

2014年
全国房地产经纪人执业资格考试
高频考点与历年真题精析

房地产经纪概论

房地产经纪人执业资格考试辅导用书编委会◎编写

- 高频考点汇总
- 探究命题规律
- 典型真题精析
- 解读答题技巧
- 历年真题回顾
- 全面模拟实战



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

2014年

全国房地产经纪人执业资格考试
高频考点与历年真题精析



房地产经纪概论

房地产经纪人执业资格考试辅导用书编委会◎编写



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经纪概论 / 房地产经纪人执业资格考试辅导
用书编委会编写. —北京: 中国经济出版社, 2014. 4
(2014 年全国房地产经纪人执业资格考试高频考点与
历年真题精析)

ISBN 978 - 7 - 5136 - 3057 - 3

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 008400 号

责任编辑 贾轶杰
责任审读 贺 静
责任印制 马小宾
封面设计 华子图文

出版发行 中国经济出版社
印 刷 者 三河市华骏印务包装有限公司
经 销 者 各地新华书店
开 本 787mm × 1092mm 1/16
印 张 16
字 数 290 千字
版 次 2014 年 4 月第 1 版
印 次 2014 年 4 月第 1 次
书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 3057 - 3
定 价 42.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010 - 68319116)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010 - 68359418 010 - 68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010 - 68344225 88386794

前 言

《2014 全国房地产经纪人执业资格考试高频考点与历年真题精析》系列丛书包括四分册，分别为《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》。

本系列丛书以考试大纲为依据，紧紧围绕考试指定用书，并结合最权威的考试信息，准确把握考试中的关键采分点，提炼大纲要求掌握的知识信息，遵循循序渐进、各个击破的原则，精心筛选和提炼，去粗取精，力求突出重点。在编写过程中注重洞悉命题规律，致力于提高考生运用所学知识解决实际问题的能力。具体来讲，本系列丛书具有如下特点：

一、权威性。本系列丛书由长期从事房地产经纪人资格考试培训的专家组成的编写组编写，凭借这些专家丰富的基础知识和长期的培训经验，一定会编写出具有权威性的辅导用书。

二、针对性。本系列丛书针对参加 2014 年度考试的广大考生急需解决的考试重点、难点和采分点，作了深入细致的分析和解答。

三、实用性。本系列丛书切实从广大考生的角度来编写，根据历年考试的题型组织了相应的测试题，有着极强的实用性，考生通过使用本套丛书，一定会在考试中有出色的表现。

四、独创性。本系列丛书将采分点、真题、典型例题融为一体，全方位、全角度为考生提供复习资料，目前在同类书中尚属唯一。

五、互动性。这是本系列丛书最具鲜明的特点，由于独创性的体例安排，会改善目前考生学习的被动状态，引导考生从被动走向主动，由主动走向互动，取得最佳的学习效果。

购买本系列丛书的考生可以通过 QQ: 1742747522 与我们专门的答疑老师取得联系，老师会对考生提出的问题一一耐心解答。

由于时间仓促，书中难免会存在不妥和不足之处，敬请读者批评指正。

编者

目 录

CONTENTS

第一部分 真题采分点与命题素材盘点/ 1

真题采分点	1
命题素材盘点	5

第二部分 高频考点与历年真题专题讲座/ 6

第一章 房地产概论	6
高频考点归纳	6
考点精讲精练	7
综合分析题	23
第二章 房地产经纪概述	25
高频考点归纳	25
考点精讲精练	25
第三章 房地产经纪人员	37
高频考点归纳	37
考点精讲精练	37
综合分析题	53
第四章 房地产经纪机构	56
高频考点归纳	56
考点精讲精练	56
综合分析题	77
第五章 房地产经纪机构管理	83
高频考点归纳	83

第一部分 真题采分点与命题素材盘点

真题采分点

命题点		题型	2012	2011	2010	2009
房地产 概论	房地产	单项选择题	1			
		多项选择题				
		综合分析题				
	房地产业	单项选择题				
		多项选择题	2			
		综合分析题				
	房地产市场	单项选择题	5			
		多项选择题	4			
		综合分析题	6			
房地产 经纪 概述	房地产经纪的含义与分类	单项选择题		3	5	7
		多项选择题	2	6	4	4
		综合分析题	6	4	6	2
	房地产经纪的特性	单项选择题	1	1	1	
		多项选择题	2			
		综合分析题				
	房地产经纪的作用	单项选择题			1	
		多项选择题		2		2
		综合分析题				
	房地产经纪的产生与发展	单项选择题	2			2
		多项选择题		2	2	4
		综合分析题				

续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009
房 产 经 纪 人 员	房地产经纪人员职业资格	单项选择题	4	3	2	2
		多项选择题	4	4	2	2
		综合分析题		2		2
	房地产经纪人员的权利和义务	单项选择题		1	3	
		多项选择题			4	2
		综合分析题	2			6
	房地产经纪人的职业素养与职业技能	单项选择题	1	2	1	1
		多项选择题				2
		综合分析题	2	2	2	
	房地产经纪人的职业道德与职业责任	单项选择题	1		1	3
		多项选择题	2	2		4
		综合分析题		2		2
房 地 产 经 纪 机 构	房地产经纪机构的设立与备案	单项选择题	2	2	1	1
		多项选择题	4	2	4	2
		综合分析题	2	6	6	2
	房地产经纪机构的经营模式	单项选择题	1	1	2	2
		多项选择题	2	2		6
		综合分析题				2
	房地产经纪机构的组织系统	单项选择题	1		1	2
		多项选择题			2	
		综合分析题				
房 地 产 经 纪 机 构 管 理	房地产经纪机构的战略与品牌管理	单项选择题	1	2	3	2
		多项选择题	4	2		2
		综合分析题	6	2		2
	房地产经纪机构的人力资源与客户关系管理	单项选择题	1	1	1	1
		多项选择题		4	2	2
		综合分析题				
	房地产经纪机构的运营管理	单项选择题	3	5	3	4
		多项选择题	4	4	4	2
		综合分析题			2	2
房 地 产 经 纪 门 店 与 商 品 房 售 楼 处 管 理	房地产经纪门店管理	单项选择题	3	2	1	1
		多项选择题	4	2	6	2
		综合分析题	4			
	商品房售楼处管理	单项选择题	3			
		多项选择题		2		
		综合分析题				

续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009
房地产经纪业务	房地产经纪业务的分类	单项选择题	1	5	1	4
		多项选择题	2	4		
		综合分析题	2	4		2
	房地产经纪基本业务的流程	单项选择题	2	3	3	2
		多项选择题	4		4	4
		综合分析题	2	6	4	6
	房地产经纪基本业务的网络化运作	单项选择题				
		多项选择题				
		综合分析题				
	房地产经纪延伸服务	单项选择题	1	4	3	3
		多项选择题		6	6	4
		综合分析题	2	4	4	2
房地产经纪服务合同	房地产经纪服务合同的含义、特征与作用	单项选择题	1	1	2	2
		多项选择题	6	4	2	2
		综合分析题		2	2	2
	房地产经纪服务合同的内容和重要事项	单项选择题	2	1	2	1
		多项选择题		4		2
		综合分析题			4	
	存量房经纪服务合同	单项选择题	1		1	
		多项选择题				
		综合分析题	4	4	2	
	新建商品房销售代理合同	单项选择题	1	1		
		多项选择题			4	
		综合分析题				
房地产经纪执业规范	房地产经纪执业规范概述	单项选择题	2	2	2	
		多项选择题				2
		综合分析题		2	2	
	房地产经纪执业的基本原则	单项选择题		1		
		多项选择题	4	2	6	
		综合分析题				
	房地产经纪执业规范的主要内容	单项选择题	4	4	4	2
		多项选择题	2	2	2	2
		综合分析题	2		4	6

续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009
房地产行业 管理	房地产经纪行业管理概述	单项选择题	2	2	3	4
		多项选择题		6		2
		综合分析题				
	我国房地产经纪行业 行政管理	单项选择题	1	1	3	1
		多项选择题	6		4	6
		综合分析题			2	
	我国房地产经纪行业 自律管理	单项选择题	2	2	1	3
		多项选择题			2	
		综合分析题				2
合计		单项选择题	50	50	50	50
		多项选择题	60	60	60	60
		综合分析题	40	40	40	40

第二部分 高频考点与历年真题专题讲座

第一章 房地产概论

高频考点归纳

项 目	内 容
房地产	(1) 房地产的概念可能会出考题，应重点掌握。 (2) 针对房地产的特性这个考点，只有两种出题方式；第一种方式就是多项选择题，这个很好理解；第二种方式先阐述一个具体的说法，来判断属于房地产的哪个特性。 (3) 房地产的分类可能会出考题，尤其是采分点 2 以及采分点 5，应重点识记。
房地产业	(1) 房地产业的概念和性质可能会出考题。 (2) 房地产业与建筑业的关系要重点掌握。 (3) 房地产业的细分行业要了解。
房地产市场	(1) 房地产市场的定义、构成要素可能会出考题，一定要重点识记。 (2) 房地产市场的分类、房地产市场的参与者这部分内容若是出考题，只能以单选或多选的形式出现。 (3) 房地产市场竞争是近几年高频考点，应重点掌握。 (4) 房地产市场波动可能会以案例题的形式出题。

考点精讲精练

考点一 房地产的含义

＜采分点 1＞ 房地产、土地、建筑物和其他地上定着物的概念（表 1-1）

表 1-1 房地产、土地、建筑物和其他地上定着物的概念

项 目	概 念
房地产	房地产通俗地说是指房屋和土地，或者房产和地产。严谨意义上的房地产，是指土地以及建筑物等地上定着物，是实物、权益和区位的结合体。一套住房是一种房地产，一块空地、一栋办公楼、一座商场、一幢厂房等土地和房屋，也是一种房地产。 房地产通常也称为不动产。在法律上，通常把财产或者物分为不动产和动产两大类。
土地	从房地产经济的角度看，土地是一个空间，但该空间不是平面的，而是三维立体的，具体是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。
建筑物	建筑物是最主要的地上定着物，有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋，也包括构筑物。狭义的建筑物主要指房屋，不包括构筑物。
其他地上定着物	地上定着物也称为土地定着物、土地附着物、地上附着物。其他地上定着物是指建筑物以外的地上定着物，是指附属于或结合于土地或建筑物，从而成为土地或建筑物的从物，应在房地产交易中随着土地或建筑物的转让而转让的物，但当事人另有约定的除外。

例：关于对房地产的表述，错误的是（ ）。

- A. 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物
- B. 房地产就是指建筑物
- C. 房地产是实物、权益和区位三者的结合体
- D. 房地产区位包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面

答案：B

＜采分点 2＞ 房地产实物、权益和区位的概念及房地产的重要性（表 1-2）

表 1-2 房地产实物、权益和区位的概念及房地产的重要性

项 目	内 容
房地产实物的概念	房地产实物是指房地产中看得见、摸得着的部分，例如，建筑物的外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等，土地的形状、地势、地质、平整程度等。

续表

项 目	内 容
房地产权益的概念	房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分，是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和收益。房地产权益以房地产权利为基础，包括：（1）房地产的各种权利，如所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等。（2）受到其他房地产权利限制的房地产权利。同一宗房地产上可以同时存在着多种房地产权利，如设立了地役权、抵押权的房屋所有权或建设用地使用权。（3）受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利。例如，城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等的限制，房地产被人民法院查封从而其处分受到限制。（4）房地产的额外利益或收益，如屋顶或外墙面可出售或出租给广告公司做广告获得经济收入。 在不同类型的资产中，实物和权益对价值的影响是不同的：一般的有形资产主要是实物的价值；一般的无形资产主要是权益的价值。
房地产区位的概念	区位原本是房地产的外在因素，因房地产不可移动而内在化，成了房地产的重要组成部分。房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面，特别是与重要场所（如市中心、汽车客运站、火车站、机场、码头、政府机关、同行业、工作地、居住地等）的距离，以及进出该房地产的方便程度，包括从别的地方到该房地产的可及性和从该房地产去别的地方的便捷性。 衡量区位优势最常见、最简单的指标是距离。距离可分为空间直线距离、交通路线距离、交通时间距离和经济距离。
房地产的重要性	房地产是一种极为重要而量大面广的财产。说其极为重要，是因为人们的各种生活、生产活动都需要空间，而房地产正是由于提供这种空间而为人们所必需。

例 1：衡量房地产区位优势最常见、最简单的指标是（ ）。

- A. 环境
- B. 距离
- C. 位置
- D. 交通

答案：B

例 2：在大多数国家的国民财富中，房地产占的比例为（ ）。

- A. 70%~80%
- B. 80%~90%
- C. 30%~40%
- D. 50%~70%

答案：D

考点二 房地产的特性

＜采分点 1＞ 房地产的特性主要有不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值较大、用途多样、相互影响、易受限制、变现困难和保值增值等十个方面。

例 1：没有两宗完全相同的房地产，这体现了房地产（ ）的特性。

- A. 寿命长久
- B. 供给有限
- C. 独一无二
- D. 不可移动

答案：C

例 2：任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费，并要受制于其所在的空间环

境,这体现了房地产()的特性。

A. 不可移动

B. 难以变现

C. 价值较大

D. 独一无二

答案: A

〈采分点 2〉 房地产特性的具体理解 (表 1-3)

表 1-3 房地产特性的具体理解

特 性	内 容
不可移动	房地产的不可移动主要是其自然地理位置固定不变,房地产的社会经济位置在经过一段时间之后可能会发生变化。因为对外交通、外部配套设施等,均可以影响房地产的社会经济位置,而这些通常随着城市建设和发展等而发生变化。 房地产的不可移动特性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,并要受制于其所在的空间环境(当地的制度政策、社会经济发展状况及邻里关系等),而不像其他商品,原料地、生产地、销售地和消费地可以不在同一个地方,可以在不同地区之间调剂余缺,从产地或者供给过剩、价格较低的地区,运送到消费地或者供给短缺、需求旺盛、价格较高的地区。
独一无二	独一无二特性也称为独特性、异质性、非同质性、个别性。 房地产的独一无二特性,使得难以出现相同房地产的大量供给,从而不同房地产之间不能实现完全替代,房地产市场不能实现完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易者的个别因素的影响。
寿命长久	由于寿命长久,房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要指出的是,从具体占用者的角度来看,土地在某些情况下是有寿命的,特别是通过出让方式取得的建设用地使用权是有使用期限的。目前,建设用地使用权出让的最高年限,居住用地为 70 年,工业用地为 50 年,教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年,商业、旅游、娱乐用地为 40 年,综合或者其他用地为 50 年。
供给有限	由于土地具有有限性和不可再生性,特别是区位较好的土地供给有限,导致了建筑物特别是区位较好的建筑物数量也是有限的。
价值较大	与一般物品相比,房地产不仅单价高,而且总价大。
用途多样	用途多样特性也称为用途的竞争、转换及并存的可能性,主要是空地所具有的,土地上一旦建造了建筑物,用途即被限定,通常难以改变,因为可能受到原有建筑结构等的限制而不能改变,或者改变的费用很高而在经济上不可行。 房地产虽然具有用途多样的特性,但现实中房地产的用途并不是可以随意决定的。 从经济角度来看,土地利用选择的先后顺序一般是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。
相互影响	一般的物品可以移动,其使用基本上是孤立的,通常很少会影响到他人。而房地产是不可移动的,其利用通常会对周围的房地产产生影响;反过来,周围房地产的利用状况也会对该房地产产生影响。
易受限制	房地产由于具有不可移动、相互影响的特性,并且是各种生产、生活活动都不可缺少的基础要素,关系民生及社会、经济稳定,所以世界上几乎所有的国家和地区,对房地产的利用、交易等都有一些限制,甚至是严格管制的。 政府对房地产的限制一般是通过管制权、征收权、征税权和充公权来实现的。 房地产易受限制的特性还表现在:由于房地产不可移动(不可搬走、不可携带)、不可隐藏、流动性差,所以难以逃避未来制度、政策等变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

续表

特 性	内 容
难以变现	难以变现也称为变现能力弱、流动性差。变现能力是指在没有过多损失的情况下，将非现金财产转换为现金的速度。 房地产由于具有价值较大、独一无二、不可移动等特性，加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因，使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生，一旦需要买卖，通常需要经过一个较长时间才能脱手。 房地产与存款、股票、债券、黄金等相比，变现能力弱。
保值增值	房地产由于寿命长久、土地面积不能增加，其价值通常可以得到保持，甚至随着时间的推移，价值会自然增加，即自然增值。 房地产的保值增值特性是从房地产价格变化的总体趋势来讲的，是波浪式上升的，不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动，房地产本身的功能变得落后或者环境景观恶化导致的房地产贬值，甚至过度投机、房地产泡沫破灭后出现的房地产价格大幅度下落。

例：政府对房地产的限制一般是通过管制权、征收权、征税权和充公权来实现的，这体现了房地产的（ ）特性。

- A. 易受限制
- B. 变现困难
- C. 独一无二
- D. 保值增值

答案：A

【点拨】房地产的特性可能会出考题，考生一定要重点掌握。

考点三 房地产的分类

＜采分点 1＞ 房地产按照用途分类（表 1-4）

表 1-4 房地产按照用途分类

类 型	内 容
居住房地产	是指供家庭或个人居住使用的房地产，又可分为住宅和集体宿舍两类。住宅是指供家庭居住使用的房地产，又可分为普通住宅、高档公寓和别墅。集体宿舍又可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。
办公室房地产	是指供处理各种事务性工作使用的房地产，即办公楼，又可分为商务办公楼（俗称写字楼）和行政办公楼两类。
零售商业房地产	是指供出售商品使用的房地产，包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、交易市场等。
旅馆房地产	是指供旅客住宿使用的房地产，包括宾馆、饭店、酒店、度假村、旅店、招待所等。
餐饮房地产	是指供顾客用餐使用的房地产，包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
体育和娱乐房地产	是指供人健身、消遣使用的房地产，包括体育场馆、保龄球馆、高尔夫球馆、滑雪场、影剧院、游乐场、娱乐场、康乐中心等。

续表

特 性	内 容
工业房地产	是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产，包括厂房、仓库等。工业房地产按照用途，又可分为主要生产厂房、辅助生产厂房、动力用厂房、储存用房屋、运输用房屋、企业办公用房、其他（如水泵房、污水处理站等）。
农业房地产	是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产，包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养牲畜用房等。
特殊用途房地产	包括汽车站、火车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等。
综合用途房地产	是指具有上述两种以上用途的房地产，如商住楼。

例 1：按照房地产的用途，可以把房地产分为非居住房地产和（ ）。

- A. 特殊用途房地产 B. 居住房地产
C. 工业房地产 D. 办公房地产

答案：B

例 2：办公室房地产不包括（ ）。

- A. 行政办公楼 B. 写字楼
C. 商务办公楼 D. 商住楼

答案：D

＜采分点 2＞ 房地产按照开发程度分类（表 1-5）

表 1-5 房地产按照开发程度分类

类 型	内 容
生地	是指不具有城市基础设施的土地、如农地、荒地。
毛地	是指具有一定的城市基础设施，有地上物（如房屋、围墙、电线杆、树木等）需要拆除或迁移但尚未拆除或迁移的土地。
熟地	是指具有较完善的城市基础设施且场地平整，可以直接在其上进行房屋建设的土地。按照基础设施完备程度和场地平整程度，熟地又可分为“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”等的土地。
在建工程	是指建筑物已开始建造但尚未竣工、不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在开发建设之中，也可能停工了多年，因此在建工程包括停缓建工程。另外，有些在建工程从另一角度通常又称为“房地产开发项目”。
现房	是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度，又可分为新的房地产（简称新房）和旧的房地产（简称旧房）。其中，新房按照装饰装修状况，又可分为毛坯房、粗装修房和精装修房。

例 1：某危旧住宅小区因市政规划要被征收，按照房地产开发程度分类，该地块被征收之前称为（ ）。（2012 年考题）

- A. 生地
- B. 毛地
- C. 熟地
- D. 农用地

答案：B

例 2：具有较完善的城市基础设施且场地平整，可以直接在其上进行房屋建设的土地，被称为（ ）。

- A. 熟地
- B. 毛地
- C. 生地
- D. 荒地

答案：A

例 3：新房按照装饰装修状况分类，不包括（ ）。

- A. 精装修房
- B. 简装修房
- C. 粗装修房
- D. 毛坯房

答案：B

<采分点 3> 房地产按照是否产生收益的分类（表 1-6）

表 1-6 房地产按照是否产生收益的分类

类 型	内 容
收益性房地产	收益性房地产是指直接产生租赁收益或其他经济收益的房地产，包括住宅（主要指公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。
非收益性房地产	非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产，例如未开发的土地、行政办公楼、教堂、寺庙等。

例：不属于收益性房地产的是（ ）。

- A. 旅馆
- B. 写字楼
- C. 商店
- D. 教堂

答案：D

<采分点 4> 房地产按实物形态分类（表 1-7）

表 1-7 房地产按照实物形态分类

类 型	内 容
土地	又可分为无建筑物的土地即空地和有建筑物的土地。
建筑物	又可分为无建筑物和尚未建造完成的建筑物。已建造完成的建筑物又可分为新的建筑物和旧的建筑物。尚未建造完成的建筑物又可分为正在建造的建筑物和停缓建的建筑物。