



执业资格考试丛书

全国房地产经纪人 执业资格考试 复习指导

聂琦波 主编
吴翔华 副主编

执业资格考试丛书

全国房地产经纪人执业资格考试 复 习 指 导

聂琦波 主 编
吴翔华 副主编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产经纪人执业资格考试复习指导/聂琦波主
编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004

(执业资格考试丛书)

ISBN 7-112-06404-X

I. 全... II. 聂... III. 房地产业—经纪人—资格
考试—中国—自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 027478 号

**执业资格考试丛书
全国房地产经纪人执业资格考试复习指导**

聂琦波 主 编

吴翔华 副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

有色曙光印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 21¼ 字数: 513 千字

2004 年 5 月第一版 2004 年 5 月第一次印刷

印数: 1—5,000 册 定价: 34.00 元

ISBN 7-112-06404-X

F·498 (12418)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

为了配合全国房地产经纪人执业资格考试,我们组织编写了《全国房地产经纪人执业资格考试复习指导》一书。该书从《考试大纲》入手,将大纲中所列的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次把4门科目辅导教材中的每一章的内容进行复习指导,力求做到兼顾一般、突出重点,以例题形式对教材中的难点问题深入剖析,使考生能够正确、全面、系统地理解、记忆教材的内容,帮助考生提高复习效率,同时该书还针对辅导教材中的复习思考题进行解答。

* * *

责任编辑:郇锁林

责任设计:崔兰萍

责任校对:刘玉英

前 言

为了配合全国房地产经纪人执业资格考试工作,帮助广大考生掌握房地产经纪人应具备的知识体系,有针对性地按照考试大纲的要求进行系统的复习与训练,我们根据《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》(第二版)和《中国房地产经纪人执业资格考试大纲》编撰了一套复习资料,该套复习资料由以下两本书组成:《全国房地产经纪人执业资格考试复习指导》、《全国房地产经纪人执业资格考试模拟题解》。

《复习指导》主要将大纲中所列出的考试内容按照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次把4门科目考试教材中每一章节的内容进行有针对性地复习指导,力求做到兼顾一般、突出重点,并对教材中的难点问题深入剖析,使考生能够正确、全面、系统地理解、记忆教材的内容,帮助考生提高复习的效率,同时该书还为考生精选了大量的练习题以配合考试教材中每一章内容进行系统的训练,帮助考生加深对教材的理解,熟悉考试题型,提高应试水平。

《模拟题解》则根据《考试大纲》的要求,以实战模拟试卷为主要内容,每门科目分别提供给考生六套模拟试题。该书在帮助考生全面检验复习效果、全面适应考试的题型和题量的基础上,也帮助他们查漏补缺,提高应试水平,是“考前热身”的重要工具。同时,该书还附有2002年、2003年的考试试题及房地产经纪人认定考试试题及答案,供考生参考。

2002年、2003年的全国注册房地产经纪人执业资格考试已顺利结束,南京工业大学管理科学与工程学院房地产经营管理系的教师均参与了历次考前培训工作,他们教学经验丰富,并多次参加了全国考试征题和阅卷工作,对考生考试中易犯的错误清晰明确,此次由他们主笔所编撰的这套辅导丛书具有较强的实用性、针对性、现实性。

本套辅导丛书的编写人员如下:

《房地产基本制度与政策》由吴翔华负责编写;《房地产经纪概论》由王莉飞负责编写;《房地产经纪实务》由聂琦波负责编写;《房地产经纪相关知识》由张晓牧、蒋黎暄负责编写;全书由吴翔华负责统稿、聂琦波总成。

本书虽经精心编写,但由于作者知识和能力所限,仍存在不足之处,恳请读者不吝赐教。

祝考试成功!

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 法律基础知识.....	3
第二章 建设用地制度与政策	12
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	20
第四章 规划设计及工程建设管理制度与政策	26
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	35
第六章 房地产交易管理制度与政策	43
第七章 房地产权属登记制度与政策	56
第八章 房地产税收制度与政策	62
第九章 住房公积金制度与政策	69
第十章 物业管理制度与政策	73
第十一章 房地产经纪活动相关法律	81
第二部分 房地产经纪概论	91
第一章 房地产经纪概述	93
第二章 房地产经纪人员	101
第三章 房地产经纪机构	112
第四章 房地产交易流程与合同	123
第五章 房地产代理业务	136
第六章 房地产居间业务	141
第七章 房地产经纪其他业务	147
第八章 房地产经纪信息	158
第九章 房地产经纪行业管理	162
第十章 中国港台地区房地产经纪业	174
第十一章 美国房地产经纪业	182
第三部分 房地产经纪实务	189
第一章 市场营销概述	191
第二章 房地产市场调研	194
第三章 房地产市场细分	198
第四章 房地产项目定位	201
第五章 房地产价格策略	205

第六章	房地产项目市场推广与营销渠道	209
第七章	房地产营销组织与销售管理	214
第八章	房地产居间业务的房源管理	219
第九章	房地产居间业务的客源管理	221
第十章	房地产居间业务的促成	223
第十一章	房地产经纪业务的风险管理	225
第四部分	房地产经纪相关知识	227
第一章	房地产市场和投资知识	229
第二章	房地产价格和估价知识	243
第三章	城市和城市规划知识	258
第四章	建筑知识	269
第五章	房地产测绘知识	277
第六章	金融知识	284
第七章	保险知识	298
第八章	统计知识	304
第九章	环境知识	314
第十章	心理学知识	322

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识

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。

本章的重点是第二节与第三节中关于民法和物权的主要内容。

一、中国现行的法（熟悉）

1. 宪法：国家的根本大法，最高权力机关制定和修改，具有最高的法律效力。

2. 法律：全国人大及其常委会依法制定，地位和效力低于宪法，是法的形式中的二级大法。例如：《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》等。

3. 行政法规：由国务院依法制定和变动，效力低于宪法、法律，高于地方性法规、规章。例如：《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《物业管理条例》等。

4. 地方性法规（自治条例、单行条例）：由省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会在不与上述法的形式相抵触的前提下制定的规范性文件，效力不超出本行政区域范围。例如：《江苏省城市房屋拆迁管理条例》。

注意：较大的市也可以制定地方性法规，需报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。

5. 行政规章：由有关行政机关依法制定的事关行政管理的规范性法律文件的总称。

（1）部门规章：国务院各部委、中国人民银行等制定，地位低于宪法、法律、行政法规，例如：《城市商品房预售管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《城市房地产抵押管理办法》等。

（2）政府规章：由有权制定地方性法规的地方人民政府制定的规范性文件。政府规章除不得与宪法、法律、行政法规相抵触外，还不得与上级规章和同级地方性法规相抵触。例如：《南京市房屋拆迁管理办法》、《上海市建设工程监理管理暂行办法》等。

二、法的分类

1. 按设立和适用范围分为：国内法、国际法。

2. 按法所规定的内容不同分为：实体法、程序法，前者如《民法》、《刑法》等；后者如《民事诉讼法》、《行政诉讼法》等。

三、民法的概念（了解）

民法是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。

1. 财产关系：包括财产所有权关系、财产流转关系；

2. 人身关系：包括人格权关系、身份权关系。

四、民事法律关系（熟悉）

1. 民事法律关系的主体

参加民事法律关系而享有民事权利、承担民事义务的自然人和法人。一个民事法律关系中至少有二个主体。

2. 民事法律关系的客体

物、行为、智力成果。

3. 民事法律关系的内容

民事主体所享有的权利和应承担的义务。

(1) 民事权利（掌握）

根据权利标的的不同性质，民事权利可以分为财产权和人身权；根据权利的作用，民事权利可以分为：支配权，如物权（所有权）、知识产权、人身权等；请求权；形成权，如撤销权、解除权、追认权、选择之债中的选择权等；抗辩权，如异议权、同时履行抗辩权、异时履行抗辩权、不安抗辩权等。

民事权利的保护方法有：公力救济、自力救济两种。

(2) 民事义务（掌握）

根据义务人行为的方式，民事义务可以分为积极义务（如交货或付款义务）和消极义务（如禁止义务）；此外，民事义务还可以分为主要义务和附随义务、约定义务和法定义务。

4. 自然人的民事权利能力

民事权利能力是指法律赋予自然人享有民事权利和承担民事义务的资格。民事权利能力可分为一般权利能力和特殊权利能力。

5. 自然人的民事行为能力

(1) 完全民事行为能力人

在中国，18周岁以上具有完全民事行为能力，可以独立进行民事活动的公民；16周岁以上不满18周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

(2) 限制民事行为能力人

10周岁以上的未成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与其年龄、智力或精神健康状况相适应的民事活动。

(3) 无民事行为能力人：

不满10周岁的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人为无民事行为能力人，需要由其法定代理人代理其民事活动。

6. 宣告失踪和宣告死亡

(1) 宣告失踪

公民下落不明满2年的，利害关系人可以向人民法院申请宣告其为失踪人。

(2) 宣告死亡

公民有下列情形之一的，利害关系人可以向人民法院申请宣告其死亡：一是下落不明满4年的；二是因意外事故下落不明，从事故发生之日起满2年的。

7. 法人

要成为法人，需要具备4个条件：(1) 依法成立；(2) 有必要的财产或经费；(3) 有自己的名称、组织机构和场所；(4) 能独立承担民事责任。

8. 合伙

合伙的法律特征是：(1) 合伙具有团体性；(2) 合伙人对合伙承担无限连带责任，这是合伙这种团体区别于法人的最大特点。

五、民事法律行为（掌握）

1. 形式

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

2. 行为的成立条件

民事法律行为的成立应具备下列3项条件：(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。

3. 无效的民事行为

下列七类民事行为无效：(1) 无民事行为能力人实施的；(2) 限制民事行为能力人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。

六、代理（掌握）

1. 代理的概念

代理是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。代他人为法律行为的人为代理人；“他人”为被代理人，法律上又称为“本人”，第三人又称“相对人”。

2. 代理的分类

(1) 委托代理、法定代理和指定代理

根据代理权发生的依据不同，可将代理分为委托代理、法定代理和指定代理。

委托代理是指基于被代理人的委托而发生的代理关系。

法定代理是指根据法律的直接规定而发生的代理关系。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。

指定代理是指根据人民法院或有关部门的指定而发生的代理，其实质是一种实现法定代理的方式。

(2) 本代理和复代理

本代理是指基于被代理人选任代理人而发生的代理关系。

复代理是指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。事先没有取得代理人同意的，应当在事后及时告诉被代理人，如果被代理人不同意，由代理人对自己所转托的人的民事行为负责。但在紧急情况下，为了保护被代理人的利益而转托他人代理的除外。

(3) 单独代理和共同代理

根据代理人一人或数人的不同，可将代理分为单独代理和共同代理。单独代理是指将代理权授予一人的代理，又称独立代理。共同代理是指将代理权授予二人以上的代理。区别单独代理和共同代理的意义在于：如果每个代理人的权限在授权中有明确规定，则每个代理人尽力各自完成自己的事务即可，并仅对自己的代理事项承担责任。如果每个代理人的权限在授权中没有明确规定。则应认为数个代理人为共同代理人，对代理事项共同承担代理责任。

3. 代理关系

通过代理人的代理活动而在被代理人、代理人以及第三人之间产生的关系叫做代理关系。代理关系有以下3个方面的关系构成：(1) 代理人与被代理人之间的关系。此为代理的内部关系，因代理人享有的代理权而产生。(2) 代理人与第三人之间的关系。此为代理的外部关系，因代理人行使代理权即实施代理行为而产生。(3) 第三人与被代理人之间的关系。此也为代理的外部关系，因代理人代理行为效果直接归属与被代理人而产生。

4. 代理权和代理行为

根据有关法律的规定，代理权可通过以下方式取得：(1) 因授权而取得代理权；(2) 因指定而发生；(3) 因法律规定而发生。

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、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。委托书授权不明的，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应遵循以下2项原则：

1. 代理权应为维护被代理人的最大利益而行使。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。根据有关法律的规定，代理人不得有以下滥用代理权的行为：(1) 自己代理。(2) 双方代理。(3) 与第三人恶意串通，损害被代理人的利益。代理人和第三人串通，损害被代理人的利益的，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 and 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行为，只有经过被代理人的追认，被代理人承担民事责任。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做否认表示的，视为同意。

七、诉讼时效（熟悉）

1. 诉讼时效的概念

诉讼时效是指权利人在法定期限内不行使权利，即丧失请求人民法院或仲裁机构保护其权利的权利。

诉讼时效消灭的是一种请求权，而不消灭实体权利。《民法通则》规定，超过诉讼时效期间，当事人自愿履行的，不受诉讼时效限制。履行后，当事人不得以不知时效期间已过为由而要求返还。

2. 诉讼时效期间

诉讼时效期间是指权利人请求人民法院或仲裁机关保护其民事权利的法定期间。

根据法律对诉讼时效期间的规定不同，诉讼时效期间可分为普通诉讼时效期间、特别诉讼时效期间和长期诉讼时效期间。

(1) 普通诉讼时效期间是指适用于一般请求权的诉讼时效期间。《民法通则》规定，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为2年，法律另有规定的除外。

(2) 特别诉讼时效期间是指只适用于特别请求权的诉讼时效期间。《民法通则》规定下列的诉讼时效期间为1年：身体受到伤害要求赔偿的；出售质量不合格的商品未声明的；延付或拒付租金的；寄存财物被丢失或损毁的。《环境保护法》规定，因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为3年。

(3) 长期诉讼时效期间：《民法通则》规定，诉讼时效期间从知道或者应当知道权利被侵害时起计算。但是，从权利被侵害之日起超过20年的，人民法院不予保护。

3. 诉讼时效的中止、中断与延长

(1) 诉讼时效的中止：它是指在诉讼时效进行中，因发生一定的法定事由而使权利人不能行使请求权，暂时停止计算诉讼时效期间。

(2) 诉讼时效的中断：它是指在诉讼时效进行中，因发生一定的法定事由，致使已经经过的时效期间统归无效，待诉讼时效中断的法定事由消除后，诉讼时效期间重新计算。引起诉讼时效中断的事由有：权利人提起诉讼；当事人一方向义务人提出请求履行义务的要求；当事人一方同意履行义务。

(3) 诉讼时效的延长：是指人民法院对已经完成的诉讼时效，据特殊情况而予以延长。

八、民事责任（掌握）

民事责任是违反民事义务的结果。《民法通则》规定，公民、法人违反合同或者不履行其他义务的，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。承担民事责任的方式主要有下列10种：停止侵害；排除妨碍；消除危险；返还财产；恢复原状；修理、重作、更换；赔偿损失；支付违约金；消除影响、恢复名誉；赔礼道歉；以上承担民事责任的方式，可以单独使用，也可以合并适用。

九、物的种类

1. 动产和不动产

动产以占有为公示方式，不动产以登记为公示方式。不动产如房屋、林产等，不动产之外的，可以移动且并不减损其经济价值的物为动产，货币为特别的动产。

2. 流通物和限制流通物

法律允许在民事主体之间自由流转的物为流通物。法律限制或者禁止在民事主体之间自由流转的物为限制流通物，如土地、武器、弹药、麻醉品等。

3. 主物和从物

两个以上独立的物相互配合、为一定的经济目的组合到一起时，起主要作用的为主物，起从属作用的为从物。

4. 原物和孳息

原物的收益为其孳息。孳息又分为天然孳息和法定孳息。天然孳息是指依物的自然属性而获得的收益。法定孳息是指依法律的规定或者当事人的约定而产生的收益。

5. 特定物和种类物

依当事人的意思具体指定的物为特定物。当事人仅依抽象的种类、品质、数量予以限定的物为不特定物。

6. 替代物和不可替代物

可以相同数量相互代替的物为替代物。不能以相同数量替代的物为不可替代物。

十、物权（熟悉）

1. 物权的概念

物权是权利人直接支配特定物并享有其利益的权利。物权依独立、特定的有体物为标的，以权利人直接支配标的物并享有其利益为内容。

2. 物权的种类

物权除法律明文规定外，不得自由创设，即物权法定原则。民法上规定的物权有以下几种：所有权、用益物权、担保物权。

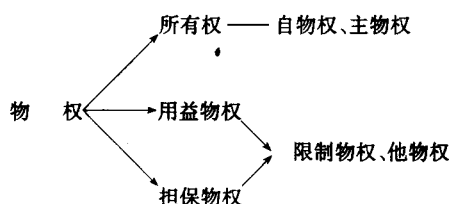
按照一定的标准，可对物权作如下分类：

（1）自物权和他物权。自物权是权利人对自己的物享有的权利，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。

（2）动产物权和不动产物权。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。

（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。



3. 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。如甲就某一标的物享有完全的所有权，则乙不能再就该物享有所有权。

（2）优先效力。同一标的物，物权和债权并存时，物权优先于债权；性质相容的物权并存时，先成立的物权优先于后成立的物权；所有权与限制权并存时，限制权优先于所有

权。

(3) 追及效力。他是指物权成立后, 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。

4. 物权的特征 (熟悉)

物权的特征包括: 物权法定原则、物权公示原则、物权优先原则。

十一、所有权 (熟悉)

1. 概念

所有权人拥有特定的动产或不动产, 对其动产或不动产享有支配的权利。完整的所有权包括占有、使用、收益、处分四种权能。

2. 共有

共有是指两个或两个以上的人 (自然人或法人) 对同一项财产享有所有权, 如房屋共有权。共有可分为按份共有和共同共有。分割时可以采用实物分割、变价分割、作价补偿三种方法。

十二、用益物权 (熟悉)

1. 用益物权是指对他人所有的物 (其标的物是不动产), 在一定范围内进行使用、收益的他物权。

2. 用益物权包括承包经营权、建设用地使用权 (国有土地使用权)、宅基地使用权 (居住用途的集体土地使用权)、地役权、典权等。

十三、担保物权 (熟悉)

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管理的特定财产上设定的一种物权。担保物权是一种他物权, 是以对所有人的处分权能加以限制而实现这一目的的, 例如抵押权、质权、留置权。

十四、物权与债权的区别 (了解)

财产权的静止状态体现为物权, 运动状态中表现为债权; 物权是支配权、债权是请求权。除此以外, 物权具有自身的特点, 其中主要包括:

1. 物权的权利主体是特定的, 而义务主体是不特定的。

2. 物权具有优先性, 债权具有平等性。

3. 物权能够对第三人产生效力, 物权具有追及性。但如果标的物由占有人非法转让给第三人, 而第三人取得该标的物时是出于善意, 则所有人不得请求第三人返还原物, 只能请求不法转让人赔偿损失。

十五、房地产法律法规 (熟悉)

中国房地产的法律法规体系的构架由法律、行政法规、地方性法规、部门规章、政府规章、规范性文件和技术规范等层次构成。

1. 房地产法律: 是由全国人大及其常务委员会审议发布, 主要包括: 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年颁布, 1995 年 1 月 1 日起实施); 《中华人民共和国土地管理法》(1998 年修订, 1999 年 1 月 1 日实施); 《中华人民共和国城市规划法》(1989 年颁布, 1990 年 4 月 1 日起实施)。

2. 房地产行政法规: 是以国务院令颁布, 主要有: 《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》等。

3. 房地产部门规章：是以国务院房地产行政主管部门（主要指建设部）的部长令颁布，主要有：《房地产开发企业资质管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产中介房屋管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》等。

4. 规范性文件、技术法规：由建设部或其他相关部委颁布，主要有《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《关于房地产中介服务收费的通知》，以及国家标准《房地产估价规范》、《房产测量规范》等。

本章练习

一、单项选择题

1. 国家的根本大法是（ ）。
A. 法律 B. 宪法 C. 宪章 D. 国内法
2. 《商品房销售管理办法》属于（ ）。
A. 房地产法律 B. 房地产行政法规
C. 房地产部门规章 D. 技术法规
3. 我国法律效力按高到低分别是（ ）。
A. 宪法、行政法规、法律、地方性法规、行政规章
B. 宪法、法律、行政规章、行政法规、地方性法规
C. 宪法、法律、行政法规、地方性法规、行政规章
D. 法律、宪法、行政法规、地方性法规、行政规章
4. 较大城市的人民代表大会可制定（ ），报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。
A. 行政规章 B. 地方性法规 C. 法律 D. 单行条例
5. 《房地产估价规范》属于（ ）。
A. 房地产法律 B. 房地产行政法规
C. 房地产部门规章 D. 技术法规
6. 物权的特征不包括（ ）。
A. 法定原则 B. 公示原则 C. 优先原则 D. 排他原则
7. 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死亡。
A. 4 年 B. 2 年 C. 5 年 D. 1 年
8. 土地属于（ ）。
A. 动产 B. 主物 C. 流通物 D. 限制流通物
9. 留置权属于（ ）。
A. 所有权 B. 担保物权 C. 用益物权 D. 债权
10. 合伙与法人之间在法律上最重要的区别在于（ ）。
A. 合伙规模相对较小 B. 合伙人数较多
C. 合伙人对合伙的债务负无限责任 D. 合伙经营风险小

二、多项选择题

1. 中国房地产的法律法规体系的构架由（ ）构成。
A. 房地产法律 B. 房地产部门规章
C. 规范性文件、技术法规 D. 房地产行政条例
E. 房地产行政法规
2. 房地产法律包括（ ）。
A. 《商品房销售管理办法》 B. 《城市房地产管理法》