



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

房地产基本制度与政策

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



房地产基本制度与政策

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

房地产基本制度与政策/ 房地产经纪人执业资格考

试辅导用书编委会编: —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 - 3052 - 8

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 008399 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 21

字 数 380 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 - 3052 - 8

定 价 48.00 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

本书编委会

主 编：魏文彪

参编人员：计富元 张海鹰 郭雪峰 赵俊丽 栾海明
 周 胜 姜 海 刘 娇 刘颂歌 靳永利
 伍浩纯 刘海明 王星玥

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	6

第二部分 高频考点与历年真题专题讲座/ 7

第一章 房地产法律法规	7
高频考点归纳	7
考点精讲精练	7
第二章 房地产权利	28
高频考点归纳	28
考点精讲精练	29
综合分析题	71
第三章 房地产开发经营	74
高频考点归纳	74
考点精讲精练	75
综合分析题	100
第四章 房地产转让	105
高频考点归纳	105
考点精讲精练	105
综合分析题	128
第五章 房屋租赁	133
高频考点归纳	133
考点精讲精练	134
综合分析题	144

第六章 房地产抵押	146
高频考点归纳	146
考点精讲精练	146
综合分析题	157
第七章 房地产登记	159
高频考点归纳	159
考点精讲精练	160
综合分析题	190
第八章 房地产税费	193
高频考点归纳	193
考点精讲精练	194
综合分析题	227
第九章 物业管理	232
高频考点归纳	232
考点精讲精练	233
综合分析题	250
第十章 住房保障和住房公积金	254
高频考点归纳	254
考点精讲精练	254
 第三部分 近年考试真题回顾/ 269	
2012 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷	269
2012 年度全国房地产经纪人执业资格	282
2011 年度全国房地产经纪人执业资格考试试卷	297
2011 年度全国房地产经纪人执业资格	311

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	2008
房地产法律法规	房地产及房地产业	单项选择题	3	2	1		
		多项选择题	2	2	2		
		综合分析题					
	房地产法律体系	单项选择题	2	2	3	7	9
		多项选择题	2	4	2	8	4
		综合分析题					
	城市房地产管理法 相关规定	单项选择题			2		1
		多项选择题		2			
		综合分析题					
房地产权利	房地产所有权	单项选择题	1	4	1	1	
		多项选择题	2	4	4		
		综合分析题	2			2	2
	建设用地使用权	单项选择题	4	4	4	4	4
		多项选择题	2	4	2	6	8
		综合分析题	6	2	2	2	2
	国有土地上房屋征收	单项选择题	1		2	1	
		多项选择题		2			
		综合分析题	4			2	
房地产开发经营	规划与设计管理	单项选择题	1	1	1		2
		多项选择题	2	2	2	2	
		综合分析题					
	建设工程施工与 质量管理	单项选择题	1	1	1	2	1
		多项选择题		2		2	2
		综合分析题	4			8	4

续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009	2008
房地产开发经营	房地产开发项目 质量责任管理	单项选择题	3	3	2	1	1
		多项选择题	2	2	4	2	4
		综合分析题				2	2
	房地产广告管理	单项选择题	1	2	1	1	1
		多项选择题	2	2		2	
		综合分析题		2			
房地产转让	房地产转让管理概述	单项选择题	2	1			
		多项选择题	4				2
		综合分析题	2			2	
	商品房销售管理	单项选择题	6	1	3	3	2
		多项选择题		2	2	2	
		综合分析题	4		12	6	8
	商品房预售管理	单项选择题	1	1	1		
		多项选择题	2	2		2	
		综合分析题					
	其他类型房地产 转让管理	单项选择题		1			
		多项选择题				2	2
		综合分析题	2				
房地产租赁	房屋租赁概述	单项选择题				1	
		多项选择题					
		综合分析题					
	商品房屋租赁合同	单项选择题	2	1	2	1	1
		多项选择题	6		2	2	2
		综合分析题	4	4		4	
	商品房屋租赁 登记备案	单项选择题		1	1	2	2
		多项选择题					
		综合分析题					
	其他房屋租赁管理	单项选择题	1				
		多项选择题					2
		综合分析题					
房地产抵押	房地产抵押概述	单项选择题	1				
		多项选择题	2		2		
		综合分析题					
	房地产抵押的 一般规定	单项选择题		1		1	1
		多项选择题	4	2	2	2	
		综合分析题		4			

续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009	2008
房地产抵押	房地产抵押合同与 房地产抵押估价	单项选择题					
		多项选择题					
		综合分析题					6
	房地产抵押登记	单项选择题				1	
		多项选择题	2				
		综合分析题				2	
	房地产抵押权的 效力和实现	单项选择题					
		多项选择题	2			2	
		综合分析题					
房地产登记	房地产登记概述	单项选择题	3	1	3	1	1
		多项选择题	2	4	4		2
		综合分析题	2				
	房地产登记相关规定	单项选择题	5	4	5	4	5
		多项选择题	4	4	4	4	2
		综合分析题	6	6	4		10
	土地登记相关规定	单项选择题					
		多项选择题			2		
		综合分析题					
	房地产权属登记 信息查询	单项选择题	1	1			
		多项选择题	2		2		
		综合分析题					
房地产税费	税费制度概述	单项选择题		1			
		多项选择题				2	2
		综合分析题					
	契税	单项选择题	1	1		1	1
		多项选择题	2		4	4	2
		综合分析题		2	6		2
	土地增值税	单项选择题		1	1	1	
		多项选择题	2				2
		综合分析题				2	
	房产税	单项选择题	1	1	1	2	1
		多项选择题	2	4	2		
		综合分析题	2	2	2	2	
	城镇土地使用税	单项选择题	1		2		1
		多项选择题				2	
		综合分析题					

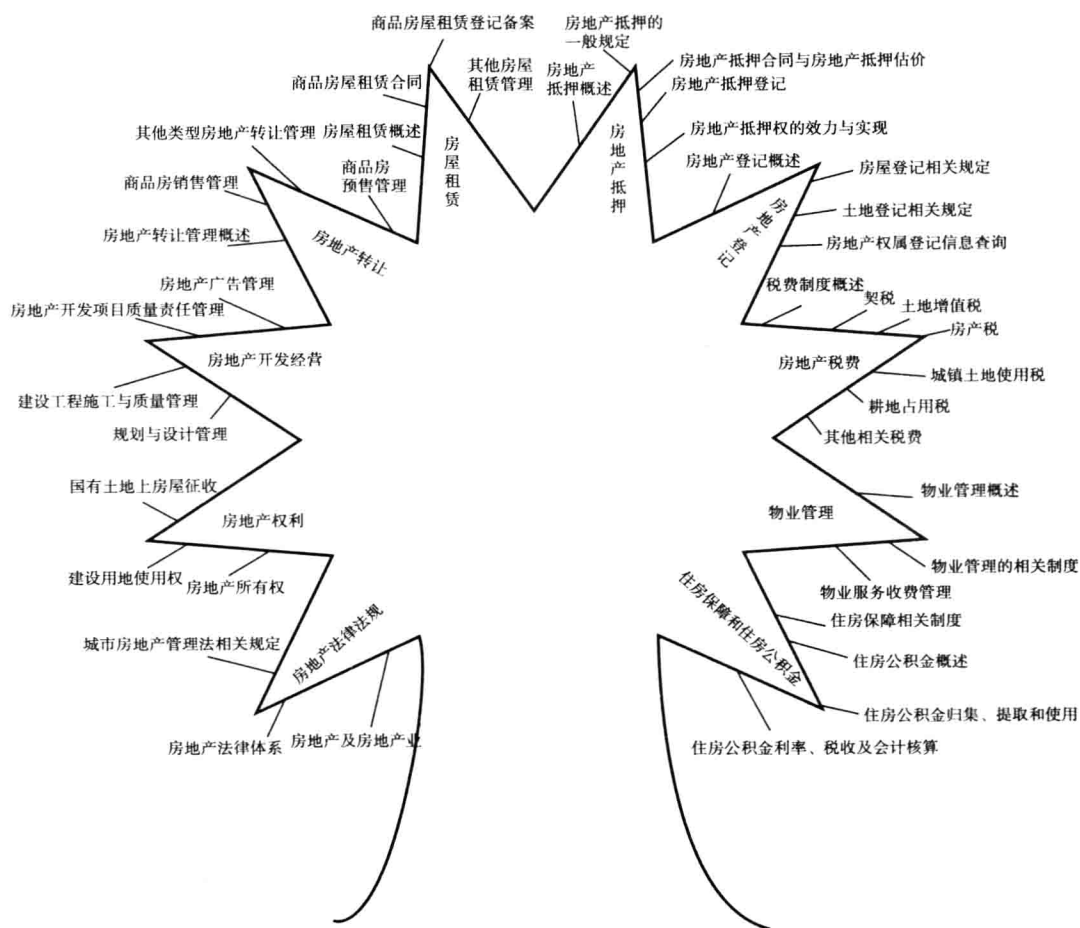
续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009	2008	
房地产税费	耕地占用税	单项选择题			1			
		多项选择题						
		综合分析题						
	其他相关税费	单项选择题	3	2	2	3	2	
		多项选择题		2	2			
		综合分析题	2	4				
物业管理	物业管理概述	单项选择题			1	1	1	
		多项选择题					2	
		综合分析题	2	2	2			
	物业管理的相关制度	单项选择题	2	3	1	1	2	
		多项选择题	2	4	4	2	6	
		综合分析题			4	2	2	
	物业服务收费管理	单项选择题				1	1	
		多项选择题			2	2	6	
		综合分析题		2	4	2		
住房保障和 住房公积金	住房保障相关制度	单项选择题					2	
		多项选择题						
		综合分析题				2		
	住房公积金概述	单项选择题		1	1		2	
		多项选择题	2					
		综合分析题						
	住房公积金归集、 提取和使用	单项选择题		1	1	2	2	
		多项选择题	2	2	2	4	2	
		综合分析题				2		
	住房公积金利率、 税收及会计核算	单项选择题	3			1	1	
		多项选择题	2		2		2	
		综合分析题			2			
	房地产中介服务	房地产中介服务的 行业管理	单项选择题		4	4	3	1
			多项选择题		6	2	2	2
			综合分析题		2			2
房地产经纪人员 执业资格制度		单项选择题		1	2	3	2	
		多项选择题			2	4	2	
		综合分析题		8				

续表

命题点		题型	2012	2011	2010	2009	2008
房地产中介服务	房地产经纪活动管理	单项选择题		1			
		多项选择题		2			
		综合分析题					
	房地产中介服务 行业信用档案	单项选择题		1			
		多项选择题			2		2
		综合分析题					
合计		单项选择题	50	50	50	50	50
		多项选择题	60	60	60	60	60
		综合分析题	40	40	40	40	40

命题素材盘点



第二部分 高频考点与历年真题专题讲座

第一章 房地产法律法规

高频考点归纳

项 目	内 容
房地产及房地产业	(1) 房地产的含义与特性的理解。 (2) 房地产业在国民经济产业中的地位。 (3) 房地产业与建筑业的区别与联系。 (4) 房地产业的作用。 (5) 房地产业的行业细分。这个考点的考试几率最大，每年都有考题。重点记忆房地产的行业分类以及各个行业的职能理解。
房地产法律体系	(1) 房地产法律的调整对象包括的内容。 (2) 各调整对象的概念与包括的内容。 (3) 重点记忆房地产法律体系包括的法律层次及各法律层次的内容。 (4) 房地产法律颁布的重要目的。 (5) 房地产行政法规与行政规章各自包括的内容。
城市房地产管理法 相关规定	(1) 城市房地产管理法规定的制度和体制包括的内容。 (2) 国家实行房地产价格评估制度的原则。 (3) 市、县房地产交易管理机构的主要工作任务。

考点精讲精练

考点一 房地产的含义

〈采分点 1〉 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的结合体。例如土地的形状、地形、地势、土壤、地基、平整程度等，建筑物的

外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等。

例：房地产是（ ）的结合体。

- A. 建筑物和构筑物
- B. 产开发经营、物业管理
- C. 实物、权益和区位
- D. 土地、建筑物及其他地上定着物

答案：C

＜采分点 2＞ 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。房地产区位是指一宗房地产与其他房地产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。

例 1：关于房地产的表述，错误的是（ ）。

- A. 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的结合体
- B. 房地产属于建筑行业之一
- C. 房地产权益是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和收益
- 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

例 2：属于房地产区位的是（ ）。

- A. 周围环境
- B. 装饰装修
- C. 外部配套设施
- D. 建筑结构
- E. 交通

答案：ACE

例 3：房地产权益是基于房地产实物而衍生出来的（ ）。

- A. 区位
- B. 权利
- C. 收益
- D. 利益
- E. 实物

答案：BCD

＜采分点 3＞ 房地产的特性（表 1-1）

表 1-1 房地产的特性

特 性	具体理解
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。
独一无二	独特性、异质性、非同质性、个别性。
寿命长久	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。

续表

特 性	具体理解
供给有限	房地产具有独占性。
价值较大	房地产不仅单价高，而且总价大。
用途多样	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	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	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。
难以变现	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。
保值增值	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。

【点拨】针对房地产的特性这个考点，只有三种出题方式：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；第三种方式就是房地产特征所包括的内容。

例 1：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

例 2：房地产的特性主要体现的方面有（ ）。

- A. 供给有限
- B. 变现困难
- C. 独一无二
- D. 保值增值
- E. 不受限制

答案：ABCD

例 3：政府对房地产的限制一般是通过（ ）来实现的，这体现了房地产易受限制的特性。

- A. 征收权
- B. 管制权
- C. 监督权
- D. 征税权
- E. 充公权

答案：ABDE

考点二 房地产业概述

＜采分点 1＞ 房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理行业，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。

例 1：在国民经济产业分类中，房地产业属于（ ）。(2012 年考题)

- A. 第一产业
- B. 第二产业
- C. 第三产业
- D. 建筑行业

答案：C

例 2：下列经济活动中，不属于房地产业的是（ ）。(2010 年考题)

- A. 房屋勘察计
- B. 房地产开发经营
- C. 物业管理
- D. 房地产中介服务

答案：A

＜采分点 2＞ 房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是：建筑业是物质生产部门，属于第二产业；房地产业兼有生产（开发）、经营、服务和管理等多种性质，属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系，因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中，房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系，房地产业是房地产开发建设的甲方，建筑业是乙方；房地产业是策划者、组织者，承担发包任务；建筑业则是承包单位，按照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。

例 1：在国民经济产业分类中，属于第二行业的是（ ）。

- A. 建筑行业
- B. 房地产业
- C. 农营经济
- D. 电子研究

答案：A

例 2：关于房地产业与建筑业的说法错误的是（ ）。

- A. 在房地产开发活动中，房地产业与建筑业往往是合作关系
- B. 房地产业是策划者、组织者，承担发包任务
- C. 建筑业是承包单位，按照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务
- D. 房地产业兼有生产（开发）、经营、服务、销售和管理等多种性质

答案：D