

晋华
经管

根据人力资源和社会保障部与住房城乡建设部
共同审定颁布的最新大纲编写

2014年

房地产经纪人资格

全国统考专用辅导教材系列



房地产经纪 相关知识

(名师解读版)

《房地产经纪相关知识》编写组◎编

“教、学、练、考”一个环节都不少，
为你提供一套完整的学习与考试方案

一次过关 终身受益



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

2014 年房地产经纪人资格全国统考专用辅导教材系列——

房地产经纪相关知识

(名师解读版)

《房地产经纪相关知识》编写组 编

人 民 邮 电 出 版 社
北 京

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产经纪相关知识：名师解读版 / 《房地产经纪相关知识》编写组编. — 北京：人民邮电出版社，2014.6

2014年房地产经纪人资格全国统考专用辅导教材系列
ISBN 978-7-115-35566-9

I. ①房… II. ①房… 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083015号

内 容 提 要

房地产经纪相关知识是房地产经纪人资格全国统考必考的一个科目，本书紧紧围绕考试教材与考试大纲，以“考纲解读+知识结构+重点难点分析+练习题”的形式，详细介绍了与房地产相关的各项知识，具体包括法律和消费者权益保护、建筑和房地产面积、建筑材料和装饰装修、环境和景观、城市和城市规划、房地产投资和风险、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10大部分内容，同时提供了四套模拟试题和最近三年的考试真题，以便读者能巩固所学知识并熟练应用。

本书适合准备参加2014年房地产经纪人资格全国统考的有关人员阅读使用，还可以作为相关培训机构及高校相关专业师生的参考用书。

-
- ◆ 编 《房地产经纪相关知识》编写组
责任编辑 庞卫军
责任印制 杨林杰
 - ◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号
邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn
网址 <http://www.ptpress.com.cn>
三河市潮河印业有限公司印刷
 - ◆ 开本：787×1092 1/16
印张：17.5 2014年6月第1版
字数：200千字 2014年6月河北第1次印刷
-

定 价：35.00 元

读者服务热线：(010) 81055656 印装质量热线：(010) 81055316

反盗版热线：(010) 81055315

广告经营许可证：京崇工商广字第0021号

出 版 前 言

为了帮助参加 2014 年全国房地产经纪人资格考试的应试人员更加有效地学习考试教材，熟练掌握有关内容，顺利通过考试，人民邮电出版社特地聘请多年参加考前辅导的专家教授，严格按照 2014 年度《考试大纲》的要求和指定教材，在认真分析和总结历年考试情况的基础上，精心编写了这套辅导书。

本套图书的特点是针对性强、内容完整、重点难点突出，便于考生自学。在编写体例上，本套图书根据房地产经纪人资格考试的特点进行了科学的编排：在每一章中，首先对大纲要求进行了介绍；其次对照该章的知识框架结构，对重点难点进行了详细梳理，并以例题的形式进行演示讲解，同时提供了大量针对 2014 年考试特点进行预测的模拟训练题，使考生能得到充分的复习训练；最后，提供了高度仿真的四套模拟试卷，使考生能获得充分的自我检测。

本套图书的另一大特色是附加值高。书中最后部分，提供了自 2010 年到 2012 年的历年考试真题，并提供了标准答案和详细解析，使考生能充分了解近年来的考试全貌，体会考题特点，为真正走进考场应试做好全面的准备。

我们的出版理念是以精准的内容为考生提供价值最大化的辅导书，使考生从众多的复习书中解脱出来，真正让学习更轻松、让备考更有效。

选择我们的书，你就选择了一条高效的复习道路，选择了一条轻松的成功之路。

我们真诚地预祝各位考生考试取得成功！

目 录

学习攻略	1
------------	---

第一部分 章节知识点详解

第 1 章 法律和消费者权益保护	9
考纲解读	9
本章知识结构	9
重点难点分析	10
练习题	23
第 2 章 建筑和房地产面积	35
考纲解读	35
本章知识结构	35
重点难点分析	36
练习题	49
第 3 章 建筑材料和装饰装修	61
考纲解读	61
本章知识结构	61
重点难点分析	61
练习题	65
第 4 章 环境和景观	70
考纲解读	70
本章知识结构	70
重点难点分析	70
练习题	76
第 5 章 城市 and 城市规划	82
考纲解读	82
本章知识结构	82
重点难点分析	82
练习题	90
第 6 章 房地产投资和风险	96
考纲解读	96
本章知识结构	96
重点难点分析	96
练习题	103
第 7 章 房地产价格和估价	108
考纲解读	108
本章知识结构	108
重点难点分析	109
练习题	119
第 8 章 房地产金融和保险	126
考纲解读	126
本章知识结构	126
重点难点分析	127
练习题	135
第 9 章 统计和房地产统计指标	146
考纲解读	146
本章知识结构	146
重点难点分析	147
练习题	157
第 10 章 消费心理和营销心理	165
考纲解读	165

本章知识结构	165
重点难点分析	166

练习题	171
-----------	-----

第二部分 模拟试题

模拟试题一	181	模拟试题三	195
模拟试题二	188	模拟试题四	202

第三部分 历年真题

2012 年房地产经纪相关知识试题 ...	211	2010 年房地产经纪相关知识试题 ...	226
2011 年房地产经纪相关知识试题 ...	219		

第四部分 参考答案与解析

各章练习题答案及解析	235	历年真题答案及解析	266
模拟试题答案及解析	257		

学 习 攻 略

从2002年考试开始,房地产经纪人资格考试已经整整走过了12年的发展和考试历程,至今已进行了13次考试。十多年来,其考试大纲、考试命题都有了较大发展,特别是考试题型逐步规范,考试难度逐步加大。如何总结以往考试经验,做好学习和复习备考,探寻2014年的应试对策,是广大应考人员迫切需要认识和解决的首要问题。为使房地产经纪人资格考试参考人员对该考试有一个全面、深刻的认识,提高应试能力,提高考试通过率,我们特从以下几方面进行指导、分析和建议。

一、关于历年考试基本情况

截至2013年,通过考试的人数为43 409人。

二、关于本科目试题特点

1. 本科目客观性试题特点

房地产经纪相关知识考试采取闭卷形式,其试题性质为客观性试题,完全采用标准化考试方式。其中标准化考试试题答案具有唯一性,试题量大,覆盖面广,能比较全面地考查应试者对知识的掌握情况;正因为实行标准化试题模式,能够统一评分标准,所以能够实现考试公平,比较公正地测试应考人员的理论水平。

针对本门课程标准化考试的特点,广大应试者要全面掌握房地产基本制度与政策,特别是要以年度考试大纲为依据,以指定教材为基础,进行系统、全方位的学习和复习;在学习中善于捕捉每一个知识点,对照考试大纲认真梳理可能涉及的考点;对教材中的知识点进行细化,尤其要重视对基本概念、基本理论、基本原理和基本方法的理解与掌握。

2. 本科目试卷结构及题型

近几年,本科目考试题型包括单项选择题、多项选择题、综合分析题。试卷题量一般都是100道题,试卷总分为150分,答题时间为2个小时。

三、关于本科目出题特点

1. 近几年考试中直白性试题所占比重较大

直白性试题是指在一道试题中只考核一个知识

点,直白性试题可能是就教材中的一句话出题,也可能是对有关法律、法规的具体条文进行考核。在2008-2012年的考试中,直白性试题题量增加,主要原因是前几年本科目考试通过率较低,即减小试题难度、提高通过率是近几年考试出题的特点。例如,以下例题便突显了该特点。

【例题1】在住宅建筑的面积测算中,房屋内的夹层、楼梯间和电梯间等高度在()米以上的部位应当计算全部建筑面积。(2012年试题)

- A. 2.00
- B. 2.20
- C. 2.40
- D. 2.80

【答案】B

【解析】房屋内的夹层、插层、技术层及其楼梯间、电梯间等其高度在2.20m以上的部位计算建筑面积。

【例题2】一幢7层楼的住宅,属于()。(2011年试题)

- A. 低层住宅
- B. 多层住宅
- C. 中高层住宅
- D. 高层住宅

【答案】C

【解析】1~3层的住宅为低层住宅,4~6层的住宅为多层住宅,7~9层的住宅为中高层住宅,10层及以上的住宅为高层住宅。

【例题3】租赁期限为()个月以上的租赁合同,应当采用书面形式。(2011年试题)

- A. 3
- B. 6
- C. 9
- D. 12

【答案】B

【解析】租赁期限6个月以上的,应当采用书面形式。未采用书面形式的,不论当事人对租赁期限是否做了约定,都视为不定期租赁。

2. 注重大纲和教材的变化及增加内容

从近几年考试来看,房地产经纪相关知识出题特别注重出奇、出新,尤其是出新,凡是当年房地产经纪相关知识大纲、指导教材的新增内容,都是当年出

题的重点和亮点。

为此,今年我们要特别重视这个特点,大纲和教材新增或修正了很多内容,这些都是今年的考试重点,要集中精力重点学好这部分内容。2008 年、2010 年、2012 年本科目指导教材均进行了修订,考试大纲和教材变化较大,教材厚度加厚,内容增多,需要特别注意。

3. 注重基本概念与基本原理考核

本科目考试采取客观性试题形式。客观性试题是给试题提供正确和错误答案备选,由被试者从中选择自己认为正确的答案。其评分标准统一、客观、准确,不受评卷人主观因素的影响,易于采用计算机阅卷,提高公平、公正程度,提高评价速度,降低考试成本。客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本政策、基本制度、基本原理的理解和掌握。例如,以下试题便充分体现了该特点。

【例题 1】个人住房中的组合贷款是指 ()。(2012 年试题)

- A. 购房贷款和装修贷款
- B. 购买两套或者两套以上的贷款
- C. 贷款资金开源于两家或者两家以上商业银行
- D. 由住房公积金贷款和商业性贷款共同组成的贷款

【答案】D

【解析】组合贷款是借款人所需资金先申请住房公积金贷款,不足部分申请商业性贷款,即贷款总金额由住房公积金贷款和商业性贷款两部分组成。

【例题 2】用来表示场地内的建筑物、道路、绿化等总体布置的建筑施工图是 ()。(2011 年试题)

- A. 总平面图
- B. 平面图
- C. 立面图
- D. 屋顶平面图

【答案】A

【解析】建筑总平面图是用来说明建筑场地内的建筑物、道路、绿化等的总体布置的平面图。

【例题 3】根据马斯洛需要层次理论,最高层次的需要是 ()。(2011 年试题)

- A. 安全需要
- B. 爱与归属需要
- C. 生理需要
- D. 自我实现需要

【答案】D

【解析】美国心理学家马斯洛的需要层次论中,把人的需要按先后顺序和高低层次分为生理需要、安全需要、爱与归属需要、尊重需要、自我实现需要五种。自我实现需要是追求人生存在价值而产生,是希望实现自己的理想与抱负。这时人具有高度的自我意

识和社会认知能力,富于创造性,行为具有自发性,能够积极地面对未知和挑战。

4. 综合分析题题量大,形式灵活多变

近年来,本科目综合分析题量大、知识面广、难度大,给考生带来了不少压力。解决这类需要灵活运用知识点的试题的办法在于全面理解知识点,因此要熟悉教材内容,多做训练,多做准备。为此,本辅导书中每章内容中均设计了一定数量的综合分析题供考生和学习者练习。在每年房地产经纪相关知识考试中,综合分析题就有四道,20 道小题,每题 2 分,占 40 分。

【例题】某售房广告详细介绍了一待售商业用房的基本状况,以及购房的程序、方法、相关税费及销售电话和地址。甲公司根据该售房广告提供的信息,以 10 000 元/m²的价格购置了该商业用房,企业自筹资金 700 万元,其余 800 万元向银行贷款取得。该商业用房建筑面积为 1 500m²,通过出租摊位每年可获得净收益 80 万元,报酬率为 10%。该商业用房使用年限为 40 年,甲公司购置时剩余使用年限为 30 年。王某承租了其中一个摊位。由于市政规划需要,政府拟紧临该商业用房修建一条全封闭的高速公路。(2011 年综合分析题)

(1) 该商业用房的收益价格为 () 万元。

- A. 595.95
- B. 754.15
- C. 782.32
- D. 800.00

【答案】B

【解析】该房地产的收益价格 $V =$

$$\frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right] = 80 \div 10\% \times$$

$$[1 - 1 \div (1 + 10\%)^{30}] = 754.15 \text{ 万元。}$$

(2) 近半年来,王某各月的经营收入分别为 1.90 万元、2.30 万元、3.00 万元、2.70 万元、2.40 万元、2.30 万元,则其半年来经营收入的中位数为 () 万元。

- A. 2.30
- B. 2.35
- C. 2.40
- D. 2.85

【答案】B

【解析】中位数是在按大小顺序排列的变量数列中,处于中间位置的变量值。对于未分组的变量数列,确定中位数的步骤是:如果变量值的个数是奇数,则该位置对应的变量值就是中位数。如果变量值的个数是偶数,则处于中间位置的两个变量值的简单算术平均数为中位数。王某半年来经营收入按大小顺序排列:1.90 万元、2.30 万元、2.30 万元、2.40 万元、2.70 万元、3.00 万元,王某半年来经营收入的

中位数为: $(2.30 + 2.40) \div 2 = 2.35$ (万元)。

5. 注重本科目教材内容的每个角落

房地产经纪相关知识具有门类多、范围广、内容多的特点,涉及法律和消费者权益保护、建筑和房地产面积、建筑材料和装饰装修、环境和景观、城市 and 城市规划、房地产投资和风险、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 10 个方面知识,考试的内容很多。从近年试题的变化趋势来看,试题的覆盖面越来越广,采分点逐年增多,几乎涉及每个章节。每章内容都有大量考点出现,考试出题不放过教材的每个角落,甚至教材中出现的小例子都可能是出题的极好素材,也可能是我们平时认为并不重要且比较生僻的一些知识点,都会出现在考题中。对此,我们只有地切实认真熟悉教材内容和知识体系,全面学习和复习,才有可能通过考试。

【例题 1】随着现代工业发展,大气污染中很多重金属颗粒物能引起人体慢性中毒,其中危害最大而且后果严重的是()。(2012 年试题)

- A. 醛
- B. 砷
- C. 汞
- D. 铅

【答案】D

【解析】很多重金属颗粒物,如镉、锌、镍、钛、锰、砷、汞、铅等污染大气后,能引起人体慢性中毒。其中以铅的危害多而重,铅通过血液到达脑细胞,沉积凝固,危害人的神经系统,使人智力衰退、记忆力锐减,形成痴呆症或引起中毒性神经病。

【例题 2】根据直接标价法,汇率越高,表明本币的价值()。(2011 年试题)

- A. 越高
- B. 越低
- C. 不变
- D. 变动方向不明朗

【答案】B

【解析】在直接标价法下汇率越高,表明单位外币所能换取的本币越多,意味着本币的币值越低。

【例题 3】与发达国家相比,我国目前处于城市化()发展时期。(2010 年试题)

- A. 快速
- B. 平稳
- C. 缓慢
- D. 低速

【答案】A

【解析】中国的城市化随着工业化进程的加快,特别是改革开放政策的实施,出现了加快发展的势头。

6. 注重综合知识的考核

此类题型与直白性试题只考核一个知识点正好相

反。从近年考试来看,除综合分析题外,在单项选择题、多项选择题中,一道试题往往会涉及几个采分点,并注重对多个知识点的考核,为的是全面考核应试者的综合能力。此类题型表现形式如“以下关于 $\times \times \times \times$ 的表述中,不正确的是()”“以下关于 $\times \times \times \times$,说法正确的是()”等。其考试难度、考试内容范围都在增大,给报考人员带来了不少压力。如:

【例题 1】关于地形图的说法,正确的是()。(2012 年试题)

- A. 地形图属于专题地图
- B. 地形图的测量基准面是大地水准面
- C. 同一幅地形图上的等高线越密,则地面坡度越小
- D. 地形图中的比例尺越小,图上显示的事物情况越详细

【答案】B

【解析】地形图的测量的基准面是大地水准面。地面点的平面位置用该点在大地水准面上的位置来表示。A 项,地图根据表示的内容,分为普通地图和专题地图。普通地图以相对均衡的详细程度,着重表示自然地理要素和社会经济要素,具有通用性,其中最主要的图种是地形图。C 项,等高线越密,则地面坡度越大;反之,地面坡度越小。D 项,一幅地形图,当幅面一定时,比例尺越大,其图幅所包括的实地范围越小,图上显示的地物和地貌的情况越详细,精度越高。

【例题 2】关于固定利率贷款的说法,正确的有()。(2011 年试题)

- A. 固定利率贷款在整个贷款期限内,贷款利率不受市场利率变化的影响
- B. 贷款人采用固定利率贷款,可以避免利率风险
- C. 借款人采用固定利率贷款,可以准确测算未来的利息支出
- D. 贷款人采用固定利率贷款,通常情况下会将贷款利率固定在一个较高水平
- E. 借款人采用固定利率贷款,有可能要承担比当前市场利率高的贷款利率

【答案】ACDE

【解析】采用固定利率贷款,当贷款期限较长或市场利率变化较大时,很难预测利率变化趋势,借贷双方都可能要承担利率风险。固定利率是指在整个贷款期限内都固定不变,不随市场利率变化而改变的利

率。其最大的特点是易于计算利息,便于借款人事先掌握借款成本。

【例题3】关于财务内部收益率的说法,错误的是()。(2010年试题)

- A. 财务内部收益率测算时一般采用试算法
- B. 财务内部收益率是项目投资所能支付的最高贷款利率
- C. 如果财务内部收益率大于行业的基准收益率,则项目是可以接受的
- D. 财务内部收益率不能反映项目的盈利能力

【答案】D

【解析】如果 $FIRR \geq ic$, 则表明项目的盈利能力达到或者超过了所要求的收益率,因而是可以接受的。

7. 注重考试出题的灵活性

从近几年考试出题的变化特点来看,也有一类试题属于重点考查报考人员灵活运用、举一反三和综合分析问题、解决问题的能力。此类题型主要表现为:采用案例、实例或情景再现形式,将枯燥的理论或知识点融入其中,然后提出相关问题。做此类题型,要求报考人员在学习和复习过程中多做、多练,所谓见多识广,就是这个道理。

【例题1】某机场因设计欠缺,夜间闪动过多光线较强的信号灯,该污染属于光污染中的()污染。(2012年试题)

- A. 灯光
- B. 眩光
- C. 夜光
- D. 红外线

【答案】B

【解析】眩光污染如电焊时产生的强烈眩光,在无防护情况下会对人的眼睛造成伤害;夜间迎面驶来的汽车的灯光,会使人视物不清,造成事故;车站、机场等过多闪动的信号灯,使人视觉不舒服。A项,灯光污染指路灯控制不当或建筑工地的聚光灯,照进住宅,影响居民休息等。C项,夜光不属于光污染。D项,红外线属于电磁辐射污染。

【例题2】某套住宅的卖方,其最低要价为38万元,而买方愿意支付的最高价格为42万元,则该套住宅成交价格可能()。(2011年试题)

- A. 低于38万元
- B. 位于38万元~42万元
- C. 高于42万元
- D. 不存在

【答案】B

【解析】成交价是商品房买卖双方的实际交易价

格。商品房买卖合同中写明的价格一般就是这个价格。

【例题3】某房地产经纪机构为调查某市中学教师的购房意向,从该市中学教师中随机选取了50名教师进行调查,这种调查方式是()。(2011年试题)

- A. 抽样调查
- B. 重点调查
- C. 典型调查
- D. 访问调查

【答案】A

【解析】抽样调查全称随机抽样调查,是随机地从调查对象中抽取一部分个体作为样本进行调查,并根据样本调查结果推断总体数量特征的一种非全面调查。

8. 注重对重要考点的连续出题

覆盖面广是历年房地产经纪人资格考试出题的一个重要特点,但也不排除对一些重要考点的多次考查、连续出题,如针对房地产图,近几年曾多次出题。

【例题1】下列房地产图中,用作房屋所有权证的附图是()。(2011年试题)

- A. 分幅图
- B. 分丘图
- C. 分户图
- D. 宗地图

【答案】C

【解析】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,以一户产权人为单位,表示房屋权属范围的细部,以明确异产毗连房屋的权利界线,是房屋所有权证的附图。

【例题2】在房地产测绘中,通过测定房屋四至归属及丈量房屋外墙边长,绘制的房产图是()。(2008年试题)

- A. 房产分幅图
- B. 房产分丘图
- C. 房产分户图
- D. 房产宗地图

【答案】B

【解析】测定房屋四至归属及丈量房屋边长,计算面积,绘制房产分丘图。

【例题3】在房产图中,房产分幅图是反映()。(2006年试题)

- A. 房屋产权证附图的基本图
- B. 房屋权属范围的细部图
- C. 房屋产权界线、建成年份等要素的房产图
- D. 房屋及其用地位置和权属等状况的基本图

【答案】D

【解析】房产分幅图是全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的基本图,是测绘分丘图和分户图

的基础资料,也是房产登记和建立产籍资料的索引和参考资料。

【例题4】能够表示房屋权属范围以明确异产毗连房屋权利界线,供核发房屋所有权证的附图,属于()。(2005年试题)

- A. 房产分幅平面图 B. 房产分丘平面图
C. 房产分户平面图 D. 房产分幢平面图

【答案】C

【解析】房产分户平面图表示房屋权属范围的细部,明确异产毗连房屋的权利界线,是房产证的附图。

9. 计算题的考核逐步增多

近年来,计算题往往出现在单项选择题和综合分析题中。计算题主要是对各类房地产经纪相关知识中有关计算知识的综合考查和对报考人员理解运用所学知识的能力考查,这无疑增加了试题的难度,所以在平时学习和复习中,要加强对有关计算题的训练,掌握一定的解题技巧,确保计算题不失分。2006年考试有16道计算题,2007年有18道计算题,2009年有14道计算题,2010年有12道计算题,2011年有7道计算题。为此,应对每章内容中的计算知识点进行归纳汇总,以提高通过率。

【例题1】某居住小区总建筑面积为450 000m²,用地面积为150 000m²,住宅用地面积为75 000m²,住宅建筑基底面积为45 000m²,该居住小区的住宅建筑净密度是()。(2012年试题)

- A. 0.30 B. 0.60
C. 3.00 D. 6.00

【答案】B

【解析】住宅建筑净密度是指住宅建筑基底总面积与住宅用地面积的比率(%)。本题中,该居住小区的住宅建筑净密度=45 000÷75 000=0.6。

【例题2】李某在银行存入1 000元,若年利率为5%,按复利计息,则10年后这笔钱的累计总额为()元。(2011年试题)

- A. 1 450.00 B. 1 500.00
C. 1 551.33 D. 1 628.89

【答案】D

【解析】 $F = P(1+i)^n = 1000 \times (1+5\%)^{10} = 1\,628.89$ (万元)

【例题3】在计算某房地产投资项目的财务内部收益率时,当用折现率11%计算时,净现值为860万元;当用折现率12%计算时,净现值为-1 600万元,则该项目的财务内部收益率为()。(2010年

试题)

- A. 11.35% B. 11.65%
C. 12.35% D. 12.65%

【答案】A

【解析】根据公式 $FIRR = i_1 + \frac{(i_2 - i_1) \times NPV_1}{NPV_1 + |NPV_2|}$,

该项目的财务内部收益率=11%+(12%-11%)×860÷(860+1 600)=11.35%。

四、关于本科目的学习技巧

(一)在通读教材的基础上,熟悉大纲要求和教材框架

在熟悉考试大纲的前提下,要通读指定教材《房地产经纪相关知识》。“通读”就是对指定教材内容一字不落地“精读”。“通读”每章内容前,要对照大纲要求,搞清哪些知识点是必须掌握,哪些知识点是需要熟悉和了解,可以在教材上进行注明,这对今后的复习会有帮助,不用再翻考试大纲。同时在“通读”每章内容时,最好勾画出重点,这里需要特别强调的是,应试者要学会做精读笔记。笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华,以利于把知识点串联起来或对照起来看,便于日后强化记忆,以达到融会贯通的目的。从以往几年考试情况看,房地产经纪人考试命题逐渐呈点散、面宽、灵活、量大的特点,这就要求报考人员全面系统掌握每章内容,“通读指定教材”可以有效解决上述问题。从这个意义上说,“通读指定教材”是知识准备、积累的途径,同时知识准备还是心理准备的前提和基础。

(二)在全面学习和掌握知识基础上,重视“强化练习”的作用

1. 要做强化练习题

在系统学习《房地产经纪相关知识》教材上的内容的同时,要通过联想对比、归类,理清本科目知识体系,了解知识之间的内在联系,全面掌握知识。在此基础上,不能将这些已学到的知识束之高阁,更应趁热打铁,多做些练习,巩固所学知识,增强对知识的应用能力,做到查漏补缺。

2. 要做模拟试题

做一次模拟试题,犹如参加一次考试。做几遍模拟试题,等于增加几次实战练习,并巩固知识,提高技能,积累经验。等我们一旦进入真正的考场,就会不紧张,有自信,能够熟练答题,更重要的是可以节约时间。

3. 要做历年试题

历年试题永远比模拟试题更接近考试的真实状况。历年考题均为命题组专家根据积淀多年的出题经

验，并结合每年大纲的变动要求精心编制而成，水准绝非一般模拟试题可比。做历年试题，一方面了解考试的特点，指导复习；另一方面可以检查自己的不足，有针对性地完善和弥补。做历年试题，应注意两点：①做历年真题，模拟真实考场，严格按照考试时间来作答，做完后根据答案自己打分，对错误的问题进行归纳、整理和记忆，防止再犯类似错误；②做历年真题，要坚持批判的态度，因目前很多政策变化很快、很大，一些历年试题可能已严重过时，不能因做这些过时的试题，反而把自己引入误区。

（三）要在强化训练的基础上，切实掌握应试技巧。在考试中应注意以下应试技巧。

1. 要合理控制做题时间，学会放弃

在考试时，一定要学会放弃，这也是提高得分的技巧。具体是拿到试卷后，按试题编排顺序，一道题一道题地做，对于没有把握的，要跳过，先做会的。不要因为做得慢，导致最后做不完。等做完全部试题时，再做未做的试题。对确实不会做的，放弃才是上策，然后再做其他未做的试题或全面系统检查一遍。

2. 要注意各题型答题要求，提高得分概率

（1）单项选择题。50 道题，每题 1 分，共 50 分。

作答要求为：有四个选项，且只有一个选项是正确的，一般情况下，单选题答错不倒扣分。

考试作答建议：对于没把握的此类试题，也要作答，不可不答，选择了就有得分的希望。

（2）多项选择题。30 道题，每题 2 分，共 60 分。

作答要求为：每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意。全部选对的，得 2 分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的每个选项得 0.5 分。

考试作答建议：做题务必慎重，没把握的选项最好不选。尽管不倒扣分，但是只要其中一项选择错误，则整道试题不得分。

（3）综合分析题。20 道小题，每小题 2 分，共 40 分。

作答要求为：每小题有 A、B、C、D 四个备选项，每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意。全部选对的，得 2 分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分。

考试作答建议：在综合分析题中，每道题可能为单项选择题，也可能是多项选择题。对于单项选择题，即使没把握的选项，也要作答，不可不答；而对于多项选择题，没把握的选项最好不选。

3. 要看清题意和要求，不要急于作答

拿到试卷要填写姓名，看清整张试卷结构，看清题意和备选答案。对于确实不会的题目，在此基础上，采取排除法或猜测法答题。

由于编者水平有限，书中难免有不足之处，欢迎读者批评指正和交流。

第一部分

章节知识点详解

第1章 法律和消费者权益保护

考 纲 解 读

本部分的考试目的是测试应考人员对法律基础知识,以及民法、合同法、物权法、消费者权益保护法中与房地产经纪相关的主要内容的了解、熟悉和掌握程度。本章考试基本要求包括:

1. 熟悉中国现行法律体系和法律的适用;
2. 熟悉民法的概念和基本原则;
3. 了解民事法律关系;
4. 掌握自然人、法人和合伙;
5. 掌握民事法律行为;
6. 掌握代理的概念和种类、代理关系和代理权、代理行为;
7. 了解民事责任;
8. 熟悉诉讼时效;

9. 掌握合同的概念和特征,合同订立和履行的基本原则,合同的分类;

10. 熟悉合同的订立、效力、履行和违约责任;

11. 掌握买卖合同、租赁合同、委托合同和居间合同;

12. 掌握物权的概念,物权与债权的区别,物权的分类;

13. 熟悉物权法的主要原则;

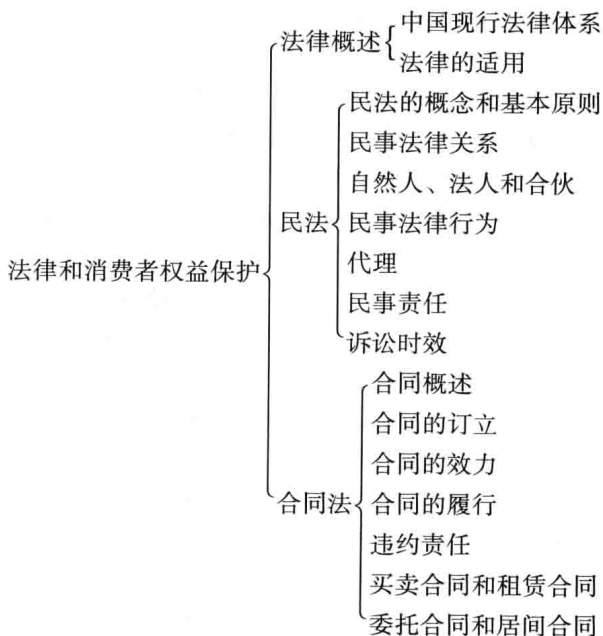
14. 熟悉所有权、用益物权、担保物权、占有;

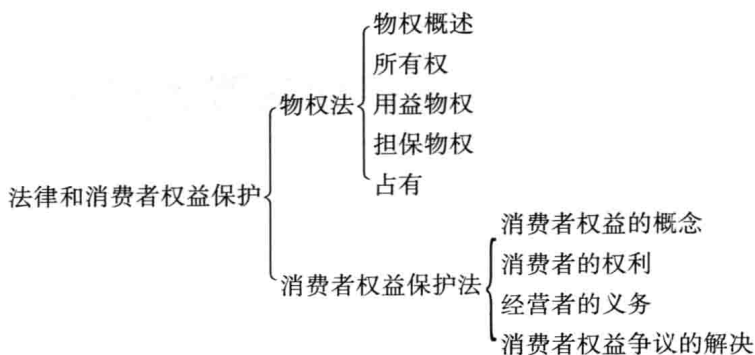
15. 熟悉消费者权益的概念;

16. 掌握消费者的权利和经营者的义务;

17. 熟悉消费者权益争议的解决。

本 章 知 识 结 构





重点难点分析

一、法律概述

教材从中国现行法律体系、法律的适用两个方面，介绍了法律概述内容。

本节中，中国现行法律体系包括宪法、法律、行政法规、地方性法规、自治条例、单行条例和规章的含义、教材示例，都是学习和考试的重点。难点是法律适用的六项基本原则，即：①上位法优先于下位法；②新法优先于旧法；③特别法优先于一般法；④法律文本优先于法律解释；⑤强行法优先于任意法；⑥法不溯及既往。

【例题 1】关于法律适用的说法，正确的有（ ）。（2012 年试题）

- A. 法律解释优先于法律文本
- B. 部门规章的效力高于地方政府规章的效力
- C. 法律的效力自公布之日生效，至废止之日失效

D. 《城市房地产管理法》中涉及物权的规定，优先于《物权法》中涉及物权的规定

E. 某行政法规自 2011 年 5 月 1 日起施行，某部门规章自 2012 年 4 月 1 日起施行，若两者的规定相冲突，适用行政法规

【答案】DE

【解析】解决法律适用冲突问题，遵循“上位法优先于下位法”“新法优先于旧法”“特别法优先于一般法”“法律文本优先于法律解释”“强行法优先于任意法”“法不溯及既往”等原则。根据以上原则，A 项：法律文本优先于法律解释。B 项：部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力，在各自的权限范围内施行。C 项：法律开始生效的时间通常有两种情况：①自法律公布之日起生效；②法律公布之后经过一段时间再开始生效。D 项：物权法是规范物权的一般法，相对于物权法来说，其他规范物权的法律都是特别法，如城市房地产管理法、

土地管理法等许多法律的规定都涉及物权，都是对特定领域的物权所作的特别规定，应当优先适用。E 项：行政法规的效力高于地方性法规、规章，行政法规与部门规章两者冲突时，适用行政法规。

【例题 2】下列法律中，具有最高法律效力是（ ）。（2011 年试题）

- A. 《宪法》
- B. 《物权法》
- C. 《合同法》
- D. 《民法通则》

【答案】A

【解析】《宪法》具有最高的法律效力，无论是房地产立法或执法都必须遵循宪法规定的原则。

【例题 3】全国人大常委会审议通过的法律的效力低于（ ）。

- A. 部门规章
- B. 司法解释
- C. 行政法规
- D. 宪法

【答案】D

【解析】宪法具有最高的法律效力，一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章。行政法规的效力高于地方性法规、规章。

【例题 4】省、直辖市、自治区人民政府根据法律、行政法规制定的规范性文件是（ ）。

- A. 地方性法规
- B. 政府规章
- C. 部门规章
- D. 自治条例

【答案】B

【解析】地方政府规章是指省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定的规范性文件。

【例题 5】以下属于部门规章的是（ ）。

- A. 《城市房地产管理法》
- B. 《城市房地产开发经营管理条例》
- C. 《房屋登记办法》

D. 《城市房地产抵押估价指导意见》

【答案】C

【解析】《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》《城市房地产抵押估价指导意见》分别属于法律、行政法规、技术规范。

【例题6】下列法律法规中，属于部门规章的是（ ）。(2011年试题)

- A. 《物权法》
- B. 《城市房地产管理法》
- C. 《物业管理条例》
- D. 《房地产经纪管理办法》

【答案】D

【解析】国务院部门规章是指国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定的规范性文件，如《房地产经纪管理办法》、《商品房屋租赁管理办法》、《城市房地产转让管理规定》等。

【例题7】以下主体中，无权制定地方性法规的是（ ）。

- A. 省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会
- B. 省、自治区人民政府所在地的市的人民代表大会及其常务委员会
- C. 经济特区所在地的市的人民代表大会及其常务委员会
- D. 经省级人民代表大会常务委员会批准的较大的市的人民代表大会及其常务委员会

【答案】D

【解析】地方性法规是指省、自治区、直辖市以及较大的市的人民代表大会及其常务委员会根据本地区的实际情况，在不与宪法、法律、行政法规相抵触的前提下所制定和颁布的规范性文件的总称。较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

【例题8】以下关于法的效力的说法，正确的有（ ）。

- A. 行政法规的效力高于地方性法规
- B. 地方政府规章的效力高于行政法规
- C. 地方性法规的效力高于本级地方政府规章
- D. 部门规章与地方政府规章之间具有同等效力
- E. 部门规章的效力高于地方性法规

【答案】ACD

【解析】行政法规的效力高于地方性法规、规

章。地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章。

【例题9】以下关于法的说法，不正确的是（ ）。

- A. 法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章一般不溯及既往
- B. 地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章
- C. 特别规定与一般规定不一致的，适用一般规定
- D. 新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定

【答案】C

【解析】同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章，特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定。

二、民法

教材从民法的概念和基本原则，民事法律关系，自然人、法人和合伙，民事法律行为，代理，民事责任，诉讼时效七个方面，介绍了民法的内容和要点。

本节的重点内容包括自然人、法人和合伙，代理，诉讼时效，难点主要是诉讼时效。本节的主要考点如下。

1. 民法调整的财产关系和人身关系两大关系的内涵细分（财产关系包括财产归属关系和财产流转关系，人身关系包括人格关系和身份关系）。
2. 民法的平等原则、自愿原则、公平原则、诚实信用原则、公序良俗原则和禁止滥用权利原则的内涵。
3. 民事法律关系的三要素（主体、客体和内容）。
4. 民事权利的两种合法取得方式（原始取得和继受取得）。
5. 根据权利的作用，民事权利分类的内涵和教材示例（支配权、请求权、形成权和抗辩权）。
6. 民事权利的两种保护方法（①公力救济；②自力救济）。
7. 自然人的民事权利能力和自然人的民事行为能力的区分。
8. 自然人三种分类的依据和具体化类别的划分标准（完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人）。
9. 对未成年人、无民事行为能力或者限制民事行为能力人的精神病人的监护。