

21世纪经纪人实用丛书



2005

最新

**全国注册房地产经纪人
执业资格考试
模拟试题与测试**

郑威 / 主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

最 新

全国注册房地产经纪人执业资格考试

模拟试题与测试

郑 威 编



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

最新全国注册房地产经纪人执业资格考试模拟试题与测试/郑威编. —北京:中国经济出版社,2005.4

ISBN 7-5017-6881-1

I. 最… II 郑… 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(2005)第 013602 号

出版发行:中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑:汪 京(电话:010-64471644)

责任印制:常 毅

封面设计:谭雄军

经 销:各地新华书店

承 印:三河市华润印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印张:28.75 字数:525千字

版 次:2005年4月第1版

印次:2005年4月第1次印刷

册 数:5000册

书 号:ISBN 7-5017-6881-1/F·5505

定价:48.00元

版权所有 盗版必究 举报电话:68359418、68319282

服务热线:68344225、68369586、68346406、68309176

《21 世纪中国经纪人实用丛书》编委会

主 编:胡盛晟

执 行 主 编:郑 威

副 主 编:郑 萍 徐其光

编 委:吴文忠 陈淑钦 谢恩思

撰 稿 人:郑 萍 方建文 关 华 居士乐

本书策划编辑:翁优飞 袁 志

前 言

过去很多人将房地产经纪人当作是一种流动性高的过渡性工作。然而,随着时代的变迁,产业分工细化及专业化的需求,人们逐渐对房屋买卖这项高价位的消费性决策,抱着货比三家、小心翼翼的高警觉态度。于是,找房产中介公司,成为人们买卖房屋成功与否的所在关键。另外,房地产经纪人所涉及的专业包括:产权、估价、税法、贷款……等,实非一般抱过渡态度者所能胜任。如果执业者没有专业的知识和经验,不但无法保障购房者的合法权利,甚至会造成交易纠纷。于是,执业房地产经纪人不但已从过去流动性高的框框中跳出,其专业的形象、良好的服务品质,更成为现代版房产中介业的绝对代名词。因此,获利空间无限大,极富挑战性的房地产业,绝对是有理想、有抱负的青年长期发展的优质选择!

拥有全国房地产经纪人执业资格证书及有丰富实务经验者,相信对业务拓展及房地产出租、出售委托契约书、房地产承租、承购要约书,不动产租赁、银行贷款等方面等相关事宜,已经有相当的熟悉度及了解,无论是站在服务或获利的角度上,较没有取得房地产经纪人执业资格者都将更上一层楼!

全国注册房地产经纪人执业资格考试将于今年 10 月在各地举行。为此,《21 世纪中国经纪人实用丛书》编委会根据最新版《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》和《中国房地产经纪人执业资格考试大纲》,全力组织具有丰富执教经验的高校教师和资深房地产经纪人培训讲师参加编写了《最新全国注册房地产经纪人

职业资格考试模拟试题与测试》一书。以期帮助广大考生做好房地产经纪人职业资格考试的考前准备。我们精编该书目的是让考生在最短的时间内就能快速有效地掌握完整的应试知识,增强复习效果、提高应试通过率。

本书遵循应试者日常学习习惯,采用独特的答案跟随试题的编写方式,让读者在更方便练习中提高学习效率。

衷心期望本书能对全国房地产经纪人执业资格考试的应试人员有帮助。由于编写时间仓促以及编者们的水平有限,书中存在疏漏不足之处,期望读者直接向出版社或编者(jjrsycs@163.Com)提出宝贵意见,以便再版时予以修订。

中国国际经济技术法律人才学会

常务副会长兼秘书长

《经纪人》杂志社务委员会主任

胡盛晟

目 录

前 言	(1)
-----------	-----

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识	(1)
第二章 建设用地制度与政策	(7)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策	(15)
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策	(20)
第五章 房地产开发经营管理制度与政策	(29)
第六章 房地产交易管理制度与政策	(34)
第七章 房地产权属登记制度与政策	(43)
第八章 房地产税收制度与政策	(48)
第九章 住房公积金制度与改革	(56)
第十章 物业管理制度与政策	(61)
第十一章 房地产经纪活动相关法律	(68)

第二部分 房地产经纪概论

第一章 房地产经纪概述	(76)
第二章 房地产经纪人员	(81)
第三章 房地产经纪机构	(90)
第四章 房地产交易流程与合同	(97)
第五章 房地产代理业务	(106)
第六章 房地产居间业务	(110)
第七章 房地产经纪其他业务	(115)
第八章 房地产经纪信息	(121)
第九章 房地产经纪行业管理	(125)

第十章 中国港台地区房地产经纪业	(131)
第十一章 美国房地产经纪业	(137)

第三部分 房地产经纪实务

第一章 市场营销概述	(141)
第二章 房地产市场调研	(145)
第三章 房地产市场细分	(154)
第四章 房地产项目定位	(160)
第五章 房地产价格策略	(169)
第六章 房地产市场推广与营销渠道	(179)
第七章 房地产营销组织与销售管理	(189)
第八章 房地产居间业务的房源管理	(193)
第九章 房地产居间业务的客源管理	(196)
第十章 房地产居间业务的促成	(202)
第十一章 房地产经纪业务的风险管理	(207)

第四部分 房地产经纪相关知识

第一章 房地产市场和投资知识	(212)
第二章 房地产价格和估价知识	(225)
第三章 城市和城市规划知识	(240)
第四章 建筑面积	(256)
第五章 房地产测绘知识	(267)
第六章 金融知识	(272)
第七章 保险知识	(281)
第八章 统计知识	(288)
第九章 环境知识	(299)
第十章 心理学知识	(304)

附录1 2002年全国房地产经纪人执业资格认定考试试题与参考答案

《房地产经纪各科综合知识》试题	(311)
-----------------------	-------

附录2 2002 年全国房地产经纪人执业资格考试试卷及参考答案

之一 房地产基本制度与政策	(324)
之二 房地产经纪概论	(340)
之三 房地产经纪实务	(356)
之四 房地产经纪相关知识	(371)

附录3 2003 年全国房地产经纪人执业资格考试试卷及参考答案

之一 房地产基本制度与政策试题	(386)
之二 房地产经纪概述	(402)
之三 房地产经纪实务试题	(418)
之四 2003 年房地产经纪相关知识试题	(431)

附录4 全国房地产经纪人员执业资格考试简介 (446)**附录5 关于 2004 年度房地产估价师、房地产经纪人执业资格
考试合格标准有关问题的通知** (450)

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】

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。

一、单项选择题

1. ()是国家的根本大法。

- A. 民法通则 B. 宪法 C. 法律 D. 刑法

答案:B. 宪法

2. ()是法的形式体系中的二级大法。

- A. 刑法 B. 民法 C. 行政法规 D. 法律

答案:D. 法律

3. 根据权利效力的不同,民事权利可分为()。

- A. 支配权和请求权 B. 形成权和抗辩权
C. 绝对权和相对权 D. 专属权和非专属权

答案:C. 绝对权和相对权

4. 公民下落不明满()年的,利害关系人可以依法向人民法院申请宣告公民为失踪人。

- A. 半年 B. 一年 C. 两年 D. 三年以上

答案:C. 两年

5. 宣告失踪的主要意义在于()。

- A. 对失踪人的子女进行监护
- B. 注销户口
- C. 对失踪人的财产进行代管和依法处理
- D. 对治安进行严加防范

答案:C. 对失踪人的财产进行代管和依法处理

6. 因代理人行使代理权即实施代理行为而产生的代理关系为代理的()。

- A. 内部代理
- B. 外部代理
- C. 独立代理
- D. 本代理

答案:B. 外部代理

7. 公民权利从权利被侵害之日起超过()年的,人民法院不予保护。

- A. 1
- B. 2
- C. 10
- D. 20

答案:D. 20

8. 典权的()是回赎、找贴、作绝、别卖的一般原因。

- A. 再生
- B. 存在
- C. 发生
- D. 消灭

答案:D. 消灭

9. 下列说法中,错误的是()。

- A. 地役权是以他人土地供自己土地便利而使用的权利
- B. 不动产所有权包括土地所有权和房屋所有权等
- C. 留置权是第三人按照合同的约定占有债务人财产的权利
- D. 物权的权利主体是特定的,而义务主体是不特定的

答案:C. 留置权是第三人按照合同的约定占有债务人财产的权利

10. 民事法律行为是指()。

- A. 自然人以自己的行为取得民事权利、承担民事义务的资格
- B. 法律赋予自然人享有民事权利和承担民事义务的资格
- C. 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或不
为一定行为的约束
- D. 民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为

答案:D. 民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为

11. 设立担保物权的目的是()

- A. 确保物的价值
- B. 确保债务的履行

C. 确保担保物的存在与价值

D. 确保担保物的存在与价值确保物权的实现

答案:D. 确保债务的履行

12. 下列选项中属于行政法规的为()

A.《城市规划法》

B.《城市房屋拆迁管理条例》

C.《商品房销售管理办法》

D.《房地产管理法》

答案:B.《城市房屋拆迁管理条例》

13. 在我国,有权制定房地产地方性法规的主体是()

A. 中华人民共和国建设部

B. 广东省人民政府

C. 广州市政府

D. 广州市人民代表大会

答案:D. 广州市人民代表大会

14. 甲乙双方签定了一套机械设备签订了合同,但买者试运行后发现该设备运转不正常则买方有权要求卖方()。

A. 恢复原状

B. 重作或更换赔偿

C. 赔礼道歉

D. 损害赔偿

答案:B. 重作或更换赔偿

二、多项选择题

1. 根据权利的作用,民事权利可分为()

A. 支配权

B. 请求权

C. 财产权

D. 形成权

E. 抗辩权

答案:ABDE

2.《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. 向人民法院请求保护民事权利,法律无另外规定

D. 寄存财物被丢失的

E. 因中介机构不如实告之遭受财产损失的

答案:ABD

3. 在中国,()需要由其法定代理人代理其民事活动。

- A. 16 周岁以下的公民
- B. 18 周岁以上的公民
- C. 限制民事行为能力人
- D. 无民事行为能力人
- E. 10 周岁以下的公民

答案:CDE

4. 法律根据自然人不同的认知能力,将自然人分为()。

- A. 完全民事行为能力人
- B. 限制民事行为能力人
- C. 无限制民事行为能力人
- D. 无民事行为能力人
- E. 半民事行为能力人

答案:ABD

5. 房地产交易行为成立的条件是()。

- A. 行为人具有相应的民事行为能力
- B. 不违反法律或社会公共利益
- C. 已办理房地产权属登记
- D. 意思表示真实
- E. 合法的房地产才能交易

答案:ABCD

6. 我国规范房地产领域的主要法律包括()。

- A.《宪法》
- B.《房地产管理法》
- C.《城市规划法》
- D.《住房公积金管理条例》
- E.《土地管理法》

答案:BCE

7. 要成为法人,需要具备的条件有()。

- A. 个人组织
- B. 依法成立
- C. 有必要的财产或经费
- D. 有自己的名称、组织机构和场所
- E. 能独立承担民事责任

答案:BCDE

8. 实际违约行为的类型有()。

- A. 拒绝履行
- B. 延迟履行
- C. 部分履行
- D. 不适当履行
- E. 超前履行

答案:ABCD

9. 代理人根据被代理人的授权,可以()。

- A. 代理遗嘱记录
- B. 代理签订合同
- C. 代理婚姻登记
- D. 代理追诉物权或债权
- E. 代理买卖行为

答案:AD

10. 下列属于担保物权特征的有()。

- A. 以确保债务的履行为目的
- B. 是在债务人或第三人的财产上设定的权利,是一种他物权
- C. 是以担保物的交换价值为债务履行提供担保的
- D. 具有从属性和不可分性
- E. 标的物是不动产

答案:ABCD

11. 下列说法正确的是()。

- A. 担保物权具有从属性和不可分性
- B. 质权和留置权的标的物都可以是动产
- C. 质权是就质物优先受偿的权利,留置权是债权人留置债务人动产的权利
- D. 质权和留置权都是为了担保债务的履行,当债务人不履行债务时,债权人占有债务人的动产具有优先受偿的权利

E. 质权和留置权的惟一区别是质权的标的物可以是不动产

答案:ABCD

12. 用益物权的特点是()。

- A. 标的物可以是动产,也可以是不动产
- B. 是一种他物权
- C. 是一种所有权
- D. 以对物的使用、收益为主要内容,重在取得物的使用价值
- E. 标的物是不动产

答案:BDE

13. 下列属于典权特征的有()。

- A. 是因支付典价而成立的物权
- B. 是不动产物权
- C. 是一种法定担保物权

D. 是出典人向典权人支付原典价而消灭典权的单方行为

E. 是占有、使用、收益他人不动产的物权

答案:ABE

14. 在下列承担民事责任的方式中,可适用于侵害人身权利的方式是()。

A. 消除危险 B. 恢复原状 C. 支付违约金

D. 赔礼道歉 E. 消除影响、恢复名誉

答案:ADE

第二章 建设用地制度与政策

【考试大纲】

掌握:土地使用权出让的概念及政策规定,土地使用权划拨的概念及政策规定。

熟悉:农地征用补偿的范围和标准,闲置土地的处置。

了解:现行土地所有制,农地征用应遵守的原则,农地征用的工作程序,土地使用权出让合同及其管理。

一、单项选择题

1. () 规定了中国现行土地所有制的性质、形式和不同形式的土地所有制的适用范围,以及土的使用、管理制度。

A. 《中华人民共和国城市规划法》和《土地管理法》

B. 《城市房地产管理法》和《土地管理法》

C. 《中华人民共和国宪法》和《土地管理法》

D. 《城市规划法》和《城市房地产管理法》

答案:C.《中华人民共和国宪法》和《土地管理法》

2. 征用耕地的补偿费,为该耕地被征用前三年平均年产值的()。

A. 4~6 倍 B. 6~8 倍 C. 8~10 倍 D. 6~10 倍

答案:D. 6~10 倍

3. 在人均耕地特别少的地区,按标准支付的土地补偿费和安置补助费,尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的,经省级人民政府批准,可以增加安置补助费。但土地补偿和安置补助费之和不得超过土地被征用前3年平均年产值的()倍。

A. 20

B. 25

C. 30

D. 35

答案:C. 30

4. 征用集体土地过程中,由其他单位安置的人员,安置补偿费应支付给()。

A. 安置单位

B. 农村集体组织

C. 被安置个人

D. 安置单位与被安置个人

答案:A. 安置单位

5. 全国土地详查中,国有土地占全国土地调查总面积的()。

A. 52.17%

B. 53.17%

C. 55.58%

D. 57.58%

答案:B. 53.17%

6. ()是土地使用制度改革的核心内容,是管好土地、促进节约用地和合理利用土地、提高土地效益的经济手段。

A. 珍惜耕地,合理利用土地

B. 有偿使用土地

C. 依法征地

D. 保证国家建设用地

答案:B. 有偿使用土地

7. 对于闲置土地开发建设期限的延长,最长不得超过()。

A. 六个月

B. 一年

C. 两年

D. 三年

答案:B. 一年

8. 已经办理审批手续的非农业建设占用耕地,()以上未动工建设的,按省、自治区、直辖市的规定征收土地闲置费。

A. 六个月

B. 一年

C. 两年

D. 三年

答案:B. 一年

9. 土地的全民所有制具体采取的是()的形式。

A. 国家所有制

B. 社会主义公有制

C. 劳动人民集体所有制

D. 农民集体所有制

答案:A. 国家所有制

10. 临时使用土地的期限,最多不得超过()年,并不得改变批准的用途。

A. 半年

B. 一年

C. 二年

D. 三年

答案:C. 二年

11. 在土地使用权转让、出租、抵押等经营过程中发现的地下埋藏物归()所有。

A. 土地使用权拥有者

B. 发现者

C. 国家

D. 参与经营者共有

答案:C. 国家

12. 投资额不足总投资额()且未经批准中止开发建设连续满一年的土地将被视为闲置土地。