

每科目五套精选试题，全部仿真考试试卷，精选试题紧扣考试大纲，每道试题均提供考试知识点，以增强应考能力



盘点™ 考试丛书

全国注册房地产经纪人 执业资格考试仿真试卷

● 盘点式考试复习方法研究组 组织编写

全新的盘点式复习助您轻松过关

- ☑ 房地产基本制度与政策
- ☑ 房地产经纪概论
- ☑ 房地产经纪实务
- ☑ 房地产经纪相关知识



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

盘点考试丛书

全国注册房地产经纪人 执业资格考试仿真试卷

盘点式考试复习方法研究组 组织编写



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

盘点式考试丛书

全国注册房地产经纪人执业资格考试 仿真试卷

图书在版编目 (CIP) 数据

全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷/盘点式考试复习方法研究组组织编写. —北京: 中国水利水电出版社, 2008

(盘点考试丛书)

ISBN 978 - 7 - 5084 - 5498 - 6

I. 全… II. 盘… III. 房地产业—经纪人—资格考核—中国—习题 IV. F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 048758 号

书 名	盘点考试丛书 全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷
作 者	盘点式考试复习方法研究组 组织编写
出版发行	中国水利水电出版社 (北京市三里河路 6 号 100044) 网址: www.waterpub.com.cn E-mail: sales@waterpub.com.cn 电话: (010) 63202266 (总机)、68367658 (营销中心)
经 售	北京科水图书销售中心 (零售) 电话: (010) 88383994、63202643 全国各地新华书店和相关出版物销售网点
排 版	中国水利水电出版社微机排版中心
印 刷	北京市地矿印刷厂
规 格	184mm×260mm 16 开本 20.25 印张 480 千字
版 次	2008 年 5 月第 1 版 2008 年 5 月第 1 次印刷
印 数	0001—3000 册
定 价	45.00 元

凡购买我社图书, 如有缺页、倒页、脱页的, 本社营销中心负责调换

版权所有·侵权必究

《全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷》

编写人员名单

主 编 张 威

参 编	阎 玲	白雅君	穆克华	丁 蒙	牛云博
	杜 岳	李川川	李云艳	李 丽	罗 君
	杨蝉玉	宋亚楠	王美霞	钟 雷	邵 冰
	吴戈军	冯 冲	石 洋	吴雪鹏	宁宏宇
	黄金春	李 博	韩 雪	曹 月	

前言

本书是编者依据多年的教学经验，结合近十几年全国房地产经纪人执业资格统一考试的题目类型，在吸收了多方面的实践成果的基础上编写而成的。为了让更多的考生更好地熟悉考试内容，做好考前准备，顺利通过考试，我们以考试大纲为依据，针对实际考试情况，编写了《全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷》。

本书仿照真实考试的内容与出题比例，精选5套仿真试卷，使考生可以进行实战模拟，迅速了解自己对知识的掌握程度。本书除提供题目的参考答案之外，还提供题目所考知识点，此知识点为分级知识点，是作者根据考试大纲及历年考试真题出题情况，对知识点进行的重点等级的划分，使考生能够更加准确地进行备考。

由于本书涉及内容广泛，编者水平和能力有限，虽经反复修改，难免有不妥之处，恳请广大读者多提宝贵意见。

编者

2008年3月

盘点式考试复习方法的主要特色

盘点式考试复习方法是根据目前各种执业资格考试的命题特点，结合考生的具体情况而创造出的一套先进的、行之有效的考试复习方法。按照该套方法开发的天维“考典”系列软件最早诞生于1998年，经过近10年的不断发展和近百万考生的不断实践，已被证明为国内考试软件的先导，并于2001年荣获中国国际软件博览会“金奖”。

针对执业资格考试“考点多、涉面广、题量大、分值小”的特点，盘点式考试复习方法通过“盘点”的方式系统梳理考点，将考试大纲所要求的重点、历年考试常考的知识点和经筛选出来的考生不会的知识难点三者串联在一起，并按考试重点，以星级标志标注了重点级别，构成了为每位考生量身打造的复习重点。同时，结合软件提供的“错题重做”功能将每次的错题筛出重做，使考生逐渐缩小复习范围，将已掌握的知识点一带而过，不必浪费更多的时间。这样便彻底解决了参加执业资格考试的考生复习时间零散、精力有限的难题，为考生在短时间内提高复习效果、顺利通过考试创造了便利条件。

盘点式考试复习方法中的“盘”也指随书附赠的软件光盘，本着用“盘”（智能光盘）抓“点”（考点、重点、难点）的思想，该软件最大的特点是“锁定薄弱环节、突出复习重点、合理安排计划、随时检测效果”，将书中的试题全部纳入考试软件系统，提供章节练习、错题重做、考点强化、做题计时、模拟考试、学习计划安排、每日学习记录、学习情况统计等多项功能。考生既可按“章节练习”对习题进行逐一复习，又可按“考点强化”对知识点进行逐一掌握，同时还可针对挂接此知识点的习题进行练习。

总之，盘点式考试复习方法是专为参加执业资格考试的考生能顺利通过考试而量身定制的一套指导性、针对性、系统性和实用性均强的考试复习方法，照此理念组织编写的全国各专业“执业资格考试考点分级精解与习题库”和各专业“执业资格考试仿真试卷”考试复习用书，值得考生们信赖和拥有。

全国注册房地产经纪人执业资格考试

基本情况及题型说明

国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划。凡从事房地产经纪活动的人员，必须取得房地产经纪人员相应职业资格证书并经注册生效。未取得职业资格证书的人员，一律不得从事房地产经纪活动。人事部、建设部共同负责全国房地产经纪人员职业资格的政策制定、组织协调、资格考试、注册登记和监督管理工作。房地产经纪人协理从业资格考试合格，由各省、自治区、直辖市人事部门颁发人事部、建设部统一格式的《中华人民共和国房地产经纪人协理从业资格证书》。该证书在行政区域内有效。

房地产经纪人考试成绩实行两年滚动管理，考试时间一般安排在10月18日、19日两天。房地产经纪人执业资格考试科目为《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪相关知识》、《房地产经纪概论》和《房地产经纪实务》4个科目。考试分四个半天进行，每个科目的考试时间为两个半小时。房地产经纪人资格考试各科目合格标准均为90分（各科目试卷满分均为150分）。

考试实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，采用笔试、闭卷考试形式。各科单独考试，单独记分。

房地产经纪人考试各科目均为客观题型，以填涂答题卡的方式作答。4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。以下就各种题型分别说明并举例。

一、单项选择题

【例题】房地产开发建设项目投资决策的主要依据和基础是（ ）。

- A. 投资机会研究
- B. 初步可行性研究
- C. 详细可行性研究
- D. 项目评估研究

【答案】 C

二、多项选择题

【例题】房地产开发商在重视可行性研究的前提下，尽量避免以下问题的存在：（ ）。

- A. 花大本钱去做这个工作
- B. 没有进行多方案的比较
- C. 领导主观意志影响研究的客观性
- D. 没有交给真正的专家去做这个工作
- E. 研究人员与项目存在的利益关系

【答案】CDE

三、综合分析题

【例题】某市土地储备中心准备拍卖一块城市中心区的空地，规划用途为商住两用，E 方地产开发公司准备竞标开发。

1. 若 E 公司想确定开发物业的类型，则分析的出发点是（ ）。
 - A. 公司的财力
 - B. 投资人的倾向
 - C. 地块的区位条件
 - D. 地块的法律约束
2. 若 E 公司委托 H 房地产经纪公司做市场需求调研，则 H 公司主要应做（ ）的调研。
 - A. 行情
 - B. 中心区土地存量
 - C. 房地产消费者
 - D. 房地产消费行为
3. 若 H 公司经过调查，认为该地块适合开发商场，则在商圈的设定分析方面，可采取的方法有（ ）。
 - A. 项目实证分析比较法
 - B. 独立调查的方法
 - C. 利用政府商业主管部门通过调查而存有的现成资料
 - D. 商圈的层次分法
4. 若商场已建成，准备租赁，则（ ）。
 - A. 当写字楼、普通住宅以及公寓住宅建于商场附近时，能显著增加商场的租赁价格
 - B. 当许多同类的或者相近的商店或购物中心建于商场附近时，能显著增加商场的租赁价格
 - C. 商场的租金通常由一个固定租金加上销售额的一个百分比来确定
 - D. 商场的租金主要取决于客户的整体赢利状况
5. 若开发的项目总面积为 6000m^2 ，固定总成本为 1200 万元，单位变动成本为 2000 元/ m^2 ，销售税费率为 10%，发展商的目标利润为 1000 万元，则该项目全部销售出去的保本价格和目标利润销售价格分别为（ ）元/ m^2 。
 - A. 4400、4620
 - B. 4444、4620
 - C. 4444、6296
 - D. 4400、6296

【答案】1. CD 2. CD 3. BCD 4. ACD 5. C

目 录

前 言

盘点式考试复习方法的主要特色

全国注册房地产经纪人执业资格考试基本情况及题型说明

全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷（一）

房地产基本制度与政策	3
房地产经纪概论	16
房地产经纪实务	29
房地产经纪相关知识	40

全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷（二）

房地产基本制度与政策	53
房地产经纪概论	66
房地产经纪实务	79
房地产经纪相关知识	91

全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷（三）

房地产基本制度与政策	105
房地产经纪概论	117
房地产经纪实务	131
房地产经纪相关知识	142

全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷（四）

房地产基本制度与政策·····	155
房地产经纪概论·····	168
房地产经纪实务·····	181
房地产经纪相关知识·····	192

全国注册房地产经纪人执业资格考试仿真试卷（五）

房地产基本制度与政策·····	205
房地产经纪概论·····	219
房地产经纪实务·····	232
房地产经纪相关知识·····	244
参考答案与知识点解析·····	256

全国注册房地产经纪人 执业资格考试

仿真试卷（一）

房地产基本制度与政策

一、单项选择题（共 50 题，每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意）

1. 根据权利所处地位，房地产抵押权属于（ ）。

- A. 主权利 B. 从权利 C. 绝对权 D. 相对权

2. 一个正常人应当具有完全民事行为能力，则其可能的最低年龄是（ ）周岁。

- A. 10 B. 14 C. 16 D. 18

3. 代理人知道被委托代理的事项违法而仍然进行代理活动的，（ ）。

- A. 由被代理人单独承担责任
B. 由被代理人承担责任
C. 由代理人和被代理人负连带责任
D. 代理人和被代理人都不承担责任

4. 因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为（ ）年。

- A. 1 B. 2 C. 3 D. 4

5. 对申请人在申请行政复议时，一并提出的对有关行政规定的审查申请，行政复议机关有权处理的应当在（ ）日内依法处理；无权处理的应在 7 日内转有权处理的行政机关依法处理，有权处理的行政机关应当在（ ）日内依法处理。

- A. 5；10 B. 10；20 C. 15；30 D. 30；60

6. 对一审法院判决不服的，自一审判决书送达之日起（ ）日内提出上诉。

- A. 5 B. 10 C. 15 D. 30

7. 以下仅属于动产物权的有（ ）。

- A. 所有权 B. 抵押权 C. 质押权 D. 地役权

8. 因共有关系消灭而分割共有财产时，在不损害财产的经济价值的前提下，不可以采取以下方法（ ）。

- A. 实物分割 B. 变价分割 C. 作价补偿 D. 等价均分

9. 建筑物区分所有权人转让其专有部分所有权的，其对共同享有的共有权利以及对该建筑物及其附属设施享有的共同管理的权利（ ）。

- A. 不转让 B. 视为一并转让
C. 可以不转让 D. 由建筑物区分所有权人决定是否转让

10. 对土地进行登记造册的是（ ）。

- A. 县级以上人民政府
- B. 市以上人民政府
- C. 县级以上人民政府土地管理部门
- D. 市以上人民政府土地管理部门

11. 临时使用土地的期限，最多不超过（ ）。

- A. 6 个月
- B. 1 年
- C. 2 年
- D. 3 年

12. 建设项目施工和地质勘察需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的报（ ）批准。

- A. 县级以上人民政府土地行政主管部门
- B. 省级人民政府土地行政主管部门
- C. 直辖市人民政府土地行政主管部门
- D. 国务院

13. 在规划区内的临时用地应先征得（ ）管理部门同意。

- A. 土地
- B. 城建
- C. 房地产
- D. 规划

14. 镇企业，乡（镇）村公共设施、公益事业和农村村民建住宅必须依法办理建设用地审批手续，涉及占用农用地的（ ）。

- A. 必须办理农用地转用审批
- B. 可以办理农用地转用审批
- C. 不必办理农用地审批
- D. 视具体情况决定是否办理农用地审批

15. 土地使用者未如期支付地价款的，在签约时应缴一定比例的地价款作为定金，（ ）日内应支付全部地价款，逾期未全部支付地价款的，出让方依照法律和合同约定，收回土地使用权并不退定金。

- A. 15
- B. 30
- C. 45
- D. 60

16. 长期租赁的最长租赁期限不得超过（ ）。

- A. 50 年
- B. 40 年
- C. 70 年
- D. 法律规定的同类用途土地出让最高年期

17. 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，（ ）年以上未动工建设的，按省、自治区、直辖市的规定征收土地闲置费。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4

18. 有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证是（ ）。

- A. 选址意见书
- B. 建设用地规划许可证
- C. 建设工程规划许可证
- D. 国有土地使用权证

19. 城市总体规划的期限一般为（ ）年。

- A. 5
- B. 10
- C. 15
- D. 20

20. 城市规划区内的建设工程，建设单位应当在竣工验收后（ ）月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。

- A. 1 B. 2 C. 3 D. 6

21. 建设项目竣工资料不包括（ ）。

- A. 建设工程的审批文件
B. 建设工程竣工的总平面图、平面图、立面图、剖面图、设备图、基础图
C. 城市规划部门指定的其他图纸
D. 建设单位的有关建设合同

22. 拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的，该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起（ ）日内给予答复。

- A. 5 B. 7 C. 10 D. 15

23. 受理拆迁估价技术鉴定后，估价专家委员会应当指派（ ）成员组成鉴定组，处理拆迁估价技术鉴定事宜。

- A. 3 人（含 3 人） B. 5 人（含 5 人）
C. 3 人（含 3 人）单数 D. 5 人（含 5 人）单数

24. 对达不成拆迁补偿安置协议的拆迁纠纷实施行政裁决的可以是（ ）。

- A. 县级以上地方人民政府
B. 县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门
C. 县级以上地方人民政府或县级以上人民政府房屋拆迁管理部门
D. 市级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门

25. 招标人采用邀请招标方式的，应当向（ ）个以上具备承担招标项目的能力、资信良好的特定的法人或者其他组织发出投标邀请书。

- A. 2 B. 3 C. 4 D. 5

26. 建设工期不足 1 年的，办理施工许可证到位建设资金原则上不得少于工程合同价的（ ）。

- A. 20% B. 30% C. 40% D. 50%

27. 房屋建筑工程保修期从（ ）之日起计算。

- A. 工程竣工验收合格 B. 工程交工
C. 交钥匙 D. 入住

28. 房地产开发企业暂定资质的条件不低于（ ）级资质。

- A. 一 B. 二 C. 三 D. 四

29. 负责二级房地产开发企业资质审批的部门是（ ）。

- A. 国务院
B. 国务院建设行政主管部门
C. 省、自治区、直辖市建设主管部门

D. 县级以上人民政府建设行政主管部门

30. 房屋只要在合理的使用年限内, 只要属于主体结构的问题 ()。

A. 申请质量部门认定, 确属房屋主体结构不合格的, 均可申请退房

B. 可要求维修, 但不可要求退房

C. 居住未超过一年者, 可要求退房

D. 居住未超过 10 年者, 可要求退房

31. 商品房预售人应当在签约之日起 () 日内持商品房预售合同到县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

A. 10

B. 15

C. 30

D. 60

32. 《中华人民共和国合同法》规定, 租赁期限不得超过 () 年。

A. 5

B. 10

C. 15

D. 20

33. 全国房屋权属的确权、登记、发证管理工作由 () 负责。

A. 建设部

B. 国土资源部

C. 各省自治区、直辖市人民政府

D. 各地房地产管理部门

34. 房地产估价机构按照专业人员状况、经营业绩和注册资本等条件, 资质等级分为 ()。

A. 甲级、乙级、丙级

B. 一级、二级、三级

C. 甲级、乙级、丙级、丁级

D. 一级、二级、三级、四级

35. 纳税人必须在经土地管理部门批准占用耕地之日起 () 日内缴纳耕地占用税。

A. 10

B. 15

C. 30

D. 60

36. 房产承受人自转移合同签订之日起 () 日内后办理契税纳税申报手续, 并在征收机关核定的期限内缴纳税款。

A. 5

B. 10

C. 15

D. 30

37. 印花税的税率采用 ()。

A. 比例税率

B. 比例税率与定额税率

C. 累进税率与比例税率

D. 累进税率与定额税率

38. 自 2005 年 6 月 1 日起, 对个人购买非普通住房超过 2 年 (含 2 年) 转手交易的, 销售时按 () 营业税。

A. 减半征收

B. 售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收

C. 免于征收

D. 按售房价全额征收

39. 个人住房公积金贷款利率实行一年一定, 于每年 (), 按相应档次利率确定下一年度利率水平。

- A. 1月1日
- B. 6月30日
- C. 7月1日
- D. 12月31日

40. 物业管理企业资质等级分为 () 个等级。

- A. 两
- B. 三
- C. 四
- D. 五

41. 《前期物业服务合同》是 () 与物业管理企业之间签订的。

- A. 房屋建设单位
- B. 房地产行政主管部门
- C. 业主委员会
- D. 街道办事处

42. 以虚报、瞒报房屋权属情况等非法手段获得房屋权属证书的, 由登记机关收回其房屋权属证书或者公告其房屋权属证书作废, 并可对当事人处以 () 元以下的罚款。

- A. 1000
- B. 2000
- C. 3000
- D. 4000

43. 城市分区规划经当地城市规划行政主管部门审核后, 报 () 审批。

- A. 城市人民政府
- B. 上级城市规划行政主管部门
- C. 同级人民代表大会或其常务委员会
- D. 省、自治区、直辖市人民政府

【2003 年考试真题】

44. 下列关于房地产开发企业销(预)售商品房的表述中, 正确的是 ()。

- A. 房地产开发企业可以在未解除商品房买卖合同前, 将作为合同标的物的商品房再行销售给他人
- B. 房地产开发企业不得采取返本销售方式销售商品房, 但可采取变相返本销售的方式
- C. 没有取得商品房预售许可证的, 房地产开发企业不得销售商品房, 不得向买受人收到任何预定款性质的费用
- D. 房地产开发企业可以根据购房者的需要将商品住宅分割销售

【2003 年考试真题】

45. 房屋权属登记时, 房屋面积按 () 进行登记。

- A. 套内建筑面积
- B. 建筑面积
- C. 使用面积
- D. 套内建筑面积或使用面积

【2003 年考试真题】

46. 契税是在土地、房屋权属发生转移时, 对 () 征收的一种税。

- A. 交易任何一方
- B. 产权承受人
- C. 交易双方
- D. 卖方

【2003 年考试真题】