

全国房地产经纪人职业资格 考试大纲 (2016)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编制

中华人民共和国人力资源和社会保障部

中华人民共和国住房和城乡建设部 审定



中国建筑工业出版社

全国房地产经纪人职业资格 考 试 大 纲

(2016)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编制
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定
中华人民共和国住房和城乡建设部

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产经纪人职业资格考试大纲(2016)/中国房地产估价师与房地产经纪人学会编制. —北京: 中国建筑工业出版社, 2016. 5

ISBN 978-7-112-19366-0

I. ①全… II. ①中… III. ①房地产业-资格考试-中国-考试大纲 IV. ①F299.233-41

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 086715 号

本大纲为全国房地产经纪人职业资格考试大纲。本大纲共分为四个部分：第一部分为房地产交易制度政策，第二部分为房地产经纪职业导论，第三部分为房地产经纪专业基础，第四部分为房地产经纪业务操作。本大纲条理清晰，供参加全国房地产经纪人职业资格考试的人员复习使用。

责任编辑：向建国 封毅 张瀛天

责任校对：陈晶晶 党蕾

全国房地产经纪人职业资格考试大纲

(2016)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编制
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定
中华人民共和国住房和城乡建设部

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市安泰印刷厂印刷

*

开本：787×960 毫米 1/16 印张：7½ 字数：139 千字

2016 年 5 月第一版 2016 年 5 月第一次印刷

定价：24.00 元

ISBN 978-7-112-19366-0

(28633)

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)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址：北京市海淀区首体南路9号主语国际7号楼11层

邮编：100048

电话：(010) 88083151

传真：(010) 88083156

网址：<http://www.cirea.org.cn>

<http://www.agents.org.cn>

目 录

人力资源社会保障部 住房城乡建设部 关于印发《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪专业人员职业资格考试实施办法》的通知	1
考试说明	8
第一部分 房地产交易制度政策	11
第一章 房地产业与房地产法律体系	12
第二章 房地产权利	13
第三章 房地产开发	15
第四章 房地产转让	18
第五章 新建商品房销售	20
第六章 房屋租赁	21
第七章 房地产抵押	23
第八章 住房公积金	24
第九章 房地产税费	26
第十章 不动产登记	29
第十一章 房地产广告	31
第二部分 房地产经纪职业导论	33
第一章 房地产经纪概述	34
第二章 房地产经纪专业人员	35
第三章 房地产经纪机构的设立与内部组织	37
第四章 房地产经纪机构的企业管理	38
第五章 房地产经纪门店与售楼处管理	40
第六章 房地产经纪业务	41
第七章 房地产经纪服务合同	43
第八章 房地产经纪执业规范	45
第九章 房地产经纪行业管理	46
第三部分 房地产经纪专业基础	49
第一章 房地产和住宅	50
第二章 建筑和装饰装修	53

第三章	环境和景观	56
第四章	城市和城市规划	59
第五章	房地产市场及其运行	61
第六章	房地产价格及其评估	63
第七章	房地产投资及其评价	66
第八章	房地产金融和贷款	69
第九章	法律和消费者权益保护	71
第十章	消费心理和营销心理	77
第四部分	房地产经纪业务操作	83
第一章	房地产市场营销基础	84
第二章	房源搜集与管理	89
第三章	客源搜集与管理	93
第四章	存量房经纪业务承接	95
第五章	存量房买卖经纪业务撮合	98
第六章	存量房租赁经纪业务撮合	100
第七章	新建商品房租售代理业务操作	102
第八章	房屋交验与经纪延伸业务	108

人力资源社会保障部 住房城乡建设部

**关于印发《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪专业人员职业资格
考试实施办法》的通知**

人社部发〔2015〕47号

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团人力资源社会保障厅（局）、住房城乡建设厅（局、房地局、建委），国务院各部委、各直属机构人事部门，中央管理的企业：

根据《国务院机构改革和职能转变方案》和《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》（国发〔2014〕27号）有关取消“房地产经纪人职业资格许可”的要求，为加强房地产经纪专业人员队伍建设，适应房地产经纪行业发展，规范房地产经纪市场，在总结原房地产经纪人员职业资格制度实施情况的基础上，人力资源社会保障部、住房城乡建设部制定了《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪专业人员职业资格考试实施办法》，现印发给你们，请遵照执行。

自本通知发布之日起，原人事部、原建设部发布的《关于印发〈房地产经纪人员职业资格制度暂行规定〉和〈房地产经纪人执业资格考试实施办法〉的通知》（人发〔2001〕128号）同时废止。

人力资源社会保障部
住房城乡建设部
2015年6月25日

房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定

第一章 总 则

第一条 为加强房地产经纪专业人员队伍建设,提高房地产经纪专业人员素质,规范房地产经纪活动秩序,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国务院机构改革和职能转变方案》和国家职业资格证书制度有关规定,制定本规定。

第二条 本规定适用于在房地产交易活动中,为促成房地产公平交易,从事存量房和新建商品房居间、代理等房地产经纪活动的专业人员。

第三条 国家设立房地产经纪专业人员水平评价类职业资格制度,面向全社会提供房地产经纪专业人员能力水平评价服务,纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划。

第四条 房地产经纪专业人员职业资格分为房地产经纪人协理、房地产经纪人和高级房地产经纪人 3 个级别。房地产经纪人协理和房地产经纪人职业资格实行统一考试的评价方式。高级房地产经纪人职业资格评价的具体办法另行规定。

房地产经纪专业人员英文为: Real Estate Agent Professionals

第五条 通过房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格考试,取得相应级别职业资格证书的人员,表明其已具备从事房地产经纪专业相应级别专业岗位工作的职业能力和水平。

第六条 人力资源社会保障部、住房城乡建设部共同负责房地产经纪专业人员职业资格制度的政策制定,并按职责分工对房地产经纪专业人员职业资格制度的实施进行指导、监督和检查。中国房地产估价师与房地产经纪人学会具体承担房地产经纪专业人员职业资格的评价与管理工作。

第二章 考 试

第七条 房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度。原则上每年举行 1 次考试。

第八条 中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责房地产经纪专业人员职

业资格评价的管理和实施工作，组织成立考试专家委员会，研究拟定考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准。

第九条 人力资源社会保障部、住房城乡建设部指导中国房地产估价师与房地产经纪人学会确定房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格考试科目、考试大纲、考试试题和考试合格标准，并对其实施房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格考试工作进行监督、检查。

第十条 申请参加房地产经纪专业人员职业资格考试应当具备的基本条件：

- (一) 遵守国家法律、法规和行业标准与规范；
- (二) 秉承诚信、公平、公正的基本原则；
- (三) 恪守职业道德。

第十一条 申请参加房地产经纪人协理职业资格考试的人员，除具备本规定第十条的基本条件外，还必须具备中专或者高中及以上学历。

第十二条 申请参加房地产经纪人职业资格考试的人员，除具备本规定第十条的基本条件外，还必须符合下列条件之一：

- (一) 通过考试取得房地产经纪人协理职业资格证书后，从事房地产经纪业务工作满 6 年；
- (二) 取得大专学历，工作满 6 年，其中从事房地产经纪业务工作满 3 年；
- (三) 取得大学本科学历，工作满 4 年，其中从事房地产经纪业务工作满 2 年；
- (四) 取得双学士学位或研究生班毕业，工作满 3 年，其中从事房地产经纪业务工作满 1 年；
- (五) 取得硕士学历（学位），工作满 2 年，其中从事房地产经纪业务工作满 1 年；
- (六) 取得博士学历（学位）。

第十三条 房地产经纪人协理、房地产经纪人职业资格考试合格，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会颁发人力资源社会保障部、住房城乡建设部监制，中国房地产估价师与房地产经纪人学会用印的相应级别《中华人民共和国房地产经纪专业人员职业资格证书》（以下简称房地产经纪专业人员资格证书）。该证书在全国范围有效。

第十四条 对以不正当手段取得房地产经纪专业人员资格证书的，按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

第三章 职 业 能 力

第十五条 取得相应级别房地产经纪专业人员资格证书的人员，应当遵守国家法律、法规及房地产经纪行业相关制度规则，坚持诚信、公平、公正的原则，保守商业秘密，保障委托人合法权益，恪守职业道德。

第十六条 取得房地产经纪人协理职业资格证书的人员应当具备的职业能力：

- （一）了解房地产经纪行业的法律法规和管理规定；
- （二）基本掌握房地产交易流程，具有一定的房地产交易运作能力；
- （三）独立完成房地产经纪业务的一般性工作；
- （四）在房地产经纪人的指导下，完成较复杂的房地产经纪业务。

第十七条 取得房地产经纪人职业资格证书的人员应当具备的职业能力：

- （一）熟悉房地产经纪行业的法律法规和管理规定；
- （二）熟悉房地产交易流程，能完成较为复杂的房地产经纪工作，处理解决房地产经纪业务的疑难问题；
- （三）运用丰富的房地产经纪实践经验，分析判断房地产经纪市场的发展趋势，开拓创新房地产经纪业务；
- （四）指导房地产经纪人协理和协助高级房地产经纪人工作。

第十八条 取得相应级别房地产经纪专业人员资格证书的人员，应当按照国家专业技术人员继续教育及房地产经纪行业管理的有关规定，参加继续教育，不断更新专业知识，提高职业素质和业务能力。

第四章 登 记

第十九条 房地产经纪专业人员资格证书实行登记服务制度。登记服务的具体工作由中国房地产估价师与房地产经纪人学会负责。

第二十条 中国房地产估价师与房地产经纪人学会定期向社会公布房地产经纪专业人员资格证书的登记情况，建立持证人员的诚信档案，并为用人单位提供取得房地产经纪专业人员资格证书的信息查询服务。

第二十一条 取得房地产经纪专业人员资格证书的人员，应当自觉接受中国房地产估价师与房地产经纪人学会的管理和社会公众的监督。其在工作中违反相关法律、法规、规章或者职业道德，造成不良影响的，由中国房地产估价师与房

地产经纪人学会取消登记，并收回其职业资格证书。

第二十二条 房地产经纪专业人员登记服务机构在登记服务工作中，应当严格遵守国家和本行业的各项管理规定以及学会章程。

第五章 附 则

第二十三条 通过考试取得相应级别房地产经纪专业人员资格证书，且符合《经济专业人员职务试行条例》中助理经济师、经济师任职条件的人员，用人单位可根据工作需要聘任相应级别经济专业职务。

第二十四条 本规定施行前，依据原人事部、原建设部印发的《〈房地产经纪人员职业资格制度暂行规定〉和〈房地产经纪人执业资格考试实施办法〉》（人发〔2001〕128号）要求，通过考试取得的房地产经纪人执业资格证书，与按照本规定要求取得的房地产经纪人职业资格证书效用等同。通过考试取得房地产经纪人协理资格证书效用不变。

第二十五条 本规定自2015年7月1日起施行。

房地产经纪专业人员职业资格考试实施办法

第一条 人力资源社会保障部、住房城乡建设部按职责分工负责指导、监督和检查房地产经纪专业人员职业资格考试的实施工作。

第二条 中国房地产估价师与房地产经纪人学会具体负责房地产经纪专业人员职业资格考试的实施工作。

第三条 房地产经纪人协理职业资格考试设《房地产经纪综合能力》和《房地产经纪操作实务》2个科目。考试分2个半天进行，每个科目的考试时间均为2.5小时。

房地产经纪人职业资格考试设《房地产交易制度政策》、《房地产经纪职业导论》、《房地产经纪专业基础》和《房地产经纪业务操作》4个科目。考试分4个半天进行，每个科目的考试时间均为2.5小时。

第四条 房地产经纪专业人员职业资格各科目考试成绩实行滚动管理的办法。在规定的期限内参加应试科目考试并合格，方可获得相应级别房地产经纪专业人员职业资格证书。

参加房地产经纪人协理职业资格考试的人员，必须在连续的2个考试年度内通过全部（2个）科目的考试；参加房地产经纪人职业资格考试的人员，必须在连续的4个考试年度内通过全部（4个）科目的考试。

第五条 符合《房地产经纪专业人员职业资格制度暂行规定》（以下简称《暂行规定》）第十条的基本条件和相应级别报名条件之一的，均可申请参加相应级别考试。

第六条 符合《暂行规定》相应级别考试报名条件之一的，并具备下列一项条件的，可免于参加房地产经纪专业人员职业资格部分科目的考试：

（一）通过全国统一考试，取得经济专业技术资格“房地产经济”专业初级资格证书的人员，可免试房地产经纪人协理职业资格《房地产经纪综合能力》科目，只参加《房地产经纪操作实务》1个科目的考试；

（二）按照原《〈房地产经纪人员职业资格制度暂行规定〉和〈房地产经纪人执业资格考试实施办法〉》（人发〔2001〕128号）要求，通过考试取得房地产经纪人协理资格证书的人员，可免试房地产经纪人协理职业资格《房地产经纪操作实务》科目，只参加《房地产经纪综合能力》1个科目的考试；

(三) 通过全国统一考试,取得房地产估价师资格证书的人员;通过全国统一考试,取得经济专业技术资格“房地产经济”专业中级资格证书的人员;或者按照国家统一规定评聘高级经济师职务的人员,可免试房地产经纪人职业资格《房地产交易制度政策》1个科目,只参加《房地产经纪职业导论》、《房地产经纪专业基础》和《房地产经纪业务操作》3个科目的考试。

参加1个或3个科目考试的人员,须在1个或连续的3个考试年度内通过应试科目的考试,方可获得房地产经纪专业人员职业资格证书。

免试部分科目的人员在报名时,应当提供相应证明文件。

第七条 参加考试由本人提出申请,按有关规定办理报名手续。考试实施机构按照规定的程序和报名条件审核合格后,核发准考证。参加考试人员凭准考证和有效证件在指定的日期、时间和地点参加考试。

中央和国务院各部门及所属单位、中央管理企业的人员按属地原则报名参加考试。

第八条 考点原则上设在直辖市和省会城市的大、中专院校或者高考定点学校。如确需在其他城市设置考点,须经中国房地产估价师与房地产经纪人学会批准。考试日期原则上为每年的第三季度。

第九条 坚持考试与培训分开的原则。凡参与考试工作(包括命题、审题与组织管理等)的人员,不得参加考试,也不得参加或者举办与考试内容相关的培训工作。应考人员参加培训坚持自愿原则。

第十条 考试实施机构及其工作人员,应当严格执行国家人事考试工作人员纪律规定和考试工作的各项规章制度,遵守考试工作纪律,切实做好从考试试题的命制到使用等各环节的安全保密工作,严防泄密。

第十一条 对违反考试工作纪律和有关规定的人员,按照国家专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定处理。

考 试 说 明

为帮助广大应考人员进一步熟悉全国房地产经纪人职业资格考试的内容和要求，特作如下说明：

一、考试目的

全国房地产经纪人职业资格考试是为了适应社会主义市场经济的需要，规范房地产经纪市场，提高房地产经纪专业人员的素质，充分发挥房地产经纪人在房地产市场中的作用，评价具有中国特色的房地产经纪人才，实现我国房地产经纪制度与国际惯例接轨。

二、考试性质

房地产经纪人职业资格制度是一项适应市场经济发展需要的水平评价类制度。房地产经纪人职业资格考试是国家设定的职业资格考试。凡通过全国统一考试成绩合格者，颁发中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部监制，中国房地产估价师与房地产经纪人学会用印的《中华人民共和国房地产经纪人专业人员职业资格证书》；经登记后，颁发《中华人民共和国房地产经纪人登记证书》，可以以房地产经纪人的名义从事房地产经纪活动。获得房地产经纪人职业资格，表明已具备承担经济专业技术中级职务的水平和能力。房地产经纪人职业资格在全国范围内有效，单位可根据工作需要，按国家有关规定聘任经济师职务。

三、考试内容

全国房地产经纪人职业资格考试分为四个科目：房地产交易制度政策、房地产经纪职业导论、房地产经纪专业基础、房地产经纪业务操作。四个科目全部合格即可取得房地产经纪人职业资格。

各科目考试大纲的内容，分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次。在考试内容中，“掌握”的部分约占60%，“熟悉”的部分约占30%，“了解”的部分约占10%。

四、考试方式

全国房地产经纪人职业资格考试采用闭卷、计算机作答的考试方式。

五、试卷题型

全国房地产经纪人职业资格考试四个科目的试卷题型均为单项选择题、多项选择题和综合分析题。

第一部分

房地产交易制度政策