

新版

根据最新教材大纲编写

之哲
MG Press Co., Ltd.

全国房地产经纪人 执业资格考试 教习全书

夏明进 编著

- ★ 权威编写 资深教授专业点评，精确把握命题趋势
- ★ 同步教材 紧扣最新教材大纲，贯彻最新考试精神
- ★ 全面剖析 深入透视考试热点，精准分析大纲题型
- ★ 真题模拟 全方位、立体化，覆盖最新题库

湖南大学出版社

全国房地产经纪人执业资格考试 教 习 全 书

夏明进 编著

湖南大学出版社

内 容 简 介

本书由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、模拟预测试卷等五部分内容组成。每部分均严格依据最新考试大纲和指定教材,区分不同考试科目采用不同的编排体例,遵循了同步辅导、同步训练、同步强化的编写宗旨,是一本全面、专业、实用的考前辅导用书。

本书适用对象:参加全国房地产经纪人执业资格考试的考生。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产经纪人执业资格考试教习全书/夏明进编著.

—长沙:湖南大学出版社,2008.3

ISBN 978-7-81113-339-4

I. 全... II. 夏... 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(2008)第 034697 号

全国房地产经纪人执业资格考试教习全书

Quanguo Fangdichan Jingjiren Zhiye Zige Kaoshi Jiaoxi Quanshu

编 著:夏明进

责任编辑:卢 宇

特约编辑:朱 辉

封面设计:杨玲寒 张 毅

出版发行:湖南大学出版社

社 址:湖南·长沙·岳麓山

电 话:0731-8821691(发行部),8821315(编辑室),8821006(出版部)

传 真:0731-8649312(发行部),8822264(总编室)

电子邮箱:pressluy@hun.cn

网 址: <http://press.hnu.cn>

印 装:湖南新华印刷集团有限责任公司(邵阳)

开本:889×1194 16开 印张:24.5

版次:2008年4月第1版 印次:2008年4月第1次印刷

书号:ISBN 978-7-81113-339-4/TU·56

定价:48.00元

责任校对:祝世英

责任印制:陈 燕

邮 编:410082

字数:759千

印数:1~3 000册

版权所有,盗版必究

湖南大学版图书凡有印装差错,请与发行部联系

前 言

为了适应市场经济发展需要,规范和发展房地产市场,加强对房地产经纪人员的管理,提高房地产经纪人员的业务水平和职业道德,保护消费者合法权益,人事部、建设部于2001年12月18日联合发布了《房地产经纪人员职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》,将房地产经纪人员纳入了职业资格制度的范畴。

这种“准入”制度,有利于促进人才市场的公平竞争,规范房地产经纪活动秩序,提高专业人员技术水平和执业能力,得到了越来越多专业人士的认可。随着执业资格制度的不断发展和完善,参加执业资格考试的人数渐多,竞争也日趋激烈。

为帮助广大考生顺利通过房地产经纪人执业资格考试,我们特组织一批实践、教学经验丰富,具有较高理论水平的教师、专家和学者,以最新考试大纲和教材为依据,编写了这本《全国房地产经纪人执业资格考试教习全书》。在编写此书的过程中,我们始终遵循了以下编写理念及原则:

1. 全面

本书共由五部分组成,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、全真模拟预测试卷。前四个部分是针对不同考试科目的考前辅导,第五部分是相应的模拟预测试卷。内容丰富,题量大,知识含量高,涵盖了全国房地产经纪人执业资格考试所有科目的考核内容。

2. 同步

本书严格依据指定教材和考试大纲要求进行编排。对所有考试科目均按照“考试大纲要求—命题方向预测—重点内容精讲—同步习题精选—习题参考答案”的体例分章编排,真正体现了同步辅导、同步训练、同步强化的编写宗旨。

3. 立体

本书内容丰富,体例新颖,构思独到,是一本寓“教”于“习”、注重实战的考试辅导用书。不但提供了大量经典习题,还区分不同考试科目,对考试内容进行了高度浓缩和概括,提供了考试大纲要求,对命题方向作了预测,并精心编写了多套全真模拟预测试卷,力求为考生提供全方位、立体化的考前辅导服务。

总之,我们编写此书的目的是,为参加全国房地产经纪人执业资格考试的考生提供一本全面、专业、实用的考前辅导用书,帮助考生在短时间内全面提升应试能力。本书的出版凝结了编委会成员的心血和汗水。在此向这些作者表示诚挚的谢意,同时也希望本书能为广大考生提供切实有效的帮助!

由于时间和水平所限,书中错漏及不当之处,恳请广大读者批评,指正。

编 者

编 委 会

主
参

编：夏明进

编：卜永军

刘超

沈杏

杨静琳

陈爱莲

刘锦

王景文

张谦

韩俊英

刘倩

王艳妮

张彦宁

韩轩

卢月林

武志华

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识	(1)	重点内容精讲	(48)
考试大纲要求	(1)	同步习题精选	(49)
命题方向预测	(1)	习题参考答案	(52)
重点内容精讲	(1)	第七章 房地产中介服务管理制度与政策	(53)
同步习题精选	(4)	考试大纲要求	(53)
习题参考答案	(8)	命题方向预测	(53)
第二章 房地产法律法规概述	(9)	重点内容精讲	(53)
考试大纲要求	(9)	同步习题精选	(54)
命题方向预测	(9)	习题参考答案	(55)
重点内容精讲	(9)	第八章 房地产税收制度与政策	(56)
同步习题精选	(11)	考试大纲要求	(56)
习题参考答案	(14)	命题方向预测	(56)
第三章 建设用地制度与政策	(15)	重点内容精讲	(56)
考试大纲要求	(15)	同步习题精选	(57)
命题方向预测	(15)	习题参考答案	(60)
重点内容精讲	(15)	第九章 住房公积金制度与政策	(61)
同步习题精选	(17)	考试大纲要求	(61)
习题参考答案	(22)	命题方向预测	(61)
第四章 房地产开发建设经营管理制度与政策	(24)	重点内容精讲	(61)
考试大纲要求	(24)	同步习题精选	(62)
命题方向预测	(24)	习题参考答案	(64)
重点内容精讲	(24)	第十章 物业管理制度与政策	(66)
同步习题精选	(27)	考试大纲要求	(66)
习题参考答案	(35)	命题方向预测	(66)
第五章 房地产交易管理制度与政策	(37)	重点内容精讲	(66)
考试大纲要求	(37)	同步习题精选	(68)
命题方向预测	(37)	习题参考答案	(70)
重点内容精讲	(37)	第十一章 房地产违法行为和查处	(72)
同步习题精选	(40)	考试大纲要求	(72)
习题参考答案	(46)	命题方向预测	(72)
第六章 房地产权属登记制度与政策	(48)	重点内容精讲	(72)
考试大纲要求	(48)	同步习题精选	(73)
命题方向预测	(48)	习题参考答案	(75)

第二部分 房地产经纪概论

第一章 房地产经纪概述	(76)	第六章 房地产经纪其他业务	(116)
考试大纲要求	(76)	考试大纲要求	(116)
命题方向预测	(76)	命题方向预测	(116)
重点内容精讲	(76)	重点内容精讲	(116)
同步习题精选	(78)	同步习题精选	(118)
习题参考答案	(81)	习题参考答案	(122)
第二章 房地产经纪人员	(82)	第七章 房地产经纪信息	(123)
考试大纲要求	(82)	考试大纲要求	(123)
命题方向预测	(82)	命题方向预测	(123)
重点内容精讲	(82)	重点内容精讲	(123)
同步习题精选	(84)	同步习题精选	(124)
习题参考答案	(89)	习题参考答案	(126)
第三章 房地产经纪机构	(90)	第八章 房地产经纪职业规范与诚信体系 ..	(127)
考试大纲要求	(90)	考试大纲要求	(127)
命题方向预测	(90)	命题方向预测	(127)
重点内容精讲	(90)	重点内容精讲	(127)
同步习题精选	(92)	同步习题精选	(129)
习题参考答案	(97)	习题参考答案	(133)
第四章 房地产交易流程与合同	(98)	第九章 房地产经纪企业管理	(135)
考试大纲要求	(98)	考试大纲要求	(135)
命题方向预测	(98)	命题方向预测	(135)
重点内容精讲	(98)	重点内容精讲	(135)
同步习题精选	(101)	同步习题精选	(138)
习题参考答案	(106)	习题参考答案	(142)
第五章 房地产经纪基本业务	(107)	第十章 房地产经纪行业管理与发展	(143)
考试大纲要求	(107)	考试大纲要求	(143)
命题方向预测	(107)	命题方向预测	(143)
重点内容精讲	(107)	重点内容精讲	(143)
同步习题精选	(109)	同步习题精选	(145)
习题参考答案	(115)	习题参考答案	(149)

第三部分 房地产经纪实务

第一章 市场营销概述	(150)	重点内容精讲	(150)
考试大纲要求	(150)	同步习题精选	(151)
命题方向预测	(150)	习题参考答案	(154)

第二章 房地产市场调研	(155)	重点内容精讲	(188)
考试大纲要求	(155)	同步习题精选	(189)
命题方向预测	(155)	习题参考答案	(192)
重点内容精讲	(155)	第八章 房地产居间业务的开设	(193)
同步习题精选	(157)	考试大纲要求	(193)
习题参考答案	(161)	命题方向预测	(193)
第三章 房地产市场细分	(162)	重点内容精讲	(193)
考试大纲要求	(162)	同步习题精选	(194)
命题方向预测	(162)	习题参考答案	(197)
重点内容精讲	(162)	第九章 房地产居间业务的房源管理	(198)
同步习题精选	(163)	考试大纲要求	(198)
习题参考答案	(167)	命题方向预测	(198)
第四章 房地产项目定位	(169)	重点内容精讲	(198)
考试大纲要求	(169)	同步习题精选	(199)
命题方向预测	(169)	习题参考答案	(202)
重点内容精讲	(169)	第十章 房地产居间业务的客源管理	(204)
同步习题精选	(170)	考试大纲要求	(204)
习题参考答案	(174)	命题方向预测	(204)
第五章 房地产定价策略	(176)	重点内容精讲	(204)
考试大纲要求	(176)	同步习题精选	(205)
命题方向预测	(176)	习题参考答案	(208)
重点内容精讲	(176)	第十一章 房地产居间业务的促成	(209)
同步习题精选	(177)	考试大纲要求	(209)
习题参考答案	(180)	命题方向预测	(209)
第六章 房地产市场推广与营销渠道	(181)	重点内容精讲	(209)
考试大纲要求	(181)	同步习题精选	(210)
命题方向预测	(181)	习题参考答案	(212)
重点内容精讲	(181)	第十二章 房地产经纪业务的风险管理	(213)
同步习题精选	(183)	考试大纲要求	(213)
习题参考答案	(186)	命题方向预测	(213)
第七章 房地产营销组织与销售管理	(188)	重点内容精讲	(213)
考试大纲要求	(188)	同步习题精选	(215)
命题方向预测	(188)	习题参考答案	(218)

第四部分 房地产经纪相关知识

第一章 建筑知识	(219)	第二章 房地产测绘知识	(229)
考试大纲要求	(219)	考试大纲要求	(229)
命题方向预测	(219)	命题方向预测	(229)
重点内容精讲	(219)	重点内容精讲	(229)
同步习题精选	(221)	同步习题精选	(231)
习题参考答案	(227)	习题参考答案	(235)

第三章 城市和城市规划知识	(237)	第七章 金融知识	(280)
考试大纲要求	(237)	考试大纲要求	(280)
命题方向预测	(237)	命题方向预测	(280)
重点内容精讲	(237)	重点内容精讲	(280)
同步习题精选	(240)	同步习题精选	(282)
习题参考答案	(245)	习题参考答案	(286)
第四章 环境知识	(247)	第八章 保险知识	(288)
考试大纲要求	(247)	考试大纲要求	(288)
命题方向预测	(247)	命题方向预测	(288)
重点内容精讲	(247)	重点内容精讲	(288)
同步习题精选	(248)	同步习题精选	(289)
习题参考答案	(252)	习题参考答案	(294)
第五章 房地产市场和投资知识	(254)	第九章 统计知识	(295)
考试大纲要求	(254)	考试大纲要求	(295)
命题方向预测	(254)	命题方向预测	(295)
重点内容精讲	(254)	重点内容精讲	(295)
同步习题精选	(258)	同步习题精选	(296)
习题参考答案	(264)	习题参考答案	(300)
第六章 房地产价格和估价知识	(266)	第十章 心理学知识	(301)
考试大纲要求	(266)	考试大纲要求	(301)
命题方向预测	(266)	命题方向预测	(301)
重点内容精讲	(266)	重点内容精讲	(301)
同步习题精选	(269)	同步习题精选	(303)
习题参考答案	(277)	习题参考答案	(308)

第五部分 模拟预测试卷

房地产基本制度与政策 (一)	(310)	房地产经纪实务 (一)	(349)
参考答案	(319)	参考答案	(357)
房地产基本制度与政策 (二)	(320)	房地产经纪实务 (二)	(358)
参考答案	(328)	参考答案	(366)
房地产经纪概论 (一)	(329)	房地产经纪相关知识 (一)	(367)
参考答案	(338)	参考答案	(375)
房地产经纪概论 (二)	(339)	房地产经纪相关知识 (二)	(376)
参考答案	(348)	参考答案	(384)

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识

考试大纲要求

考核点	大纲要求
法律基础知识	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。

命题方向预测

本部分主要考核的是报考人员对法律基础知识，以及与房地产经纪活动相关的民法、行政法等基础知识的掌握程度。

重点内容精讲

一、法及法的渊源

项目	内容
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的行为规范的总称。
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。 宪法是国家的根本大法，由国家最高权力机关按照特别程序制定和修改，综合性地规定国家、社会和公民生活根本问题，具有最高法律效力的法。一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触。 法律（这里指狭义的法律）是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定的，规定和调整国家、社会和公民生活中某一方面根本性的社会关系或基本问题的一种法。其地位和效力低于宪法而高于其他法。 行政法规是由国务院依法制定的，有关行政管理和管理行政事项的规范性文件的总称。行政法规的效力低于宪法、法律，高于地方性法规、规章。 地方性法规是由省、自治区、直辖市及较大的市的人民代表大会及其常务委员会根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下制定的，效力不超出本行政区域范围的规范性文件的总称。民族自治地方的人民代表大会有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例。 行政规章是有关行政机关依法制定的事关行政管理的规范性文件的总称。分为部门规章和地方政府规章两种。 特别行政区的法和中国同外国缔结或中国加入并生效的国际条约也是中国社会主义法的渊源之一。

二、法的分类及民法的基础知识

项 目	内 容
法的分类	按法所规定的内容不同,法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。
民法的基础知识	民法的概念和中国民法的基本原则: 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。中国民法的基本原则有: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。 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: 民事法律关系是指由民法确认和保护的社会关系。 民事法律关系的要素包括主体、客体和内容。 民事法律关系的内容是指民事主体所享有的权利和承担的义务。 民事权利的分类和民事权利的保护: 根据有无财产内容,民事权利分为财产权和人身权。根据权利的作用,民事权分为支配权、请求权、形成权、抗辩权。 民事权利的保护方法有:公力救济和自力救济。 民事义务和民事义务的分类: 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的约束。违反民事义务,则要承担民事责任。 根据义务人行为的方式,民事义务分为积极义务和消极义务。需要义务人以作为来完成的义务为积极义务;需要义务人以不作为来完成的义务为消极义务。 自然人: 自然人也称公民,既包括本国公民,也包括外国人和无国籍人。具有中华人民共和国国籍的自然人都是中国公民。 自然人的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资格。 自然人的民事行为能力是指自然人以自己的行为依法独立取得民事权利、承担民事义务资格,即民事主体独立实施民事法律行为的资格。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3种:完全民事行为能力人,限制民事行为能力人、无民事行为能力人。 监护: 监护是指依法对无民事行为能力人和限制民事行为能力人的人身、财产和其他合法权益进行监督和保护制度。依法进行保护和监督的人为监护人,被保护和监督的人为被监护人。监护主要有:法定监护、指定监护、遗嘱监护、自愿监护。 宣告失踪和宣告死亡: 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。 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。 法人: 法人是指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。法人包括机关法人、事业单位法人、企业法人和社团法人等。 成为法人需要具备4个条件:依法成立;有必要的财产或经费;有自己的名称、组织机构和场所;能独立承担民事责任。 合伙: 合伙是指由两人以上为共同经济目的,自愿签订合同,共同出资、共同经营、共负盈亏和风险,对合伙企业债务承担无限连带责任的联合。 合伙主要的法律特征是:合伙具有团体性、合伙人对合伙承担无限连带责任。 民事法律行为和民事责任: 民事法律行为是指民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。民事法律行为成立的条件是:行为人具有相应的民事行为能力;意思表示真实;不违反法律或者社会公共利益。 民事责任是指民事主体违反民事义务而依法应承担的民事法律后果。《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。

三、代理、代理权、代理行为

项 目	内 容
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。
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。

四、诉讼时效的相关内容

项 目	内 容
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。根据法律对诉讼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。
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。阻碍诉讼时效进行的事由为不可抗力的情况和其他障碍。其他障碍是指除不可抗力外使权利人无法行使请求权的客观情况。 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。

五、行政的有关内容

项 目	内 容
行政法的基础知识	行政的概念: 广义的行政包括公行政和私行政。公行政是指国家行政机关针对社会公共事务的执行和管理活动,还包括国家行政机关进行的准立法和准司法活动。人们通常所说的行政一般指公行政。 行政主体和行政相对人: 行政主体是指在行政活动中,依法享有行政职权,能够以自己的名义独立从事行政管理活动,并能够承担由此产生的法律责任的组织。 行政相对人是指在行政活动中,与行政主体相对应,处于被管理和被支配地位的组织或个人。 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。 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。 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不作为行政行为。 行政行为成立的条件:

项 目	内 容
行政法的基础知识	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要件是行政机关签署公布。在具体行政行为中,作为行政行为成立的要件是:行政主体作出正式决定,并将行政决定告知行政当事人;不作为行政行为成立的要件是:有法定期限的,期限届满即成立;无法定期限的,按照人民法院的司法解释规定:公民、法人或者其他组织申请行政机关履行法定职责,行政机关在接到申请之日起60日内不履行的,公民、法人或者其他组织向人民法院提出诉讼,人民法院应当受理。
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。 行政许可的设定范围: 从事特定活动须经许可的事项;与国家安全有关的事项;直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全的事项;经济宏观调控的事项;生态环境保护的事项;赋予公民、法人或者其他组织特定权利并且具有数量限制的事项;自然资源的开发和利用;公共资源的配置;特定行业的市场准入;资格资质方面的事项;以公民个人为颁发对象的职业资格制度;有关企业、组织的资格、资质制度;通过检测、检验和检疫等方式对相关物品的审定事项;直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全的重要设备、设施的设计、建造、安装和使用;直接关系人身健康、生命财产安全的特定产品、物品的检验、检疫;确定主体资格的登记;企业法人登记和社会组织登记;法律、行政法规规定可以设定行政许可的其他事项。 行政许可的设定权: 法律可以设定行政许可。尚未制定法律的,行政法规可以设定行政许可。必要时,国务院可以采用发布决定的方式设定行政许可。实施后,除临时性行政许可事项外,国务院应当及时提请全国人民代表大会及其常务委员会制定法律,或者自行制定行政法规。尚未制定法律、行政法规的,地方性法规可以设定行政许可;尚未制定法律、行政法规和地方性法规的,因行政管理的需要,确需立即实施行政许可的,省、自治区、直辖市人民政府规章可以设定临时性的行政许可。临时性的行政许可实施满一年需要继续实施的,应当提请本级人民代表大会及其常务委员会制定地方性法规。
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。
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。 可申请行政复议的行政行为一般为具体行政行为。
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。 公民、法人或者其他组织认为行政机关和行政机关工作人员的具体行政行为侵犯其合法权益,有权依照《行政诉讼法》向人民法院提起诉讼。 中国行政诉讼制度采取被告负举证责任的举证责任分配原则。

同步习题精选

一、单项选择题 (每题的备选答案中,只有1个最符合题意)

- 根据《行政诉讼法》的规定,我国行政诉讼的举证责任由()承担。
A. 原告 B. 被告 C. 原告、被告共同 D. 人民法院
- 一切正当社会行为所应遵守的道德准则是()。
A. 平等原则 B. 诚实信用原则 C. 公序良俗原则 D. 自愿原则
- 代理所产生的法律后果直接由()。
A. 代理人承担 B. 被代理人承担

- C. 相对人承担 D. 代理人与被代理人协商承担
4. 民事主体所享有的权利和应承担的义务是民事法律关系的()。
- A. 概念 B. 客体 C. 结果 D. 内容
5. 下列关于法的表述中, 不正确的是()。
- A. 法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章一般不溯及既往
B. 地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章
C. 特别规定与一般规定不一致的, 适用一般规定
D. 新的规定与旧的规定不一致的, 适用新的规定
6. 根据《民法通则》, 限制民事行为能力人包括()。
- A. 10 周岁以下的未成年人 B. 10 周岁以上的未成年人
C. 16 周岁以上不满 18 周岁能获得劳动收入的人 D. 18 周岁以上不能辨认自己行为的精神病人
7. 部门规章与地方政府规章之间的效力关系为()。
- A. 部门规章高于地方政府规章 B. 部门规章低于地方政府规章
C. 部门规章与地方政府规章具有同等效力 D. 两者不可比
8. 根据《行政处罚法》的规定, 地方性法规不得设定限制人身自由和()的行政处罚。
- A. 吊销许可证 B. 吊销企业营业执照 C. 暂扣许可证 D. 暂扣企业营业执照
9. 以合伙形式成立的房地产经纪机构不是()的组织。
- A. 共同出资 B. 共享收益 C. 共担风险 D. 对债务承担有限责任
10. 代理所产生的法律后果直接由()承担。
- A. 代理人 B. 被代理人 C. 相对人 D. 代理人与被代理人协商
11. 父母与未成年子女之间发生的代理关系属于()代理。
- A. 委托 B. 法定 C. 指定 D. 全权
12. 房地产经纪机构接到行政处罚通知书后, 如提起行政复议申请, 应有()日内提出。
- A. 7 B. 15 C. 30 D. 60
13. 下列选项中, 属于民事权利的财产权是()。
- A. 生命健康权 B. 肖像权 C. 债权 D. 姓名权
14. 下列行政行为中, 属于依职权的行政处理行为是()。
- A. 行政裁决 B. 行政指导 C. 行政规划 D. 行政许可
15. 承租人拒付租赁合同约定的租金的, 出租人的诉讼时效期间是()年。
- A. 1 B. 2 C. 10 D. 20
16. ()是民事法律关系的基本特点, 是民事法律关系区别于行政法律关系、刑事法律关系的重要标志。
- A. 平等 B. 公平 C. 自愿 D. 公正
17. 禁止滥用权利的目的在于更好地保护()。
- A. 权利 B. 公权 C. 私权 D. 权力
18. 根据权利标的的不同性质, 民事权利可以分为()。
- A. 物权和人身权 B. 财产权和生命健康权
C. 财产权和人身权 D. 物权和肖像权
19. 无效的民事行为不包括()。
- A. 一方以欺诈手段使对方在违背真实意思的情况下所为的
B. 违反法律的
C. 以合法形式掩盖非法目的的
D. 限制民事行为能力人依法能独立实施的

20. 复代理是指代理人为了行使代理权, 通过以()的名义为本人选任代理人而发生的代理关系。
A. 代理人 B. 被代理人 C. 第三人 D. 代理人和被代理人
21. 限制人身自由的行政处罚只能由()设定。
A. 法律 B. 行政法规 C. 部门规章 D. 政府规章

二、多项选择题 (每题的备选答案中, 有 2 个或 2 个以上符合题意, 至少有 1 个错项。错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得 0.5 分)

1. 依据《行政诉讼法》, 下列行为中, 房地产经纪机构可以提起行政诉讼的有()。
A. 对行政机关做出的罚款决定不服的
B. 认为行政机关侵犯其合法经营自主权的
C. 认为行政机关颁布的部门规章有失公平的
D. 认为行政机关侵犯其财产权的
E. 认为符合法定条件申请行政机关颁发执照, 行政机关拒绝颁发的
2. 下列关于行政复议的表述中, 正确的有()。
A. 行政复议不是一种行政行为
B. 行政复议是行政相对人的一种救济手段
C. 行政复议是行政主体的一种救济手段
D. 针对具体的行政行为可申请行政复议
E. 针对抽象的行政行为可申请行政复议
3. 承担民事责任的方式主要有()等。
A. 罚款
B. 停止侵害
C. 返还财产
D. 赔礼道歉
E. 支付违约金
4. 下列行为中属于不可诉讼行为的有()。
A. 具体行政行为
B. 抽象行政行为
C. 内部行政行为
D. 国家行为
E. 终局裁定行为
5. 行政相对人认为行政机关的具体行政行为所依据的规定不合法, 在对具体行政行为申请行政复议时, 可以一并向行政复议机关提出对该规定的审查申请。这里所指的规定不含()。
A. 国务院部门规章
B. 国务院部门规范性文件
C. 地方人民政府规章
D. 县级以上地方政府规定
E. 乡(镇)人民政府规定
6. 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. 设立
B. 变更
C. 登记
D. 终止
E. 核准
7. 下列关于代理的表述中, 正确的有()。
A. 基于被代理人选任代理人而发生的代理被称为本代理
B. 基于被代理人选任代理人而发生的代理又可归类为指定代理
C. 指定代理是根据法院或有关单位的指定而发生的代理
D. 委托代理不可以采用口头形式
E. 未成年人的父母作为其代理人属于法定代理
8. 下列五人中, 具有完全民事行为能力的人有()。
A. 张某, 17 周岁, 外出打工, 且每月都有工资寄回家补贴家用
B. 李某, 15 周岁, 父母双亡, 靠自己在城市卖报纸为主
C. 王某, 19 周岁, 一直无工作, 待业在家

- D. 赵某, 20 周岁, 患有精神病
E. 吴某, 19 周岁, 瘫痪在床, 生活起居需人照料
9. 按法所规定的内容不同, 分为()。
- A. 实体法
B. 一般法
C. 程序法
D. 特殊法
E. 行政法
10. 属于中国民法的基本原则有()。
- A. 公平原则
B. 诚实信用原则
C. 公序良俗原则
D. 强制原则
E. 禁止滥用权利原则
11. 以下具有完全民事行为能力的人有()。
- A. 年满 18 周岁, 已被确认为精神病患者的人
B. 年满 16 周岁以上, 以自己的劳动收入为主要来源的人
C. 年满 18 周岁, 但长期失业在家, 无经济来源的人
D. 年满 18 周岁, 但腿有残疾的人
E. 年满 16 周岁以上, 不满 18 周岁, 无经济来源的人
12. 代理人知道被委托代理的事项违法而仍然进行代理活动, 则()。
- A. 被代理人和代理人负连带责任
B. 可以认为代理人不履行或不适当履行职责, 应当由代理人承担一切民事责任
C. 可以认为该行为属于代理人滥用代理权的情况
D. 可以认为代理人超越代理权限而进行代理
E. 代理活动只有经过被代理人的追认, 被代理人才承担民事责任
13. 引起诉讼时效中断的事由可以是()。
- A. 权利人提起诉讼
B. 当事人一方向义务人提出请求履行义务的要求
C. 当事人一方同意履行义务
D. 特殊情况予以中断
E. 因发生一定的法定事由而使权利人不能行使请求权
14. 民事法律关系构成部分包括()。
- A. 主体
B. 行为
C. 内容
D. 客体
E. 权属
15. 下列说法中, 正确的有()。
- A. 知识产权属于支配权
B. 解除权属于形成权
C. 集体土地所有权属于支配权
D. 国有土地使用权属于支配权
E. 撤销权属于抗辩权
16. 《民法通则》规定的诉讼时效期间为 1 年的有()。
- A. 身体受到伤害要求赔偿的
B. 拒付租金的
C. 因中介机构不如实告之而遭受财产损失的
D. 寄存财物被丢失的
E. 向人民法院请求保护民事权利, 法律无另外规定的

习题参考答案

一、单项选择题

1	B	2	B	3	B	4	D	5	C
6	B	7	C	8	B	9	D	10	B
11	B	12	D	13	C	14	C	15	A
16	A	17	C	18	C	19	D	20	A
21	A								

二、多项选择题

1	ABDE	2	BD	3	BCDE	4	BCDE	5	AC
6	ABD	7	AC	8	AC	9	AC	10	BCE
11	BCD	12	AC	13	ABC	14	ACD	15	ABC
16	ABD								