



全国房地产经纪人资格

# 考试大纲

中华人民共和国住房和城乡建设部 编制  
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定

提示：  
本书版权页下方  
贴有防伪标签，请  
查询核对。

中国建筑工业出版社

# 全国房地产经纪人资格 考试大纲

中华人民共和国住房和城乡建设部 编制  
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产经纪人资格考试大纲/中华人民共和国  
住房和城乡建设部编制. —3 版. —北京: 中国建筑工业  
出版社, 2010

ISBN 978-7-112-12081-9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 082954 号

## 全国房地产经纪人资格考试大纲

中华人民共和国住房和城乡建设部 编制  
中华人民共和国人力资源和社会保障部 审定

\*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)  
河北零五印刷厂印刷

\*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 8<sup>3</sup>/<sub>4</sub> 字数: 150 千字

2010 年 5 月第三版 2010 年 5 月第五次印刷

定价: 20.00 元

ISBN 978-7-112-12081-9

(19336)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术, 通过变换视角, 可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话, 核对刮开涂层后显现的 20 位数字, 可知本书真伪。举报电话: (010) 88083151 转 106。

# 前 言

根据中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部联合发布的《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人员执业资格考试实施办法》，住房和城乡建设部组织专家编制了《全国房地产经纪人资格考试大纲》，人力资源和社会保障部组织专家审定通过。

本考试大纲以社会主义市场经济理论为指导，从对我国房地产经纪人的基本要求出发，并着眼于与国际房地产经纪行业接轨，主要考核房地产经纪人资格应考人员应具备的知识结构、素质和能力。

本考试大纲分为“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”四个部分。其中，“房地产基本制度与政策”主要考核应考人员对我国房地产的主要法律、法规、制度和政策的掌握程度；“房地产经纪概论”主要考核应考人员对房地产经纪基本概念、特点和作用，房地产经纪行业发展和现状，房地产经纪人员职业资格和素养，房地产经纪机构设置、运营和管理，房地产经纪基本业务和延伸服务，房地产经纪合同，房地产经纪信息，房地产经纪执业规范，房地产经纪行业管理等方面基本理论和实践知识的掌握程度；“房地产经纪实务”主要考核应考人员对房地产市场营销及其策略、房地产市场分析与调查、存量房房源和客源管理、存量房经纪业务流程、新建商品房销售代理、房地产独家代理经纪业务、房地产经纪业务技巧及风险控制等方面知识及其运用的掌握程度；“房地产经纪相关知识”主要考核应考人员对法律和消费者权益保护、建

筑和房地产测绘、建筑装饰装修和材料、环境和景观、城市和城市规划、房地产市场和投资、房地产价格和估价、房地产金融和保险、统计和房地产统计指标、消费心理和营销心理等方面相关知识的掌握程度。

本考试大纲规定了考试的性质和标准，是全国房地产经纪人资格考试命题的依据，也是应考人员复习和考前培训的指南。考试内容分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次。其中，要求“掌握”的是重点内容，要求“熟悉”的是重要内容，要求“了解”的是相关内容。这些内容体现了一个房地产经纪人必备的理论知识与专业技能。

为便于广大应考人员复习准备，我们委托中国房地产估价师与房地产经纪人学会组织专家按照本考试大纲的要求编写了一套“全国房地产经纪人资格”考试用书，包括《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》。应考人员可按照考试大纲要求的“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次，结合自己的实际情况做好复习准备。只要应考人员认真学习、正确理解和灵活运用，相信能够获得满意的成绩。

# 目 录

人事部 建设部关于印发《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.....	1
考试说明 .....	10
<b>第一部分 房地产基本制度与政策 .....</b>	<b>12</b>
第一章 房地产法律法规概述 .....	13
第二章 房地产中介服务管理制度与政策 .....	14
第三章 建设用地制度与政策 .....	16
第四章 房地产开发经营管理制度与政策 .....	19
第五章 房地产交易管理制度与政策 .....	23
第六章 房地产登记制度与政策 .....	25
第七章 物业管理制度与政策 .....	28
第八章 住房公积金制度与政策 .....	31
第九章 房地产税收制度与政策 .....	33
第十章 有关违法行为及查处 .....	35
<b>第二部分 房地产经纪概论 .....</b>	<b>37</b>
第一章 房地产经纪概述 .....	38
第二章 房地产经纪人员 .....	39
第三章 房地产经纪机构 .....	41
第四章 房地产经纪机构的企业管理 .....	44
第五章 房地产经纪基本业务 .....	47
第六章 房地产经纪延伸服务 .....	49
第七章 房地产经纪合同 .....	50
第八章 房地产经纪信息 .....	52
第九章 房地产经纪执业规范 .....	55

第十章	房地产经纪行业管理 .....	56
<b>第三部分</b>	<b>房地产经纪实务 .....</b>	<b>59</b>
第一章	房地产市场营销概述 .....	60
第二章	房地产市场分析与调查 .....	62
第三章	房地产营销策略 .....	66
第四章	存量房源管理 .....	69
第五章	存量房客源管理 .....	73
第六章	存量房经纪业务流程 .....	76
第七章	新建商品房销售代理 .....	79
第八章	房地产独家代理经纪业务 .....	84
第九章	房地产经纪业务技巧 .....	86
第十章	房地产经纪业务风险控制 .....	89
<b>第四部分</b>	<b>房地产经纪相关知识 .....</b>	<b>92</b>
第一章	法律和消费者权益保护 .....	93
第二章	建筑和房地产测绘 .....	97
第三章	建筑装饰装修和材料 .....	102
第四章	环境和景观 .....	106
第五章	城市和城市规划 .....	109
第六章	房地产市场和投资 .....	111
第七章	房地产价格和估价 .....	114
第八章	房地产金融和保险 .....	117
第九章	统计和房地产统计指标 .....	121
第十章	消费心理和营销心理 .....	125
	考试使用的题型 .....	130

# 人事部 建设部关于印发《房地产经纪人员 职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人员 执业资格考试实施办法》的通知

人发〔2001〕128号

各省、自治区、直辖市人事厅(局)、建设厅(房地产管理局),新疆生产建设兵团,国务院各部委、各直属机构人事(干部)部门:

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,人事部、建设部决定实行房地产经纪人员职业资格制度。现将《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人员执业资格考试实施办法》印发你们,请遵照执行。

中华人民共和国人事部  
中华人民共和国建设部  
二〇〇一年十二月十八日



# 房地产经纪人员职业资格制度暂行规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强对房地产经纪人员的管理,提高房地产经纪人员的职业水平,规范房地产经纪活动秩序,根据国家职业资格制度的有关规定,制定本规定。

**第二条** 本规定适用于房地产交易中从事居间、代理等经纪活动的人员。

**第三条** 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。

**第四条** 本规定所称房地产经纪人员职业资格包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格。

取得房地产经纪人执业资格是进入房地产经纪活动关键岗位和发起设立房地产经纪机构的必备条件。取得房地产经纪人协理从业资格,是从事房地产经纪活动的基本条件。

**第五条** 人事部、建设部共同负责全国房地产经纪人员职业资格制度的政策制定、组织协调、资格考试、注册登记和监督管理工作。

## 第二章 考 试

**第六条** 房地产经纪人执业资格实行全国统一大纲、统一命题、统

一组织的考试制度,由人事部、建设部共同组织实施,原则上每年举行一次。

**第七条** 建设部负责编制房地产经纪人执业资格考试大纲、编写考试教材和组织命题工作,统一规划、组织或授权组织房地产经纪人执业资格的考前培训等有关工作。

考前培训工作按照培训与考试分开,自愿参加的原则进行。

**第八条** 人事部负责审定房地产经纪人执业资格考试科目、考试大纲和考试试题,组织实施考务工作。会同建设部对房地产经纪人执业资格考试进行检查、监督、指导和确定合格标准。

**第九条** 凡中华人民共和国公民,遵守国家法律、法规,已取得房地产经纪人协理资格并具备以下条件之一者,可以申请参加房地产经纪人执业资格考试:

(一)取得大专以上学历,工作满6年,其中从事房地产经纪业务工作满3年。

(二)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。

(三)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。

(四)取得硕士学位,工作满2年,从事房地产经纪业务工作满1年。

(五)取得博士学位,从事房地产经纪业务工作满1年。

**第十条** 房地产经纪人执业资格考试合格,由各省、自治区、直辖市人事部门颁发人事部统一印制,人事部、建设部用印的《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》。该证书全国范围有效。

**第十一条** 房地产经纪人协理从业资格实行全国统一大纲,各省、自治区、直辖市命题并组织考试的制度。

**第十二条** 建设部负责拟定房地产经纪人协理从业资格考试大纲。人事部负责审定考试大纲。

各省、自治区、直辖市人事厅(局)、房地产管理局,按照国家确定的考试大纲和有关规定,在本地区组织实施房地产经纪人协理从业资格考试。

**第十三条** 凡中华人民共和国公民,遵守国家法律、法规,具有高中以上学历,愿意从事房地产经纪活动的人员,均可申请参加房地产经纪人协理从业资格考试。

**第十四条** 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》。该证书在所在行政区域内有效。

### 第三章 注 册

**第十五条** 取得《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》的人员,必须经过注册登记才能以注册房地产经纪人名义执业。

**第十六条** 建设部或其授权的机构为房地产经纪人执业资格的注册管理机构。

**第十七条** 申请注册的人员必须同时具备以下条件:

- (一)取得房地产经纪人执业资格证书。
- (二)无犯罪记录。
- (三)身体健康,能坚持在注册房地产经纪人岗位上工作。
- (四)经所在经纪机构考核合格。

**第十八条** 房地产经纪人执业资格注册,由本人提出申请,经聘用的房地产经纪机构送省、自治区、直辖市房地产管理部门(以下简称省级房地产管理部门)初审合格后,统一报建设部或其授权的部门注册。准予注册的申请人,由建设部或其授权的注册管理机构核发《房地产经纪人注册证》。

**第十九条** 人事部和各级人事部门对房地产经纪人员执业资格注

册和使用情况有检查、监督的责任。

**第二十条** 房地产经纪人执业资格注册有效期一般为三年,有效期满前三个月,持证者应到原注册管理机构办理再次注册手续。在注册有效期内,变更执业机构者,应当及时办理变更手续。

再次注册者,除符合本规定第十七条规定外,还须提供接受继续教育和参加业务培训的证明。

**第二十一条** 经注册的房地产经纪人有下列情况之一的,由原注册机构注销注册:

- (一)不具有完全民事行为能力。
- (二)受刑事处罚。
- (三)脱离房地产经纪工作岗位连续2年(含2年)以上。
- (四)同时在2个及以上房地产经纪机构进行房地产经纪活动。
- (五)严重违反职业道德和经纪行业管理规定。

**第二十二条** 建设部及省级房地产管理部门,应当定期公布房地产经纪人执业资格的注册和注销情况。

**第二十三条** 各省级房地产管理部门或其授权的机构负责房地产经纪人协理从业资格注册登记管理工作。每年度房地产经纪人协理从业资格注册登记情况应报建设部备案。

## 第四章 职 责

**第二十四条** 房地产经纪人和房地产经纪人协理,在经纪活动中,必须严格遵守法律、法规和行业管理的各项规定,坚持公开、公平、公正的原则,恪守职业道德。

**第二十五条** 房地产经纪人有权依法发起设立或加入房地产经纪机构,承担房地产经纪机构关键岗位工作,指导房地产经纪人协理进行各种经纪业务,经所在机构授权订立房地产经纪合同等重要业务文书,

执行房地产经纪业务并获得合理佣金。

在执行房地产经纪业务时,房地产经纪人员有权要求委托人提供与交易有关的资料,支付因开展房地产经纪活动而发生的成本费用,并有权拒绝执行委托人发出的违法指令。

**第二十六条** 房地产经纪人协理有权加入房地产经纪机构,协助房地产经纪人处理经纪有关事务并获得合理的报酬。

**第二十七条** 房地产经纪人和房地产经纪人协理经注册后,只能受聘于一个经纪机构,并以房地产经纪机构的名义从事经纪活动,不得以房地产经纪人或房地产经纪人协理的身份从事经纪活动或在其他经纪机构兼职。

房地产经纪人和房地产经纪人协理必须利用专业知识和职业经验处理或协助处理房地产交易中的细节问题,向委托人披露相关信息,诚实信用,恪守合同,完成委托业务,并为委托人保守商业秘密,充分保障委托人的权益。

房地产经纪人和房地产经纪人协理必须接受职业继续教育,不断提高业务水平。

**第二十八条** 房地产经纪人的职业技术能力:

(一)具有一定的房地产经济理论和相关经济理论水平,并具有丰富的房地产专业知识。

(二)能够熟练掌握和运用与房地产经纪业务相关的法律、法规和行业管理的各项规定。

(三)熟悉房地产市场的流通环节,具有熟练的实务操作的技术和技能。

(四)具有丰富的房地产经纪实践经验和一定资历,熟悉市场行情变化,有较强的创新和开拓能力,能创立和提高企业的品牌。

(五)有一定的外语水平。

**第二十九条** 房地产经纪人协理的职业技术能力:

- (一)了解房地产的法律、法规及有关行业管理的规定。
- (二)具有一定的房地产专业知识。
- (三)掌握一定的房地产流通的程序和实务操作技术及技能。

## 第五章 附 则

**第三十条** 本规定发布前已长期从事房地产经纪工作并具有较高理论水平和丰富实践经验的人员,可通过考试认定的办法取得房地产经纪人执业资格,考试认定办法由建设部、人事部另行规定。

**第三十一条** 通过全国统一考试,取得房地产经纪人执业资格证书的人员,用人单位可根据工作需要聘任经济师职务。

**第三十二条** 经国家有关部门同意,获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港、澳、台地区的专业人员,符合本规定要求的,也可报名参加房地产经纪职业资格考试以及申请注册。

**第三十三条** 房地产经纪人协理从业资格的管理,由省、自治区、直辖市人事厅(局)、房地产管理部门根据国家有关规定,制定具体办法,组织实施。各地所制定的管理办法,分别报人事部、建设部备案。

**第三十四条** 本规定由人事部和建设部按职责分工负责解释。

**第三十五条** 本规定自发布之日起施行。

## 房地产经纪人执业资格考试实施办法

**第一条** 根据《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》(以下简称《暂行规定》),为做好房地产经纪人执业资格考试工作,制定本办法。

**第二条** 人事部和建设部共同成立全国房地产经纪人执业资格考试办公室,在两部领导下,负责房地产经纪人执业资格考试的组织实施和日常管理工作。

各地考试工作由当地人事部门会同房地产管理部门组织实施,具体分工由各地自行确定。

**第三条** 房地产经纪人执业资格考试从 2002 年度开始实施,原则上每年举行 1 次,考试时间定于每年的第三季度。首次开始于 2002 年 10 月份举行。

**第四条** 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。

**第五条** 考试成绩实行两年为一个周期的滚动管理。参加全部 4 个科目考试的人员必须在连续两个考试年度内通过应试科目;免试部分科目的人员必须在一个考试年度内通过应试科目。

**第六条** 符合《暂行规定》第九条规定的报名条件者,均可报名参加房地产经纪人执业资格考试。

在 2005 年以前(包括 2005 年),报名参加房地产经纪人执业资格考试的人员,可以不需要先取得房地产经纪人协理从业资格。

**第七条** 凡已经取得房地产估价师执业资格者,报名参加房地产经纪人执业资格考试可免试《房地产基本政策与制度》科目。

**第八条** 参加考试须由本人提出申请,所在单位审核同意,携带有关证明材料到当地考试管理机构报名。考试管理机构按规定程序和报名条件审查合格后,发给准考证。考生凭准考证在指定的时间、地点参加考试。

国务院各部委及其直属单位的报考人员,按属地原则报名参加考试。

**第九条** 房地产经纪人执业资格考试的考场设在省辖市以上的中心城市。

**第十条** 建设部负责组织编写和确定房地产经纪人执业资格考试、培训指定用书及有关参考资料,并负责考试培训管理工作。

**第十一条** 建设部或授权的机构负责组织房地产经纪人执业资格考试的师资培训工作,各省、自治区、直辖市房地产管理部门或其授权的机构组织负责具体培训工作。各地培训机构要具备场地、师资、教材等条件,经省、自治区、直辖市房地产管理部门会同人事部门审核批准,报建设部备案。

**第十二条** 坚持培训与考试分开的原则,参加培训工作人员,不得参加所有考试组织工作(包括命题、审题和组织管理)。报考人员参加考前培训坚持自愿原则。

**第十三条** 房地产经纪人执业资格考试、培训及有关项目的收费标准,须经当地价格主管部门核准,并公布于众,接受群众监督。

**第十四条** 严格执行考试考务工作的有关规章制度,做好试卷命题、印刷、发送过程中的保密工作,严格考场纪律,严禁弄虚作假。对违反规章制度的,按规定进行严肃处理。



## 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

房地产经纪人资格制度是一项适应市场经济发展需要的执业准入制度。房地产经纪人考试是国家设定的资格考试。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、住房和城乡建设部用印的《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》;经注册后,颁发《中华人民共和国房地产经纪人注册证书》,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

全国房地产经纪人资格考试分为四个科目: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。四个科目