



执业资格考试丛书

全国房地产经纪人 执业资格考试 复习指导与 题解

兰 峰 主编



中国建筑工业出版社

执业资格考试丛书

全国房地产经纪人执业资格考试 复习指导与题解

兰 峰 主编

中国建筑工程出版社

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与题解/兰

峰主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004

(执业资格考试丛书)

ISBN 7-112-06423-6

I. 全… II. 兰… 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 (2004) 第 027923 号

**执业资格考试丛书
全国房地产经纪人执业资格考试
复习指导与题解
三 峰, 王 峰**

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

北京市兴顺印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 26 $\frac{3}{4}$ 字数: 648 千字

2004 年 5 月第一版 2004 年 5 月第一次印刷

印数: 1—4000 册 定价: 42.00 元

ISBN 7-112-06423-6

F·499 (12437)

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>

本书根据最新考试大纲的要求，将房地产经纪人执业资格考试的复习指导和习题归总在一起，以便考生全面理解大纲精神，有效把握教材中的基本点，随时检查复习效果。内容分为五大部分，分别包括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；重要知识点的对比、归纳和总结。

全书基本采用了本章大纲要求——重要考点指南——习题的编排顺序，便于考生由浅入深地掌握，由全局把握到各个击破考试要点，最后还附上了一套模拟题供考生进行实战练习。更具特色的是，作者精心对考试中的重要知识点进行了对比、归纳和总结，对考生备考极有参考价值。

本书供参加房地产经纪人执业资格考试的考生复习备考，也可供房地产经纪人员学习参考。

* * *

责任编辑：马彦封毅

责任设计：崔兰萍

责任校对：王莉

编委会名单

主 编：兰 峰

编委会：王振宇 肖吉军 王宏涛 张 瑛

吴 亮 王建斌 陈燕群 刘继才

李长安 廖 阳

前 言

为了配合国家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,使考生能够在较短的时间内顺利地通过国家注册房地产经纪人执业资格考试,我们根据2004年《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》和2004年《中国房地产经纪人执业资格考试大纲》编写了《全国房地产经纪人执业资格考试复习指导与题解》。

本书按照大纲要求,分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次将4门考试科目的主要考点以表格的形式列示出来(见各章“本章大纲要求”),以便于提醒考生掌握重点,这是本书的一个特色之处;该书的一个特点是按照教材内容的顺序对教材中的主要考点以例题或问答题的形式列示出来(见各章“重要考点指南”),使考生能够方便地对照教材按照顺序复习,迅速、有效地掌握考试内容,帮助考生提高复习效率;同时本书在4门考试科目的每章后都精选了大量的习题并配有参考答案(见各章“习题集及参考答案”),帮助考生加深对教材的理解,熟悉考试题型,提高应试水平;本书的另一个特色之处在于对教材中近似的、容易混淆的重要考点进行归纳总结,便于考生对比记忆(见第五部分“重要考点归纳总结”)。另外,本书在最后还精心为考生准备了一套模拟试题,帮助考生合理掌握考试时间、提高考试临场发挥能力(见第六部分“模拟试题”)。

本书由西安建筑科技大学投资与房地产经济研究所的教师组织编写,该所拥有雄厚的教学和科研力量,在房地产教学、科研及实践上尤为突出,该所拥有10余名国家注册房地产经纪人和注册房地产估价师,主编兰峰为国家注册房地产估价师和注册房地产经纪人,参加编写人员教学和实践经验丰富,能够有效地把握考点分布和考试重点,此次由他们主笔编写的本书具有较强的理论性、针对性和实用性。

本书由兰峰主编,参加编写人员的工作分工如下:

第一部分房地产基本制度与政策由王振宇、吴亮、兰峰负责编写,第二部分房地产经纪概论由肖吉军负责编写,第三部分房地产经纪实务由兰峰负责编写,第四部分房地产经纪相关知识由王宏涛、张瑛负责编写,第五部分由兰峰、肖吉军、王宏涛、吴亮、张瑛、王建斌负责编写,第六部分由兰峰、肖吉军、王振宇、王宏涛、张瑛、吴亮、王建斌、陈燕群、刘继才、李长安(西安市建筑设计研究院)、廖阳负责编写,全书由兰峰负责统稿和审定。

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

兰 峰

西安建筑科技大学管理学院
西安建筑科技大学投资与房地产经济研究所
2004年5月于西安

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 法律基本知识.....	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	26
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策	34
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	48
第六章 房地产交易管理制度与政策	55
第七章 房地产权属登记制度与政策	70
第八章 房地产税收制度与政策	78
第九章 住房公积金制度与政策	86
第十章 物业管理制度与政策	91
第十一章 房地产经纪活动相关法律	100
第二部分 房地产经纪概论	109
第一章 房地产经纪概述	111
第二章 房地产经纪人员	114
第三章 房地产经纪机构	123
第四章 房地产交易流程与合同	135
第五章 房地产代理业务	143
第六章 房地产居间业务	147
第七章 房地产经纪其他业务	151
第八章 房地产经纪信息	157
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	171
第十一章 美国房地产经纪业	175
第三部分 房地产经纪实务	179
第一章 市场营销概述	181
第二章 房地产市场调研	186
第三章 房地产市场细分	192
第四章 房地产项目定位	199
第五章 房地产价格策略	207

第六章	房地产市场推广与营销渠道	213
第七章	房地产营销组织与销售管理	223
第八章	房地产居间业务的房源管理	231
第九章	房地产居间业务的客源管理	235
第十章	房地产居间业务的促成	239
第十一章	房地产经纪业务的风险管理	243
第四部分	房地产经纪相关知识	247
第一章	房地产市场和投资知识	249
第二章	房地产价格和估价知识	261
第三章	城市和城市规划知识	274
第四章	建筑知识	285
第五章	房地产测绘知识	297
第六章	金融知识	304
第七章	保险知识	314
第八章	统计知识	320
第九章	环境知识	331
第十章	心理学知识	338
第五部分	重要知识点的对比、归纳和总结	349
第一章	房地产基本制度与政策	351
第二章	房地产经纪概论	359
第三章	房地产经纪实务	364
第四章	房地产经纪相关知识	366
第六部分	模拟试题	369
	《房地产基本制度与政策》模拟试题	371
	《房地产经纪概念》模拟试题	383
	《房地产经纪实务》模拟试题	395
	《房地产经纪相关知识》模拟试题	408
	参考文献	419

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 法律基本知识

一、本章大纲要求

本章主要介绍了基本的法律知识、民法、物权和债权以及有关房地产法律法规。要求掌握民事权利和民事义务、民事法律行为、代理、民事责任；熟悉民事法律知识、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；了解民法概念、物权概念、物权与债权的区别。具体内容分布如下表：

程度	大纲要求	知识点的细化
掌握	民事权利	1. 民事权利概念包括的三方面；2. 民事权利的分类（注意细化由于权利标的、作用、效力以及权利地位、可否转移等因素所形成的民事权利分类）；民事权利的保护方法（1. 公力救济；2. 自力救济）
	民事义务	民事义务的概念和分类（注意民事义务分类在现实中具体表现的例子，例如“禁止义务”的归属）
	民事法律行为	1. 民事法律行为概念；2. 民事法律行为的形式；3. 民事法律行为的成立条件；4. 无效民事行为的种类
	代 理	1. 代理的概念（区分代理人、被代理人、行为人、本人、相对人）；2. 代理的分类（理解分类实质及适用范围）；3. 在民法上和诉讼法上代理的主要区别；4. 代理关系；5. 代理权的取得方式；6. 代理人在行使代理权时应遵循的“二项原则”（注意代理人滥用代理权行为的分类）
	民事责任	承担民事责任的主要方式（10种）
熟悉	民事法律关系	民事法律关系的构成（1. 主体；2. 客体；3. 内容）
	民事诉讼时效和期限	1. 普通诉讼时效期间（2年）（注意特别诉讼时效期间为1年的几种情形）；最长诉讼时效期间（20年）；2. 引起时效中断的事由
	所有权	1. 所有权四项权能（注意四项权能可与所有权分离）；2. 共有的分类及其主要区别；3. 共有关系消灭而分割财产的方法
	用益物权	1. 用益物权概念及特点；2. 不动产所有权（1. 土地所有权；2. 房屋所有权）；3. 用益物权的分类；4. 典权的三个特征；典权消灭的一般原因（回赎、找贴、作绝、别卖）；5. 地役权的三个特征
	担保物权	1. 担保物权特征；2. 担保物权的分类；3. 质权的特征；留置权的特征
	物权的特点	1. 物权的特征（与债权对比理解）；2. 物权的效力
	房地产法律体系	1. 三部主要法律的颁布、实施日期及适用领域；2. 注意行政法规、部门规章、规范性文件以及技术法规的具体构成
了解	民法概念	1. 民法调整的关系（1. 财产关系；2. 人身关系）；3. 基本原则（5点）
	物权概念	1. 分类（所有权、用益物权、担保物权等）
	物权与债权的区别	财产权静止状态——物权 财产权运动状态——债权

二、重要考点指南

第一节 法的概说

例题 (单项选择题): 我国行政法规的制定机关是()。

- A. 全国人大及其常务委员会 B. 国务院直属各部委 C. 国务院
D. 省级人民政府 E. 最高法院

答案: C

例题 (多项选择题): 我国现行法律按其法律效力从高到低排序, 依次是()。

- A. 法律 B. 行政规章 C. 宪法 D. 行政法规

答案: CADB

第二节 民法

例题 (多项选择题): 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

答案: ABCDE

【问题】民事法律行为成立的条件是什么? 哪些民事行为无效? (掌握)

民事法律行为成立的条件是:

- (1) 行为人具有相应的民事行为能力
- (2) 意思真实表示
- (3) 不违反法律或者社会公共利益

有一些具体的民事法律行为的成立, 除需要具备上述条件外, 还必须遵循特殊法的相关规定。如房屋买卖, 除需要具备上述条件外, 还必须办理房屋权属登记。

下列民事行为无效: (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、集体利益或者第三人利益的; (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。

例题 (多项选择题): 在《民法》中规定, 房屋买卖的民事法律行为成立的条件是()。

- A. 行为人具有相应的民事行为能力 B. 意思真实表示
C. 不违反法律或社会公共利益 D. 办理房屋权属登记

答案: ABCD

【问题】承担民事责任的方式有哪些? (熟悉)

承担民事责任的方式主要有下列 10 种:

- (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。

例题 (多项选择题): 《民法通则》中规定, 公民、法人承担民事责任的方式主要有()。

- A. 停止侵害
- B. 排除妨碍
- C. 返还财产
- D. 监禁
- E. 支付违约金

答案: ABCE

【问题】民法上的代理和诉讼法上的代理的区别是什么?(掌握)

民法上的代理和诉讼法上的代理是两种不同的制度, 二者最重要的区别在于代理事项不同: 民法上的代理是指代理人代被代理人为民事法律行为, 而诉讼法上的代理则是代理人代被代理人为诉讼法上的行为。

例题 (多项选择题): 下列有关民法上的代理和诉讼法上的代理说法正确的是()。

- A. 民法上的代理和诉讼法上的代理是两种不同的制度
- B. 民法上的代理和诉讼法上的代理是同一制度
- C. 民法的代理是指代理人代被代理人为民事法律行为
- D. 诉讼法的代理则是代理人代被代理人为诉讼法上的行为
- E. 民法上的代理完全可以适用在诉讼法中

答案: ACD

第三节 物权与债权

【问题】物权包含哪几种? 物权有哪些法律特征?(熟悉)

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。

物权的重要特征:

(1) 物权法定原则。指物权的种类和内容只能由法律来确定, 而不能由民事权利主体随意创设。

(2) 物权公示原则。各种物权变动取得必须以一种可以公开的能够表现这种物权变动的方式予以展示, 而决定物权变动取得的效力的原则。《城市房地产管理法》、《担保法》均坚持了物权依法律行为发生变动时的公示原则。

(3) 物权优先原则。物权是债权产生的前提, 在物权和债权同时存在的情况下, 无论物权成立于债权之前或之后, 物权优于一般的债权。最典型的是房地产办理抵押登记后, 即取得担保物权后即可对抗第三人。

例题 (多项选择题): 我国法律体系中规定的物权主要有()。

- A. 所有权
- B. 自物权和他物权
- C. 用益物权
- D. 动产物权和不动产物权
- E. 担保物权

答案: ACE

例题 (多项选择题): 物权的特征主要有()。

- A. 物权法定原则
- B. 物权公示原则

C. 物权优先原则

D. 物权公平原则

答案：ABC

第四节 房地产法律法规

【问题】我国房地产领域有哪些法律、法规、规章、规范性文件，技术法规？（熟悉）

法律	《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》	1994 年颁布，1995.1.1 实施 1998 年修订，1999.1.1 实施 1989 年颁布，1990.4.1 实施
行政法规	《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《住房公积金管理条例》	
部门规章	《房地产开发企业资质管理规定》、《城市房屋拆迁单位管理规定》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市房地产中介服务管理规定》、《房地产估价师注册管理办法》、《房产测绘管理办法》、《城市房屋权属登记管理办法》、《城市房地产权属档案管理办法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《城市房屋修缮管理规定》、《城市危险房屋管理规定》、《建筑装饰装修管理规定》、《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》、《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》、《城市廉租住房管理办法》	
规范性文件	《房地产估价师执业资格制度暂行规定》、《房地产估价师执业资格考试实施办法》 《城市房地产市场评估管理暂行办法》、《房地产经纪人员执业资格制度暂行规定》 《关于加强与银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》 《房地产经纪人执业资格考试实施办法》、《关于房地产中介服务收费的通知》	
技术法规	《房地产估价规范》、《房地产测量规范》	

例题（单项选择题）：下列房地产法律法规中“对如何取得国有土地使用权、房地产开发、房地产交易和房地产权属登记管理等做出具体规定”的是（ ）。

- A. 《城市房地产管理法》
- B. 《土地管理法》
- C. 《城市规划法》
- D. 《城市房地产开发经营管理条例》

答案：A

例题（多项选择题）：以下各项隶属于行政法规体系的是（ ）。

- A. 《城市房地产开发经营管理条例》
- B. 《房地产开发企业资质管理规定》
- C. 《土地管理法实施条例》
- D. 《房地产测量规范》
- E. 《城市房屋拆迁管理条例》

答案：ACE

三、习题

（一）单项选择题

1. 中国法律的解释权属于 ()。
 - A. 全国人民代表大会
 - B. 全国人民代表大会及其常务委员会
 - C. 国务院
 - D. 最高人民法院
2. 当地方性法规和部门规章之间对同一事项的规定不一致, 不能确定如何适用时, 由 () 提出意见。
 - A. 全国人大及常委会
 - B. 全国人民代表大会及常务委员会
 - C. 国务院
 - D. 最高人民法院
3. 下列陈述错误的是 ()。
 - A. 行政法规是由国务院依法制定和变动的, 有关行政管理和管理行政事项的规范性文件法律文件的总称
 - B. 较大市的人民代表大会及常务委员会可以依据本市情况制定不与宪法、法律、行政法规相抵触的地方性法规并施行
 - C. 行政规章的地位低于宪法、法律和行政法规, 并不得与它们相抵触
 - D. 地方性法规与部门规章是同一级别、同等效力的。当对某一事项规定不一致、不能确定如何适用时, 应由国务院提出意见解决
4. 民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及他们之间 () 关系的法律规范的总称。
 - A. 财产关系和人格关系
 - B. 财产所有权关系和人格所有权关系
 - C. 财产关系和人身关系
 - D. 财产所有权关系和人身关系
5. 下列说法错误的是 ()。
 - A. 权利人可以在法定范围内, 根据自己的意志进行民事活动
 - B. 权利人可以要求负有义务人为一定的行为或不为一定的行为以实现自己的权利
 - C. 权利人因他人的行为而使权利不能实现时, 有权实行公力救济
 - D. 权利人因财产权受到侵害, 有权要求义务人赔偿并可附带精神损害赔偿
6. 公民下落不明满 () 的, 可以向人民法院申请宣告其为失踪人。
 - A. 1 年
 - B. 2 年
 - C. 3 年
 - D. 4 年
7. 下列有关代理的说法正确的是 ()。
 - A. 委托代理是指基于被代理人的委托而发生的代理关系
 - B. 法定代理是指根据人民法院或有关部门的描述而发生的代理
 - C. 本代理是指将代理权授予一人的代理
 - D. 复代理是指将代理权授予两人的代理
8. 依据法律规定, 代理权可通过以下 () 方式取得。
 - A. 因授权而取得代理
 - B. 因指定而取得代理
 - C. 因法律规定而发生
 - D. 以上三种方式都可以
9. 下列代理行为有效的是 ()。
 - A. 代理他人与自己订立合同
 - B. 房地产商与购房者签订合同后, 律师代理双方办理产权转移手续
 - C. 代理人与第三人串通而订立代理合同, 损害代理人利益
 - D. 代理人超越代理权限与第三人订立合同

10. 《民法通则》规定, 除法律另有规定外, 当事人向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效为()。

- A. 1 年 B. 2 年 C. 3 年 D. 4 年

11. 下列引起诉讼时效中断事由正确的是()。

- 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. 以上三种事由均可

12. 在钻石与房屋的交易中, 一般来说, 钻石采用() 公示方法, 它的物权经() 而变动; 房屋采用() 公示方法, 它的物权经() 而变动。

- A. 占有、交付、登记、登记 B. 登记、登记、占有、交付
C. 交付、交付、占有、登记 D. 占有、登记、登记、交付

13. 买卖双方就定制一套家具签订了合同, 但买者拆箱后发现家具存在较大的质量问题, 则买方有权要求卖方()。

- A. 损害赔偿 B. 重作或更换赔偿
C. 赔礼道歉 D. 恢复原状

14. 下列有关典权说法错误的是()。

- A. 典权是因支付典价而成立的物权
B. 典权人对典物行使占有、使用、收益的权利
C. 典权可以是不动产的物权, 也可以是动产的物权
D. 典权消灭的一般原因有回赎、找贴、作绝、别卖等方式

15. 我国法律规定, 因环境污染损害赔偿而提起诉讼的时效期间为()。

- A. 1 年 B. 2 年 C. 3 年 D. 20 年

(二) 多项选择题

1. 下列属于现行的中国法的是()。

- A. 宪法 B. 法律 C. 行政法规 D. 行政规章
E. 技术规范标准

2. 下列法律属于实体法的有()。

- A. 《民法》 B. 《民事诉讼法》 C. 《刑法》 D. 《刑事诉讼法》

3. 下列法律属于程序法的是()。

- A. 《民法》 B. 《民事诉讼法》 C. 《刑法》 D. 《刑事诉讼法》

4. 法是()。

- A. 阶级矛盾的产物 B. 以国家政权意志形式出现
C. 国家强制力保证的 D. 各种社会规范的总称

5. 下列可以成为民事法律关系主体的是()。

- A. 自然人 B. 法人 C. 合伙 D. 农村承包经营户
E. 国家

6. 下列可以是民事法律关系客体的是()。

- A. 人体本身 B. 文学作品 C. 专利 D. 提供服务

- E. 用于医学领域的人体移植器官
7. 下列属于商品房买卖法律体系的内容的是 ()。
- A. 买方承担付款义务
B. 买方享有的取得商品房所有权的权利
C. 卖方承担交付商品房并转移所有权的义务
D. 卖方享有的取得商品房价款的权利
8. 民事权利按权利的标的的不同性质可分为 ()。
- A. 财产权 B. 抗辩权 C. 绝对权 D. 支配权
E. 人身权
9. 民事义务按义务人行为的方式可划分为 ()。
- A. 积极义务 B. 主要义务 C. 消极义务 D. 附随义务
E. 约定法定义务
10. 利害关系人可以向人民法院申请宣告当事人死亡的情形有 ()。
- A. 下落不明满 4 年的
B. 下落不明满 2 年的
C. 被宣告为失踪人满 2 年的
D. 因意外事故下落不明，从事故发生日起满 1 年的
E. 因意外事故下落不明，从事故发生日起满 2 年的
11. 法人成立应具备的条件是 ()。
- A. 依法成立 B. 有必要的财产或经费
C. 有自己的名称、组织和场所 D. 能独立承担民事责任
E. 有自己的法人章程
12. 民事法律行为的形式主要有 ()。
- A. 口头形式 B. 书面形式 C. 视听资料形式 D. 默示形式
E. 见证形式
13. 房屋买卖民事法律行为成立的条件是 ()。
- A. 买卖双方具有相应的民事行为能力
B. 意思表示真实
C. 不违反法律或者社会公共利益
D. 办理房屋权属登记
E. 卖方必须为法人
14. 下列能构成代理关系的是 ()。
- A. 代理人与被代理人之间的关系 B. 代理人与代理人之间的关系
C. 代理人与第三人之间的关系 D. 代理人与代理本身的关系
E. 被代理人与第三人之间的关系
15. 《民法通则》规定以下哪些情形的诉讼时效期间为 1 年 ()。
- A. 身体受到伤害要求赔偿的
B. 出售质量不合格的商品未声明的
C. 延付或拒付租金的