



2012

执业资格考试丛书

房地产经纪人协理考试辅导

房地产基础知识

(考点精讲+历年真题+模拟试题)

方圆中和房地产经纪人培训中心 编写

中国建筑工业出版社

房地产经纪人协理考试辅导

房地产基础知识

(考点精讲+历年真题+模拟试题)

方圆中和房地产经纪人培训中心 编写

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基础知识(考点精讲+历年真题+模拟试题)/方圆中和房地产经纪人培训中心编写. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 4

(房地产经纪人协理考试辅导)

ISBN 978-7-112-14086-2

I. ①房… II. ①方… 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(2012)第 035757 号

房地产经纪人协理考试包括《房地产基础知识》和《房地产经纪基础》两个科目, 为了便于考生复习, 方圆中和房地产经纪人培训中心组织具有多年培训经验的老师, 根据 2012 年房地产经纪人协理考试大纲, 精心编写了本套丛书。丛书包括《房地产基础知识》、《房地产经纪基础》两本。丛书最大亮点是紧扣大纲要求, 依考试难点、重点进行例题解析, 并详解历年真题, 同时提供大量同步练习题, 最后, 两科目还各自提供一套模拟试题供考生自测复习效果。考生如果在复习中有疑问, 书上还列有四种答疑方式, 及时化解复习中遇到的疑难问题。

本丛书一直作为链家地产、21 世纪不动产、中原地产等房地产经纪企业从业人员考试的必备书籍, 推荐给房地产经纪人协理考生作为应试参考。

* * *

责任编辑: 封毅

责任设计: 叶延春

责任校对: 张颖 王雪竹

房地产经纪人协理考试辅导

房地产基础知识

(考点精讲+历年真题+模拟试题)

方圆中和房地产经纪人培训中心 编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 17 字数: 420 千字

2012 年 4 月第一版 2012 年 4 月第一次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978-7-112-14086-2

(22134)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)



前言

随着房地产经纪行业的第一部法规《房地产经纪管理办法》的出台及实施，从业人员必须持证方可上岗，成为房地产经纪行业规范管理的必然趋势，对于很多想从事房地产经纪活动的人员来说，取得《房地产经纪人协理从业资格证书》成为最基本的条件。如何在忙碌的工作中既可以学到知识又可以通过考试，已经成为他们的困惑。方圆中和房地产经纪人培训中心多年来一直为链家地产、我爱我家、21世纪不动产、中原地产、信义房屋等行业领先企业的从业人员进行房地产经纪人员培训，其编写的面向房地产经纪人协理的内部资料也成为参加房地产经纪人协理从业资格考试人员必备的应试辅导参考。本书即在此基础上，结合房地产经纪人协理从业资格考试的培训经验，根据考试大纲，梳理重要考点，精心编写而成。

目前尚没有全国范围的房地产经纪人协理大纲，本套丛书依据《2012年北京市房地产经纪人协理从业资格考试大纲》编写而成。此大纲根据房地产经纪行业的发展方向，以提高房地产经纪行业从业人员的知识水平和操作技能为宗旨，主要考核作为经纪行业基础工作人员所应具备的知识结构、素质和能力，内容涵盖了房地产经纪人协理应知应会的基础知识和业务技能。因此，本套丛书不论是对北京地区的考生，还是面向全国房地产经纪人协理考生，都有很好的复习指导和参考借鉴作用。

丛书分为《房地产基础知识》、《房地产经纪基础》两册。在编写时，按大纲要求对每个知识点逐一进行了梳理，每个分册都包括考点精讲、历年真题、同步练习、模拟试题等几部分，层次清晰，讲解到位，非常便于考生自学和复习。

考试内容分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次。其中，要求“掌握”的部分是重点内容，要求“熟悉”的部分是重要内容，要求“了解”的部分是相关内容。这些内容体现了作为房地产经纪人协理必备的理论知识与专业技能。在本书最后附有2012年北京市房地产经纪人协理从业资格考试大纲，可供考生在复习时对各知识点有一个系统把握。

房地产经纪人协理从业资格考试题目全部为客观题，其中包含判断题、单项选择题和多项选择题，考生可根据大纲要求有重点地复习。本套丛书能让考生认真复习的同时，掌握一些答题技巧，这将使你如虎添翼。

1. 判断题

判断题通常不是以问题出现，而是以陈述句出现，要求考生判断一条事实的准确性，或判断两条或两条以上的事实、事件和概念之间关系的正确性。

要构思一个绝对正确或绝对错误的命题是比较困难的。尤其是当某道命题正确时，它必须一直都是正确的。因此，判断题中常常会有绝对概念或相对概念的词，表示绝对概念的词有“总是”、“决不”等，表示相对概念的词有“通常”、“一般来说”、“多数情况下”等。



本书编委会

编 写 方圆中和房地产经纪人培训中心

编委会委员 王爱静 刘 毅 夏良敏 于丹丹
王 昊 何 荣 王月青 王 伟
杨迎芳 童永祥 易 丹 杨宇友
李荻菲 童 飞 李 敏 薛忠玉

在某些情况下，一种说法有时可以说是正确的，有时可以说是错误的。因此，考生在答题时，需要对试题内容进行分析，然后再作“对”或“错”的判断。

2. 选择题（单项选择题和多项选择题）

第一招 看清题目要求

按题目要求答题，比如，单项选择题要求选择一个最佳答案，备选项中的某些答案，也可能具有不同程度的正确性，只不过是更全面、不完整罢了。一定要看清所有的选择答案。一道周密的单项选择题，所有的选择答案都可能具有吸引力，然而，却只有一个是最佳的选择。

第二招 运用排除法

如果正确答案不能一眼看出，应首先排除明显不正确的答案。一般来说，对于选择题，尤其是单项选择题，干扰项与正确的选择答案几乎直接抄自指定教材或法规，其余的备选项要命题者自己去设计，即使是高明的命题专家，有时为了凑数，他所写出的备选项也有可能一眼就可看出是错误的答案。尽可能排除一些选择项，就可以提高你选对答案而得分的几率。

第三招 运用猜测法

如果你不知道确切的答案，也一定不要放弃，要充分利用所学知识去猜测。一般来说，排除的项目越多，猜测正确答案的可能性就越大。

第四招 运用比较法

直接把各项选择答案加以比较，并分析它们之间的不同点，集中考虑正确答案和错误答案的关键所在。

为了更好地帮助考生理解考试内容，用好本书，特提供以下四种答疑方式，最大限度地解决考试准备中可能遇到的问题：

方式一：新浪微博：<http://weibo.com/bj668669>

方式二：登录我们的网站 www.668669.org，点击“学习答疑”栏目进行在线提问；

方式三：加入我们的房地产经纪人协理考试 QQ 群：2215430660；

方式四：答疑邮箱 fct668669@126.com

限于编者时间和专业水平，本书难免存在一些缺点和错误，欢迎广大读者批评、指正，并多提宝贵意见。本书在编辑过程中参考了许多资料，在这里一并向原作者致谢。

另外，出于本书今年出版时间较晚，为便于考生在短时期内收到良好的复习效果，特编写了《考前 30 天通关计划时间表》（附后），愿为大家复习助力！

预祝大家考试顺利，事业成功！

考前 30 天通关计划时间表

当你拿到这本书时，所剩复习时间已不多了，我们特为你制定了考前 30 天通关计划的时间表，让你更好地使用本书，顺利通过考试。计划在 28 天内将两科目的教材+同步练习+模拟试卷复习完毕，剩余 2 天作为综合复习。建议你在做错的习题上作标记，最后 2 天时除了梳理知识点外，再将做错的题过一遍。另外，除了书上附的模拟题外，考前我们还会在网站上推出全真模拟试题，请考生重点关注，适时检测复习效果。

第一科目 房地产基础知识（14 天）

第一部分 大纲+教材（9 天）

第 1 天

第一章 相关法律制度（1 天）

- 第一节 民事法律制度
- 第二节 合同法律制度
- 第三节 消费者权益保护法律制度
- 第四节 反不正当竞争法律制度
- 第五节 其他相关法律制度

第 2 天

第二章 房地产基本制度和物业管理（1 天）

- 第一节 土地基本制度与政策
- 第二节 我国住房制度
- 第三节 物业管理制度

第 3 天

第三章 房地产交易管理基本制度与政策（1 天）

- 第一节 房地产交易
- 第二节 房地产转让
- 第三节 房屋租赁
- 第四节 房地产抵押管理

第 4 天

第四章 房地产登记制度与政策（1 天）

- 第一节 房地产登记
- 第二节 房地产登记制度

第 5~6 天

第五章 建筑基本知识 (2 天)

第一节 建筑

第二节 建筑构造

第三节 建筑设备

第四节 建筑材料

第五节 建筑识图和建筑面积计算

第 7~8 天

第六章 金融和税收基本知识 (2 天)

第一节 利息和利率

第二节 个人住房抵押贷款

第三节 房地产税收

第 9 天

附件：相关法律法规、规范性文件、其他规定 (1 天)

第二部分 习题+解析 (4 天)

第 10 天

第一章 相关法律制度 (1/2 天)

第二章 房地产基本制度和物业管理 (1/2 天)

第 11 天

第三章 房地产交易管理基本制度与政策 (1/2 天)

第四章 房地产登记制度与政策 (1/2 天)

第 12 天

第五章 建筑基本知识 (1 天)

第 13 天

第六章 金融和税收基本知识 (1 天)

第 14 天

第三部分 房地产基础知识模拟试题 (1 天)

第二科目 房地产经纪基础 (14 天)

第一部分 大纲+教材 (8 天)

第 15 天

第一章 经纪与房地产经纪 (1 天)

第一节 经纪

第二节 房地产经纪

第 16 天

第二章 房地产经纪人员与机构 (1 天)

第一节 房地产经纪人员

第二节 房地产经纪机构

第 17 天

第三章 房地产经纪服务和其他服务 (1 天)

第一节 提供房地产信息和实地看房

第二节 代拟合同

第三节 其他服务

第 18~19 天

第四章 房地产经纪服务合同和佣金 (2 天)

第一节 房地产经纪合同的涵义和作用

第二节 房地产经纪服务合同的种类

第三节 房地产经纪服务收费

第 20~21 天

第五章 房地产经纪业务流程和操作技巧 (2 天)

第一节 新建商品房销售代理业务

第二节 存量房买卖经纪业务

第三节 房屋租赁经纪业务

第 22 天

第六章 房地产经纪行业管理相关规定 (1 天)

第一节 房地产经纪行业管理部门和自律组织

第二节 房地产经纪机构和从业人员行为规范

第三节 北京市房地产经纪动态监管

第二部分 习题+解析 (4 天)

第 23 天

第一章 经纪与房地产经纪 (1/2 天)

第二章 房地产经纪人员与机构 (1/2 天)

第 24~25 天

第三章 房地产经纪服务和其他服务 (1/2 天)

第四章 房地产经纪服务合同和佣金 (1 天)

第 26 天

第五章 房地产经纪业务流程和操作技巧 (1 天)

第 27 天

第六章 房地产经纪行业管理相关规定 (1/2 天)

第 28 天

第三部分 房地产经纪基础模拟试题 (1 天)

第 29~30 天 综合复习



目 录

第一部分 考点精讲

第一章 相关法律制度	2
第一节 民事法律制度	2
第二节 合同法律制度	9
第三节 消费者权益保护法律制度	16
第四节 反不正当竞争法律制度	20
第五节 其他相关法律制度	23
第二章 房地产基本制度和物业管理	28
第一节 土地基本制度与政策	28
第二节 我国住房制度	34
第三节 物业管理制度	38
第三章 房地产交易管理基本制度与政策	49
第一节 房地产交易	49
第二节 房地产转让	49
第三节 房屋租赁	56
第四节 房地产抵押管理	59
第四章 房地产登记制度与政策	64
第一节 房地产登记	64
第二节 房地产登记制度	67
第五章 建筑基本知识	73
第一节 建筑	73
第二节 建筑构造	77
第三节 建筑设备	83
第四节 建筑材料	89
第五节 建筑识图和建筑面积计算	99
第六章 金融和税收基本知识	107
第一节 利息和利率	107

第二节 个人住房抵押贷款	109
第三节 房地产税收	113

第二部分 历年真题+同步练习+模拟试题

第一章 相关法律制度	130
第二章 房地产基本制度和物业管理	141
第三章 房地产交易管理基本制度与政策	153
第四章 房地产登记制度与政策	163
第五章 建筑基本知识	169
第六章 金融和税收基本知识	180
综合分析题	189
2012年房地产基础知识模拟试题	195

第三部分 附 录

一、相关法律	214
中华人民共和国城市房地产管理法	214
二、司法解释	219
1. 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的 解释	219
2. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国婚姻法》若干问题的解释(三)	222
三、部门规章	223
1. 房地产经纪管理办法	223
2. 商品房屋租赁管理办法	227
3. 商品房销售管理办法	230
4. 经纪人管理办法	234
5. 住房公积金管理条例	236
四、规范性文件	241
1. 国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知	241
2. 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	243
3. 关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知	245
4. 关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知	246
2012年北京市房地产经纪人协理从业资格考试大纲	250

第一部分

考点精讲

第一章

相关法律制度

第一节 民事法律制度

一、民法的概念和调整对象（了解）

1. 概念：民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及公民和法人之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。

2. 调整对象：

① 财产关系是指人们在产品的生产、分配、交换、消费过程中形成的具有经济内容的关系，包括财产归属关系和财产流转关系。

② 人身关系是基于人格和身份所产生的，没有直接财产内容的社会关系，它包括人格关系（如自然人享有的姓名权、肖像权、健康权、荣誉权、名誉权，法人享有的名称权、荣誉权、名誉权等）和身份关系（如家庭关系中的亲权，对无民事行为能力人和限制民事行为能力人的监护权等）。

二、民法的基本原则（熟悉）

1. 平等原则。该原则是指民事主体在法律地位上是平等的，其合法权益应受到法律平等保护。平等原则不仅是民法的基本原则，而且是民法的首要原则。

2. 自愿原则。该原则是指民事权利义务的发生、变更和消灭都应是出自于当事人自己的意愿，民事主体有决定自己行动的自由，有权根据自己的意志享有权利和承担义务。自愿原则在合同法上体现得尤为明显。具体而言，只要不违反法律的强制性规定，当事人在明辨利弊的基础上达成一致（合意），即可以使他们之间的合同具有法律效力，受到法律保护。

3. 公平原则。该原则是指民事主体在进行民事活动时，相互之间应公平对待。恶意串通，坑害对方；把自己的意志强加给对方；霸王合同等都是违反公平原则的。利用他人急需而进行的显失公平的民事行为，也是违反公平原则的。

4. 诚实信用原则。诚实信用是一切正当社会行为所应遵守的道德准则，是道德规范在法律上的表现。它强调人在行为时应讲究信用、恪守诺言、诚实不欺，在不损害他人和社会合法权利的前提下追求自己的利益。

5. 公序良俗原则。公序良俗是公共秩序和善良风俗的简称。民事行为除了不得违反法律的禁止性规定外，还不得违反一般观念上的公共秩序和社会的善良风俗。

6. 禁止滥用权利原则。禁止滥用权利的目的在于更好地保护私权。滥用权利会产生

对权利人不利的法律后果。一般来说，滥用权利的行为不受法律保护，行为人的目的因此就不能实现。

三、民事主体（熟悉）

（一）自然人

自然人也称公民。自然人既包括本国公民，也包括外国人和无国籍人。具有中华人民共和国国籍的自然人都是中国公民。

（二）法人

法人是相对于自然人而言的一类民事主体。法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利并承担民事义务的组织。法人包括机关法人、事业单位法人、企业法人和社会团体法人等。

（三）合伙

合伙是指由两人以上的自然人、法人或者其他组织，根据合伙合同而共同出资、共同经营，依照合同约定或者法律规定承担责任的组织。

四、民事法律行为（熟悉）

1. 概念

民事法律行为是指民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。

2. 形式

民事法律行为的形式主要是口头形式、书面形式、视听资料形式、推定形式和默示形式等。法律规定采用书面形式的，应当采用书面形式。

3. 成立的条件

①行为人具有相应的民事行为能力；②意思表示真实；③不违反法律或者社会公共利益。有一些具体的民事法律行为的成立，除具备上述条件之外，还必须遵循特殊的有关规定。如房地产抵押，除具备上述条件外，还必须办理房地产抵押登记。附条件的民事法律行为，条件的成立与否作为民事法律行为成立、变更、消灭的依据。

4. 民事行为无效

下列民事行为无效：①无民事行为能力人实施的；②限制民事行为能力依法不能独立实施的；③一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的；④恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的；⑤违反法律或者社会公共利益的；⑥经济合同违反国家指令性计划的；⑦以合法形式掩盖非法目的的。无效的民事行为，从行为开始起就没有法律约束力。

五、代理（掌握）

（一）代理的概念

代理是指在代理权限内，代理人以被代理人的名义进行民事活动，活动结果由被代理人承受的一种法律行为。在代理关系中，被代理人又称为本人，代理他人进行民事活动的人称为代理人，与代理人实施民事行为的人称为相对人。例如，甲委托乙代购房屋，乙以甲的名义与丙订立房屋买卖合同，由此而产生的合同权利义务，直接由甲承受。这里，甲

是被代理人，乙是代理人，丙是相对人。

（二）代理的种类

根据代理权产生的不同原因和方式，可将代理分为委托代理、法定代理和指定代理。

1. 委托代理。是基于被代理人的委托而发生的代理。委托代理关系成立之前，代理人和被代理人之间往往并无一定联系。委托代理通常以完成特定事项为代理内容，事项完成后，代理关系即告终结。

2. 法定代理。是根据法律规定直接产生的代理。其主要是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。法定代理人的权限来自法律的规定，主要是根据代理人与被代理人之间具有一定的亲属关系而发生，某些特定的情况下也可以依据某种行政隶属关系而发生，例如由未成年人父母的所在单位，住所地的居民委员会等作为法定代理人。

3. 指定代理。是指依照法律规定因人民法院或其他部门的指定而产生的代理。

（三）代理权和代理行为

民事法律行为的委托代理，可以采用书面形式，也可以采用口头形式。法律规定采用书面形式的，应当采用书面形式。书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和时间，并由委托人签名或者盖章。委托书授权不明确的，被代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任。

代理人在行使代理权时应遵循以下两项原则：

1. 代理权应为维护被代理人的最大利益而行使。

即代理人应当在代理权限范围内，从被代理人的利益出发，争取在对被代理人最有利的情況下完成代理行为。包括为本人的利益计算、尽适当的注意义务、遵从本人的指示、及时向本人报告代理进展、保守秘密等。代理人不履行或不适当履行职责而给被代理人造成损害的，应当承担民事责任。

2. 代理权不得滥用。

根据有关法律规定，代理人不得有以下滥用代理权的行为：

(1) 代理人以被代理人的名义与自己进行民事法律行为（如代理他人与自己订立合同）。

(2) 代理人以被代理人的名义与自己同时代理的其他人进行民事法律行为。但是，理论上认为，如经本人同意，或者转为代理一方履行债务而进行双方代理应为有效，后者如房地产商与购房者签订房屋买卖合同后，房地产经纪入代理双方办理产权转移手续。

(3) 与第三人恶意串通，损害被代理人的利益。《民法通则》规定代理人和第三人串通，损害被代理人利益的，由代理人和第三人负连带责任。

(4) 超越代理权限进行代理活动。超越代理权限进行代理的，代理人应根据代理人与被代理人之间的基础关系，承担违约责任或侵权责任。

(5) 利用代理权从事违法活动。《民法通则》规定，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，或者被代理人知道代理人的代理行为违法而不表示反对的，由被代理人和代理人负连带责任。

没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的代理行为，只有经过被代理人的追认，被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任。本人知道他人以本

人名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意。

六、民事责任（掌握）

民事责任是民事主体违反民事义务而依法承担的民事法律后果。《民法通则》规定，公民、法人违反合同或者不履行其他义务的，应承担民事责任。由于过错侵害国家的、集体的财产，侵害他人财产、人身的，都应当承担民事责任。没有过错的，但法律规定应当承担民事责任的，应当承担民事责任。

承担民事责任的方式主要有下列 10 种：①停止侵害；②排除妨碍；③消除危险；④返还财产；⑤恢复原状；⑥修理、重作、更换；⑦赔偿损失；⑧支付违约金；⑨消除影响、恢复名誉；⑩赔礼道歉。以上承担民事责任的方式，可以单独适用，也可合并适用。

七、物权（掌握）

（一）物的种类

根据《物权法》对物的分类，物包括不动产和动产。

（二）物权的概念和分类

《物权法》中规定，物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。

《物权法》规定的物权主要有所有权、用益物权和担保物权等。

按照一定的标准，可对物权做如下分类：

1. 不动产物权和动产物权。凡以动产为标的的物权为动产物权，如质权。凡以不动产为标的的物权为不动产物权，如抵押权。

2. 自物权和他物权。自物权是权利人对自已的物享有的权利，即所有权。他物权是指在他人的物上设立的权利，如抵押权、地役权、土地使用权等。

3. 主物权和从物权。主物权是指本身就独立存在，不需要依附于其他权利的物权，如所有权。从物权是指必须依附于其他权利而存在的物权，如抵押权。

4. 所有权和限制物权。为充分发挥物的效用，法律规定，权利人可以在其所有物上为他人设立权利，这种权利的直接效力是限制了所有权的效用，称为限制物权。用益物权和担保物权都是限制物权。

（三）物权的效力

物权除因种类不同而有各种不同的效力外，有下列共同效力：

1. 排他效力

它是指同一标的物，不允许有性质不相容的两个物权同时并存。如甲就某一标的物享有完全的所有权，则乙不能就该物再享有所有权。

2. 优先效力

它又称物权的优先权，一般意义上，指就同一标的物，物权和债权并存时，物权优先于一般的债权。当然，“物权优先于债权”也有例外，如我国最高人民法院《关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见（试行）》第 119 条规定：“私有房屋在租赁期内，因买卖、赠与或者继承发生房屋产权转移的，原租赁合同对承租人和新房主继续有效”。即所谓“买卖不破租赁”。

3. 追及效力

它是指物权成立后，无论其标的物辗转落入何人之手，权利人均可追及标的物行使其权利。

(四) 所有权、用益物权和担保物权的概念

1. 所有权

所有权是指所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

所有权的特征：①所有权是绝对权。②所有权具有排他性。③所有权是一种完全物权。

2. 用益物权

用益物权是权利人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。用益物权具有以下特点：①用益物权以对物的实际占有为前提，以使用、收益为目的；②用以物权是由所有权派生的物权；③用益物权是受限制的物权，只具有所有权权能中的部分权能；④用益物权是一项独立的物权；⑤用益物权一般以不动产为客体。

用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等。

3. 担保物权

担保物权是担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但法律另有规定的除外。其特征为：①担保物权以确保债务的履行为目的；②担保物权具有优先受偿的效力；③担保物权是在债务人或第三人的财产上设定的权利，是一种他物权；④担保物权是以担保物的交换价值为债务履行提供担保的，是以对所有人的处分权能加以限制而实现这一目的的；⑤担保物权具有从属性和不可分性。

(五) 物权的保护

所谓物权的保护，是指在物权受到侵害时，依照法律规定的方式恢复物权的完满状态。物权的保护是物权人享有的权利，也是物权绝对权特性的表现。物权是所有制在法律上的表现，对物权的侵犯事关统治阶级的安危。因此，自从人类社会出现国家和法律以来，统治阶级为维护有利于自己的财产占有秩序，不仅以法律的形式确定所有权和其他物权，而且总是运用其能运用的一切法律手段保护物权。

《物权法》对物权的保护进行了具体规定：

(1) 物权受到侵害的，权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决；

(2) 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利；

(3) 无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物；

(4) 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险；

(5) 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以请求修理、重作、更换或者恢复原状；侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求损害赔偿，也可以请求承担其他民事责任。

物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形合并适用。侵害物权，除承担民事责任外，违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。