

全国房地产经纪人助理职业资格 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

全国房地产经纪人协理职业资格 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

全国房地产经纪人协理职业资格考试大纲(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 978-7-112-19375-2

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 086714 号

本大纲设置“房地产经纪综合能力”和“房地产经纪操作实务”两个考试科目, 其中“房地产经纪综合能力”科目包括七部分的内容; “房地产经纪操作实务”科目包括八部分的内容。

责任编辑: 向建国 封毅 张瀛天

责任校对: 李美娜 关健

全国房地产经纪人协理职业资格考试大纲

(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

北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 1 $\frac{1}{2}$ 字数: 22 千字

2016 年 5 月第一版 2016 年 5 月第一次印刷

定价: 7.00 元

ISBN 978-7-112-19375-2

(28638)

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)

说 明

根据住房城乡建设部、国家发展改革委员会、人力资源社会保障部联合发布的《房地产经纪管理办法》(第8号令)和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资格考试实施办法〉的通知》(人社部发〔2015〕47号),中国房地产估价师与房地产经纪人学会编制了全国统一的《房地产经纪人协理职业资格考试大纲》,并经人力资源社会保障部、住房城乡建设部审定通过。

按照《房地产经纪管理办法》和《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》要求,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人协理职业资格制度的政策制定,并按职责分工对房地产经纪人协理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人协理职业资格的评价与管理工作。房地产经纪人协理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。

本大纲以社会主义市场经济理论为指导,从房地产经纪人协理岗位职责和房地产经纪业务实际操作出发,主要考核房地产经纪人协理职业资格考试的应试人员运用房地产经纪专业知识开展房地产经纪业务的职业能力。

本大纲设置“房地产经纪综合能力”和“房地产经纪操作实务”两个考试科目，其中“房地产经纪综合能力”科目包括房地产和建筑概述、房地产经纪行业、房地产经纪管理、房屋租赁、房屋买卖、个人住房贷款、不动产登记七个部分的内容；“房地产经纪操作实务”科目包括房地产经纪业务类型及流程、房地产交易信息搜集与运用、房地产经纪服务合同签订、房屋实地查看、房地产交易合同代拟、房地产交易资金结算、房屋查验与交接、房地产经纪业务风险防范八个部分的内容。

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
第一科目 房地产经纪综合能力	12
考试目的	12
考试内容	12
一、房地产和建筑概述	12
二、房地产经纪行业	12
三、房地产经纪管理	13
四、房屋租赁	14
五、房屋买卖	14
六、个人住房贷款	15
七、不动产登记	16
第二科目 房地产经纪操作实务	18
考试目的	18
考试内容	18
一、房地产经纪业务类型及流程	18
二、房地产交易信息搜集与运用	18
三、房地产经纪服务合同签订	19
四、房屋实地查看	19
五、房地产交易合同代拟	20
六、房地产交易资金结算	20

七、房屋查验与交接	21
八、房地产经纪业务风险防范	22
考试使用的题型	23

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“房地产经纪人员职业资格许可”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等工作。

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。