

2007

全国房地产经纪人

执业资格考试 考前必备习题集

本书编写组 编

全国房地产经纪人执业资格考试 考前必备习题集

本书编写组 编

华中科技大学出版社
(中国·武汉)

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产经纪人执业资格考试考前必备习题集/本书编写组 编. —武汉:华中科技大学出版社,
2007年7月
ISBN 978-7-5609-4102-8

I.全… I.本… III.房地产业-经纪人-资格考核-中国-习题 N.F299.233-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第105593号

全国房地产经纪人执业资格考试
考前必备习题集

本书编写组 编

责任编辑:刘冬

封面设计:张璐

责任监印:熊庆玉

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87557437

录排:天津市南智科技文化发展有限公司

印刷:湖北金海印务有限公司

开本:880mm×1230mm 1/16

印张:14.5

字数:415 000

版次:2007年7月第1版

印次:2007年7月第1次印刷

定价:29.00元

ISBN 978-7-5609-4102-8/F·345

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

内容提要

本书按照全国房地产经纪人执业资格考试科目分为四部分,每部分依据《中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材》的具体内容,按照《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》要求的掌握、熟悉、了解三个层次分章编写了本章考纲要求、本章考点、本章同步练习、本章同步练习参考答案,每一部分的最后,给出了该科目的模拟试题和参考答案。

本书由历年参加全国房地产经纪人执业资格考试考前辅导的专家和教授编写,针对考试重点和难点精选了大量习题,进行了同步练习,指明了复习备考的方向。对报考人员更好地提高复习效果和顺利通过考试将会起到事半功倍的效果。

前 言

为了促进房地产产业的健康发展,规范房地产市场秩序和房地产经纪行为,提高房地产经纪人员的素质,2001年12月,人事部和建设部联合颁发了《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》,决定对房地产经纪人员实行职业资格制度,规定凡从事房地产经纪活动的人员,必须取得房地产经纪人员相应职业资格证书并经注册生效。房地产经纪人员职业资格包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格。取得房地产经纪人执业资格是进入房地产经纪活动关键岗位和发起设立房地产经纪机构的必备条件。取得房地产经纪人协理从业资格是从事房地产经纪活动的基本条件。

根据人事部和建设部联合发布《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》,建设部编制了《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》,规定全国房地产经纪人执业资格考试科目为《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪概论》、《房地产经纪实务》和《房地产经纪相关知识》四个科目,考试全部合格即可取得中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书。各个科目考试大纲的内容分为掌握、熟悉和了解三个层次。其中,要求“掌握”的是重点内容,要求“熟悉”的是重要内容,要求“了解”的是相关内容。在考试中,要求“掌握”的内容占60%,要求“熟悉”的内容占30%,要求“了解”的内容占10%。全国房地产经纪人执业资格考试四个科目的试卷题型均为单项选择题、多项选择题和综合分析题三种题型。

为了帮助广大房地产经纪人执业资格考试应考人员复习备考,根据《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》和中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的《中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材》,我们组织了长期从事全国房地产经纪人执业资格考试考前辅导的专家和教授编写了《全国房地产经纪人执业资格考试考前必备复习题集》一书。该书分科目按照掌握、熟悉、了解三个层次的要求以及单项选择题、多项选择题、综合分析题三种题型编写,且每章都有本章同步练习及其参考答案、每门科目都有该科目的模拟试题及其参考答案,以便应试人员掌握考试内容和检测备考效果。

本书在编写过程中,参考了《中国房地产经纪人执业资格考试辅导教材》的相关内容,在此向该书的作者们表示衷心的感谢!同时,也衷心期望本书能对参加全国房地产经纪人执业资格考试的应考人员有所帮助——此乃本书编者的初衷与幸事!

本书编写组

2007年7月

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 房地产法律法规概述	8
第三章 建设用地制度与政策	12
第四章 房地产开发建设经营管理制度与政策	16
第五章 房地产交易管理制度与政策	20
第六章 房地产权属登记制度与政策	25
第七章 房地产中介服务管理制度与政策	29
第八章 房地产税收制度与政策	32
第九章 住房公积金制度与政策	35
第十章 物业管理制度与政策	37
第十一章 房地产违法行为和查处	41
《房地产基本制度与政策》模拟试题	44
《房地产基本制度与政策》模拟试题参考答案	53
第二部分 房地产经纪概论	55
第一章 房地产经纪概述	57
第二章 房地产经纪人员	61
第三章 房地产经纪机构	66
第四章 房地产交易流程与合同	71
第五章 房地产经纪基本业务	76
第六章 房地产经纪其他业务	82
第七章 房地产经纪信息	86
第八章 房地产经纪职业规范与诚信体系	89
第九章 房地产经纪企业管理	93
第十章 房地产经纪行业管理与发展	98
《房地产经纪概论》模拟试题	108
《房地产经纪概论》模拟试题参考答案	116
第三部分 房地产经纪实务	117
第一章 市场营销概述	119
第二章 房地产市场调研	123
第三章 房地产市场细分	128
第四章 房地产项目定位	133
第五章 房地产定价策略	137
第六章 房地产市场推广与营销渠道	140
第七章 房地产营销组织与销售管理	144
第八章 房地产居间业务的开设	149
第九章 场地居间业务的房源管理	153
第十章 房地产居间业务的客源管理	157

第十一章 房地产居间业务的促成	162
第十二章 房地产经纪业务的风险管理	167
《房地产经纪实务》模拟试题	172
《房地产经纪实务》模拟试题参考答案	181
第四部分 房地产经纪相关知识	183
第一章 建筑知识	185
第二章 房地产测绘知识	189
第三章 城市和城市规划知识	191
第四章 环境知识	195
第五章 房地产市场和投资知识	197
第六章 房地产价格和估价知识	201
第七章 金融知识	205
第八章 保险知识	209
第九章 统计知识	212
第十章 心理学知识	215
《房地产经纪相关知识》模拟试题	218
《房地产经纪相关知识》模拟试题参考答案	225

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识



本章考纲要求

掌握：民法的基础知识，代理，代理权和代理行为。

熟悉：诉讼时效，诉讼时效期间，诉讼时效的中止、中断与延长，行政许可法，行政处罚，行政复议，行政诉讼。

了解：法的概念，中国现行法的渊源，法的分类，行政法的基础知识。



本章考点

一、法的概念

法是由国家制定或认可、以权利义务为主要内容、体现国家意志并以国家强制力为后盾的人们行为规范的总称。

二、中国现行法的渊源

中国现行法的渊源包括：宪法、法律、行政法规、地方性法规（自治条例）、行政规章、特别行政区法和国际条约等。

三、法的分类

按照法所规定的内容不同，法可分为实体法和程序法。按照法的效力范围，法分为特殊法和一般法。

四、民法的基础知识

（一）民法的概念和中国民法的基本原则。

（二）民事法律关系、民事法律关系的要素和民事法律关系的内容。

（三）民事权利的分类和民事权利的保护。

（四）民事义务和民事义务的分类。

（五）自然人。

（六）监护。

（七）宣告失踪和宣告死亡。

（八）法人。

（九）合伙。

（十）民事法律行为和民事责任。

五、代理

代理是指行为人根据一定方式的取得，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的行为。

本代理是指基于被代理人选任代理人而发生的代理。

复代理是指代理人为行使代理权，以自己的名义为本人选任代理人而发生的代理。

根据代理权发生的依据不同，代理分为委托代理、法定代理和指定代理。

六、代理权和代理行为

代理权可通过以下方式取得：因授权而取得代理权；因指定而发生；因法律规定而发生。



代理人在行使代理权时应遵循以下两项原则:代理权应为维护被代理人的最大利益而行使;代理权不得滥用。

七、诉讼时效、诉讼时效期间

诉讼时效是指权利人在一定期限内不行使请求人民法院或仲裁机关保护其民事权利的权利,即丧失该权利,人民法院或仲裁机关对其民事权利不再予以保护的法律制度。

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。根据法律时效期间的规定不同,诉讼时效期间分为普通诉讼时效期间和特别诉讼时效期间。

八、诉讼时效的中止、中断与延长

诉讼时效的中止是指在诉讼时效进行中,因不可抗力或者其他障碍不能行使请求权,暂时停止计算诉讼时效期间,以前经过的时效期间仍然有效,待阻碍诉讼时效进行的事由消失后,继续进行诉讼时效期间的计算。

诉讼时效的中断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。

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。

九、行政法的基础知识

(一)行政的概念。广义的行政包括公行政和私行政。

(二)行政主体和行政相对人。

(三)行政法的概念。行政法是调整行政关系以及在此基础上产生的监督行政关系的法律规范和原则体系。

(四)行政行为。行政行为是指行政主体及其工作人员行使行政职权而作出的对外直接产生法律后果的行为。判断一个行为是否是行政行为,要从主体要素、职权要素和法律要素三个方面来衡量。

(五)行政行为的分类。行政行为分为具体行政行为和抽象行政行为,作为行政行为和作为行政不作为。

(六)行政行为成立的条件。行政行为的成立是指行政行为具有外部认可认知的形态,并正式对外发生法律效力。抽象行政行为成立的条件是行政机关签署公布。

十、行政许可法

行政许可是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请,经依法审查,准予其从事特定活动的行为。

(一)行政许可的设定范围。

(二)行政许可的设定权。

十一、行政处罚

行政处罚是行政主体依法对行政相对人违反行政法律规范尚未构成犯罪的行为,给予人身、行为、财产、名誉等形式制裁的行政行为。

行政处罚的种类有人身罚、行为罚、财产罚、声誉罚。

行政处罚的决定程序分为简易程序和一般程序。

十二、行政复议

行政复议是行政相对人认为行政主体的具体行政行为侵犯其合法权益,依法向行政复议机关提出重新审定该具体行政行为的申请,行政复议机关依照法定程序对被申请的具体行政行为进行合法性、适当性审查,并作出复议决定的一种法律制度。

十三、行政诉讼

行政诉讼是行政相对人认为行政主体的具体行政行为侵犯其合法权益,依法向法院起诉,法院在当事人以及其他诉讼参与人的参与下,对具体行政行为的合法性进行审查并作出裁决的活动。

【本章同步练习】

一、单项选择题

1. 按规定, 法律的解释权属于()。
A. 全国人民代表大会常务委员会
B. 国务院
C. 最高人民法院
D. 相关行政管理机构
2. 国家的根本大法且具有最高法律效力的法为()。
A. 法律
B. 特别行政区法
C. 宪法
D. 国际法
3. 公民下落不明满()年的, 利害关系人可以向人民法院申请宣告其为失踪人。
A. 1
B. 2
C. 3
D. 5
4. 合伙人对合伙企业债务承担()。
A. 有限责任
B. 有限连带责任
C. 无限责任
D. 无限连带责任
5. 下列()不是民事法律行为成立的条件。
A. 行为人具有相应的民事行为能力
B. 意思表示真实
C. 行为人必须为法人
D. 不违反法律或者社会公共利益
6. 甲房地产经纪公司接受张某的委托出售其住宅, 委托期限为 2006 年 2 月 28 日至 6 月 30 日, 但该公司在 2006 年 8 月 5 日将受托的住宅卖给了李某, 事后张某认同了该公司的行为, 张某的行为属于()。
A. 支配权
B. 追认权
C. 选择权
D. 请求权
7. 复代理是指代理人为行使代理权, 以自己的名义为本人选任代理人而发生的代理。“本人”是指()。
A. 代理人
B. 被代理人
C. 第三人
D. 受益人
8. 下列()不属于代理权的取得方式。
A. 自愿申请而取得代理权
B. 因授权而取得代理权
C. 因指定而发生
D. 因法律规定而发生
9. 代理权应为维护被代理人的()而行使。
A. 一般利益
B. 普通利益
C. 最小利益
D. 最大利益
10. 根据法律对诉讼时效期间的规定不同, 诉讼时效期间分为()。
A. 一般诉讼时效期间和特殊诉讼时效期间
B. 普通诉讼时效期间和特别诉讼时效期间
C. 较短诉讼时效期间和较长诉讼时效期间
D. 具体诉讼时效期间和抽象诉讼时效期间
11. 诉讼时效进行中, 因发生一定的法定事由, 致使已经经过的诉讼时效期间统归无效, 待该事由消除后, 诉讼时效期间重新计算。这一情形属于诉讼时效的()。
A. 中止
B. 中断
C. 间断
D. 延长
12. 下列关于行政许可设定权的表述不正确的为()。
A. 法律可以设定行政许可
B. 尚未制定法律的, 行政法规可以设定行政许可
C. 必要时, 国务院可以采用发布决定的方式设定行政许可
D. 临时性的行政许可实施满一年后需要继续实施的, 可以自动续期
13. 对行政相对人而言, 行政许可与行政处罚的最大区别是()。
A. 依法审查
B. 要式行为
C. 受益行政行为
D. 具体行政行为



14. 可申请行政复议的行政行为一般为()。
- A. 具体行政行为 B. 抽象行政行为 C. 作为行政行为 D. 不作为行政行为
15. 下列行为中,行政相对人可依法提起行政诉讼的是()。
- A. 建设部发布的《城市房地产中介服务管理规定》中关于城市房地产中介服务机构代售不符合销售条件的商品房的处理是否适当
- B. 某县房地产管理局工作人员张某超越行政职权,擅自对甲房地产中介公司实施处罚
- C. 某县房地产管理局依内部管理规定对其工作人员李某违纪行为作出处罚
- D. 乙房地产中介公司因违法行为,工商行政管理机关依法吊销其营业执照
16. 中国行政诉讼制度采取()的举证责任分配原则。
- A. 原告负举证责任 B. 被告负举证责任
- C. 原被告共负举证责任 D. 法院负举证责任

二、多项选择题

1. 行政相对人可依法向人民法院提起行政诉讼的情形有()。
- A. 国务院已作出裁决的 B. 对行政复议不服的
- C. 认为行政机关违法要求履行义务的
- D. 认为符合房地产估价机构法定条件申请成立估价机构,但房地产管理机关拒绝颁发资质证书的
- E. 抽象的行政行为
2. 按法所规定的内容不同,法可分为以下两种类型()。
- A. 实体法 B. 特殊法 C. 抽象法
- D. 程序法 E. 一般法
3. 中国民法的基本原则有()。
- A. 平等原则 B. 诚实信用原则 C. 公序良俗原则
- D. 自愿原则 E. 禁止滥用权利原则
4. 根据权利的作用,民事权利分为()。
- A. 支配权 B. 财产权 C. 请求权
- D. 形成权 E. 抗辩权
5. 民事权利的保护方法有以下两种()。
- A. 公力救济 B. 一般救济 C. 特殊救济
- D. 自行救济 E. 自立救济
6. 根据义务人行为的方式,民事义务分为以下两种()。
- A. 特别义务 B. 抽象义务 C. 具体义务
- D. 积极义务 E. 消极义务
7. 法律根据自然人不同的认知能力,将自然人的民事行为能力分为以下三种()。
- A. 完全民事行为能力 B. 一般民事行为能力
- C. 部分民事行为能力 D. 限制民事行为能力
- E. 无民事行为能力
8. 监护主要有()。
- A. 法定监护 B. 指定监护 C. 遗嘱监护
- D. 自愿监护 E. 任意监护
9. 法人的类型包括()。

第二章 房地产法律法规概述

本章考纲要求

掌握:物权与债权,合同法。

熟悉:消费者权益保护法,反不正当竞争法。

了解:房地产法的概念,调整对象,房地产法律体系。

本章考点

一、房地产法

房地产法是调整房地产经济关系的法律规范的总称。房地产法的调整对象包括房地产开发关系、房地产交易关系、房地产行政管理关系及物业管理关系。

二、物权与债权

(一)物权。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,同一物上不能有内容不相容的两种以上的物权并存。物权除法律明文规定外,不得自由创设。我国民法体系中规定的物权主要有所有权、用益物权、担保物权等。

物权有以下特征:物权法定、物权公示、物权优先。

(二)债权。债权和物权都属于财产权的范畴,但物权是支配权,债权是请求权,债权人一般不是直接支配一定的物,而是请求债务人依照债的规定为一定行为或不为一定行为。

三、合同法

(一)合同的分类。

(二)合同的订立。当事人订立合同应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。当事人依法可以委托代理人订立合同。当事人订立合同,采取要约和承诺的方式进行。当事人意思表示一致时,合同即可成立。

(三)合同的效力。合同的生效是指已经成立的合同开始发生以国家强制力保障的法律约束力即合同发生法律效力。合同生效应具备以下三个条件:当事人具有相应的民事行为能力、意思表示真实、不违反法律和社会公共利益。

(四)合同的履行。合同的履行是指债务人全面地、适当地完成其合同义务,债务人的合同债权得到完全实现。如交付约定的标的物,完成约定的工作并交付工作成果,提供约定的服务等。

(五)违约责任。违约责任也称违反合同的民事责任,是指合同当事人因不履行合同约定义务或者履行合同义务不符合约定而承担的民事责任。

(六)违约责任的承担方式。违约责任的承担方式包括继续履行、赔偿损失、给付违约金、定金罚则。

四、消费者权益保护法

(一)消费者的概念。消费者通常是指为生活消费需要购买、使用商品或者接受服务的消费群体。消费主体一般指自然人。

(二)消费者权益的概念。消费者权益是指消费者在为生活消费需要购买、使用商品或接受服务的消费活动中,依法享有的权利及权利受到保护时给消费者带来的应得的利益。其核心是消费者的权利。

(三)经营者的义务。依法定或约定履行的义务,听取意见和接受监督的义务,保障人身和财产安全的义务,不做虚假宣传的义务,出具相应的凭证和单据的义务,提高符合要求的商品和服务的义务,不得从事不公平、不合理的交易,不得侵犯消费者的人身权利。

(四)消费者的权利。消费者的权利包括:保障安全权、知悉真情权、自主选择权、公平交易权、依法请求赔偿权、求教获知权、依法结社权、维护尊严权、监督批评权。

(五)消费者权益争议解决的途径。消费者和经营者发生消费者权益争议的,可以通过与经营者协商和解、请求消费者协会调解、向有关行政部门申诉,根据与经营者达成的仲裁协议提请仲裁和向人民法院诉讼的途径解决。

五、反不正当竞争法

经营者不正当竞争行为包括假冒和仿冒行为、虚假的宣传行为、侵犯商业秘密的行为、不正当销售行为、其他不正当行为。

公用企业或者其他依法具有独占地位的经营者,限定他人购买其指定的经营者的商品,以排挤其他经营者的竞争行为,属不正当竞争行为。

【本章同步练习】

一、单项选择题

1. 属于房地产行政法规的是()。
A. 城市房地产中介服务管理规定 B. 城市房地产管理法
C. 物业管理条例 D. 房地产估价规范
2. 下列关于物权的表述不正确的为()。
A. 权利人直接支配其标的物
B. 权利人享受其利益的排他性权利
C. 同一物上可以有内容不相容的两种以上的物权并存
D. 物权除法律明文规定外,不得自由创设
3. 两个或两个以上的人(自然人或法人)对同一项财产的全部,不分份额地、平等地享有所有权。这一情形属于()。
A. 区分共有 B. 按份共有 C. 全体共有 D. 共同共有
4. 他物权包括用益物权和()。
A. 担保物权 B. 国有土地使用权 C. 抵押权 D. 地役权
5. 下列关于担保物权的表述中,正确的是()。
A. 抵押权是抵押人以自己合法的财产以转移占有关系担保债务履行的行为
B. 质权必须以登记为生效要件
C. 法定的担保物权优先于约定的担保物权
D. 留置权是一种约定的担保物权
6. 物权的下列特点中,表述错误的是()。
A. 物权的权利和义务主体均为特定
B. 物权能够对第三人产生效力,具有追及性
C. 物权具有优先性
D. 物权设定时必须公示
7. 根据合同是自当事人意思表示一致时成立,还是在当事人意思表示一致后仍须有实际交付标的物的行为才能成立,合同分为()。
A. 双务合同与单务合同 B. 诺成合同与实践合同

C. 有偿合同与无偿合同

D. 要式合同与不要式合同

8. 房地产赠与合同属于()。

A. 有偿合同

B. 诺成合同

C. 实践合同

D. 双务合同

二、多项选择题

1. 物权具有以下()特征。

A. 物权法定

B. 物权公示

C. 物权唯一

D. 物权绝对

E. 物权优先

2. 完整的所有权包含()四项权能。

A. 所有

B. 占有

C. 使用

D. 收益

E. 处分

3. 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,它包括()。

A. 承包经营权

B. 建设用地使用权

C. 宅基地使用权

D. 地役权

E. 典权

4. 下列关于物权和债权的区别表述中,正确的有()。

A. 物权的权利主体和义务主体特定

B. 物权的权利主体特定,而义务主体不特定

C. 物权具有优先性,债权具有平等性

D. 物权的设定必须公示,而债权由当事人自由确定

E. 物权是一种财产权,而债权不属于财产权

5. 房地产抵押合同属于()。

A. 双务合同

B. 主合同

C. 从合同

D. 有偿合同

E. 无偿合同

6. 合同订立程序的两个主要阶段为()。

A. 会谈

B. 要约

C. 公证

D. 承诺

E. 公示

7. 合同生效应具备的条件为()。

A. 当事人具有相应的民事行为能力

B. 当事人必须为法人

C. 意思表示真实

D. 不违反法律和社会公共利益

E. 合同签订后要公示

8. 违约责任的承担方式主要有()。

A. 继续履行

B. 赔偿损失

C. 给付违约金

D. 定金罚则

E. 刑事责任

9. 下列属于消费者的权利的有()。

A. 知悉真情权

B. 自主选择权

C. 依法请求赔偿权

D. 维护尊严权

E. 监督批评权

10. 下列()属于消费者权益争议的解决途径。

A. 通过与经营者协商和解

B. 请求消费者协会调解

C. 向有关行政部门申诉

D. 提请仲裁机关仲裁

E. 向人民法院诉讼

11. 属于不正当竞争行为的情形有()。