

2003 最新房地产经纪人 执业资格考试 应试指导

最新
教材

最新
大纲

全面
练习

重点
难点

真题
全试

主 编 陈德豪
副主编 彭 麟

ZUIXIN FANGDICHAN JINGJIREN
ZHIYEZIGE KAOSHI
YINGSHIZHIDAO

知识产权出版社
www.cnipr.com
中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn

ZUIXIN FANGDICHAN JINGJIREN

ZHIYEZIGE KAOSH

YINGSHIZHIDAO

2003最新房地产经纪 人 执业资格考试 应试指导

主 编 陈德豪

副主编 彭 麟

知 识 产 权 出 版 社
www.cnipr.com



中国水利水电出版社
www.waterpub.com.cn



内容提要

本书主要是为参加全国房地产经纪人执业资格考试的广大考生编写的。全书严格按照新大纲要求,紧贴新教材,精选出大纲要求的知识点与考点,化为实用练习题、模拟考试题,同时配有每章的重点、难点归纳分析,意图使学员对教材进行系统学习后,通过本书的强化练习,加深对考试内容的理解和全面把握,强化记忆,提高复习效率与应试成绩,顺利通过资格考试。

本书也适用于参加各省房地产经纪协理资格考试的考生,并可作为各地房地产经纪人考前培训辅导用书和广大的房地产经纪从业人员的学习参考用书。

责任编辑:张宝林 董拯民 王勇 等

图书在版编目(CIP)数据

2003 最新房地产经纪人执业资格考试应试指导 / 陈德豪主编. - 北京: 知识产权出版社 中国水利水电出版社, 2003.8

ISBN 7-80011-871-1

I. 2… II. 陈 III. 房地产业-经纪人-资格考核-中国-自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 064551 号

2003 最新房地产经纪人执业资格考试应试指导

主编 陈德豪 副主编 彭麟

知识产权出版社 出版、发行 (北京市海淀区蓟门桥西土城路 6 号, 电话 010-62024794)
中国水利水电出版社 (北京市西城区三里河路 6 号, 电话 010-68331835 68357319)

全国各地新华书店和相关出版物销售网点经销

北京市兴怀印刷厂印刷

787mm×1092mm 16 开 27.25 印张 646 千字

2003 年 8 月第 1 版 2003 年 8 月第 1 次印刷

印数 0001—4100 册

定价 45.00 元

ISBN 7-80011-871-1

TU.084-1119

版权所有 侵权必究

如有印装质量问题, 可寄知识产权出版社发行部调换

(邮政编码 100088, 电子邮件 o_j@conipr.com, yangsanshui@vip.sina.com)

收账政策是指信用条件被违反时,企业采取的收账策略。收账政策包括从债务人那里收取超过或没超过正常的赊账期限的款项的程序。政策最重要之处在于具备能被清楚理解的规则,并由执行规则的人贯彻执行。如果客户看到企业没有严格执行某些规则,那么客户也将不会遵守。若客户资金有限,在决定支付哪部分账款时,取决于他感觉的各个供应商执行其信用政策的严肃程度。若客户认为某个供应商会采取无所谓态度,那么他就不会向这个供应商付款。而延迟付款就会切断供货的供应商将准时得到付款。但这只是收账实务的一方面。因此,企业如果采用较积极的收账政策,可能会减少应收账款投资,减少坏账损失,但要增加收账成本。如果采用较消极的收账政策,则可能会增加应收账款投资,增加坏账损失,但会减少收账费用。在实际工作中,企业可参照测算信用标准、信用条件的方法来制定信用政策。

收账政策的制定,最重要的还是促使客户愿意付款,具体步骤包括:理解客户面临的问题,使他们确信付款是互利的,让他们意识到你愿意与他合作。

4.2.3 应收账款的控制与监督

信用政策建立以后,企业要做好应收账款的日常控制与监督工作,进行信用调查和信用评价,以确定是否同意顾客赊欠账款,当顾客违反信用条件时,还要做好账款催收工作。

1) 应收账款的控制

(1) 企业的信用调查

对顾客的信用进行评价是应收账款日常管理的重要内容。只有正确地评价顾客的信用状况,才能合理地执行企业的信用政策。要想合理地评价顾客的信用,必须对顾客信用进行调查,搜集有关的信息资料。信用调查有两类方法:

① 直接调查法。直接调查法是指调查人员直接与被调查单位接触,通过当面采访、询问、观看、记录等方式获取信用资料的一种方法。直接调查能保证搜集资料的准确性和及时性,但若不能得到被调查单位的合作,则会使调查资料不完整。

② 间接调查法。间接调查法是以被调查单位以及其他单位保存的有关原始记录和核算资料为基础,通过加工整理获得被调查单位信用资料的一种方法。这些资料主要来自如下几方面:

a. 财务报表。有关单位的财务报表,是信用资料的重要来源。通过财务报表分析,基本上能掌握一个企业的财务状况和盈利状况。

b. 信用评估机构。许多国家都有信用评估的专门机构,定期发布有关企业的信用等级报告。我国的信用评估机构目前有三种形式:第一种是独立的社会评估机构;第二种是中国人民银行负责组织的评估机构;第三种是由专业银行组织的评估机构。

c. 银行。银行是信用资料的一个重要来源,因为许多银行都有信用部,为其客户服务。

d. 其他。如财税部门、消费者协会、工商管理部門、企业上级主管部门、证券交易部门等。另外,书籍、报刊、杂志等也可提供有关客户的信用情况。

(2) 企业的信用评估

搜集好信用资料后,要对这些资料进行分析,并对客户信用状况进行评估。信用评估的方法很多,下面介绍二种常用方法:5C 评估法和信用评分法。

① 5C 评估法。5C 评估法是指重点分析影响信用的五个方面的一种方法。这五个方面英文的第一个字母都是 C,故称为 5C 评估法。这五个方面是品德、能力、资本、抵押品和情况。

本书的编写主要由广州大学房地产经营管理专业方向的教师完成。具体分工为：《房地产基本制度与政策》由陈怡副教授负责编写，《房地产经纪概论》由陈平硕士、谭建辉估价师负责编写，《房地产经纪实务》由陈德豪副教授负责编写，《房地产经纪相关知识》由彭麟讲师负责编写，注册房地产估价师武卫参加了相关知识房地产测绘一章及部分模拟题的编写，房地产估价师林兵、房地产经纪人林保、林桦及卞耀明、欧晓娟、唐志军、方景峰、陈卓茵、黄文杰、叶远参等参与了练习题选题及电脑编录工作，全书由陈德豪统稿。知识产权出版社和水利水电出版社为本书的编辑、出版付出了许多心血。在此，谨向所有为此书的出版付出了辛勤努力的同志们表示衷心的感谢。

本书的编写参考了中国房地产估价师学会主编的《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》（4本），特向该套教材的作者表示衷心的感谢。

编者虽然为本书的尽善尽美付出了精心努力，但由于时间太紧，部分想法无法彻底实现，加之编者能力所限，书中的不足之处在所难免。欢迎读者直接向出版社和编者（Email: ccdh@tom.com）提出宝贵修改意见与建议，我们会诚意接受，不断改进。

编 者

2003年7月

目 录

前 言

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 法律基础知识	1
第一节 法的概说	1
第二节 民法	2
第三节 物权与债权	3
第四节 房地产法律法规	4
练习题	4
第二章 建设用地制度与政策	7
第一节 中国现行土地制度概述	7
第二节 集体土地征用	7
第三节 国有土地使用权出让	7
第四节 国有土地使用权划拨	8
第五节 闲置土地的处置	8
练习题	8
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	11
第一节 城市房屋拆迁管理概述	11
第二节 拆迁补偿与安置	11
第三节 城市房屋拆迁纠纷的处理	11
练习题	11
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策	14
第一节 城市规划管理	14
第二节 勘察设计管理	14
第三节 建设工程招标与监理	15
第四节 建设工程施工与质量管理	15
练习题	15
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	18
第一节 房地产开发企业管理	18
第二节 房地产开发项目管理	18
第三节 房地产广告管理	19

练习题	19
第六章 房地产交易管理制度与政策	22
第一节 房地产交易管理概述	22
第二节 房地产转让管理	22
第三节 商品房销售管理	23
第四节 房屋租赁管理	23
第五节 房地产抵押管理	23
练习题	23
第七章 房地产权属登记制度与政策	26
第一节 房地产权属管理概述	26
第二节 房地产权属登记管理	26
第三节 房地产权属档案管理	27
练习题	27
第八章 房地产税收制度与政策	30
第一节 税收制度概述	30
第二节 房产税	30
第三节 城镇土地使用税	30
第四节 耕地占用税	30
第五节 土地增值税	30
第六节 契税	31
第七节 相关税收	31
第八节 有关房地产税收的优惠政策	31
练习题	31
第九章 住房公积金制度与政策	33
第一节 住房公积金概述	33
第二节 住房公积金归集、提取和使用	33
第三节 住房公积金利率、税收及会计核算	33
练习题	33
第十章 物业管理制度与政策	36
第一节 物业管理概述	36
第二节 物业管理主体	36
第三节 物业管理合同	36
第四节 物业管理费及维修基金	36
练习题	37
第十一章 房地产经纪活动相关法律	39
第一节 合同法	39
第二节 消费者权益保护法	39
第三节 反不正当竞争法	39

第四节 行政诉讼与行政复议·····	40
练习题·····	40
综合分析题·····	42
模拟试题一·····	54
模拟试题二·····	64
第二部分 房地产经纪概论 ·····	77
第一章 房地产经纪概述 ·····	77
第一节 经纪·····	77
第二节 房地产经纪·····	78
第三节 房地产经纪行业·····	78
练习题·····	78
第二章 房地产经纪人员 ·····	82
第一节 房地产经纪人员的执业资格·····	82
第二节 房地产经纪人员的职业道德·····	82
第三节 房地产经纪人员的职业修养·····	83
第四节 房地产经纪人员的职业技能·····	83
练习题·····	83
第三章 房地产经纪机构 ·····	91
第一节 房地产经纪机构的设立·····	91
第二节 房地产经纪机构的经营模式·····	91
第三节 房地产经纪机构的组织形式·····	92
第四节 房地产经纪机构的人员管理·····	92
练习题·····	92
第四章 房地产经纪交易流程与合同 ·····	99
第一节 房地产转让流程与合同·····	99
第二节 房地产租赁流程与合同 ·····	100
第三节 房地产抵押流程与合同 ·····	100
练习题 ·····	100
第五章 房地产代理业务 ·····	105
第一节 房地产代理业务的主要类型 ·····	105
第二节 房地产代理业务的基本流程 ·····	105
第三节 房地产代理合同 ·····	106
练习题 ·····	106
第六章 房地产居间业务 ·····	109
第一节 房地产居间业务的主要类型 ·····	109
第二节 房地产居间业务的基本流程 ·····	109
第三节 房地产居间合同 ·····	109

练习题	109
第七章 房地产经纪其他业务	112
第一节 房地产行纪和房地产拍卖	112
第二节 房地产经纪业务中的代办服务	112
第三节 房地产经纪业务中的咨询服务	113
练习题	113
第八章 房地产经纪信息	116
第一节 房地产经纪信息概述	116
第二节 房地产经纪信息管理	116
第三节 房地产经纪信息的计算机管理系统	116
练习题	116
第九章 房地产经纪行业管理	118
第一节 房地产经纪行业管理概述	118
第二节 房地产经纪行业管理的主要内容	118
第三节 房地产经纪职业规范	119
练习题	119
第十章 中国港台地区房地产经纪业	124
第一节 香港特别行政区房地产经纪业	124
第二节 台湾地区房地产经纪业	124
练习题	125
第十一章 美国房地产经纪业	128
第一节 美国房地产经纪业的历史与发展	128
第二节 美国房地产经纪业的基本制度	128
练习题	128
模拟试题一	130
模拟试题二	141

第三部分 房地产经纪实务	153
第一章 市场营销概述	153
第一节 市场营销的概念及起源	153
第二节 经营观念的发展阶段	154
第三节 房地产市场营销	154
第四节 市场营销的流程	155
练习题	155
第二章 房地产市场调研	159
第一节 房地产市场调研概述	159
第二节 房地产市场调研的程序	159
第三节 房地产市场调研的内容	160

第四节	房地产市场调研的方法	160
第五节	房地产市场预测	160
练习题	.....	160
第三章	房地产市场细分	167
第一节	房地产市场细分的概念和作用	167
第二节	房地产市场细分的原则和依据	167
第三节	房地产目标市场的选择	167
练习题	.....	168
第四章	房地产项目定位	173
第一节	房地产项目定位概述	173
第二节	房地产项目产品定位	173
第三节	房地产项目形象定位	175
练习题	.....	175
第五章	房地产价格策略	181
第一节	房地产定价目标和原则	181
第二节	房地产定价方法	181
第三节	房地产灵活定价策略	181
第四节	房地产价格调整	182
练习题	.....	182
第六章	房地产市场推广与营销渠道	187
第一节	房地产市场推广概述	187
第二节	广告推广	187
第三节	活动推广	188
第四节	关系推广与人员推广	188
第五节	房地产营销渠道	189
练习题	.....	189
第七章	房地产营销组织与销售管理	195
第一节	房地产营销计划	195
第二节	房地产营销组织概述	195
第三节	房地产营销组织设计过程	196
第四节	房地产营销控制的基本程序	196
第五节	房地产营销控制方法	196
第六节	房地产销售管理	196
练习题	.....	196
第八章	房地产居间业务的房源管理	203
第一节	房源概述	203
第二节	房源的开拓与获取	203
第三节	房源的管理与利用	203

练习题	203
第九章 房地产居间业务的客源管理	206
第一节 客源概述	206
第二节 客源的开拓与获取	206
第三节 客源管理策略	206
练习题	206
第十章 房地产居间业务的促成	209
第一节 影响居间成交的因素	209
第二节 客户接待技巧	209
第三节 居间业务程序与技巧	209
练习题	210
第十一章 房地产经纪业务的风险管理	212
第一节 风险管理概述	212
第二节 房地产经纪业务中的主要风险	212
第三节 房地产经纪业务的风险防范	213
练习题	213
模拟试题一	215
模拟试题二	225
第四部分 房地产经纪相关知识	237
第一章 房地产市场和投资知识	237
第一节 房地产市场概述	237
第二节 房地产供给与需求	239
第三节 资金的时间价值	240
第四节 房地产投资的分析	240
练习题	241
第二章 房地产价格和估价知识	250
第一节 房地产价格概述	250
第二节 房地产价值和价格的种类	250
第三节 房地产价格的影响因素	250
第四节 房地产估价基本方法	251
练习题	253
第三章 城市和城市规划知识	263
第一节 城市和城市化	263
第二节 城市用地评价	265
第三节 城市规划常用术语和指标	265
第四节 城市规划编制	265
第五节 城市房住区规划设计	266

练习题	267
第四章 建筑知识	276
第一节 建筑物的概念和分类	276
第二节 建筑构造	277
第三节 建筑设备	277
第四节 建筑材料	278
第五节 建筑识图	279
第六节 建设工程造价	279
练习题	279
第五章 房地产测绘知识	288
第一节 测绘中的基本概念	288
第二节 地形图和房地产图	288
第三节 房屋面积测算	289
第四节 土地面积测算	291
练习题	291
第六章 金融知识	295
第一节 金融概述	295
第二节 货币和汇率	295
第三节 信用和利率	296
第四节 房地产贷款	297
第五节 住房置业担保	298
练习题	298
第七章 保险知识	305
第一节 保险概述	305
第二节 保险的种类	305
第三节 保险合同	305
第四节 房地产贷款保险	306
练习题	306
第八章 统计知识	311
第一节 统计的基本概念和术语	311
第二节 统计数据的搜集与整理	312
第三节 统计指标	313
第四节 时间序列分析	314
第五节 指数	315
第六节 房地产统计指标	315
练习题	316
第九章 环境知识	324
第一节 环境概述	324

第二节	大气污染	325
第三节	噪声污染	326
第四节	水体污染	326
第五节	其他污染	327
练习题	.....	327
第十章	心理学知识	331
第一节	心理学概述	331
第二节	心理过程	331
第三节	个性心理	333
第四节	人际交往和人际关系	334
第五节	心理压力及其应对	335
练习题	.....	335
模拟试题一	.....	338
模拟试题二	.....	347
附录 1	2002 年房地产经纪人执业资格考试试题及参考答案	357
I	《房地产基本制度与政策》试题	357
II	《房地产经纪概论》试题	368
III	《房地产经纪实务》试题	380
IV	《房地产经纪相关知识》试题	390
附录 2	2002 年全国房地产经纪人执业资格认定考试试题与答案	400
附录 3	全国房地产经纪人执业资格考试大纲（试行）（节选）	411
附录 3-1	房地产经纪人员职业资格制度暂行规定	411
附录 3-2	全国房地产经纪人执业资格考试说明（2003）	414
附录 3-3	全国房地产经纪人执业资格考试大纲（2003）	415

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识

学习目的和要求

本章要求掌握民事权利及民事义务，民事法律行为，代理，民事责任。熟悉民事法律关系，民事诉讼时效和期限，所有权、用益物权、担保物权、物权的特点，房地产法律体系。了解民法的概念，物权的概念，物权与债权的区别。

重点、难点归纳分析

第一节 法的概说

一、法和法律的概念

法是以国家政权意志形式出现,用国家政权的强制力来保证实现的各种社会规范的总称。法在本质上是一种权力分配,它以权利义务为主要内容,具有普遍约束力,以国家强制力保证实施。

在狭义上,法律仅指具有最高立法权的国家机关指定或认可的、以权利义务为主要内容的、具有国家强制性的行为规则。

二、中国现行的法

中国现行的法包括:宪法、法律、行政法规、地方性法规、行政规章等。

三、法的分类

按法设立和适用的范围分为:国内法和国际法。

按法所规定的内容不同分为：实体法和程序法。

第二节 民 法

一、民法的概念和基本原则

(一) 民法的概念

民法：调整平等主体的公民之间、法人之间以及他们相互之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。

财产关系：指在生产、分配、交换、消费过程中形成的财产所有权关系和财产流转关系。

人身关系：包括人格权关系和身份权关系。

(二) 民法的基本原则

民法的基本原则：平等原则、诚实信用原则、公序良俗原则、自愿原则、禁止滥用权利原则。

二、民事法律关系

民事法律关系：指由民法调整、确认或保护的社会关系。

民事法律关系由主体、客体、内容所构成。

民事权利是指民事主体受法律保护的、实现某项利益的可能性。

民事权利包括 3 个方面：(1) 权利人可在法定的范围内，根据自己的意志进行民事活动；(2) 权利人可以要求负有义务的人做出一定的行为或不为一定的行为以实现自己的权利；(3) 权利人因他人的行为而使权利不能实现时，有权要求有关机关予以保护。

民事权利分为：财产权和人身权。

民事权利的保护方法：公力救济、自力救济。

民事义务是指由民事法律规定或者当事人自己的选择产生的对民事主体为一定行为或不为一定行为的约束。

民事义务可分为积极义务和消极义务、主要义务和附随义务、约定义务和法定义务等。

三、自然人、法人和合伙

自然人也称公民。

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。

合伙是依法设立的，由各合伙人订立合伙协议，共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险，并对合伙企业承担无限连带责任的组织。

四、民事法律行为

民事法律行为：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。

五、代理

(一) 代理的概念

代理：指行为人根据一定方式的授权，以他人的名义与第三人为一定法律行为，所产

生的法律后果直接归于该他人。

(二) 代理的分类

(1) 委托代理、法定代理和指定代理；(2) 本代理和复代理；(3) 单独代理和共同代理；(4) 民法上的代理和诉讼法上的代理。

(三) 代理关系

代理关系的构成：(1) 代理人与代理人之间的关系；(2) 代理人与第三人之间的关系；(3) 第三人与被代理人之间的关系。

(四) 代理权和代理行为

代理权的取得方式：(1) 因授权而取得代理权；(2) 因制定而发生；(3) 因法律规定而发生。

六、诉讼时效

《民法通则》规定下列的诉讼时效期间为1年：(1) 身体受到伤害要求赔偿的；(2) 出售质量不合格的商品未声明的；(3) 延付或拒付租金的；(4) 寄存财物被丢失或损毁的。

七、民事责任

承担民事责任的方式主要有：(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。

第三节 物权与债权

一、物的种类

(1) 动产和不动产；(2) 流通物和限制流通物；(3) 主物和从物；(4) 原物和孳息；(5) 特定物与种类物；(6) 替代物和不可替代物。

二、物权概述

(一) 物权的概念

物权是指权利人直接支配其标的物，并享受其利益的排他性权利。

(二) 物权的种类

一种分类：(1) 所有权；(2) 用益物权；(3) 担保物权；(4) 占有。

另一种分类：(1) 自物权和他物权；(2) 动产物权和不动产物权；(3) 主物权和从物权；(4) 所有权和限制物权。

(三) 物权的效力

(1) 排他效力；(2) 优先效力；(3) 追及效力。

(四) 物权的特征

(1) 物权法定原则；(2) 物权公示原则；(3) 物权优先原则。

三、所有权

完整的所有权包含占有、使用、收益、处分等4项权能。

四、用益物权

用益物权是指对他人所有的物，在一定范围内进行使用、收益的他物权。

五、担保物权

担保物权是以确保债务履行为目的，在债务人或第三人所有或经营的财产上设定的一种物权。包括抵押权、质权、留置权。

六、物权与债权的区别

物权是支配权，债权是请求权；物权具有优先性，债权具有平等性。

第四节 房地产法律法规

重点是三部法律，即《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》的颁布实施时间以及颁布实施的意义。

练 习 题

一、单项选择题（每题1分，只有一个最符合题意的正确答案）

1. 民法是调整平等主体的公民之间、（ ）之间以及他们相互之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。

A. 单位 B. 个人 C. 法人 D. 机构

2. 民事权利是指民事主体受法律保护的、实现某项（ ）的可能性。

A. 利益 B. 权利 C. 权益 D. 目标

3. 以义务人行为的方式划分，民事义务可分为（ ）。

A. 积极义务和消极义务 B. 需要义务和主要义务
C. 附随义务和主要义务 D. 约定义务和法定义务

4. 公民下落不明满（ ）的，利害关系人可以向人民法院申请宣告其为失踪人。

A. 1年 B. 2年 C. 2年半 D. 4年

5. 民事法律行为是指民事主体（ ）民事权利和民事义务的合法行为。

A. 设置、变更、中止 B. 设立、变更、中止
C. 设立、转移、中止 D. 设立、变更、终止

6. 甲公司委托乙公司代其销售商品房，乙以（ ）的名义与丙公司签订了商品房买卖合同，由此而产生的合同权利义务，直接由（ ）承担。

A. 甲公司 甲公司 B. 甲公司 乙公司
C. 乙公司 乙公司 D. 乙公司 甲公司
E. 甲公司 丙公司

7. 代理人为行使代理权，通过以自己的名义为本人选任代理人而发生的代理关系，称为（ ）。

A. 单独代理 B. 本代理 C. 复代理 D. 指定代理

8. 每个代理人的权限在授权中有明确规定的代理称为（ ）。

A. 指定代理 B. 法定代理 C. 单独代理 D. 共同代理