

马上通关

2014 全国房地产经纪人 执业资格考试通关宝典

房地产经纪实务



Edu24ol.com
环球网校

房地产经纪人执业资格考试教研组 主编

考点凝练 精要解析
真题再现 解惑答疑
直击盲点 丢分规避
预测考情 备考助力



中国人事出版社



中国劳动社会保障出版社

2014 全国房地产经纪人执业资格考试通关宝典

房地产经纪实务

环球网校房地产经纪人执业资格考试教研组 主编

中国劳动社会保障出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪实务/环球网校房地产经纪人执业资格考试教研组主编. —北京: 中国劳动社会保障出版社, 2014

(2014 全国房地产经纪人执业资格考试通关宝典)

ISBN 978-7-5167-1026-5

I. ①房… II. ①环… III. ①房地产业-经纪人-资格考试-中国-自学参考资料
IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 046185 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码: 100029)

*

北京金明盛印刷有限公司印刷装订 新华书店经销

787 毫米×1092 毫米 16 开本 16 印张 348 千字

2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月第 1 次印刷

定价: 36.00 元

读者服务部电话: (010) 64929211/64921644/84643933

发行部电话: (010) 64961894

出版社网址: <http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

如有印装差错, 请与本社联系调换: (010) 80497374

我社将与版权执法机关配合, 大力打击盗印、销售和使用盗版图书活动, 敬请广大读者协助举报, 经查实将给予举报者奖励。

举报电话: (010) 64954652

前 言

为了适应市场经济发展需要，规范和发展房地产市场，加强对房地产经纪人员的管理，提高房地产经纪人员的业务水平和职业道德，保护消费者合法权益，从2001年开始原人事部、建设部决定实行房地产经纪人员执业资格制度。2002年12月底举行了首次考试，到目前为止共计有近5万人通过房地产经纪人执业资格考试。

关于丛书

应广大考生的强烈要求，环球网校特整合十年应试教学经验，组织国内享有盛誉的师资队伍构建房地产经纪人教研组，对每科目的重大变化以及历年考试出现的重大问题进行了严谨总结，并组织自己的精英师资与专业答疑教师团队完成了这套辅导丛书的编写，以帮助参加全国房地产经纪人执业资格考试的考生准确把握考试重点、难点，缩小复习范围，提高复习效率，进而取得优异的成绩。

本丛书具有如下几个亮点：

- 集环球网校多年教学考试研究成果与房地产经纪人教学考试辅导经验于一身。
- 汇集环球网校一线答疑专家多年高频题点、疑点、常见丢分点分析。
- 以考试为本，从考点、疑点、题点、丢分点等多方位精炼考试大纲与考试教材。
- 可参与环球网校“你购书我报销”的免费书计划。

关于本书

在本书的编写过程中，环球网校房地产经纪人教研组总结历年教学辅导经

验,专注于考纲及命题规律研究,以帮助考生高效复习顺利通关为目的,对房地产经纪实务这一科目进行精炼解析,将内容细化到每一个考点、疑点、题点及丢分点,帮助考生理清知识关联。因此,在结构上,本书有着前所未有的复习体验:

★ **高频考点精要:**在分享环球网校顶级师资团队多年教学经验与命题规律研究的基础上,从教材和考纲本身的知识点出发,帮助读者明晰重点内容、重要程度以及题眼。

★ **高频答疑点采集:**答疑教室一直是环球网校的一大办学特色,本书专门调动我们专业的答疑教师,系统整理答疑库中多年积累的常见典型问题,从中过滤出高频疑点和难点,提供完整解析。

★ **常见考点真题解析:**通过对历年考试中常见考点命题的详尽解析,使考生能快速掌握答题技巧,把握命题规律和可能的出题点。

★ **常见丢分点自测:**在环球网校庞大的题库中过滤出每个知识点下的典型试题,帮助考生自我测验对内容的掌握程度,最后扫除那些历年考试中常见的丢分点。

尽管如此,由于时间紧迫,我们仍未能将博大的环球房地产经纪人考试知识库整理出来并共享给每一位读者,书中也难免有瑕疵、疏漏和错误存在,我们欢迎广大读者通过答疑(QQ 2295073521/1011074554/2281941291)提出意见和建议,以便我们今后进一步完善。

由于时间仓促,教材变化较大,错误疏漏之处在所难免,敬请广大读者批评指正。同时,感谢张成成在本书的编写与统稿工作中付出的努力。

环球网校房地产经纪人教研组

目 录

第一部分 考情与备考

一、教材信息	/3
二、考试题型、题量分析和评分标准	/4
三、考情分析	/5
四、复习指导与应试技巧	/6

第二部分 考点精要+真题+自测

第一章 房地产市场营销概述	/11
第一节 市场营销理论概述	/11
第二节 房地产市场营销理论概述	/21
第三节 房地产市场营销策略	/30
第二章 房地产市场分析与调查	/48
第一节 房地产市场分析	/48
第二节 房地产市场调查	/56
第三章 存量房房源管理	/76
第一节 房源信息的开拓与获取	/76
第二节 房源信息的管理	/86
第三节 房源信息的利用	/96
第四节 网络环境下的房源信息	/101

第四章 存量房客源管理	/104
第一节 客源概述	/104
第二节 客源的开拓与获取	/108
第三节 客源信息的管理和维护	/113
第五章 存量房经纪业务流程	/120
第一节 存量房经纪业务流程概述	/120
第二节 客户开发与接待	/123
第三节 签署房地产经纪服务合同	/129
第四节 房源与客源的信息配对	/130
第五节 约看及实地看房	/134
第六节 交易撮合	/137
第七节 合同签订及款项支付	/142
第八节 物业交验	/146
第六章 存量房经纪业务其他服务	/149
第一节 房地产抵押贷款代办	/149
第二节 房地产产权登记服务代办	/155
第三节 房地产投资基金及理财服务	/157
第四节 房地产居家综合服务	/159
第七章 新建商品房销售代理	/160
第一节 新建商品房销售准备	/160
第二节 新建商品房销售工作流程	/169
第八章 住宅、写字楼、商业地产的销售代理	/179
第一节 住宅项目的销售代理	/179
第二节 写字楼项目的销售代理	/183
第三节 商业地产项目的销售代理	/199

第九章 房地产经纪业务技巧	/209
第一节 与客户沟通的技巧	/209
第二节 房屋销售过程中的技巧	/221
第十章 房地产经纪业务风险控制	/227
第一节 风险管理概述	/227
第二节 房地产经纪业务中的主要风险	/233
第三节 房地产经纪业务的风险防范	/242

第一部分 DIYI BUFEN

考情与备考

KAOQING YU BEIKAO

一、教材信息

1. 教材

名称：《房地产经纪实务》

编者：中国房地产估价师与房地产经纪人学会

出版社：中国建筑工业出版社

2. 2013 年大纲及教材变化情况

由于 2012 年教材刚刚改版，2014 年考试大纲和教材继续沿用 2013 年教材（2012 版），新版教材只是对内容简单的修订和更正。

（1）2012 版《房地产经纪实务》同 2011 版教材相比整体变动情况。2012 版《房地产经纪实务》教材，彻底打破了过去的章节编排，章节名称重新规范和定位，章节内容全面调整和重新组合，大纲及教材变化之大创历史之最，是近年章节调整变化最大的一次。现将主要的变化汇总如下：

1) 缩减了房地产经纪实务的理论基础内容。2012 版教材以两个章节的篇幅，从房地产经纪实用的角度介绍了相关理论。

2) 突出了存量房经纪服务业务内容。2012 版教材以四个章节，从第三章到第六章，比较全面系统地介绍了房地产经纪业务中涉及的房源、客源、业务流程和延伸服务等内容。

3) 以《房地产经纪管理办法》（2011 年 1 月住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部联合发布）为基准，对相关内容进行了调整，如第十章房地产经纪风险的内容中区分了行政处罚风险和民事处罚风险。

（2）2012 版教材新增内容

1) 第一章房地产法律法规，新增：房地产的含义。

2) 第二章房地产权利，新增：我国现行房屋所有权制度、集体建设用地使用权。

3) 第三章房地产开发经营，新增：城市紫线、绿线、蓝线和黄线管理。

4) 第四章房地产转让，新增：违规销售行为的处罚、违反商品房预售许可行为的处罚和《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258 号）及《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59 号）内容。

5) 第七章房地产登记，新增：第三节土地登记相关规定。

6) 第八章房地产税费，新增：房地产收费、交易手续费、房屋登记费，其中“房屋登记费”和第七章“房地产登记”内容重复。

7) 第十章住房保障和住房公积金，新增：住房保障内容。

（3）2012 版教材调整替换内容

1) 将“房地产所有权、建设用地使用权和国有土地上房屋征收”内容编排到“第二章房地产权利”中。

2) “国有土地上房屋征收”政策，替代“城市房屋拆迁”政策，并将其列为第二章“房地产权利”第三节标题。

3) “房地产行政管理体制”，替代“房地产交易管理机构及其职责”，并放在第一章

“城市房地产管理法相关规定”中。

4) “其他类型房地产转让管理”, 替代“房地产开发项目转让”, 并放在第四章“房地产转让”中。

5) 根据《商品房屋租赁管理办法》重新编写了“房屋租赁”内容, 替代“房屋租赁管理”, 并独立成为第五章内容。

(4) 与 2011 版教材相比, 2012 版教材删去的内容

1) 删去了“第二章房地产中介服务管理制度与政策”。

2) 删去了“建设工程勘察设计的监督管理”。

3) 删去了“注册建筑师制度”。

4) 删去了“注册结构工程师制度”。

5) 删去了“建筑施工企业的资质管理、建造师管理制度”。

6) 删去了“建设工程监理”。

7) 删去了“房地产开发企业”。

8) 删去了“第十章有关违法行为及查处”。

二、考试题型、题量分析和评分标准

《房地产经纪实务》考试采取闭卷形式, 其试题性质为客观性试题。近几年, 本门课程考试题型包括单项选择题、多项选择题、综合分析题。本试卷题量一般都是 100 道题, 试卷总分为 150 分, 答题时间为 2 小时。

1. 单项选择题

50 道题, 每题 1 分, 共 50 分。每题有 4 个选项, 且只有 1 个选项是正确的, 一般情况下, 单选题不倒扣分。

考试作答建议: 对于没把握的选项, 也要全答, 不可不答, 选择了就有得分的希望。

2. 多项选择题

30 道题, 每题 2 分, 共 60 分。每题有 5 个选项, 其中有 2 个或 2 个以上符合题意。全部选对的, 得 2 分; 错选或多选的, 不得分; 少选且选择正确的每个选项得 0.5 分。

考试作答建议: 做题务必慎重, 没把握的选项最好不选。尽管不倒扣分, 但是只要其中一项选择错误, 则整道试题不得分。

3. 综合分析题

20 道小题, 每小题 2 分, 共 40 分。每小题有 4 个选项, 其中有 1 个或 1 个以上符合题意, 全部选对的, 得 2 分; 错选或多选的, 不得分; 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分。

考试作答建议: 在综合分析题中, 每道小题可能是单项选择题, 也可能是多项选择题。对于单项选择题, 即使没把握的选项, 也要全答, 不可不答; 而对于多项选择题, 没把握的选项最好不选。考生必须分清是属于单项选择题, 还是多项选择题。这就要求考生平时多加训练。

三、考情分析

考点分别		分值		
		2012 年	2011 年	2010 年
第一章 房地产市场营销概述	第一节 市场营销理论概述	1	4	2
	第二节 房地产市场营销理论概述	11	3	5
	第三节 房地产市场营销策略	9	17	22
第二章 房地产市场分析与调查	第一节 房地产市场分析	5	1	3
	第二节 房地产市场调查	9	8	9
第三章 存量房房源管理	第一节 房源信息的开拓与获取	9	9	9
	第二节 房源信息的管理	6	8	
	第三节 房源信息的利用		3	6
	第四节 网络环境下的房源信息			
第四章 存量房客源管理	第一节 客源概述	2	3	7
	第二节 客源的开拓与获取	7	5	8
	第三节 客源信息的管理和维护	5	10	3
第五章 存量房经纪业务流程	第一节 存量房经纪业务流程概述		1	8
	第二节 客户开发与接待	7	6	7
	第三节 签署房地产经纪服务合同			
	第四节 房源与客源的信息配对	5	4	4
	第五节 约看及实地看房	2	4	2
	第六节 交易撮合	2	1	
	第七节 合同签订及款项支付	2	5	1
	第八节 物业交验	1	2	1
第六章 存量房经纪业务其他服务	第一节 房地产抵押贷款代办	4	2012 年新增内容	
	第二节 房地产产权登记服务代办	3		
	第三节 房地产投资基金及理财服务			
	第四节 房地产居家综合服务			
第七章 新建商品房销售代理	第一节 新建商品房销售准备	4	8	17
	第二节 新建商品房销售工作流程	4		
第八章 住宅、写字楼、商业地产的销售代理	第一节 住宅项目的销售代理	1	3	2
	第二节 写字楼项目的销售代理	12	3	3
	第三节 商业地产项目的销售代理	2	5	3
第九章 房地产经纪业务技巧	第一节 与客户沟通的技巧	3	9	7
	第二节 房屋销售过程中的技巧	1	7	1
第十章 房地产经纪业务风险控制	第一节 风险管理概述	2	1	2
	第二节 房地产经纪业务中的主要风险	2	4	6
	第三节 房地产经纪业务的风险防范	12	3	1

四、复习指导与应试技巧

1. 要制定计划

在学习之初,考生应当根据自己的工作情况,事先拟订一份切实可行、周密细致的学习计划表,并严格执行。建议先从宏观上把握每一遍复习所需的时间,再从微观上细分到每一周、每一天的任务,切忌不按计划进行,否则,复习计划就是一纸空文。

2. 要重视研读大纲

考试大纲是房地产经纪人考试命题的依据,也是帮助考生自学及对课程进行助学的依据。考试大纲进一步规定了房地产经纪人每门课程和考试目的、考试内容、考试范围,并附有考试题型,使考试标准具体化。尤其是近年来的考试大纲把每章内容的最重要的知识点进行了提要汇总,这也是考生进一步加强学习的“阶梯”,所以一定要仔细阅读,在通读教材、强化训练、升华知识后,还可以回过头来再看一遍,做到充分吃透考试大纲精神,必能取得事半功倍的良好效果。

3. 要通读一遍教材

在熟悉考试大纲的前提下,紧接着要通读指定教材。考生运用大纲时,一定要根据大纲提出的要求,结合教材,全面理解和掌握教材内容,并使其融会贯通,提高分析问题和解决问题的能力。切不可轻视指定教材的“通读”,可以说“通读”是全面掌握知识、强化训练的基础。“通读”就是对指定教材内容一字不落地“精读”,精读是学习的关键,故应当用整块的时间来精读。“通读”每章内容前,要对照大纲要求,搞清哪些是掌握点,哪些又是熟悉、了解点,可以在教材上注明,这对今后的复习会有帮助,不用再翻考试大纲。同时在“通读”每章内容时,最好勾画出重点,这里需要特别强调的是,要学会做精读笔记。笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华,以利于把知识点串联起来或对照起来看,便于日后强化记忆,以达到融会贯通的目的。据以往几年考试情况看,房地产经纪人考试命题逐渐呈点散、面宽、灵活、量大的趋势,这就要求考生全面系统掌握每章内容,通读指定教材可以有效解决上述问题。从这个意义上说,“通读指定教材”是知识准备、积累的载体,同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统的掌握,是应对房地产经纪人资格考试最强有力的武器,所谓“艺高人胆大”,有扎实的知识功底做后盾,再艰难的考试也会泰然处之。

4. 要强化训练,提升应试水平

实践证明,在系统看书学习之时,加强练习,强化训练,能够巩固已学的知识,加深对知识的理解和升华。强化训练,具体是指:

一是要多做一些练习题。习题要多做,做题要“多”而“精”,即题目种类广泛,不重复做同类题,多做新的题型。做题时也要学会举一反三,知道“ $1+1=2$ ”,就要知道“ $2-1=1$ ”。通过举一反三,加深记忆,巩固知识,在考试时遇到不会的题时,如果能够联想到自己做过的题,找出相似点与不同点,就可能找到难题的突破口。

二是要多做一些模拟试题。做模拟试题的目的就是要模拟现场考试,要在规定的时间内系统地做并做完。通过模拟考试,可以发现已认为掌握而实际上还没有完全掌握的基础知

识，从而更有针对性地加强复习。通过模拟考试，能够检验和巩固学习成果，熟悉考试的题型，以有效提高考试的适应能力。

三是要多做一些历年试题。做历年试题，不仅能掌握知识，还能了解历年出题的难易、出题的方向和重点，能够取得事半功倍的效果。因此，在平时，尤其在关键的考试前一个月，要抽出时间，集中精力，系统地做几遍历年试题。当然，做历年试题还要坚持批评地做，因为随着时间的推移、大纲的变化，一些试题可能已过时。了解这些特点，对学习还会有帮助。

第二部分 DIER BUFEN

考点精要 + 真题 + 自测

KAODIAN JINGYAO + ZHENTI + ZICE