

2010执业资格考试丛书

全国注册房地产经纪人 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

2010 执业资格考试丛书

全国注册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

图书在版编目 (CIP) 数据

全国注册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, 2009
(2010 执业资格考试丛书)
ISBN 978-7-112-11243-2

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 (2009) 第 151587 号

责任编辑: 马彦 张幼平

责任设计: 赵明霞

责任校对: 兰曼利 关健

2010 执业资格考试丛书
**全国注册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出版、发行 (北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版
北京凯通印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 24½ 字数: 596 千字
2010 年 1 月第一版 2010 年 1 月第一次印刷
定价: 55.00 元

ISBN 978-7-112-11243-2
(18490)

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)

编辑委员会

主 编：兰 峰

副主编：徐 良 沈 璐

编委会：王宏涛 廖 阳 肖吉军 王振宇

吴 亮 宋金昭 孔凡楼 王 彬

芦 景 马晓娜 高春莉

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,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2009年《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》和2009年《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》编写了《全国注册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,这是本书的第一个特色;该书的一个主要特点是按照教材内容的顺序把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,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”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,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“重要考点对比、归纳和总结”)。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,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,此次由他们编写的《全国注册房地产经纪人执业资格考试复习指导与题解》具有较强的理论性、针对性和实用性。

本书由兰峰主编,徐良、沈璐副主编,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兰峰、吴亮(万科企业股份有限公司)、徐良(西安市建筑设计研究院)、沈璐(中国市政工程华北设计研究院)负责编写,第二部分房地产经纪概论由肖吉军(桂林电子工业学院)、王振宇(北京赛瑞斯建设监理有限公司)、廖阳、马晓娜、芦景(西安瑞德房地产经纪有限公司)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（西安邮电学院）、宋金昭、高春利、孔凡楼编写，第五部分重要考点的对比、归纳与总结由兰峰、王宏涛、廖阳、肖吉军、吴亮、徐良、沈璐、孔凡楼、王彬负责编写，第六部分模拟试题由全体人员负责编写，全书由兰峰负责统稿和审定。

本书虽经精心编写，但由于编者知识和能力以及时间有限，难免存在不足之处，恳请读者不吝赐教。

兰 峰

西安建筑科技大学投资与房地产经济研究所

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 房地产法律法规概述	13
第三章 建设用地制度与政策	19
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	33
第五章 房地产交易管理制度与政策	49
第六章 房地产权属登记制度与政策	61
第七章 房地产中介服务管理制度与政策	67
第八章 房地产税收制度与政策	73
第九章 住房公积金制度与政策	81
第十章 物业管理制度与政策	85
第十一章 房地产经纪活动相关法律	92
第二部分 房地产经纪概论	97
第一章 房地产经纪概述	99
第二章 房地产经纪人员.....	102
第三章 房地产经纪机构.....	108
第四章 房地产交易.....	117
第五章 房地产经纪基本业务.....	123
第六章 房地产经纪相关业务.....	129
第七章 房地产经纪信息.....	134
第八章 房地产经纪合同.....	139
第九章 房地产经纪企业管理.....	144
第十章 房地产经纪职业规范与诚信体系.....	153
第十一章 房地产经纪行业管理与发展.....	159
第三部分 房地产经纪实务	167
第一章 市场营销概述.....	169
第二章 房地产市场调研.....	174
第三章 房地产市场细分.....	180
第四章 房地产项目定位.....	184

第五章	房地产市场推广	193
第六章	新建商品房经纪实务	202
第七章	二手房经纪实务	208
第八章	房地产经纪人基本素质与礼仪技巧	217
第四部分	房地产经纪相关知识	221
第一章	建筑知识	223
第二章	房地产测绘知识	235
第三章	城市和城市规划知识	243
第四章	环境知识	253
第五章	房地产市场和投资知识	260
第六章	房地产价格和估价知识	272
第七章	金融知识	284
第八章	保险知识	295
第九章	统计知识	301
第十章	心理学知识	310
第五部分	重要考点对比、归纳和总结	319
第一篇	房地产基本制度与政策	321
第二篇	房地产经纪概论	328
第三篇	房地产经纪实务	332
第四篇	房地产经纪相关知识	334
第六部分	模拟试题	337
第一篇	房地产基本制度与政策模拟试题	339
第二篇	房地产经纪概论模拟试题	350
第三篇	房地产经纪实务模拟试题	361
第四篇	房地产经纪相关知识模拟试题	373

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

本章要求读者掌握民事权利和民事义务，自然人、法人和合伙，民事法律行为，代理；熟悉民事法律知识、民事诉讼时效和期限、行政许可、行政处罚、行政复议、行政诉讼；了解法、民事法律关系、民事责任、行政法概念及行政行为。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（公力救济、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）
	自然人、法人和合伙	自然人：自然人既包括本国公民，也包括外国人和无国籍人 法人：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 合伙：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
	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“两项原则”（注意代理人滥用代理权行为的分类）
熟悉	民法	1. 民法调整的关系（财产关系、人身关系）；2. 基本原则（5点）
	民事法律关系	民事法律关系的构成（主体、客体、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
	行政许可	1. 行政许可的概念；2. 行政许可的设定范围；3. 行政许可的设定权；4. 行政许可的实施程序；5. 变更与延续
	行政处罚	1. 行政处罚的概念；2. 行政处罚的种类；3. 行政处罚的设定；4. 行政处罚的程序
	行政复议	1. 行政复议的概念；2. 行政复议的范围；3. 行政复议的管辖；4. 行政复议申请、受理、审理和决定
	行政诉讼	1. 行政诉讼概念；2. 行政诉讼的范围；3. 行政诉讼证据规则；4. 行政诉讼程序
了解	法	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。 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。 分类：法有许多分类的方法
	民事法律关系的概念	由民法确认和保护的社会关系
	民事责任	承担民事责任的主要方式（10种）
	行政法概念	是指国家行政机关针对社会公共事物的执行和管理活动，还包括国家行政机关进行的准立法和准司法活动
	行政行为	1. 行政行为概念；2. 行政行为的分类；3. 行政行为成立的条件

二、重要考点指南

第一节 法的概述

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
- E. 企业规章

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. 排他性原则

答案：ABCD

【问题】 自然人和法人的区别是什么？（掌握）

法人不是自然人。法人是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和承担民事义务的组织。自然人的民事权利能力是自出生之日起至死亡时止，而民事行为能力是10岁以下，没有10~18岁限制，18岁以上完全有，除精神病以外；自然人是以生命为存在特征的个人。每个人都是自然人。法人是社会组织在法律上的人格化。

【问题】 法人和合伙的区别是什么？（掌握）

法人和合伙的最主要区别是法人对其债务承担有限责任，合伙是无限连带责任。法人与合伙在民法上均视为民事主体。法人与合伙在很大程度上是相似的。法人和合伙都需要依据法律成立，都需要承担民事责任。而且两者都具有独立性：法人具有独立性的是法人个体；从整体来看合伙，这个团体是独立的团体。法人和合伙除了都要依法成立外，都需要有财产作为基础。而且有财产才具有法律人格，凸显了财产的重要性。另外，法人和合伙均需要具有与其他法人和合伙不同的标志，这就是名称。

例题（多项选择题）：法人的种类有企业法人和（ ）。

- A. 合伙法人
- B. 机关法人
- C. 事业法人
- D. 社团法人
- E. 合作法人

答案：BCD

例题（多项选择题）：法律根据自然人的认知能力，将自然人分为完全民事行为能力人和（ ）。

- A. 无民事行为能力人
- B. 禁止民事行为能力人
- C. 限制民事行为能力人
- D. 授权民事行为能力人

E. 代理民事行为能力人

答案：ACD

【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。

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（ ）。

- 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
E. 按市场价格交易

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的
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 行 政 法

【问题】 行政的概念。（了解）

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。私行政是指企业、社会组织、社会团体针对其内部事务的执行和管理活动。私行政是属于组织在自己部门的事务上行使职能，一般对社会不产生公共管理的效应。区别公行政和私行政的目的在于，公行政须通过行政方式来解决，私行政属民法的调整范围。人们通常所说的行政一般指公行政。

例题（多项选择题）：下列关于行政的概念，说法正确的是（ ）。

- A. 广义的行政包括公行政和私行政
- B. 国家行政机关进行的准立法和准司法活动属于公行政
- C. 房地产行政主管部门依法对房地产市场进行管理活动，属于私行政
- D. 中国房地产估价师学会奖励内部工作人员，属于私行政
- E. 人们通常所说的行政一般指公行政

答案：ABDE

解析：房地产行政主管部门依法对房地产市场进行管理活动，属于公行政，不属于私行政。

例题（多项选择题）：下列属于行政法的，包括（ ）。

- A. 《行政许可法》
- B. 《城市房地产管理法》
- C. 《行政处罚法》
- D. 《行政复议法》
- E. 《行政诉讼法》

答案：ACDE

解析：《城市房地产管理法》不是行政法。

例题（多项选择题）：下列关于行政行为的概念，说法正确的是（ ）。

- A. 行政行为是行政主体及其工作人员行使行政职权而做出的对外直接产生法律后果的行为
- B. 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
- C. 行政行为的主体必须是行政主体及其工作人员
- D. 职权要素必须是产生行政法律后果
- E. 法律要素必须是行使行政职权的行为

答案：ABC

解析：职权要素必须是行使行政职权的行为，不是产生行政法律后果；法律要素必须是产生行政法律后果，不是行使行政职权的行为。

【问题】 行政行为成立的条件。（了解）

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。

例题（多项选择题）：下列关于行政行为成立的条件，说法正确的是（ ）。

- A. 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
- B. 抽象行政行为成立的要件是行政机关签署公布
- C. 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
- D. 在抽象行政行为中，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
- E. 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，按照行政诉讼法司法解释规定

答案：ABCE

解析：行政主体作出正式决定，并将行政决定告知行政当事人，是具体行政行为成立的要件，不是抽象行政行为成立的要件。

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单位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. 权利人提出诉讼
 - 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. 国务院发布各种行政法规、住房和城乡建设部发布部门规章都属（ ）。
- 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
13. （ ）是行政主体及其工作人员在行使行政权力过程中，积极采取某种行政活动的行为。
- 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
14. 关于行政许可的概念，不正确的说法是（ ）。
- A. 行政相对人提出申请，是颁发行政许可的前提条件
 - B. 行政许可一经申请即可取得，并不用审查
 - C. 行政许可是赋予行政相对人某种权利和资格

D. 行政许可是一种收益性行政行为

15. 临时性的行政许可实施满（ ）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。

A. 1 年 B. 2 年 C. 3 年 D. 4 年

16. 20 日内不能作出行政许可决定的，经本行政机关负责人批准，可以延长（ ）日，并应当将延长期限的理由告知申请人。但是，法律、法规另有规定的，依照其规定。

A. 10 B. 15 C. 20 D. 30

17. 行政许可依法采取统一办理或者联合办理、集中办理的，45 日内不能办结的，经本级人民政府负责人批准，可以延长（ ）日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

A. 10 B. 15 C. 20 D. 45

18. 下列关于行政处罚的概念，说法不正确的是（ ）。

A. 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已构成犯罪的行为，给予人身、行为、财产、名誉等形式制裁的行政行为

B. 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

C. 行政处罚是以惩戒违法为目的，具有制裁性质的具体行政行为

D. 行政处罚的主体是行政主体，处罚的对象是行政相对人

19. 下列选项中不属于行政处罚的是（ ）。

A. 人身自由罚

B. 行为罚

C. 行政记大过

D. 财产罚

20. 限制人身自由的行政处罚，只能由（ ）设定。

A. 行政法规

B. 法律

C. 国务院部、委员会制定的规章

D. 地方性法规

21. 行政处罚的决定程序分为（ ）。

A. 特殊程序和一般程序

B. 简易程序和特殊程序

C. 一般程序和特殊程序

D. 简易程序和一般程序

22. 行政处罚是以（ ）为目的，具有制裁性质的具体行政行为。

A. 惩戒违法

B. 劝导

C. 教育

D. 提高

(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》

E. 《行政诉讼法》

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》

E. 《公司法》

4. 法是（ ）。