

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<sup>年</sup>

房地产经纪人资格

全国统考专用辅导教材系列



# 房地产基本 制度与政策

(名师解读版)

《房地产基本制度与政策》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——

# 房地产基本制度与政策

## (名师解读版)

《房地产基本制度与政策》编写组 编

人民邮电出版社  
北 京

## 图书在版编目 (C I P) 数据

房地产基本制度与政策：名师解读版 / 《房地产基本制度与政策》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 978-7-115-35681-9

I. ①房… II. ①房… III. ①房地产业—经济制度—中国—资格考试—自学参考资料②房地产业—经济政策—中国—资格考试—自学参考资料 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第093772号

## 内 容 提 要

本书是针对2014年房地产经纪人资格全国统考而编写的同步辅导用书。

本书从房地产经纪人资格考试的特点出发，针对房地产基本制度与政策科目的内容特点，对相关重点、难点进行了深入的讲解，并运用丰富的例题进行多角度的分析，使考生能透彻掌握各项知识点，从而可以从容面对各种形式的考试。

本书适合参加2014年全国房地产经纪人资格考试的考生使用，也适合相关专业的在校师生和从业人员使用。

- 
- ◆ 编 《房地产基本制度与政策》编写组  
责任编辑 李宝琳  
执行编辑 程珍珍  
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：18.5 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 39.00 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 基础知识

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第 1 章 房地产法律法规 ..... | 10 |
|---------------------|----|

|                      |    |
|----------------------|----|
| 考纲解读 .....           | 10 |
| 本章知识结构 .....         | 10 |
| 重点难点分析 .....         | 10 |
| 一、房地产及房地产业 .....     | 10 |
| 二、房地产法律体系 .....      | 11 |
| 三、城市房地产管理法相关规定 ..... | 14 |
| 练习题 .....            | 14 |

|                   |    |
|-------------------|----|
| 第 2 章 房地产权利 ..... | 19 |
|-------------------|----|

|                   |    |
|-------------------|----|
| 考纲解读 .....        | 19 |
| 本章知识结构 .....      | 19 |
| 重点难点分析 .....      | 19 |
| 一、房地产所有权 .....    | 19 |
| 二、建设用地使用权 .....   | 24 |
| 三、国有土地上房屋征收 ..... | 32 |
| 练习题 .....         | 35 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第 3 章 房地产开发经营 ..... | 47 |
|---------------------|----|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 考纲解读 .....            | 47 |
| 本章知识结构 .....          | 47 |
| 重点难点分析 .....          | 48 |
| 一、规划与设计管理 .....       | 48 |
| 二、建设工程施工与质量管理 .....   | 51 |
| 三、房地产开发项目质量责任管理 ..... | 54 |
| 四、房地产广告管理 .....       | 57 |

|           |    |
|-----------|----|
| 练习题 ..... | 59 |
|-----------|----|

|                   |    |
|-------------------|----|
| 第 4 章 房地产转让 ..... | 68 |
|-------------------|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| 考纲解读 .....          | 68 |
| 本章知识结构 .....        | 68 |
| 重点难点分析 .....        | 69 |
| 一、房地产转让管理概述 .....   | 69 |
| 二、商品房销售管理 .....     | 70 |
| 三、商品房预售管理 .....     | 74 |
| 四、其他类型房地产转让管理 ..... | 77 |
| 练习题 .....           | 81 |

|                  |    |
|------------------|----|
| 第 5 章 房屋租赁 ..... | 87 |
|------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| 考纲解读 .....         | 87 |
| 本章知识结构 .....       | 87 |
| 重点难点分析 .....       | 87 |
| 一、房屋租赁概述 .....     | 88 |
| 二、商品房屋租赁合同 .....   | 88 |
| 三、商品房屋租赁登记备案 ..... | 91 |
| 四、其他房屋租赁管理 .....   | 92 |
| 练习题 .....          | 93 |

|                   |    |
|-------------------|----|
| 第 6 章 房地产抵押 ..... | 97 |
|-------------------|----|

|                 |    |
|-----------------|----|
| 考纲解读 .....      | 97 |
| 本章知识结构 .....    | 97 |
| 重点难点分析 .....    | 97 |
| 一、房地产抵押概述 ..... | 97 |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 二、房地产抵押的一般规定 .....       | 98  |
| 三、房地产抵押合同与房地产抵押估价 .....  | 102 |
| 四、房地产抵押登记 .....          | 102 |
| 五、房地产抵押权的效力与实现 .....     | 103 |
| 练习题 .....                | 104 |
| <b>第 7 章 房地产登记</b> ..... | 109 |
| 考纲解读 .....               | 109 |
| 本章知识结构 .....             | 109 |
| 重点难点分析 .....             | 110 |
| 一、房地产登记概述 .....          | 110 |
| 二、房屋登记相关规定 .....         | 112 |
| 三、土地登记相关规定 .....         | 117 |
| 四、房地产权属登记信息查询 .....      | 119 |
| 练习题 .....                | 121 |
| <b>第 8 章 房地产税费</b> ..... | 128 |
| 考纲解读 .....               | 128 |
| 本章知识结构 .....             | 128 |
| 重点难点分析 .....             | 129 |
| 一、税费制度概述 .....           | 131 |
| 二、契税 .....               | 132 |
| 三、土地增值税 .....            | 135 |
| 四、房产税 .....              | 136 |
| 五、城镇土地使用税 .....          | 138 |
| 六、耕地占用税 .....            | 139 |

|                |     |
|----------------|-----|
| 七、其他相关税费 ..... | 140 |
| 练习题 .....      | 143 |

## 第 9 章 物业管理 .....

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 考纲解读 .....        | 152 |
| 本章知识结构 .....      | 152 |
| 重点难点分析 .....      | 152 |
| 一、物业管理概述 .....    | 152 |
| 二、物业管理的相关制度 ..... | 153 |
| 三、物业服务收费管理 .....  | 156 |
| 练习题 .....         | 157 |

## 第 10 章 住房保障和住房

### 公积金 .....

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 考纲解读 .....              | 164 |
| 本章知识结构 .....            | 164 |
| 重点难点分析 .....            | 164 |
| 一、住房保障相关制度 .....        | 164 |
| 二、住房公积金概述 .....         | 166 |
| 三、住房公积金的归集、提取和使用 .....  | 166 |
| 四、住房公积金利率、税收及会计核算 ..... | 168 |
| 练习题 .....               | 170 |

## 附《物权法》相关内容

|             |     |
|-------------|-----|
| 辅导与练习 ..... | 177 |
| 练习题 .....   | 190 |

## 第二部分 模拟试题

|             |     |
|-------------|-----|
| 模拟试题一 ..... | 194 |
| 模拟试题二 ..... | 203 |

|             |     |
|-------------|-----|
| 模拟试题三 ..... | 212 |
| 模拟试题四 ..... | 220 |

## 第三部分 历年试题

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 2011 年《房地产基本制度与政策》 | 2010 年《房地产基本制度与政策》 |
| 考试试题 ..... 237     | 考试试题 ..... 244     |

## 第四部分 参考答案及解析

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 各章练习题答案及解析 ..... 254 | 历年试题答案及解析 ..... 281 |
| 模拟试题答案及解析 ..... 272  |                     |

# 学 习 攻 略

从2002年开始,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资格考试有一个全面、深刻的认识,提高应试能力和考试通过率,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

不包括2002年7月通过认定考试的合格人数457人在内,我国自2002—2013年通过考试的人数为51 614人,合计共有52 071人取得了房地产经纪人执业资格。

## 二、关于本科目试题特点

### 1. 本科目客观性试题特点

房地产基本制度与政策科目考试采取闭卷形式,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掌握水平,并能较好地防止猜题、押题等弊端。

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,题量一般都是100道题,所占

分值为150分,答题时间为2个小时。

## 三、关于本课程出题特点

### 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、法规和规章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,即降低试题难度、提高通过率,是近几年考试出题的特点。例如,以下例题突显了该特点。

【例题1】预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起( )个月内未申请登记的,预告登记失效。(2012年房地产经纪人试题)

- A. 半
- B. 1
- C. 2
- D. 3

【答案】D

【解析】《物权法》规定,当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的,预告登记失效。

【例题2】出租共有房屋,应提交( )同意出租的证明。(2011年房地产经纪人试题)

- A. 共有人的证明人
- B. 其他共有人
- C. 共有人的委托人
- D. 其他承租人

【答案】B

【解析】出租共有房屋,还须提交其他共有人同意出租的证明。出租委托代管房屋,还须提交代管人授权出租的书面证明。

### 2. 注重大纲和教材的变化及增加内容

从近几年考试来看,房地产基本制度与政策科目出题特别注重出奇、出新,尤其是出新:凡是当年房地产基本制度与政策大纲、指导教材的新增内容,以及现行法律、法规、政策的新变化内容,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年本门课程指导教材均进行了修订，新增了不少内容，如物权法、土地制度、房屋登记办法、住宅专项维修资金等、国有土地上房屋征收、商品房屋租赁等。因此，也出了不少新增知识点的试题，如2010年考试中，针对教材关于《国有建设用地使用权出让合同》内容变化，出了一道单项选择题。

【例题1】土地使用者延期付款超过（ ）日，经催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，土地管理部门有权解除合同并可主张违约赔偿。

- A. 15                                  B. 30  
C. 45                                  D. 60

【答案】D

【解析】在签订出让合同后，土地使用者应缴纳定金并按约定期限支付地价款，土地使用者延期付款超过60日，经土地管理部门催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

再如，2012年教材新增了“商品房屋租赁”内容，当年考试出了一道多项选择题。

【例题2】房屋租赁合同的内容一般应包括（ ）。

- A. 租赁期限                          B. 房屋价格  
C. 租赁用途                          D. 租金及交付方式  
E. 当事人姓名或名称

【答案】ACDE

【解析】《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同的内容应当包括：①当事人姓名或者名称及住所；②房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；③租金和押金数额及支付方式；④租赁用途和房屋使用要求；⑤房屋和室内设施的安全性能；⑥租赁期限；⑦房屋维修责任；⑧物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；⑨争议解决办法和违约责任；⑩其他约定。

同时，2012年以来，与《房地产基本制度与政策》相关的、重新修正或新出台的法律、法规和政策主要包括如下。

#### （1）关注《土地管理法》的修正

2012年11月28日，国务院常务会议通过《土地管理法修正案（草案）》。此次《修正案》草案的修订主要集中在原《土地管理法》第四十七条，即对农民集体所有土地征收补偿制度作出了修改。第四

十七条修订的基本原则即是将财产性补偿和安置补偿分离。

（2）2011年1月21日起施行的国务院令590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》。住房和城乡建设部出台配套文件《国有土地上房屋征收评估办法》。《国有土地上房屋征收评估办法》是“房屋征收制度与政策”内容的变化依据。

（3）2012年2月1日起施行的国务院令613号《招标投标法实施条例》。

（4）《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）修订颁布，原《闲置土地处置办法》（国土资源部令第5号）废止。

（5）住房和城乡建设部令第11号《公共租赁住房管理办法》，自2012年7月15日起施行。

#### 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，提高评卷速度，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，具体包括以下内容。

（1）房地产、国有建设用地使用权出让、城市紫线、绿线、蓝线和黄线、房地产转让、房屋租赁、房地产抵押、房屋登记、住房公积金等基本概念。

（2）房地产权利（含房屋征收）、房地产开发、房地产交易、房地产登记、房地产税费、物业管理、住房保障和住房公积金等基本政策。

（3）国有土地有偿有限期使用制度、房地产成交价格申报制度、房地产价格评估制度、房地产价格评估人员资格认证制度、土地使用权和房屋所有权登记发证制度、住宅专项维修资金等基本制度。

【例题1】房地产咨询是为了从事房地产活动的当事人提供法律、信息、（ ）等方面服务的经营活动。（2012年房地产经纪人试题）

- A. 测绘                                  B. 估价  
C. 技术                                  D. 管理

【答案】C

【解析】房地产咨询业主要是为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面的顾问服务，现实中的具体业务有接受当事人的委托进行房地产市场调查研究、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等。

【例题2】下列情形中,当事人无需申请房屋所有权转移登记的是( )。(2011年房地产经纪人试题)

- A. 租赁
- B. 赠与
- C. 互换
- D. 继承

【答案】A

【解析】房屋所有权转移登记是指,房屋因买卖、赠与、交换、继承等原因致使房屋所有权发生转移而进行的登记。

#### 4. 注重有关法律、法规和规章条文的考核

近几年考试中,现行法律、法规和规章条文的考核所占比例较大。在学习中,我们不仅要熟悉本科目的相关内容,更要结合与教材相关的法律、法规、规章和规范性文件,全面熟悉教材内容。尤其是要结合当年考试大纲要求及教材内容,通读《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《物权法》、《城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《招标投标法实施条例》、《房屋登记办法》、《土地登记办法》、《闲置土地处置办法》、《商品房屋租赁管理办法》等重要法律、法规和规章条文内容,以切实掌握新政策,提高应试能力和水平。对于现行法律、法规和规章条文的考核,在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产的法律、法规条文内容,就可准确作答。

【例题1】根据《商品房销售管理办法》,自商品房交付使用之日起60日内,应将房屋登记资料报送房屋所在地房地产行政主管部门的义务人是( )。(2012年房地产经纪人试题)

- A. 房屋施工单位
- B. 物业服务企业
- C. 房地产经纪机构
- D. 房地产开发企业

【答案】D

【解析】商品房交付中,房地产开发企业应协助购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。即房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内,将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。同时房地产开发企业还应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续,并提供必要的证明文件。

【例题2】购买经济适用住房不满( )年的,不得直接上市交易。(2011年房地产经纪人试题)

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 5

【答案】D

【解析】此题依据的是《经济适用住房管理办

法》规定:购买经济适用住房不满5年,不得直接上市交易,购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。

【例题3】对国有土地上被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的( )。

- A. 重置价格
- B. 租赁价格
- C. 评估价格
- D. 市场价格

【答案】D

【解析】此题主要根据新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》,该条例第十九条规定:“对被征收房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。”因此,我们必须熟悉该行政法规的具体条文规定。

#### 5. 全面掌握本科目内容

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,考试出题涉及教材的全部内容,甚至教材中出现的小例子都可能是出题的极好素材。我们平时可能认为并不重要,且比较偏僻的一些知识点,都会出现在考题中。对此,我们只有地切实掌握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】申请人民法院强制执行征收补偿决定的案件,应由房屋所在地( )管辖。(2011年房地产经纪人试题)

- A. 基层法院
- B. 中级人民法院
- C. 高级人民法院
- D. 最高人民法院

【答案】A

【解析】申请人民法院强制执行征收补偿决定案件,由房屋所在地基层人民法院管辖,高级人民法院可以根据本地实际情况决定管辖法院。

【例题2】客户交易结算资金专用存款账户中的交易结算资金,应( )房地产经纪机构财产。(2011年房地产经纪人试题)

- A. 归属于
- B. 独立于
- C. 从属于
- D. 视同于

【答案】B

【解析】客户交易结算资金专用存款账户中的交易结算资金,独立于房地产经纪机构和交易保证机构的固有财产及其管理的其他财产,不属于房地产经纪机构和交易保证机构的负债,交易结算资金的所有权属于交易当事人。

## 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，往往会涉及几个采分点，并注重对多个知识点的考核，其目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××的表述中，不正确的是（ ）”“以下关于××，说法正确的是（ ）”等。其考试难度、考试内容范围都在增大，给应考人员带来了不少压力。

【例题1】关于正常使用情况下施工单位对房屋建筑工程最低保修期限的说法，正确的是（ ）。  
(2012 年房地产经纪人试题)

- A. 装修工程 1 年
- B. 外墙面防渗透 5 年
- C. 给排水管道 1 年
- D. 供热系统 1 个采暖期

【答案】B

【解析】在正常使用的情况下，房屋建筑工程的最低保修期限为：①地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；②屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；③供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；④电气系统、给排水管道、设备安装为 2 年；⑤装修工程为 2 年。其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

【例题2】关于不动产登记的说法，错误的有（ ）。(2011 年房地产经纪人试题)

- A. 各类不动产权未经登记，均不发生物权效力
- B. 因继承取得的房屋所有权自记载于不动产登记簿时发生物权效力
- C. 房地产抵押和房地产转让均可办理预告登记
- D. 共有的不动产，应由共有人共同申请登记
- E. 不动产登记费按不动产价值的一定比例收取

【答案】ABE

【解析】因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生法律效力。因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。《物权法》第二十二条规定，不动产登记费按件收取，不得按照不动产的面积、体积或者价款的比例收取。

## 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，有一类试题属于重点考查应考人员灵活运用、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，要求应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】下列房屋中，可以采用协议方式取得建设用地使用权的是（ ）。(2012 年房地产经纪人试题)

- A. 社区小型超市
- B. 环保器材厂生产车间
- C. 非盈利的社会团体办公楼
- D. 限房价、限套型普通商品住房

【答案】C

【解析】协议出让，是指政府作为土地所有者（出让入）与选定的受让方磋商用地条件及价款，达成协议并签订国有建设用地使用权出让合同，有偿出让土地使用权的行为。协议出让方式的特点是自由度大，不利于公平竞争。这种方式适用于公共福利事业和非盈利性的社会团体、机关单位用地和某些特殊用地。

【例题2】下列行为中，应缴纳契税的是（ ）。  
(2011 年房地产经纪人试题)

- A. 中国公民受让英国的一套住房
- B. 某高校承受房产用于教学
- C. 张某以获奖方式取得一套房屋
- D. 王某继承取得房屋

【答案】C

【解析】在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。下列方式视为转移土地、房屋权属，予以征税：①以土地、房屋权属作价投资、入股；②以土地、房屋权属抵债；③以获奖方式承受土地、房屋权属；④以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。

【例题3】某房地产经纪机构承担一个技术难度大、情况复杂、耗用人员和时间多的房地产项目的全程咨询服务，项目总投资额为 8 亿元，该机构符合有关规定的收费有（ ）万元。(2011 年房地产经纪人试题)

- A. 160
- B. 240
- C. 400
- D. 640
- E. 800

【答案】ABC

【解析】技术难度大、情况复杂、耗用人员和时间较多的咨询报告，可适当提高收费标准，但一般不

超过咨询标的额的0.5%。最高收费： $80\,000 \times 0.5\% = 400$ （万元），选项中只有D、E两项超过400万元，所以应选A、B、C。

#### 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，如在2008—2010年连续3年对“在建工程抵押登记”内容进行出题。

【例题1】在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记的前提条件是，已抵押登记的在建工程竣工并经（ ）后。（2010年房地产经纪人试题）

- A. 房屋所有权初始登记
- B. 在建工程抵押权注销登记
- C. 在建工程预告登记
- D. 房屋销售预告登记

【答案】A

【解析】在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

【例题2】下列关于在建工程抵押登记的表述中，错误的是（ ）。（2009年房地产经纪人试题）

- A. 已经登记的在建工程抵押可以申请变更登记
- B. 已经登记的在建工程抵押可以申请转移登记
- C. 房屋所有权初始登记后，应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记
- D. 在建工程抵押登记后，由登记机构发放《房屋他项权证》

【答案】D

【解析】在建工程抵押可变更、转让。已经登记在建工程抵押权变更、转让或者消灭的，当事人应当申请变更登记、转移登记、注销登记。在建工程抵押权登记的其他事项在房屋登记簿上予以记载后，由房屋登记机构发放在建工程抵押登记证明。

【例题3】下列关于在建工程抵押登记的表述中，错误的是（ ）。（2008年房地产经纪人试题）

- A. 在建工程抵押权可以转让
- B. 已经登记在建工程抵押权转让的，应当申请变更登记
- C. 已经登记在建工程抵押权消灭的，应当申请注销登记
- D. 在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记

【答案】B

【解析】已经登记在建工程抵押权变更、转让或

者消灭的，当事人应当申请变更登记、转移登记、注销登记。在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵押权登记转为房屋抵押权登记。

#### 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基本制度与政策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。2008年考试有8道计算题，2009—2011年考试每年都有6道计算题，2012年考试又出了5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。如针对房产税计算，2008—2012年连续5年出考题。

【例题1】李某于2010年2月将自有的一套住房出租，月租金为1200元。则李某该年度应缴纳房产税（ ）元。（2011年房地产经纪人试题）

- A. 432
- B. 576
- C. 864
- D. 1728

【答案】B

【解析】2008年3月1日起，对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税即为576（ $1\,200 \times 12 \times 4\%$ ）元。

【例题2】刘某自营食品店，应税房产原值为50万元，每年需要缴纳的房产税额最少是（ ）元。（2010年房地产经纪人试题）

- A. 4200
- B. 4800
- C. 5400
- D. 6000

【答案】A

【解析】非出租的房产：房产原值 $\times (1 - 10\% \sim 30\%) \times 1.2\%$ 。每年需要缴纳的房产税额最少：房产原值 $\times (1 - 10\% \sim 30\%) \times 1.2\% = 500\,000 \times 70\% \times 1.2\% = 4\,200$ （元）。

【例题3】李某自营地下商场，应税房产原值为40万元，每年需要缴纳的房产税额最多为（ ）元。（2009年房地产经纪人试题）

- A. 3240
- B. 4200
- C. 4320
- D. 5400

【答案】C

【解析】非出租的房产：房产原值 $\times (1 - 10\% \sim 30\%) \times 1.2\%$ 。每年需要缴纳的房产税额最多：房产

原值  $\times (1 - 10\% \sim 30\%) \times 1.2\% = 400\,000 \times 90\% \times 1.2\% = 4\,320$ （元）。

【例题 4】甲公司所有的房产原值为 2 450 万元，若当地规定房产原值扣除比率为 20%，则该公司年应纳房产税为（ ）万元。（2008 年房地产经纪人试题）

- A. 23.52                      B. 29.40  
C. 294.00                    D. 235.20

【答案】A

【解析】 $2\,450 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% = 23.52$ （万元）

2012 年对房产税的考查放在了综合分析题部分，具体如下。

【例题 5】王某于 2011 年 4 月将自住房出租给李某 1 年，年租金为 5 000 元。2011 年 5 月王某将房屋抵押给甲银行，并办理了抵押登记。2011 年 6 月，李某将房屋转租给张某，并签订了 6 个月的转租合同。王某应缴纳房产税（ ）元。

- A. 150                        B. 200  
C. 500                        D. 600

【答案】D

【解析】房产税依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。王某应缴纳的房产税  $= 5\,000 \times 12\% = 600$ （元）。

#### 四、关于本课程的学习技巧

（一）在通读教材的基础上，熟悉大纲要求和框架

在熟悉考试大纲的前提下，要通读指定教材《房地产基本制度与政策》。“通读”就是对指定教材内容一字不落的“精读”，“通读”每章内容前，要对照大纲要求，弄清哪些知识点是必须掌握的，哪些又是熟悉、了解的，可以在教材上进行注明。注意，房地产经纪人考试大纲非常重要，各科目考试大纲的内容，分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次。在考试内容中，“掌握”的部分约占 60%，“熟悉”的部分约占 30%，“了解”的部分约占 10%。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《房地产基本制度与政策》教材内容的同时，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，而应趁热打铁，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

多做一次模拟试题，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，就不会紧张，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。历年试题均为命题组专家根据积淀多年的出题经验，并结合每年变动的大纲要求精心编制而成，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做历年试题，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做历年试题，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

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，然后再做别的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，共 50 道题，每题 1 分，共 50 分。

作答要求：有 4 个选项，且只有 1 个选项是正确的，一般情况下，单选题不倒扣分。

考试作答建议：对于没把握的试题，也要作答，不可不答，选择了就有得分的希望。

(2) 多项选择题, 共 30 道题, 每题 2 分, 共 60 分。

作答要求: 每题的备选答案中有 2 个或 2 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, 共 20 道小题, 每小题 2 分, 共 40 分。

作答要求: 每小题有 A、B、C、D 四个备选项, 每小题的备选答案中有 1 个或 1 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, 有的可能为单项选择题, 也有可能为多项选择题。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, 看清楚张试卷结构, 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进行答题。

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

## 基础知识

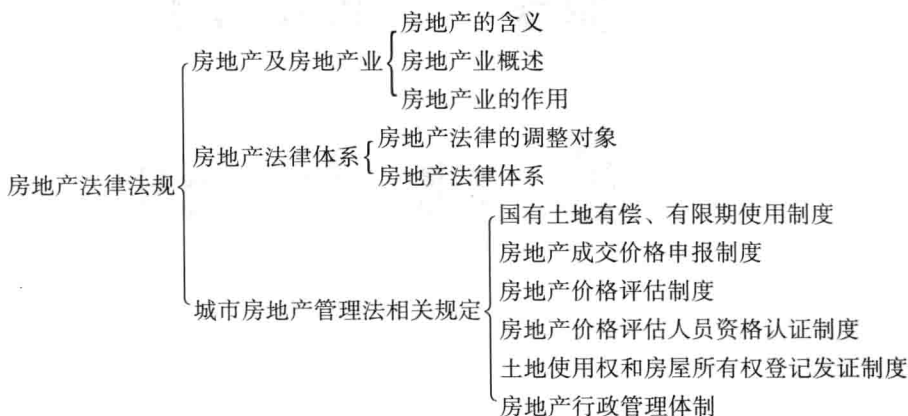
# 第1章 房地产法律法规

## 考 纲 解 读

本章的考试目的是测试应考人员对房地产及房地产业、房地产法律体系、城市房地产管理法等相关规定的了解、熟悉和掌握程度。本章考试基本要求如下：

1. 掌握房地产及房地产业；
2. 熟悉房地产法律体系；
3. 掌握城市房地产管理法相关规定。

## 本 章 知 识 结 构



## 重 点 难 点 分 析

### 一、房地产及房地产业

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业，包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动。在国民经济产业分类中，房地产业属于第三产业，是为生产和生活服务的部门。

本部分中，房地产业的行业细分，是学习的难点和考试的重点，主要考点如下。

房地产业主要包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和其他房地产活动。其中，物业管理和房地产中介服务合称房地产服务业。房地产中介服务业又可分为房地产咨询业、房地产估价业和房地产经纪业。

房地产开发经营业具有投资大、周期长、风险高、

回报率高、附加值高、产业关联度高、带动力强等特点。房地产开发企业的收入具有不连续性。目前，在我国房地产业中，房地产开发经营业占主体地位。

物业管理业是劳动密集和知识密集的行业。

目前，房地产咨询业务主要由房地产估价师和房地产估价机构或者房地产经纪人和房地产经纪机构承担。

房地产估价业是知识密集型行业。

房地产经纪业是知识密集和劳动密集的行业。在成熟的房地产市场中，房地产经纪业居房地产业的主体地位。

【例题1】在国民经济产业分类中，房地产属于（ ）。