

想知道你的复习效果吗?
想知道你能否通过考试吗?

最后九套题给你答案。



2013

每天一套题，轻松开启成功之门

全国房地产经纪人

执业资格考试



最后九套题

房地产经纪相关知识

(第2版)

执业资格考试命题研究中心 编

国内顶级专业考前辅导专家团队执笔

同类书中的拳头产品
考生相传的冲刺宝典

回馈读者

超值大赠礼

免费赠送

作者团队

全程跟踪答疑服务

9 + 3
套押题密卷

年真题



全国房地产经纪人执业资格考试
最后九套题

房地产经纪相关知识

(第2版)

执业资格考试命题研究中心 编

图书在版编目(CIP)数据

房地产经纪相关知识/执业资格考试命题研究中心编.
—南京:江苏科学技术出版社,2013.4

(全国房地产经纪人执业资格考试最后九套题)

ISBN 978-7-5345-9214-0

I. ①房… II. ①执… III. ①房地产业—经纪人—
资格考试—中国—习题集 IV. ①F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 035037 号

全国房地产经纪人执业资格考试最后九套题
房地产经纪相关知识(第2版)

编 者 执业资格考试命题研究中心
责任编辑 刘屹立
特约编辑 陈丽新
责任校对 郝慧华
责任监印 刘 钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
出版社地址 南京市湖南路1号A楼,邮编:210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷 昌黎县思锐印刷责任公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 11
字 数 282 000
版 次 2013年4月第2版
印 次 2013年4月第2次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5345-9214-0
定 价 36.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社出版科调换。

编写委员会

主任：郭丽峰

副主任：周胜 靳晓勇

委员：郝鹏飞 姜海 吕君

张丽玲 魏文彪 梁晓静

李同庆 薛孝东 张海鹰

张建边 赵春海 张福芳

赵晓伟 刘龙 黄贤英

杨自旭

内 容 提 要

本书共分两部分：第一部分为“最后九套题”，根据2013年考试大纲的要求，精心选择题目，编写了九套模拟试题，供考生冲刺使用。考生在做题过程中要结合教材理解题目的意图。第二部分为“历年考题”，包括2009年、2010年和2011年的考题。考生通过对这三年考题的学习，基本上可以掌握命题的规律。本书适合参加2013年全国房地产经纪人执业资格考试的考生使用。

前 言

《全国房地产经纪人执业资格考试最后九套题》丛书是严格按照2013年《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》的要求，根据《全国房地产经纪人执业资格考试用书》的内容编写而成的。

我们以前编写的相关辅导书受到了很多考生的青睐和厚爱，在听到读者赞扬声的同时，我们还经常收到读者的来信、来电，反映书中安排的习题还不够，希望能出版与考试相配套的模拟试卷，以便在复习的最后冲刺阶段体验考试的实战情景，从而在考试中取得好成绩。根据广大读者的要求，我们组织了一个有实力的编写团队，为读者精心打造了本丛书。

○本丛书秉承了“探寻考试命题的变化轨迹，预测考试试题可能的发展方向 and 考查重点”的宗旨，以期减少学生在复习迎考中的盲目性，加强复习的针对性，减轻考生的负担，强化复习效果。

本丛书编写时充分体现了新考试大纲的要求，每套试卷的分值、题型等都是按最新的要求编排的。在习题的编排上，本丛书注重与知识点所关联的考点、题型、方法的再巩固与再提高，并且题目的综合和难易程度尽量贴近实际、注重创新、注重实用。书中试题突出重点、考点，针对性强，题型标准，应试导向准确。试题的选编体现了“原创与经典”相结合的原则，着力加强“能力型、开放型、应用型和综合型”试题的开发与研究，各科目均配有一定数量的作者最新原创题目。从知识点的考纲、考点、考题的“三考”导向目标上审视，堪称为考生导学、导练、导考的优秀辅导材料，能使考生举一反三、融会贯通、查漏补缺，为考生最后冲刺助一臂之力。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑QQ(1742747522)和答疑网站(www.wwbedu.com)，以便随时解答考生所提的问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

编者

2013年3月

目 录

第一部分 最后九套题	1
第 1 套题	1
第 1 套题参考答案	12
第 2 套题	15
第 2 套题参考答案	26
第 3 套题	29
第 3 套题参考答案	40
第 4 套题	43
第 4 套题参考答案	54
第 5 套题	57
第 5 套题参考答案	68
第 6 套题	71
第 6 套题参考答案	82
第 7 套题	85
第 7 套题参考答案	96
第 8 套题	100
第 8 套题参考答案	111
第 9 套题	115
第 9 套题参考答案	127
第二部分 历年考题	130
2009 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷	130
2009 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷参考答案	141
2010 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷	142
2010 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷参考答案	153
2011 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷	154
2011 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷参考答案	165

第一部分 最后九套题

第 1 套题

一、单项选择题(共 50 题,每题 1 分。每题的备选答案中只有 1 个最符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号)

1. 我国现行法律体系中,《房地产经纪管理办法》属于()。
A. 行政法规
B. 基本法律
C. 部门规章
D. 地方政府规章
2. 下列代理类型中,属于为无民事行为能力人或限制民事行为能力人行使权利、承担义务而设立的制度的是()。
A. 法定代理
B. 指定代理
C. 委托代理
D. 授权代理
3. 《中华人民共和国民事诉讼法》规定,寄存财物被丢失或者损毁的诉讼时效期间为()。
A. 6 个月
B. 1 年
C. 2 年
D. 3 年
4. 法律规定房地产转让、房屋租赁、房地产抵押应当签订的书面合同,属于()。
A. 诺成合同
B. 要式合同
C. 不要式合同
D. 实践合同
5. 物权的类型多种多样,其中,地役权属于()。
A. 所有权
B. 自物权
C. 限制物权
D. 他物权
6. 建筑总高度超过 100 m 的,不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑,均称为()。
A. 中层建筑
B. 多层建筑
C. 高层建筑
D. 超高层建筑
7. 造价较低,抗震性能较差,开间和进深的尺寸及层高都受一定限制的建筑物可采用的建筑结构类型是()。
A. 钢筋混凝土结构
B. 砖混结构
C. 砖木结构
D. 钢结构
8. 根据房屋新旧程度(成新率)的判定标准,四、五成新的的是()。
A. 基本完好房屋
B. 一般损坏房屋
C. 严重损坏房屋
D. 危险房屋
9. 按照梁与支撑的连接状况,可将梁分为()。
A. 钢梁、钢筋混凝土梁和木梁
B. 主梁和次梁

· 2 · 房地产经纪相关知识

- C. 简支梁、连续梁和悬臂梁 D. 圈梁和过梁
10. 建筑通风系统按照(),分为进气式通风和排气式通风。
A. 操作原理 B. 特征
C. 作用范围 D. 动力
11. 在地下水位较高的地段建造高层建筑,为满足防水效果,一般采用()基础。
A. 筏板 B. 条形
C. 独立 D. 箱形
12. 房产分户图以产权登记户为单位绘制,是在房产分丘图基础上绘制的细部图,是房屋所有权证的附图,比例尺一般为()。
A. 1:100 B. 1:200
C. 1:500 D. 1:1000
13. 下列属于地貌的是()。
A. 盆地 B. 道路
C. 森林 D. 河流
14. 利用混凝土建造大跨度的拱券,创造出柱式和叠柱式多层建筑形式的西方古典建筑风格是()。
A. 古希腊风格 B. 古罗马风格
C. 哥特式风格 D. 洛可可风格
15. 抹灰类外墙面装饰的优点是()。
A. 工效高 B. 不易变色
C. 造价低 D. 坚固耐用
16. 室内地面面层应坚固、耐久,国际通用标准的耐久性一般为()年。
A. 5 B. 10
C. 15 D. 20
17. 建筑材料的导热性和热容量是建筑物围护结构(墙体、屋盖)设计时要考虑的重要因素,为了保持室内温度的稳定性,应选用()的建筑材料。
A. 导热性差、热容量较大 B. 导热性差、热容量较小
C. 导热性好、热容量较大 D. 导热性好、热容量较小
18. 瓷砖地面给人以硬、脆的感觉,保温性能较差,不适合用于()。
A. 浴室 B. 厨房
C. 卫生间 D. 卧室
19. 大气污染物中,直径小于() μm 的颗粒污染物对人体健康的伤害较大。
A. 10 B. 2.5
C. 7.5 D. 5
20. 交通噪声是由交通运输工具发出的噪声,其特点是()。
A. 具有突发性、冲击性 B. 具有不连续性
C. 声源面窄、固定 D. 声源面广而不固定
21. 可向室内释放多种有害物质,产生使人不舒服的气味,出现眼结膜刺激、接触性皮炎、过敏等症状的室内装饰材料是()。

- A. 苯
C. 石棉
- B. 醚类
D. 纯羊毛壁纸
22. 市区和近郊区非农业人口 20 万以上、不满 50 万的城市为()。
- A. 中等城市
B. 特大城市
C. 大城市
D. 小城市
23. 食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地属于()。
- A. 一类工业用地
B. 二类工业用地
C. 三类工业用地
D. 四类工业用地
24. 衡量日照效果最常用的指标是()。
- A. 气温
B. 日照时数
C. 风象
D. 湿度
25. 居住区内绿地有公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地,其中,()是指满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。
- A. 宅旁绿地
B. 公共绿地
C. 公共服务设施所属绿地
D. 道路绿地
26. 居住区用地内各类绿地面积的总和占居住区用地面积的比率是指()。
- A. 绿地率
B. 空地率
C. 容积率
D. 绿化覆盖率
27. 在地震烈度为()度以上的地区不宜选作城市建设用地。
- A. 8
B. 6
C. 9
D. 7
28. 衡量居住区内绿地状况的指标主要有()。
- A. 绿地率和人均公建面积
B. 人均公建面积和人均公建用地面积
C. 容积率和人均公建用地面积
D. 绿地率和人均公共绿地面积
29. 某人想通过每年向银行存入一笔相同数额的钱的方式,以在 10 年后能积攒到 15 万元。假设银行存款的年利率为 8%,则此人每年应存款()元。
- A. 10 335.44
B. 10 354.42
C. 10 365.24
D. 10 345.46
30. 某城市商品房市场供给大于需求,买方掌握着市场主动权,这种房地产市场通常被称为()。
- A. 垄断竞争市场
B. 卖方市场
C. 完全垄断市场
D. 买方市场
31. 为税务机关核定计税依据提供参考而评估的房地产价值或租金是指()。
- A. 抵押价值
B. 保险价值
C. 征收价值
D. 计税价值
32. 市场法适用的估价对象是()的房地产。
- A. 数量较少且经常发生交易
B. 数量较少且偶尔发生交易
C. 数量较多且偶尔发生交易
D. 数量较多且经常发生交易
33. 刘某购买了一套建筑面积 100 m²、单价 6 000 元/m² 的商品住房,从成交日期起分三期支

- A. 地役权一般以不动产为客体
 - B. 地役权具有从属性和不可分性
 - C. 地役权是按照合同设立的
 - D. 地役权是为了提高自己不动产的效益
 - E. 地役权是利用他人的不动产
55. 根据房屋完损等级,可将房屋分为()。
- A. 完好房屋
 - B. 轻微损坏房屋
 - C. 基本完好房屋
 - D. 危险房屋
 - E. 严重损坏房屋
56. 旧房也称为()。
- A. 房改房
 - B. 二手房
 - C. 存量房
 - D. 增量房
 - E. 廉租房
57. 宗地图包括的内容中,()均标记在宗地图的中部。
- A. 宗地面积
 - B. 宗地号
 - C. 单位名称
 - D. 地籍号
 - E. 地类号
58. 根据现代室内装饰装修所表现的艺术特点,主要的流派有()。
- A. 光亮派
 - B. 白色派
 - C. 高技派
 - D. 装饰艺术派
 - E. 幻想派
59. 建筑是一种必不可少的视觉艺术,建筑外立面艺术形式遵循着很多形式美规律,如()等。
- A. 均衡稳定
 - B. 节奏韵律
 - C. 结构类型
 - D. 统一变化
 - E. 比例尺度
60. 室内楼层地面按照装饰效果分类,有()等。
- A. 美术地面
 - B. 席纹地面
 - C. 拼花地面
 - D. 花岗岩地面
 - E. 木竹地面
61. 建筑装饰装修材料的品种繁多,性能特点各异,用途不尽相同,在选用时需要考虑()。
- A. 合理的耐久性
 - B. 经济性原则
 - C. 材料的保护功能
 - D. 材料的安全性
 - E. 满足使用功能
62. 环境噪声污染的危害主要表现在()。
- A. 对听力的损伤
 - B. 对物质形态的影响
 - C. 对睡眠的干扰
 - D. 对人体心理的影响
 - E. 对儿童的影响
63. 生态美学原则主要有()。

- A. 多样、复杂原则
B. 活力、健康原则
C. 独特性与吸引力原则
D. 最大绿色原则
E. 观察、体验自然的愉悦原则
64. 在城市紫线范围内禁止进行的活动,包括()。
- A. 违反城市规划要求,进行建筑物、构筑物及其他设施的建设
B. 对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建
C. 损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施
D. 修建破坏历史文化街区传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施
E. 占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等
65. 有关城市居住区规划设计的表述,正确的是()。
- A. 城市居住建筑面积一般占城市各类建筑面积的50%以上
B. 城市居住用地一般占城市建设总用地的30%左右
C. 城市居民的一生中,约有2/3以上的时间是在居住区内度过的
D. 城市居住建筑面积占城市各类建筑面积的30%以上
E. 城市居住用地占城市建设总用地的50%左右
66. 符合城市居住区人均公共绿地面积指标的是()。
- A. 新建小区绿地不少于 $1\text{ m}^2/\text{人}$
B. 小区绿地(不含组团)不少于 $1.5\text{ m}^2/\text{人}$
C. 组团绿地不少于 $0.5\text{ m}^2/\text{人}$
D. 小区绿地(含组团)不少于 $1\text{ m}^2/\text{人}$
E. 居住区绿地(含小区和组团)不少于 $1.5\text{ m}^2/\text{人}$
67. 房地产投资的特性表现为()。
- A. 必须有投入
B. 必须求回报
C. 具有风险性
D. 必须有时间差
E. 具有收益性
68. 房地产交易环节的税收也称为房地产流转环节的税收,相当于商品流通环节的税收,包括()。
- A. 耕地占用税
B. 营业税
C. 土地增值税
D. 城市维护建设税
E. 城镇土地使用税
69. 根据将未来的收益转换为价值的方式不同,或者说资本化类型的不同,收益法分为()。
- A. 直接资本化法
B. 报酬资本化法
C. 市场提取法
D. 线性内插法
E. 间接资本化法
70. 建筑物折旧中的物质折旧可进一步从()方面来认识和把握。
- A. 设备、设施陈旧落后
B. 正常使用的磨损
C. 自然经过的老化
D. 意外破坏的损毁
E. 延迟维修的损坏残存

71. 支票按是否可以支取现金,可分为()。
- A. 个人支票
B. 现金支票
C. 单位支票
D. 普通支票
E. 转账支票
72. 房地产贷款风险中的抵押物风险主要有()。
- A. 抵押物毁损风险
B. 抵押物价值评估风险
C. 抵押物贬值风险
D. 抵押物日常维护风险
E. 抵押物处置风险
73. 房地产委托贷款的种类主要有()。
- A. 服务性房地产信托
B. 国际房地产投资信托
C. 建材补偿贸易信托贷款
D. 房地产抵押贷款
E. 房地产开发经营企业流动资金委托贷款
74. 保险的职能是()。
- A. 安全保障
B. 组织经济补偿
C. 分散危险
D. 筹集资金
E. 融通资金
75. 测定长期趋势的方法主要有()。
- A. 扩大时距法
B. 几何平均法
C. 移动平均法
D. 最小二乘法
E. 加权算术平均数法
76. 搜集统计数据的方法有()。
- A. 上门调查
B. 实验法
C. 访问调查
D. 观察法
E. 座谈会
77. 在购买活动中,影响消费者情绪和情感的产生及变化的因素有()。
- A. 购物环境
B. 商品属性
C. 消费者的心理准备状态
D. 消费者的个性特征
E. 营销人员的素质
78. 根据消费者对商品的认识程度,消费者的能力可分为()。
- A. 隐藏型
B. 知识型
C. 无知型
D. 略知型
E. 展现型
79. 影响消费者对价格判断的因素主要有()。
- A. 出售的场地
B. 消费者的经济收入
C. 商品的用途和功能
D. 消费者的购买决策能力
E. 消费者对商品需求的紧迫程度
80. 提高营销人员职业道德素质的途径有()。

- A. 调整营业人员业务的难易程度,使其具有一定的挑战性
- B. 通过传统教育,调动营销人员热爱企业、文明经商的情感
- C. 建立正确的社会评价和集体舆论体系,形成强大的社会压力和良好的社会规范
- D. 树立榜样,通过宣传优秀营销人员的良好职业道德,扩大榜样的影响力和吸引力
- E. 采取物质奖励和精神奖励的办法,增强营销人员对企业经营活动的兴趣

三、综合分析题(共 20 小题,每小题 2 分。每小题的备选答案中有 1 个或 1 个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。错选不得分;少选且选择正确的,每个选项得 0.5 分)

(一)

赵某将自己的一套八成新普通商品住房出售给李某,并签订了房屋买卖合同。李某是刚毕业两年的外地大学生,第一次购买住房。双方在合同中写明,买方按 4 000 元/m² 的价格支付给卖方,买卖中涉及的税费均由买方承担。按规定,该地区房地产买卖中应由卖方缴纳的税费为正常成交价格的 6%,应由买方缴纳的税费为正常成交价格的 4%。

81. 按照房屋完损等级的分类,该套住房的新旧程度属于()。
- A. 完好房屋
 - B. 基本完好房屋
 - C. 一般损坏房屋
 - D. 严重损坏房屋
82. 按照房地产流转次数分类,赵某和李某双方发生交易的市场属于()。
- A. 二手房市场
 - B. 存量房市场
 - C. 房地产二级市场
 - D. 住房二级市场
83. 在本次房地产交易中,可能导致成交价格高于正常市场价格的因素为()。
- A. 赵某急于出售本套住宅来偿还债务
 - B. 李某不了解市场行情盲目购买
 - C. 本套住宅对李某有特殊意义
 - D. 李某与赵某之间有亲戚关系
84. 该宗房地产的正常成交价格为()元/m²。
- A. 4 166.67
 - B. 4 240.00
 - C. 4 255.32
 - D. 4 400.00
85. 按照个性心理需要的种类,李某购房是为了满足自身的()。
- A. 生理需要
 - B. 物质需要
 - C. 生存需要
 - D. 享受需要

(二)

陈某以正常市场价格 80 万元购买了一套建筑面积为 120 m²、位于一层的商品住宅,首付款 32 万元,余款向银行抵押贷款。陈某家庭月收入为 6 000 元,购房抵押贷款的月还款额为 1 600 元。该商品住宅的物业管理费标准为 1.0 元/m²。

86. 陈某的月房产支出收入比为()。
- A. 26.67%
 - B. 28.67%
 - C. 28.50%
 - D. 30.17%
87. 对于银行来说,陈某这类个人住房贷款的特点包括()。
- A. 长期性
 - B. 分期偿还
 - C. 零售性
 - D. 流动性

88. 陈某为装修住宅中的卫生间和厨房墙面,到建材市场选购瓷砖,按照材质划分,瓷砖可分为()。
- A. 陶瓷砖
B. 全瓷砖
C. 半瓷砖
D. 玻化瓷砖
89. 假设陈某购买该套住宅将它改造为餐馆,从收益法的观点看,决定陈某该房地产价值的主要因素为()。
- A. 未来餐馆净收入的多少
B. 餐馆取得净收入的期限
C. 餐馆获取净收入的可靠性
D. 该套住宅的购买价格
90. 假设陈某为抵押该套住宅需要进行估价,选用市场法估价的条件为()。
- A. 存在较多的类似房地产交易实例
B. 类似房地产交易实例均应在同一供求范围内
C. 类似房地产交易实例的成交日期应在估价时点一年之前
D. 房地产市场不会有大的变化

(三)

某房地产开发公司通过拍卖出让方式获得了一宗 20 hm² 的土地,用来进行居住区的开发建设,经批准的规划设计方案为:居住用地面积 14 hm²,住宅用地面积 10 hm²,总建筑面积 40 万 m²,住宅建筑面积 30 万 m²,以中高层住宅为主,预计总投资 8 000 万元。

91. 在居住区的技术经济指标中,()是反映居住区环境质量的主要指标。
- A. 建筑密度
B. 容积率
C. 建筑密度
D. 绿地率
92. 按照规定,城市居住区规划布局应符合()的要求。
- A. 新建小区的绿地率不应低于 30%
B. 居住区内地面停车率不应少于 10%
C. 居民停车场的服务半径不宜大于 150 m
D. 面街布置的住宅,其出入口应避免直接开向居住区(级)道路
93. 在城市规划中,根据最小风频原则对居住用地进行布局,()是合理的。
- A. 布置在全年最小风频风向的上风侧
B. 布置在全年最大风频风向的上风侧
C. 布置在全年最小风频风向的下风侧
D. 布置在全年最大风频风向的下风侧
94. 控制居住区环境质量的重要指标有()。
- A. 住宅建筑毛密度
B. 住宅建筑面积净密度
C. 居住区建筑毛密度
D. 住宅建筑净密度
95. 若该宗土地公用设施齐全、布局完整、环境较好,根据城市土地使用性质划分,属于()类居住用地。
- A. 一
B. 三
C. 二
D. 四