

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

2006

最新版

全国房地产经纪人执业资格考试 题库与模拟试卷

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

编写权威：由众多注册工程师、资深专家学者等博采众长，精心编写而成，极具权威性

理念领先：教材倡导重点突出、难点突破、考点清晰、体例开放、新颖独特的编写理念

体例独创：创基础题库、模拟试卷、案例分析、押题试卷等题型，提供您最需要的内容

超值服务：购买本书即可成为一考通网站的会员，免费享受专家答疑和资料更新的服务

实时互动：为帮助考生一次性通过考试，考生可随时通过一考通网站与专家组进行互动

特别提示

本书提供多种增值服务，相关服务详见封底介绍

中国建材工业出版社

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

全国房地产经纪人执业资格考试 题库与模拟试卷

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产经纪人执业资格考试题库与模拟试卷/
《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》
编写组编写. —北京:中国建材工业出版社, 2006. 4
(全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材)
ISBN 7-80227-063-4

I. 全... II. 全... III. 房地产业—经纪人—资格
考核—中国—习题 IV. F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 024993 号

全国房地产经纪人执业资格考试题库与模拟试卷
全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材编写组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京通州京华印刷制版厂

开 本:880mm×1230mm 1/16

印 张:30

字 数:908 千字

版 次:2006 年 4 月第 1 版

印 次:2006 年 6 月第 2 次

定 价:60.00 元

网上书店:www.ecool100.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材

编写委员会

周 胜	注册房地产经纪人
崔云慧	注册房地产经纪人
王怀忠	注册房地产经纪人
贾 芳	注册房地产经纪人
李国山	注册房地产估价师
刘永燕	注册房地产估价师
杨志新	注册房地产估价师
王克军	注册房地产估价师
陆 参	注册咨询工程师
邓建刚	注册咨询工程师
张建边	注册咨询工程师
蔡中辉	注册监理工程师, 高级工程师
闫日武	注册监理工程师, 高级工程师
李 强	注册监理工程师, 注册造价工程师
魏文彪	注册监理工程师, 注册造价工程师
刘进帆	注册监理工程师
李凤鹤	注册监理工程师
张则言	注册监理工程师
夏明进	注册监理工程师, 博士, 高级工程师
汪 军	注册监理工程师
张明轩	注册监理工程师, 高级工程师
周立军	注册监理工程师
鞠小夏	注册造价工程师
段钢升	注册造价工程师
杨鹏举	注册造价工程师
钟卫勇	注册造价工程师
梁怡西	注册造价工程师
王治谨	注册造价工程师
喻洪伟	注册造价工程师
计富元	注册造价工程师
赵国际	清华大学博士
张 丽	北京大学博士
黄选明	中国建筑科学研究院博士
苑 辉	北京工业大学博士
丁 宽	注册岩土工程师, 高级工程师
郭仲贤	注册岩土工程师, 博士, 副教授
张印涛	注册岩土工程师, 博士
于 劲	注册结构工程师, 博士
王 成	注册结构工程师, 博士
周明芳	注册结构工程师, 注册岩土工程师
赵一归	注册安全工程师

全国房地产估价师执业资格考试 题库与模拟试卷

编 委 会

主 编：周 胜 崔云慧

副 主 编：王怀忠 贾 芳

编 委：白 鸽 边 金 段钢升 丁 宽 冯艳霞

耿海娟 郭仲贤 何文福 黄选明 计富元

鞠小夏 李国山 刘 敬 刘永燕 梁怡西

乔亚玲 孙雅新 吴成英 王 成 王克军

王凡娥 王治谨 吴丽娜 武淑芬 伊彩芳

苑 辉 喻洪伟 于 劲 杨鹏举 杨小利

杨志新 姚志刚 赵国际 赵一归 张 丽

张国军 张秀芳 张印涛 周明芳 郑高飞

钟 华 钟卫勇

版式设计：李良红 刘 超

平面设计：郑超荣

网络支持：广通考试在线 (www.yikaotong.com)

宣传推广：广通科技书店 (www.kejibook.com)

总 策 划：游 浩

前言

1994年,我国决定建立社会主义市场经济体制,并在党的十四届三中全会上提出“要制定各种职业的资格标准和录用标准,实行学历文凭和职业资格两种证书制度”。根据这一要求,人事部按照国务院的部署,把建立和推行专业技术人员执业资格制度作为一项重点工作,并作为深化职称改革工作的一项重要内容,有计划、有步骤地组织实施了各类执业资格制度。经过十多年的发展,截止目前,我国已实施了注册建筑师、注册结构工程师、注册资产评估师、拍卖师、执业药师、房地产估价师、注册城市规划师、注册咨询工程师(投资)、注册安全工程师、注册监理工程师、注册造价工程师等几十种执业资格制度,涉及了经济、工程和建筑、法律、卫生、质量管理、安全生产等十几个行业和专业领域。经过十多年的努力,我国的执业资格制度健康发展,不断规范和完善,已成为社会最为关注、行业最为重视、个人最为迫切的一种人才选拔制度。

我们不难看到,随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现种类不断增加、参考人数不断增加、考试难度不断增大,竞争越来越激烈的特点。

为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册执业资格考试,我们组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训、考试等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成编写组,共同编写了这套《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》。

本套教材以各类注册执业资格考试大纲为依据,紧紧围绕考试指定用书(辅导教材),准确把握考试中的关键知识点,提炼大纲所需的知识信息,遵循循序渐进、各个击破的原则,分为以下几种编写形式:

基础题库:题库的内容是经过编写组博采众长、反复推敲并经过严格审核而入选的。专家组不但归纳总结出历年考题的特点,而且根据对2006年考试命题方向的预测,从繁多的习题中进行筛选和提炼,去粗而存精,突出重点,有效减少了学生的复习任务,达到事半功倍的良好效果。

模拟试卷:严格遵循最新的考试大纲,结合最权威的考试信息,配以标准试卷和考试要求的形式组成套题。建议考生严格遵照考试的时间要求进行每套题的作答,真正体现试卷的模拟价值,帮助考生提前进入应试状态。

案例分析:以考试大纲为基础而系统编写。考生通过案例分析题目的训练,迅速掌握考题中的内容和要点,深刻了解此类考题的题型设计和答题技巧,提高自身的分析水平和应试能力。除此之外,书中还配有检验考生学习效果的自测题,答案可在配套支持网站免费

下载。

本套教材编写组深刻总结注册执业资格考试的经验，洞悉考试规律，致力于提高考生运用所学知识解决实际问题的能力。具体来讲，本套教材具有以下四个显著特点：

权威性：本套教材由国内众多资深的工科教授、注册工程师、高级工程师等专家博采众长，数易其稿，融合提炼，精心编写而成，内容极具权威性。

实战性：与其他考试辅导图书不同，本套教材着重突出实际应试能力，切实帮助考生解决应考中的实际问题。因而，通过使用本套教材，定会使考生在考试中有出色的表现。

独创性：本套教材在承传题库、模拟试卷等传统题型的同时，又独创案例分析、押题试卷、疑难精讲等新型题型，从多个方面为考生提供最需要的内容。

互动性：这是本套教材的一大创造，是注册执业资格考试辅导图书具有革命性的创举。本套教材着重改善目前考生学习的被动状态，引导考生从被动走向主动，从主动走向互动，从而达到学习的最佳效果。

本书是《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》之《全国房地产经纪人执业资格考试题库与模拟试卷》。在具有系列教材优势的同时，又依据考试教材、考试大纲、命题规律和考试实践的要求进行内容安排，具体的体例安排是：

题库：完全根据全国房地产经纪人执业资格考试最新考试大纲和考试教材的内容分章（节）而建立，题库中包含了《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》四门教材的内容。各章按考试大纲要求、知识结构体系、历年试题分析、重点习题精解体例来安排。

模拟试卷：是按照全国房地产经纪人执业资格考试的标准试卷而设置，题量的分布符合2006年全国房地产经纪人执业资格考试的要求，题目的选择是建立在专家预测的基础之上，具有典型的代表性。

为了让更多的考生顺利通过考试，本套教材还将陆续开发教材精讲、疑难解答、押题试卷等图书，并将配套出版音像制品及相应的学习软件，以期做到声文并蓄，更好地服务考生。敬请广大考生密切关注，相关信息将在我们专门配套建设的广通考试在线网站（www.yikaotong.com）上及时公布，并通过网站为考生提供多项增值服务，详情请参阅本书封底。

前言不过是个引子，真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力，一定能给您带来好运，助您考试轻松过关。

全国注册执业资格考试用书配套辅导系列教材编写组

目 录



第一部分 房地产基本制度与政策

题库

第一章 法律基础知识..... (3)	知识结构体系 (26)
考试大纲要求 (3)	重点习题精解 (26)
知识结构体系 (3)	第六章 房地产权属登记制度与
重点习题精解 (3)	政策 (35)
第二章 房地产法律法规概述 (7)	考试大纲要求 (35)
考试大纲要求 (7)	知识结构体系 (35)
知识结构体系 (7)	重点习题精解 (35)
重点习题精解 (7)	第七章 房地产中介服务管理制
第三章 建设用地制度与政策 ... (10)	度与政策 (38)
考试大纲要求 (10)	考试大纲要求 (38)
知识结构体系 (10)	知识结构体系 (38)
重点习题精解 (10)	重点习题精解 (38)
第四章 房地产开发建设经营管理	第八章 房地产税收制度与政策 ... (40)
制度与政策 (16)	考试大纲要求 (40)
考试大纲要求 (16)	知识结构体系 (40)
知识结构体系 (16)	重点习题精解 (40)
重点习题精解 (16)	第九章 住房公积金制度与政策 ... (43)
第五章 房地产交易管理制度与	考试大纲要求 (43)
政策 (26)	知识结构体系 (43)
考试大纲要求 (26)	

重点习题精解	(43)	第十一章 房地产违法行为和 查处	(49)
第十章 物业管理制度与政策 ..	(46)	考试大纲要求	(49)
考试大纲要求	(46)	知识结构体系	(49)
知识结构体系	(46)	重点习题精解	(50)
重点习题精解	(46)		



第二部分 房地产经纪概论

第一章 房地产经纪概述	(55)	考试大纲要求	(96)
考试大纲要求	(55)	知识结构体系	(96)
知识结构体系	(55)	重点习题精解	(96)
重点习题精解	(56)	第七章 房地产经纪信息	(103)
第二章 房地产经纪人员	(61)	考试大纲要求	(103)
考试大纲要求	(61)	知识结构体系	(103)
知识结构体系	(61)	重点习题精解	(103)
重点习题精解	(62)	第八章 房地产经纪职业规范与 诚信体系	(109)
第三章 房地产经纪机构	(71)	考试大纲要求	(109)
考试大纲要求	(71)	知识结构体系	(109)
知识结构体系	(71)	重点习题精解	(110)
重点习题精解	(72)	第九章 房地产经纪企业管理	(113)
第四章 房地产交易流程与合同 ..	(79)	考试大纲要求	(113)
考试大纲要求	(79)	知识结构体系	(113)
知识结构体系	(79)	重点习题精解	(114)
重点习题精解	(80)	第十章 房地产经纪行业管理与 发展	(118)
第五章 房地产经纪基本业务 ..	(88)	考试大纲要求	(118)
考试大纲要求	(88)	知识结构体系	(118)
知识结构体系	(88)	重点习题精解	(118)
重点习题精解	(89)		
第六章 房地产经纪其他业务 ..	(96)		

第三部分 房地产经纪实务

第一章 市场营销概述	(125)	考试大纲要求	(164)
考试大纲要求	(125)	知识结构体系	(164)
知识结构体系	(125)	重点习题精解	(165)
重点习题精解	(125)	第八章 房地产居间业务的开设 ..	(171)
第二章 房地产市场调研	(130)	考试大纲要求	(171)
考试大纲要求	(130)	知识结构体系	(171)
知识结构体系	(130)	重点习题精解	(172)
重点习题精解	(130)	第九章 房地产居间业务的房源	
第三章 房地产市场细分	(137)	管理	(175)
考试大纲要求	(137)	考试大纲要求	(175)
知识结构体系	(137)	知识结构体系	(175)
重点习题精解	(138)	重点习题精解	(176)
第四章 房地产项目定位	(144)	第十章 房地产居间业务的客源	
考试大纲要求	(144)	管理	(180)
知识结构体系	(144)	考试大纲要求	(180)
重点习题精解	(144)	知识结构体系	(180)
第五章 房地产定价策略	(151)	重点习题精解	(180)
考试大纲要求	(151)	第十一章 房地产居间业务的	
知识结构体系	(151)	促成	(184)
重点习题精解	(151)	考试大纲要求	(184)
第六章 房地产市场推广与营销		知识结构体系	(184)
渠道	(157)	重点习题精解	(184)
考试大纲要求	(157)	第十二章 房地产经纪业务的	
知识结构体系	(157)	风险管理	(189)
重点习题精解	(158)	考试大纲要求	(189)
第七章 房地产营销组织与销售		知识结构体系	(189)
管理	(164)	重点习题精解	(190)



第四部分 房地产经纪相关知识

第一章 建筑知识	(197)	第六章 房地产价格和估价	
考试大纲要求	(197)	知识	(236)
知识结构体系	(197)	考试大纲要求	(236)
重点习题精解	(198)	知识结构体系	(236)
第二章 房地产测绘知识	(206)	重点习题精解	(237)
考试大纲要求	(206)	第七章 金融知识	(249)
知识结构体系	(206)	考试大纲要求	(249)
重点习题精解	(207)	知识结构体系	(249)
第三章 城市和城市规划知识	(212)	重点习题精解	(250)
考试大纲要求	(212)	第八章 保险知识	(257)
知识结构体系	(212)	考试大纲要求	(257)
重点习题精解	(213)	知识结构体系	(257)
第四章 环境知识	(219)	重点习题精解	(257)
考试大纲要求	(219)	第九章 统计知识	(265)
知识结构体系	(219)	考试大纲要求	(265)
重点习题精解	(220)	知识结构体系	(265)
第五章 房地产市场和投资		重点习题精解	(266)
知识	(226)	第十章 心理学知识	(270)
考试大纲要求	(226)	考试大纲要求	(270)
知识结构体系	(226)	知识结构体系	(270)
重点习题精解	(227)	重点习题精解	(271)



第五部分 全国房地产经纪人执业 资格考试模拟试卷

房地产经纪人执业资格

考试模拟试卷 (一) (281)

房地产基本制度与政策 (281)

房地产经纪概论 (289)

房地产经纪实务 (298)

房地产经纪相关知识 (306)

参考答案 (314)

房地产经纪人执业资格

考试模拟试卷 (二) (317)

房地产基本制度与政策 (317)

房地产经纪概论 (326)

房地产经纪实务 (336)

房地产经纪相关知识 (344)

参考答案 (353)

房地产经纪人执业资格

考试模拟试卷 (三) (356)

房地产基本制度与政策 (356)

房地产经纪实务 (375)

参考答案 (392)

房地产经纪人执业资格

考试模拟试卷 (四) (395)

房地产基本制度与政策 (395)

房地产经纪概论 (404)

房地产经纪实务 (413)

房地产经纪相关知识 (421)

参考答案 (429)

房地产经纪人执业资格

考试模拟试卷 (五) (432)

房地产基本制度与政策 (432)

房地产经纪概论 (441)

房地产经纪实务 (450)

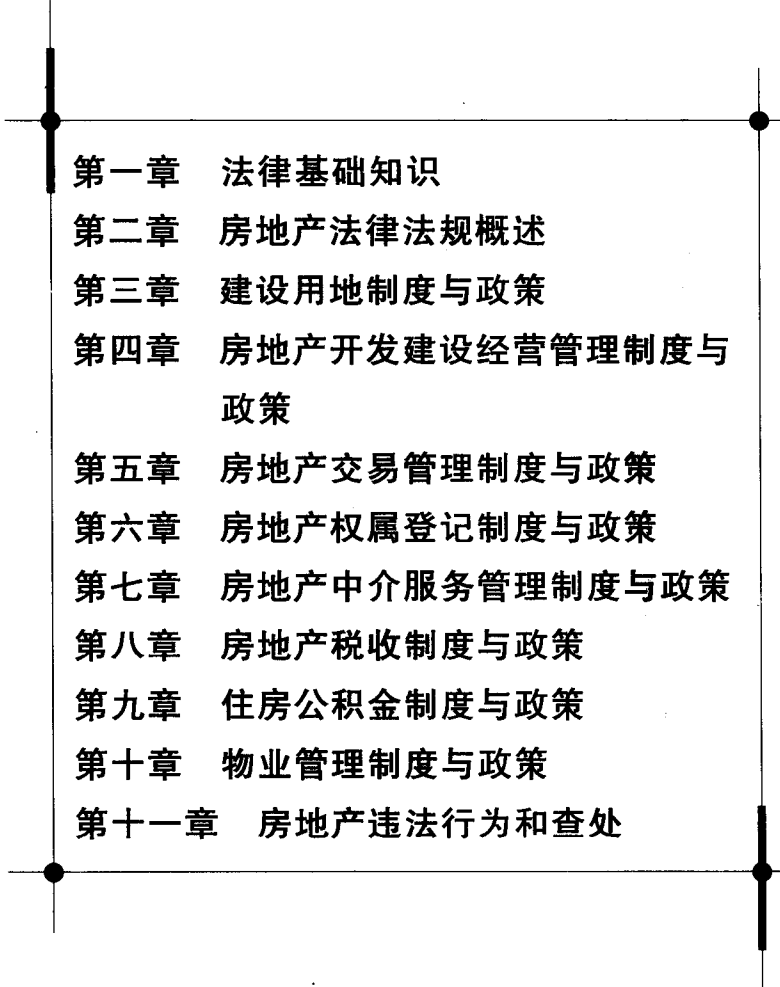
房地产经纪相关知识 (458)

参考答案 (466)

● 权威教材，名师辅导，
考前即通

第一部分

房地产基本制度与政策

- 
- 第一章 法律基础知识
 - 第二章 房地产法律法规概述
 - 第三章 建设用地制度与政策
 - 第四章 房地产开发建设经营管理制度与政策
 - 第五章 房地产交易管理制度与政策
 - 第六章 房地产权属登记制度与政策
 - 第七章 房地产中介服务管理制度与政策
 - 第八章 房地产税收制度与政策
 - 第九章 住房公积金制度与政策
 - 第十章 物业管理制度与政策
 - 第十一章 房地产违法行为和查处



第一章 法律基础知识

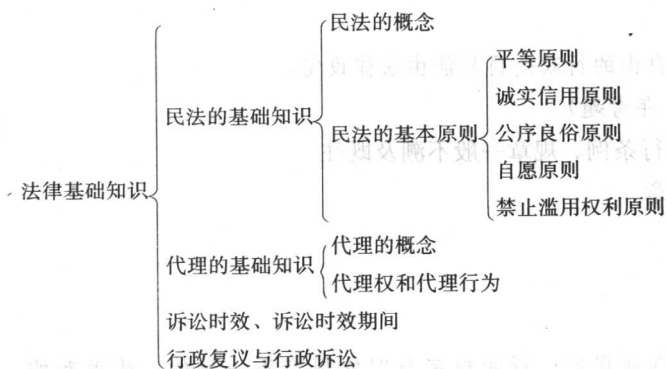
考试大纲要求

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。

知识结构体系



重点习题精解

一、单项选择题

1. 部门规章与地方政府规章之间的效力关系为()。(2004 年考题)

- 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

【答案】C

【解析】部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力, 在各自的权限范围内施行。

2. 属于民事权利的保护方法的选项是()。

- A. 公示
- B. 自力救济
- C. 返还财产
- D. 赔偿损失

【答案】B

【解析】民事权利的保护方法有自力救济和公力救济。

3. 一个民事法律关系中至少有()个主体。(2003 年考题)

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4

【答案】B

4. 根据权利标的的不同性质, 民事权利可以分为()。(2003 年考题)

- 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

【答案】C

5. 不属于无效的民事行为是()。(2003 年考题)
- 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

【答案】D

【解析】除了选项 A、B、C 外，民事行为无效的还有：无民事行为能力人实施的；限制民事行为能力人依法不能独立实施的；经济合同违反国家指令性计划的。

6. 复代理是指代理人为行使代理权，通过以()的名义为本人选任代理人而发生的代理关系。(2003 年考题)
- A. 代理人 B. 被代理人 C. 第三人 D. 代理人和被代理人

【答案】A

【解析】本题主要考查的是复代理的概念。

7. 限制人身自由的行政处罚只能由()设定。(2003 年考题)
- A. 法律 B. 行政法规 C. 部门规章 D. 政府规章

【答案】A

【解析】法律可以设定各种行政处罚。限制人身自由的行政处罚只能由法律设定。

8. 下列关于法的表述中，不正确的是()。(2004 年考题)
- 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

【答案】C

【解析】特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定；新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定。

9. 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()。(2004 年考题)
- A. 概念 B. 客体 C. 结果 D. 内容

【答案】D

10. 根据《民法通则》，限制民事行为能力人包括()。(2004 年考题)
- 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

【答案】B

【解析】18 周岁以上不能辨认自己行为的精神病人属于无民事行为能力人。

11. 代理所产生的法律后果直接由()。(2004 年考题)
- 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

【答案】B

二、多项选择题

1. 民法是调整()财产关系和人身关系的法律规范的总称。
- A. 公民之间 B. 法人之间

C. 公民与法人之间

D. 公民与机关之间

E. 机关法人之间

【答案】A、B、C、D

【解析】本题主要考查的是民法的概念：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。相关法人、社团法人都是法人的不同形式。

2. 民事法律关系的客体包括以下对象()。

A. 物

B. 权利

C. 行为

D. 义务

E. 智力成果

【答案】A、C、E

【解析】权利、义务为民事法律关系的内容。

3. 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

【答案】B、C、D

【解析】失业在家、腿有残疾仍然具有完全民事行为能力。

4. 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

【答案】A、C

【解析】代理人知道被委托代理的事项违法而仍然进行代理活动, 被代理人 and 代理人负连带责任, 与被代理人是否追认无关。

5. 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. 因发生一定的法定事由而使权利人不能行使请求权

D. 特殊情况予以中断

E. 当事人一方同意履行义务

【答案】A、B、E

【解析】应注意区别中断与中止。

6. 民事法律关系构成部分包括()。(2003年考题)

A. 主体

B. 行为

C. 内容

D. 客体

E. 权属

【答案】A、C、D

【解析】民事法律包括主体、客体和内容三个要素。

7. 下列说法中, 正确的有()。(2003年考题)