地出让金；
  - 5) 划拨地无使用年限限制。

## 一) 房地产基础概念

○ 土地所有权归国家或集体所有；（  
例外，如香港、澳门、台湾）

土地使用权的年限（仅针对出让地）

住宅用地：**70年**（昆明市）

工业用地：**50年**

综合或其他用地：**50年**

商业、旅游、娱乐用地：**40年**

教育用地、科技用地、文化用地、卫生用地、体育用地：**50年**

加油站、加气站：**20年**

续期



## 一) 房地产基础概念

### 房地产的特性

自然特性：  
位置固定  
使用耐久  
资源有限  
物业差异

经济特性：  
生产周期长  
资金密集  
易受政策影响  
长期增值性



## 一) 房地产基础概念

### 房地产市场的特点:

- **经营对象的非流动性:** 房地产主要经营对象是房产和土地的使用权, 而房屋和土地都是不动产, 具有不能作空间位移的物理属性.
- **流通形式的多样性:** 指房地产流通的具体形态和方法. 城市房屋流通形式主要有**买卖**、**抵押**、**典当**、**信托**等, 城市土地使用权的流通形式主要有**出让**、**转让**、**出租**等.
- **供给的稀缺性:** 指房地产市场是一个供给稀缺的市场. 一方面是人口的不断增加, 需求也相应增长; 另一方面是土地作为不可再生资源, 其数量基本是恒定的.

## 二) 房地产分类

### 土地分类:

1、生地

2、熟地

(1) 三通一平(水通、电通、路通、道路平)

(2) 五通一平(通水、通电、通路、通气、通讯、平整土地)

(3) 七通一平(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整)



## 二) 房地产分类

### 房产分类

- 1、住宅：作为居住用途的物业，每单元设有独立厅、房、厨、厕等设施，并设独立的水、电、气、电视线路等。包括商品房、经济适用房、集资建房等；
- 2、写字楼：作为办公用途的物业，一般设有中央空调、智能通讯设备（宽带、视像会议系统等），每单位可提供多条电话线及每层采用公共卫生间及茶水间；
- 3、厂房：作为生产用途的物业，房屋结构与住宅及写字楼有一定的差别，如电力负荷量、供应量及交通运输方面的考虑；

## 二) 房地产分类

### 房产分类

- 4、**临街铺**：商业用途，并设有独立橱窗及门户直接连接街道
- 5、**商场铺**：在大型建筑物内分间多个独立营业的物业
- 6、**期房（楼花）**：在建的、不能交付使用的房屋。(25%)
- 7、**准现楼**：已经平顶，正在装修，即可交付使用的楼
- 8、**现楼**：已交付使用的商品房

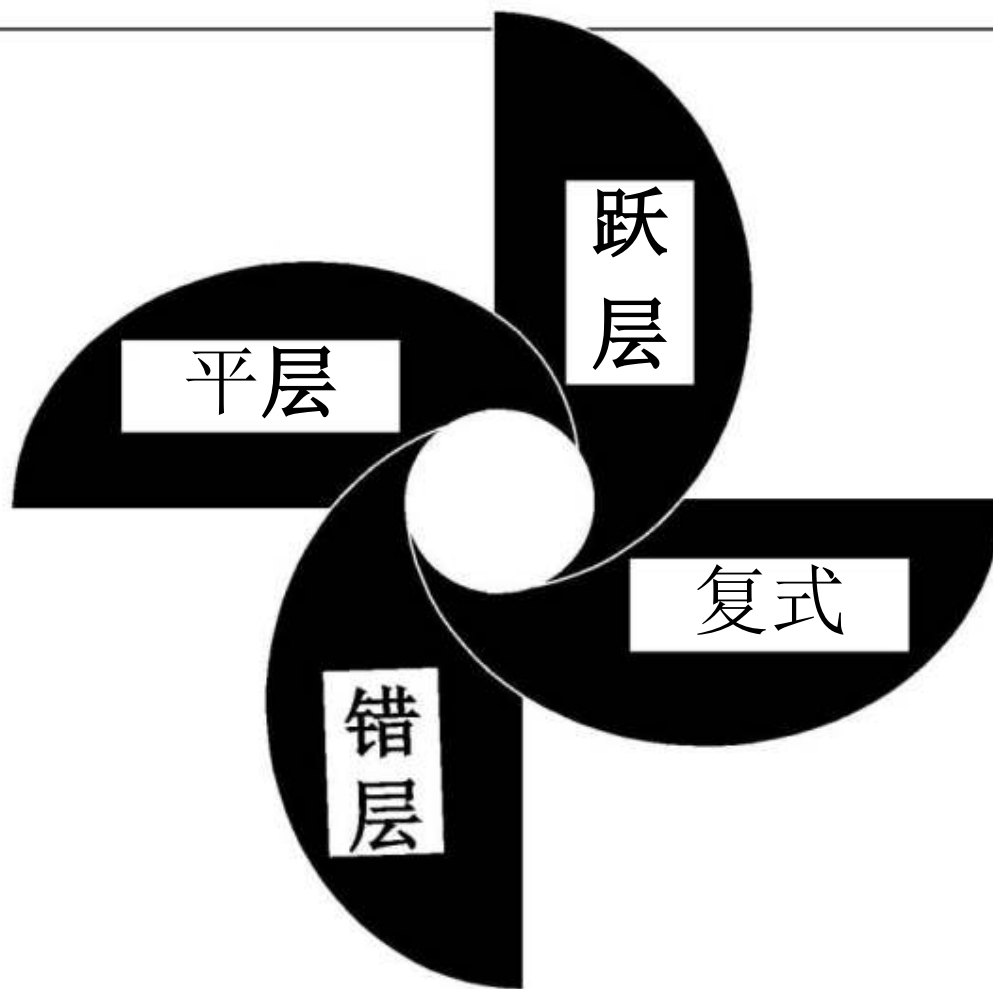
## 三) 建筑基础知识

---

### 1、建筑物的分 类

- (1) 按房屋类型分类
- (2) 按建筑高度分类
- (3) 按建筑结构分类
- (4) 按使用性质分类
- (5) 按政策性质分类

## (1).按房屋类型分类







暗恋桃花源

— 童话的日式田园梦想





室内设计

## (2) 按建筑高度分类

---

- 低 层：1 — 3层
- 优势：独院式、双联式、联排式,多面临空、通风、采光佳，平面组合灵活，院落式使用便利，安静。
- 多 层：3 — 8层
- 优势：构造格局佳，公摊少，房屋价格低，物业费用低。
- 小高层：9 — 18层
- 优势：有电梯，户型设计的空间大。
- 高 层：18 - 30层
- 优势：抗震性高层优于多层、视野广、景观好。
- 超高层：30层以上
- 优势：视野非常好，档次高，外观豪华。

### (3) 按建筑结构分类

---

#### 砖木结构

层数较低，一般在**3层以下**。**1949**年以前建造的城镇居民住宅，**20世纪50~60**年代建造的民用房屋和简易房屋，大多为这种结构。

#### 砖混结构

一般在**8层以下**，造价较低，但抗震性能较差，开间和进深的尺寸及层高都受到一定的限制，正逐步被**钢筋混凝土结构**所替代。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/547130104041006154>