

马上通关

2014 全国房地产经纪人 执业资格考试通关宝典

房地产经纪相关知识




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

房地产经纪相关知识

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

房地产经纪相关知识/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 978-7-5167-1015-9

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 043196 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 17.75 印张 397 千字
2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月第 1 次印刷
定价: 39.00 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中出现的重大问题进行了认真总结，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，对房地产经纪机关知识这一基础科目进行精炼解析，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，帮助考生明晰重点内容、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，本书专门调动专业答疑教师，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，帮助考生对内容的掌握程度进行自我测验，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与每一位读者共享，书中也难免有瑕疵、疏漏和错误存在，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，感谢王玉莹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、考试题型及答题方法与技巧 /6
- 三、考情分析 /6
- 四、复习指导与应试技巧 /7

第二部分 考点精要+真题+自测

- **第一章 法律和消费者权益保护** /11
 - 第一节 法律概述 /11
 - 第二节 民法 /14
 - 第三节 城市房地产管理法相关规定 /26
 - 第四节 物权法 /34
 - 第五节 消费者权益保护法 /39

- **第二章 建筑和房地产面积** /42
 - 第一节 建筑概述 /42
 - 第二节 建筑构造 /51
 - 第三节 建筑设备 /58
 - 第四节 房地产识图 /64
 - 第五节 房地产面积 /71

第三章 建筑材料和装饰装修	/80
第一节 建筑材料	/80
第二节 建筑装饰装修概述	/86
第三节 室外装饰装修	/89
第四节 室内装饰装修	/93
第四章 环境和景观	/99
第一节 环境概述	/99
第二节 环境污染	/101
第三节 室内环境污染	/117
第四节 景观概述	/119
第五章 城市和城市规划	/124
第一节 城市 and 城市化	/124
第二节 城市用地评价	/130
第三节 城市规划常用术语和控制指标	/135
第四节 城乡规划体系	/140
第五节 城市居住区规划设计	/143
第六章 房地产投资和风险	/149
第一节 房地产投资概述	/149
第二节 资金的时间价值	/156
第三节 房地产投资项目经济评价	/161
第四节 房地产投资风险及应对	/168
第七章 房地产价格和估价	/173
第一节 房地产价格概述	/173
第二节 房地产价格的种类	/176
第三节 房地产价格的影响因素	/186
第四节 房地产估价基本方法	/192

第八章 房地产金融和保险	/200
第一节 金融概述	/200
第二节 房地产贷款	/206
第三节 住房置业担保	/211
第四节 房地产信托	/215
第五节 房地产保险	/220
第九章 统计和房地产统计指标	/230
第一节 统计的基本概念和术语	/230
第二节 统计数据的搜集与整理	/231
第三节 统计指标	/237
第四节 时间序列分析	/239
第五节 指数	/242
第六节 房地产统计指标	/244
第十章 消费心理和营销心理	/250
第一节 消费者的基本心理	/250
第二节 消费者的需要和动机	/258
第三节 消费者群体的心理与行为	/261
第四节 营销过程心理	/265
第五节 营销人员心理	/270

第一部分 DIYI BUFEN

考情与备考

KAOQING YU BEIKAO

一、教材信息

名称：《房地产经纪相关知识》

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

(一) 考点分布及重点级别

章 节	考试重要性
第一章 法律和消费者权益保护	★
第二章 建筑和房地产面积	★★
第三章 建筑材料和装饰装修	★★
第四章 环境和景观	★★★
第五章 城市和城市规划	★★
第六章 房地产投资和风险	★★★
第七章 房地产价格和估价	★★★★
第八章 房地产金融和保险	★★
第九章 统计和房地产统计指标	★
第十章 消费心理和营销心理	★

(二) 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进行了简单的修订和更正。2012 年版《房地产经纪相关知识》教材变化比较大，第二章“建筑和房地产测绘”变更为“建筑和房地产面积”；第三章“建筑装饰装修和材料”变更为“建筑材料和装饰装修”；第六章“房地产市场和投资”变更为“房地产投资和风险”。具体各章节变化情况如下：

章节	新增	调整	删除
第一章 法律和消费者权益保护	<p>第三节的“六、买卖合同和租赁合同”中的“租赁合同的解除”</p> <p>第三节的“七、委托合同、居间合同”中的“居间合同与委托合同的异同”</p> <p>第四节“物权法”中的“二、所有权”增加“（四）相邻关系”</p> <p>第四节“物权法”中的“三、用益物权”中增加“建设用地使用权”的相关内容</p> <p>第四节“物权法”中的“五、占有”</p>	<p>第一节的买卖合同和租赁合同及委托合同、居间合同中调整了部分内容</p>	<p>原教材第一节的“一、法律和法规的含义”</p> <p>原教材第三节的“六、买卖合同和租赁合同”中的“房屋买卖合同”</p> <p>原教材第三节的“七、委托合同、居间合同和行纪合同”中的“居间人的权利”和“订立居间合同应注意的问题”</p> <p>原教材第三节的“七、委托合同、居间合同和行纪合同”中的“行纪合同”</p> <p>原教材第四节“物权法”的“一、物权概述中物权的效力”</p>

续表

章节	新增	调整	删除
第二章 建筑和房地产面积	<p>第一节的“三、住宅的分类”</p> <p>第一节的“五、住宅性能及其评定内容”</p> <p>第五节“房地产面积”中房屋面积“(五)建筑面积与使用面积的比较”</p>	<p>第四节“房地产识图”由原教材第四节“建筑识图”合并到第五节“房地产测绘”中“二、地形图和房地产图”中的地形图内容以及“一、测绘中的基本概念”调整而来</p> <p>第五节“房地产面积”由原教材第五节“房地产测绘”中的“三、土地面积测绘和房屋面积测算”合并调整而来</p>	原教材第一节中的“二、建筑物构件的燃烧性能和耐火极限表”
第三章 建筑材料和装饰装修	第三节“室外装饰装修”中的“二、外墙面装饰构造(六)幕墙饰面”	<p>第一节“建筑材料”由原教材第四节“建筑装饰材料”改变名称调整而来</p> <p>第二节“建筑装饰装修概述”中把原教材“室外装饰装修风格”提到“室内装饰装修风格和流派”之前</p>	<p>原教材第一节的“室内装饰装修风格”中的“后现代风格”</p> <p>原教材第一节的“室内装饰装修”中“(七)装饰艺术派”</p> <p>原教材第二节中关于幕墙和玻璃幕墙的内容</p> <p>原教材第二节中“建筑外立面视觉”中的“(五)对比协调”</p> <p>原教材第二节中“建筑外立面色彩个体因素”</p>
第四章 环境和景观		<p>第二节“环境污染”“三、……”中“(三)环境噪声污染源”中，“交通噪声”和“工业噪声”前后调整</p> <p>第四节“景观概述”中“(二)景观与环境的关系”和“(三)景观与园林的异同”前后调整</p> <p>第六节“景观评价”并入第四节“景观概述”</p>	原教材第五节“景观设计”
第五章 城市和城市规划	变化不大	变化不大	变化不大
第六章 房地产投资和风险	<p>第一节“房地产投资概述”中的“二、房地产投资的特点”</p> <p>第四节“房地产投资风险及其应对”</p>	<p>原教材第一节“房地产市场”调入新教材《房地产经纪概论》第一章第三节</p> <p>第一节“房地产投资概述”由原教材第四节的“一、……”调整过来</p>	原教材第二节“房地产供给与需求”

续表

章节	新增	调整	删除
第六章 房地产投资和风险		<p>第一节“房地产投资概述”的“三、……”和“四、……”为原教材的“一、……”调整出来</p> <p>第二节“资金时间价值”为原教材第三节</p> <p>第三节“房地产投资项目经济评价”为原教材第四节“二、……”的内容</p>	
第七章 房地产价格和估价		<p>第一节的“二、……”中的(3)和(4)调整对调</p>	<p>原教材第二节的“一、……”和“二、……”</p> <p>原教材的第四节“房地产估价的基本方法”的“二、收益法”中的“4. 预知未来若干年后的价格的公式”</p>
第八章 房地产金融和保险	<p>第一节“金融概述”中的“四、信用和利率”“(四)利率”“(4) 公定利率”</p>	<p>第二节“房地产贷款”的“二、……”中的(四)和(五)并入“房地产贷款”的“三、房地产贷款程序”</p> <p>第三节“房地产信托”和第四节“住房置业担保”对调,内容没变化</p>	<p>原教材第二节“房地产贷款”的“一、……”中“(二)……”的“5. 自营性贷款和委托性贷款”</p> <p>原教材第二节“房地产贷款”的“二、个人住房贷款的特点”</p> <p>原教材第二节“房地产贷款”的“四、……”中的“(一)还款方式的种类”</p>
第九章 统计和房地产统计指标	<p>第五节的“一、同比指数”</p>	<p>第六节“房地产统计指标”中的“二、……”中“(四)人均住宅使用面积”调整为“住宅成套率”</p>	
第十章 消费心理和营销心理	<p>第一节“消费者的基本心理”中的“三、……”的“(三)消费者的能力类型”</p> <p>第二节的“三、消费者的购买行为”</p>		<p>第一节“消费者的基本心理”中的“三、……”的“(三)消费者的购买能力”和“2. 能力的种类”</p> <p>第二节“一、……”的“(三)消费者需要的基本内容”中的“(2)对商品质量性能的需要”</p> <p>第二节“二、……”的“(四)消费动机与行为的关系”</p> <p>第五节的“三、人际交往和人际关系”中的“(一)~(五)”</p> <p>第五节的“四、……”的“(一)心理压力的概念和影响”</p>

二、考试题型及答题方法与技巧

1. 单项选择题

单项选择题每题 1 分，每题的备选【答案】中只有一个最符合题意。具体答题方法有：

(1) 直接挑法：根据题干的内容去看题枝，直接从题枝中选出符合题意的选项。

(2) 排除法：根据题干的内容去看题枝，排除题枝中的错误选项，剩下的为正确【答案】。

由于题目中没有答错倒扣分的规定，当遇到不能肯定选出正确【答案】的题目时，千万不要放弃，应该猜答，这样有 25% 的得分概率。

2. 多项选择题

多项选择题每题 2 分。共 5 个选项，每题的备选【答案】中有两个或两个以上符合题意，错选不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分，多项选择题有 2 个、3 个或 4 个正确【答案】，由于存在答错倒扣分的情况，因此，在答题时拿不准的题目一定不要猜答。多项选择题答题基本方法：

(1) 消元法：多选题都是两个或两个以上【答案】是正确的，其干扰项（错误项）最多为三个，因此，遇到此题运用消元法是最普遍的。先将自己认为不是正确的选项消除掉，余下的则为选项。

(2) 分析法：将 5 个选择项全部置于试题中，纵横比较，逐个分析，去误留正，去伪存真，获得正确的【答案】。

(3) 语感法：在【答案】中因找不到充分的根据确定正确选项时，可以将试题默读几遍，自己感觉读起来不别扭，语言流畅、顺口，即可确定为【答案】。

3. 综合分析题

综合分析题每小题 2 分。在每小题的备选【答案】中有一个或一个以上符合题意（【答案】有 1 个、2 个或 3 个），错选不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分。

综合分析题的答题基本方法：在充分理解题意的基础上，运用单选题和多选题的答题技巧进行作答。

三、考情分析

知识点	年度			
	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
第一章 法律和消费者权益保护	6	18	19	16
第二章 建筑和房地产面积	22	20	18	10
第三章 建筑材料和装饰装修	0	9	11	5
第四章 环境和景观	13	19	13	16
第五章 城市和城市规划	24	11	11	9
第六章 房地产投资和风险	17	22	20	9
第七章 房地产价格和估价	27	12	20	16

续表

知识点	年度	2009年	2010年	2011年	2012年
	第八章 房地产金融和保险		29	19	17
第九章 统计和房地产统计指标		9	9	9	10
第十章 消费心理和营销心理		11	13	15	11

四、复习指导与应试技巧

如何在短时间内有针对性地进行复习,全面、系统地领会吃透考试教材的学习要点和考点,最大限度地提高考试成绩,是广大考生最为关心的话题。下面是编者在教学中的一些心得与体会,希望能对广大考生复习考试有所帮助。

(1) 全面研读教材、吃透教材内容

考生在学习教材时,往往希望学习和复习的范围越小越好,甚至把全部希望寄托在辅导老师考前的押题之上,这种心情可以理解,但从历年考生的考试通过经验表明,要想顺利通过考试,不能放松对教材的全面研读。经纪人考试的出题是不会超出指定教材范围的,指定教材阐述了大量的基本问题,从教材第一页到最后一页,每个部分都有可能考到。

考生只有充分准备,在考试时才能游刃有余,切不可抱有侥幸心理。一般来说,指定教材包含了命题范围和【答案】标准,考生必须按指定教材的内容、观点和要求去回答考试中的所有问题,否则很难获得高分。没有指定教材而去参加考试是不可想象的。但有了教材,还必须善于总结与系统把握教材的精髓。考试通过的考生说:“善于总结和系统把握是成功考生复习时的‘常规武器’,也是他们考场上屡次取胜的两大‘法宝’。”所谓“善于总结”,就是在仔细看完教材的某个章节的前提下,一边看书,一边做总结性的笔记,把教材中每一章的要点都列出来,从而让厚书变薄,并理解其精华所在;所谓“系统把握”,就是不仅要系统全面地把握每一章节,而且要系统地把握各章节之间的密切联系。研读教材需要一定的时间和精力投入,考生宜早做安排。很多考生在学习上喜欢先松后紧,一开始并不在意,到考前才突击复习,搞得十分紧张。每年临考之时,都有一些考生遗憾地抱怨,再有一周时间复习肯定能够过关。与其临考前后悔,不如笨鸟先飞。强调对教材的研读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求考生把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。研读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上全面系统地掌握应考科目。

(2) 深刻把握重点

对教材全面研读的同时,考生也要注意抓住重点进行复习。《房地产经纪相关知识》有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,考生一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。考生在复习中要想提高效率,就必须把握重点,避免平均用力。因此,全面研读教材与重点把握教材都很重要。全面研读可以使考生稳扎稳打,保持良好的应试心态;把握重点则能使考生以较小的投入获取较大的考试收益,在考试中立于不败之地。

(3) 练习巩固提高

《房地产经纪相关知识》涉及内容十分广泛，有些内容在实际业务中很少接触，仅仅依靠记忆和自身理解来准备考试是远远不够的。适当演练一些高质量的练习题，可以提高考生对相关知识点的理解和运用水平，进而提高应试能力。通过练习，可以逐渐总结出考试内容的某些重点与规律，发现自身学习中的薄弱环节，从而有针对性地进行提高。

适当做一些练习题和模拟题是考试成功必不可少的一个环节。特别是往年的考试试卷，虽然这些题再考的可能性不是很大，但是熟悉题型是很重要的。

众所周知，考试所涉及的各个科目均具有严谨性、务实性的特点，尽管很多问题从理论上讲可能会有不同的观点和看法，需要运用专业知识来判断，但在考试时，考试试题的【答案】都应具有“唯一性”，客观性试题尤其如此。这里的“唯一”，实际上也可以说是“统一”，即统一于考试大纲和指定教材的各“考试点”。但考试大纲只规定了考试范围，并未给出具体的考试内容；而指定教材通常也只是就考试大纲规定的范围平铺直叙地加以展开说明。如何将指定教材中各“考试点”（由考试大纲决定）与考试试题的【答案】联系起来呢？这就要求考生在理解指定教材的同时，必须做一些练习、模拟题，并能举一反三。由此可见，每一位考生还必须有一本与指定教材相配套的习题复习资料。

一本好的习题复习资料应该按照考试大纲和指定教材的内容，以“考题”的形式进行归纳整理，并附有多套模拟试题，具有一定的参考价值。通过练习、模拟，可以自我测试对教材的理解和掌握程度，了解哪些内容知道，哪些问题能回答，哪些章节没把握，哪些试题以前根本没见过等，从而为进一步学习做好思想和时间上的准备。但复习资料不宜过多，选一本即可，多了容易浪费精力，反而不利于复习。

多做练习固然有益，但千万不要舍本逐末，以题代学。练习只是对所学知识的检验和巩固，应试能力的培训核心在前面两个环节。做练习要尽量选择高质量的习题，至少应保证是根据新教材编写的习题。重做历年考试真题也是一个不错的学习方法，但要注意，因为教材的变化，以前考题的标准答案并不一定适合现在的考试。

第二部分 DIER BUFEN

考点精要 + 真题 + 自测

KAODIAN JINGYAO + ZHENTI + ZICE