

房地产经纪人执业资格考试过关宝典

房地产 基本制度与政策 考点分析与实战精练

FANGDICHAN
JIBENZHIDU YU ZHENGCE
KAODIAN FENXI YU SHIZHAN JINGLIAN

主 编/黑敬祥
副主编/李书霞



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

房地产经纪人执业资格考试过关宝典

房地产 基本制度与政策 考点分析与实战精练

FANGDICHAN
JIBENZHIDU YU ZHENGCE
KAODIAN FENXI YU SHIZHAN JINGLIAN

主 编/黑敬祥
副主编/李书霞



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策考点分析与实战精练 / 黑敬
祥主编. —天津: 天津大学出版社, 2011.9
(房地产经纪人执业资格考试过关宝典)
ISBN 978-7-5618-4131-0

I. ①房… II. ①黑… III. ①房地产业-经济制度-
中国-资格考试-自学参考资料 ②房地产业-经济政策-
中国-资格考试-自学参考资料 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第186764号

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编:300072)
电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742
网 址 www.tjup.com
印 刷 廊坊市长虹印刷有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 185mm×260mm
印 张 22
字 数 549千
版 次 2011年9月第1版
印 次 2011年9月第1次
定 价 45.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换
版权所有 侵权必究

编委会

主 编：黑敬祥

副主编：李书霞

编 委：	陈浩博	郑铁军	刘燕娜	许卫玲
	黑亚东	杨培江	姜雅娟	常 林
	李 伟	邓成义	张炜宁	李存瑞
	黑银玲	李云峰	宋军生	徐立志
	王青兰	王 丽	刘书粉	孙志伟

前言

房地产经纪人职业资格制度是一项适应市场经济发展需要的执业准入制度。经注册后,颁发《房地产经纪人注册证书》,可以以房地产经纪人的名义从事房地产经纪活动。获得房地产经纪人执业资格,表明已具备承担经济专业技术中级职务的水平和能力。执业资格在全国范围内有效,相关单位可根据工作需要,按国家有关规定聘任经济师职务。因此,房地产经纪人执业资格不仅受到从事房地产经纪业务人员的重视,也受到房地产行政、事业单位工作人员的青睐。

从2000年开始实施全国房地产经纪人执业资格制度以来,其考试大纲、考试命题都有了较大发展,特别是考试题型逐步规范,考试难度逐步加大,考试通过率低已成为近几年房地产经纪人考试的特点。特别是房地产经纪人考试更加注重考查考生灵活运用房地产基本制度与政策的能力,这也在一定程度上增加了房地产经纪人考试的难度。

近年来,在房地产经纪人执业资格考试四份考试试卷中,《房地产基本制度与政策》试卷,已成为试题涉及范围广、试题内容灵活多变、知识综合性强、难度较大的一份试卷。为提高本门课程的学习效果,本书将从以下几方面给出指导性建议。

一、近年《房地产基本制度与政策》大纲及教材变化情况

2010年《房地产基本制度与政策》大纲及教材变化较大,打破了过去教材框架,是近年章节调整变化较大的一次。而2011年只是根据个别新政策进行了局部调整,主要包括以下内容。

(1) 2011年,住房和城乡建设部废止《城市房地产中介服务管理规定》,本书第二章“房地产中介服务管理制度与政策”中的“房地产中介服务机构的设立”内容删去了“《城市房地产中介服务管理规定》”的表述。

(2) 根据住房和城乡建设部令第6号《商品房屋租赁管理办法》,修订了第五章原“房屋租赁管理”的内容。

(3) 第九章“房地产税收制度与政策”中,增加第六节“契税”:自2010年10月1日起,对个人购买普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。第七节“相关税收”增加:自2011年1月28日起,对个人购买住房不足5年转手交易的,统一按其销售收入全额征税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

(4) 第十章“房地产违法行为和查处”中,根据2011年住房和城乡建设部已经废止《城市房地产中介服务管理规定》,删去了有关《城市房地产中介服务管理规定》的处罚依据和具体罚则内容。

同时尽管2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》均已出台,并已废止《城市房屋拆迁管理条例》,但教材对“城市房屋拆迁管理”内容未作修改。鉴于考试一般不会涉及已废止的法律、法规,本辅导书按照《国有土地上房

屋征收与补偿条例》进行了修正。

二、历年考试分析

(一) 房地产经纪人考试背景及历年考试通过人数

历次全国房地产经纪人执业资格考试报考人数和合格人数如下所示。

认定考试 2002 年 7 月 21 日, 报考人数 719 人, 合格人数 457 人。

第一次考试 2002 年 12 月 21 日—22 日, 报考人数 31 219 人, 合格人数 11 867 人。

第二次考试 2003 年 10 月 11 日—12 日, 报考人数 32 613 人, 合格人数 4 078 人。

第三次考试 2004 年 10 月 16 日—17 日, 报考人数 38 427 人, 合格人数 3 506 人。

第四次考试 2005 年 10 月 16 日—17 日, 合格人数共 7 286 人。

第五次考试 2006 年 10 月 16 日—17 日, 合格人数 2 170 人。

第六次考试 2007 年 10 月 16 日—17 日, 合格人数 1 853 人。

第七次考试 2008 年 10 月 16 日—17 日, 合格人数 1 730 人。

第八次考试 2009 年 10 月 16 日—17 日, 合格人数 1 717 人。

第九次考试 2010 年 10 月 16 日—17 日, 合格人数 1 881 人。

其中, 2010 年度全国房地产经纪人资格考试合格人员共 1 881 人; 单科成绩合格保留成绩人员分别为: 《房地产基本制度与政策》1 927 人, 《房地产经纪概论》4 037 人, 《房地产经纪实务》3 668 人, 《房地产经纪相关知识》352 人。

(二) 本课程题型种类、特点及答题技巧

从近年来的考试来看, 《房地产基本制度与政策》课程考试题型包括单项选择题、多项选择题、综合分析题。本试卷题量一般都是 100 题, 试卷总分为 150 分, 其中: 单项选择 50 题, 每题 1 分, 合计 50 分; 多项选择 30 题, 每题 2 分, 合计 60 分; 综合分析题 20 个小题, 每小题 2 分, 合计 40 分。答题时间为 2 个小时。

1. 单项选择题

单项选择题的特点是: 有 4 个选项, 且只有 1 个选项是正确的, 一般情况下, 单选题不倒扣分。对于没把握的试题大家一定要全答, 就是不会, 也要猜测性地选择 1 个选项。

2. 多项选择题

多项选择题的特点是: 有 5 个选项, 且有两个或两个以上选项是正确的, 即多选题每题至少有两个正确选项。多选题的要求是, 通常规定不倒扣分, 但多选或错选不得分, 少选但选择正确的每个选项得 0.5 分。因此, 做题时要慎重, 对于没把握的选项应尽量避免不选, 也就是多选题应奉行宁少毋滥。最多不超过 4 个选项, 拿不准的就不要选, 千万别勉强自己。如果某题有 4 个答案, 有把握的 3 个, 另 1 个不确定, 最好就不要蒙了, 选 3 个可得 1.5 分, 但如果有 1 个错了, 将 1 分不得。

3. 综合分析题

综合分析题的特点是: 该类题型兼有单选题和多选题的特点, 也就是在综合分析题中, 有的是单选, 也有可能是多选, 要切记! 此类题型的要求是, 每小题的备选答案中有 1 个或 1 个以上符合题意, 全部选对的, 得 2 分; 错选或多选的, 不得分; 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分。

（三）出题特点

1. 近两年考试中直白性试题所占比重较大

直白性试题是指一道试题中只考核一个知识点。在 2008—2009 年的考试中，直白性试题题量增加，主要原因是前几年本门课程考试通过率较低。减小试题难度、提高通过率，是近两年考试出题的特点。

2. 注重大纲和教材的变化及增加内容

历年考试大纲对《房地产基本制度与政策》考试内容的要求虽有变动，但基本要求还是一致的。但是近几年的考试特别注重出奇、出新，尤其是出新：一是当年《房地产基本制度与政策》大纲、指导教材的新增内容；二是现行法律、法规、政策的新变化内容，都是当年出题的重点。2008、2010 年本门课程指导教材均进行了修订，新增了不少内容，如物权法、土地制度、房屋登记办法、住宅专项维修资金，等等。因此，也出了不少新增知识点的试题。

需要指出的是，从上面提示中可以看出，今年教材内容变化较大，但主要是删去了不少内容，新增内容只有第六章“房地产权属登记制度与政策”的“第三节 房屋权属登记信息查询”。另外，2009—2011 年新出台的政策还有如下几项。

（1）关于印发《业主大会和业主委员会指导规则》的通知（建房〔2009〕274 号）。

（2）《住房和城乡建设部关于修改〈房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法〉的决定》。

（3）《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）。

（4）《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕59 号）。

（5）2010 年 6 月 7 日，住房和城乡建设部等三部门联合发出通知，规范商业贷款二套房认定标准，要求：住房套数依据拟购房家庭成员名下实际拥有的成套住房数量认定。对于在拟购房所在地房屋登记信息系统中其家庭已登记有成套住房的，或已利用贷款购买过住房的，或已有住房的借款人，执行第二套（及以上）差别化住房信贷政策。

（6）时刻关注房屋拆迁政策的变化，因为关于房屋拆迁的《国有土地上房屋征收与补偿条例（征求意见稿）》已公开征求意见半年多。

3. 注重有些重点知识点重复考试

近几年，注重历年考题对有些知识点重复考试，已成了一个重要特点，这就要求考生多做一些历年试题。

4. 注重基本概念与基本原理考核

《房地产基本制度与政策》客观性试题主要侧重于考查考生对基本概念、基本政策、基本制度、基本原理的理解和掌握。

（1）土地使用权出让、房地产交易、房产税、房屋登记、房地产中介、住房公积金等基本概念。

（2）土地、房地产开发、城市总体规划、房屋拆迁、房地产交易、房地产权属、房地产税收、物业管理、住房公积金等基本政策。

（3）土地有偿有限使用制度、房地产成交价格申报制度、房屋租赁登记备案制度、房地产价格评估制度、住宅专项维修资金等基本制度。

对这些基本概念、基本政策、基本制度、基本原理要注重理解，在理解的基础上记忆。

5. 注重本门课程内容的方方面面

从近年试题的变化趋势来看，试题的覆盖面越来越广，采分点逐年增多，几乎涉及每个章节，基本上每章内容都有考试点出现，并且和高等教育自学考试的特点一样，教材的方方面面，甚至教材中出现的小例子都是出题的极好素材，一些平时可能认为并不重要且比较偏僻的知识点，也往往会出现考题中，出乎考生的意料。因此问题的关键是要切实认真熟悉教材的框架、内容，不可一知半解，更不可抱有侥幸心理。

6. 注重综合知识的考核

从近几年考试题来看，除综合分析题外，其他两种题型中，往往一道试题会涉及多知识点。特别是通过对近几年本门课程的试卷分析，灵活运用多个知识点的试题题型所占的比例，呈现出逐年加大的趋势，应引起我们的高度重视。特别是，考试难度、考试内容范围都在增大，给考生带来了不少压力。这主要是为了全面考核考生的综合分析能力。

7. 注重考试出题的灵活性

从历年考题的变化特点来看，单纯靠死记硬背的试题越来越少，而更多的是考查考生灵活运用、举一反三的能力，考生在复习过程中要多做、多练。

8. 注重有关法律、法规和规章条文的考核

近几年的考试，现行法律、法规和规章条文的考核所占比例较大。在学习过程中，考生不仅要熟悉与本门课程有关的法律、法规和规章，也要熟悉，特别是要结合大纲要求及教材内容读两遍法律、法规和规章条文内容。本辅导书中也特别注重这个问题，几乎每章内容都指出了本章的有关法律、法规和规章名称及重要条文，应试者可以结合学习。对于现行法律、法规和规章条文的考核，在教材中可能找不到出处。但是只要熟悉了有关房地产法律、法规的条文内容，就可以准确作答。

9. 注重重要知识点的考核

尽管覆盖面广是历年房地产经纪人考试出题的特点和变化趋势，但从分值的分配来看，重点内容还是占有较大比例，有些内容甚至重复出现，可以说是百出不厌，如土地制度与政策中的“临时用地”、房地产交易知识制度与政策中的“面积误差”处理问题等。因此，考生在普遍学习的基础上，要善于把握重点，更好地掌握各章的关键知识点。

10. 注重计算知识点的计算考核

近年来，本门课程考试中，除综合分析题外，其他两种题型的计算题呈现出逐步增加的特点，这也大大增加了考试的难度。2008年试题中，有8道计算题；2009年试题中，有6道计算题。为此，应对每章内容中的计算知识点进行归纳汇总，提高成绩。

三、房地产经纪人《房地产基本制度与政策》应试导学

(一) 关于如何学习

1. 围绕大纲，通读指定教材

(1) 要制订学习和复习计划。在学习之初，考生应当根据自己的工作情况，事先制作

一份切实可行、周密细致的学习时间计划表，并严格执行。建议考生先从宏观上把握每一遍复习所需的时间，再从微观上细分到每一周、每一天的任务，切忌不按计划进行，否则，复习计划就是一纸空文。

(2) 要重视考试大纲。考试大纲是房地产经纪人考试命题的依据，也是帮助考生对课程进行自学及助学的依据。考试大纲进一步规定了房地产经纪人每门课程的考试目的、考试内容、考试范围，并附有考试题型，使考试标准具体化。尤其是近年来的考试大纲把每章内容的最重要的知识点进行了提要汇总，这也是考生进一步加强学习的“阶梯”，考生一定要认真阅读，在通读教材、强化训练、升华知识后，还可以回过头来再看一遍，充分“吃”透考试大纲的精神，必能起到事半功倍的效果。

(3) 要通读教材。在熟悉考试大纲的前提下，紧接着要通读指定教材。考生在运用大纲时，一定要根据大纲提出的要求，结合教材，全面理解和掌握教材内容，并融会贯通，提高分析问题和解决问题的能力。切不可轻视指定教材的“通读”，可以说“通读”是我们全面掌握知识、强化训练的基础。“通读”就是对指定教材内容一字不落的“精读”，精读是学习的关键，故精读应当用整块的时间来做。“通读”每章内容前，要对照大纲要求，搞清哪些是掌握点，哪些又是熟悉、了解点，可以在教材上进行注明，这对今后的复习会有所帮助，不用再翻考试大纲。同时在“通读”每章内容时，最好勾画出重点。这里需要特别强调的是，考生要学会做精读笔记，笔记应当能够提炼出教材中的知识点精华，以利于把知识点串联起来或对照起来看，便于日后强化记忆，以达到融会贯通的效果。据以往几年考试情况看，房地产经纪人考试命题逐渐呈点散、面宽、灵活、量大的趋势，这就要求应考人员须全面系统地掌握每章内容，“通读指定教材”可以有效解决上述问题。从这个意义上说，“通读指定教材”是知识准备、积累的载体，同时知识准备还是心理准备的前提和基础。对知识全面、系统的掌握，是应对房地产经纪人资格考试最强有力的武器，所谓“艺高人胆大”，有扎实的知识功底做后盾，再艰难的考试也能泰然处之。

2. 结合考试框架，多做练习

练习就是实战练兵，练习就是巩固已了解的知识。因此一定要多做练习，也就是做到全面复习、重点练习。考生基本上都是在职人员，平时比较忙，都是接近考试的时候集中进行复习，尽管如此，考生的目的是通过考试，所以还是必须多做练习。考试共四种题型，对每种题型都要有意识地进行训练。通过模拟练习进行自我测试，一方面可以发现自己掌握知识的漏洞，另一方面也可以熟悉试题的套路。

3. 围绕大纲，加强知识汇总，提升知识水平

经过熟悉考试大纲、通读教材，我们可以采取前后左右、上下结合的办法，将每章中的重要之处简化、总结为便于记忆的条目，实现本门课程知识的升华。但是由于每个人的学习、记忆方法不同，做法不必强求一致，这项工作要在考前的半个月完成。

4. 做好冲刺，强化知识点巩固记忆

在最后关键的半个月中，要抽出时间，集中精力，专门记忆教材勾画出的重点以及自己总结出的重要的条目，而不应再抱着厚厚的教材翻看，那样容易走神，老感觉自己的记忆力不好，会对考试失去信心。

5. 强化模拟练习，多做历年试题及有关模拟试题

针对历年考试实际，可以说历年试题基本涵盖了本门课程的重点、考点。做一定数量

(3) 答疑精选。主要是结合考生在学习提出的具有代表性的问题, 对其进行了梳理、汇总和解答, 同时对房地产最新相关政策, 分别在涉及的章节中以问答形式列出, 供考生在学习中参考。

(4) 例题分析。主要针对每章中的重要知识点, 按照单项选择题、多项选择题的形式, 设计出具体的题型, 并给出了答案, 在此基础上, 进行了详细解析。

(5) 模拟练习。主要是按照考试大纲, 针对教材内容, 结合本课程考试题型特点, 而编写的各类练习题, 包括单项选择题、多项选择题、综合分析题, 供考生实战练习, 以巩固对每章内容和知识的掌握。

(6) 模拟练习参考答案。主要是全部给出了每章模拟题库中, 单项选择题、多项选择题、综合分析题的参考答案, 供考生检查练习的成效。

(三) 模拟试题

根据近年来的考试题型难度及特点, 精编了三套模拟试题, 供考生强化练习。

(四) 历年试题

辑录 2007—2010 年历年考试真题, 供考生实战练习。

目 录

第1章 房地产法律法规概述	1
一、大纲要求	1
二、考点汇总	1
三、答疑精选	2
四、例题分析	2
五、模拟练习	5
六、参考答案	8
第2章 房地产中介服务管理制度与政策	9
一、大纲要求	9
二、考点汇总	9
三、答疑精选	10
四、例题分析	11
五、模拟练习	20
六、参考答案	28
第3章 建设用地制度与政策	29
一、大纲要求	29
二、考点汇总	29
三、答疑精选	32
四、例题分析	33
五、模拟练习	46
六、参考答案	55
第4章 房地产开发建设经营管理制度与政策	57
一、大纲要求	57
二、考点汇总	57
三、答疑精选	59
四、例题分析	62
五、模拟练习	81
六、参考答案	89
第5章 房地产交易管理制度与政策	91
一、大纲要求	91
二、考点汇总	91
三、答疑精选	94

四、例题分析	95
五、模拟练习	112
六、参考答案	124
第6章 房地产登记制度与政策	125
一、大纲要求	125
二、考点汇总	125
三、答疑精选	126
四、例题分析	127
五、模拟练习	135
六、参考答案	142
第7章 物业管理制度与政策	144
一、大纲要求	144
二、考点汇总	144
三、答疑精选	148
四、例题分析	149
五、模拟练习	161
六、参考答案	171
第8章 住房公积金制度与政策	173
一、大纲要求	173
二、考点汇总	173
三、答疑精选	174
四、例题分析	175
五、模拟练习	182
六、参考答案	188
第9章 房地产税收制度与政策	189
一、大纲要求	189
二、考点汇总	189
三、答疑精选	192
四、例题分析	194
五、模拟练习	207
六、参考答案	215
第10章 房地产违法行为和查处	217
一、大纲要求	217
二、考点汇总	217
三、答疑精选	221
四、例题分析	222

五、模拟练习	228
六、参考答案	232
第 11 章 有关计算知识点示例	233
2007 年房地产基本制度与政策考试试题及参考答案.....	244
2008 年房地产基本制度与政策考试试题及参考答案.....	258
2009 年房地产基本制度与政策试题及参考答案.....	270
2010 年房地产基本制度与政策试题及参考答案.....	283
房地产基本制度与政策模拟试题及参考答案（一）	295
房地产基本制度与政策模拟试题及参考答案（二）	309
房地产基本制度与政策模拟试题及参考答案（三）	322

第一章 房地产法律法规概述

一、大纲要求

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产法律体系、房地产经纪活动相关法律法规的了解、熟悉和掌握程度。考试基本要求包括：

- (1) 熟悉房地产业；
- (2) 熟悉房地产法的概念与调整对象；
- (3) 熟悉房地产法律体系；
- (4) 掌握城市房地产管理法相关内容。

二、考点汇总

(1) 本章涉及的有关法律、法规包括：①《中华人民共和国城市房地产管理法》；②《中华人民共和国土地管理法》；③《中华人民共和国土地管理法实施条例》；④《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等。

(2) 本章内容中要切实掌握房地产业、房地产法律体系、城市房地产管理法等方面的内容。

(3) 我国房地产的法律、法规体系中，法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方性政府规章、规范性文件和技术规范特点，都是重点考试内容，都应重点熟悉；要对我国房地产的法律法规体系构架有明确的认识，对目前我国法律、行政法规、地方性法规、部门规章、地方性政府规章、规范性文件和技术规范等，应熟悉其制定主体，对《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》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》四部法律，要掌握其出台背景、实施时间、修订重点。

另外需要指出的是，法律由全国人民代表大会及其常务委员会制定，通常以《中华人民共和国××法》为表现形式。行政法规的制定主体是国务院，都是以国务院令颁布的，其表现形式一般是《××条例》。另外，以《××条例》为形式的还有地方性法规、自治区（自治州、自治县）的单行条例和自治条例。但与国务院令颁布的《××条例》的区别主要是地方性法规、自治区（自治州、自治县）的单行条例和自治条例的名称中都要加“字号”，如《××省××条例》、《××自治州××自治条例》等。部门规章是以具体行政主管部门的部长令颁布的，都是以《××办法》或《××规定》为表现形式，如《房地产开发企业资质管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等。房地产的规范性文件则不是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的，而是以一般的文件形式印发的，如《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》等多项规范性文件，国家标准等多项技术规范，主要以《中华人民共和国××规范》为表现形式。

熟悉了以上有关我国房地产的法律法规体系知识，考试中遇到这样的考题，就会得心

应手。

(4) 地方性法规是由省、自治区、直辖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，在不同法律、行政法规相抵触的前提下，效力不超出本行政区域范围，作为地方司法依据之一的规范性文件的总称。

省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和国务院批准的较大的市的人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要，在不同法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，可以制定地方性法规，报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后施行。

三、答疑精选

1. 房地产业与建筑业有何联系和区别？

答：房地产业与建筑业既有区别又有联系。它们之间的主要区别是：建筑业是物质生产部门，属于第二产业；房地产业兼有生产（开发）、经营、服务和管理等多种性质，属于第三产业。这两个产业又有着非常密切的关系，因为它们的业务对象都是房地产。在房地产开发活动中，房地产业与建筑业往往是甲方与乙方的合作关系，房地产业是房地产开发建设的甲方，建筑业是乙方；房地产业是策划者、组织者和发包单位，建筑业则是承包单位，按照承包合同的要求完成基础设施建设、场地平整等土地开发和房屋建设的生产任务。

2. 规范性文件与技术规范由哪个部门颁布？

答：规范性文件，一般称为行政规范性文件，又称“红头文件”，是各级行政机关指导人们社会活动的行为规范，制定规范性文件已成为各级政府和部门管理经济、社会事务的主要手段之一。技术规范一般由行业管理部门制定，旨在规范本行业的行为。如《房地产估价规范》就是为了规范房地产估价行为，统一估价程序和方法，做到估价结果客观、公正、合理，根据《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》、《中华人民共和国物权法》等法律法规的有关规定，由国务院建设行政主管部门制定。

3. 地方性政府规章由哪个部门颁布制定？

答：政府规章是指由省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府根据法律、行政法规和地方性法规，按法定程序制定的规范性文件，亦称“地方政府规章”。

四、例题分析

(一) 房地产业

1. 房地产业属于（ ）。

- A. 第一产业 B. 第二产业 C. 第三产业 D. 第四产业

答案：C

解析：在国民经济产业分类中，房地产业属于第三产业，是为生产和生活服务的部门。

2. 房地产服务业可分为（ ）。

- A. 房地产咨询 B. 房地产估价 C. 房地产经纪
D. 房地产管理 E. 物业管理

答案: ABCE

解析: 房地产管理是一种管理行为, 不是房地产业务。

3. () 具有单件性、投资大、周期长、风险高、回报率高、附加值高、产业关联度高、带动力强等特点。

A. 房地产开发经营业

B. 房地产咨询业

C. 房地产经纪业

D. 物业管理业

答案: A

解析: 房地产开发经营业具有单件性、投资大、周期长、风险高、回报率高、附加值高、产业关联度高、带动力强等特点。

4. 房地产业关联度高、带动力强, 是经济发展的基础性、先导性产业, 是我国新的发展阶段的一个重要 () 产业。

A. 次要

B. 一般

C. 第一

D. 支柱

答案: D

解析: 房地产业关联度高、带动力强, 是经济发展的基础性、先导性产业, 是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。

(二) 房地产法律体系

1. 房地产法的调整对象包括 ()。

A. 房地产开发关系

B. 房地产交易关系

C. 房地产行政管理关系

D. 房地产民事关系

E. 物业管理关系

答案: ABCE

解析: 房地产法有着特定的调整对象, 既不是调整一般的民事关系, 也不是调整普通的商品交易关系。

2. 全国人大常委会审议通过的法律的效力低于 ()。(2008 年试题)

A. 部门规章

B. 司法解释

C. 行政法规

D. 宪法

答案: D

解析: 宪法具有最高的法律效力, 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。法律的效力高于行政法规、地方性法规、规章。行政法规的效力高于地方性法规、规章。

3. 下列主体中, 无权制定地方性法规的是 ()。(2009 年土地登记相关法律知识试题)

A. 省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会

B. 省、自治区人民政府所在地的市的人民代表大会及其常务委员会

C. 经济特区所在地的市的人民代表大会及其常务委员会

D. 经省级人民代表大会常务委员会批准的较大的市的人民代表大会及其常务委员会

答案: D

解析: 地方性法规是指省、自治区、直辖市以及较大的市的人民代表大会及其常务委员会根据本地区的实际情况, 在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下所制定和颁布的规范性文件的总称。较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市以及经济特区所在

地的市和经国务院批准的较大的市。

4. 省、直辖市、自治区人民政府根据法律、行政法规制定的规范性文件是 ()。
(2007 年房地产估价师制度试题)

- A. 地方性法规 B. 政府规章 C. 部门规章 D. 自治条例

答案: B

解析: 地方性法规是由省、自治区、直辖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, 在不同法律、行政法规相抵触的前提下, 效力不超出本行政区域范围, 作为地方司法依据之一的规范性文件的总称。政府规章是有权制定地方性法规的地方的人民政府根据法律、行政法规, 制定的规范性文件, 也称为地方政府规章。

5. 以下属于部门规章的是 ()。(2008 年试题)

- A. 《中华人民共和国城市房地产管理法》 B. 《城市房地产开发经营管理条例》
C. 《中华人民共和国房屋登记办法》 D. 《城市房地产抵押估价指导意见》

答案: C

解析: 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房地产抵押估价指导意见》分别属于法律、行政法规、地方性法规和规范性文件。

6. 《商品房销售管理办法》(原建设部令第 88 号)是 ()。(2004 年试题)

- A. 单行条例 B. 行政法规 C. 地方性法规 D. 部门规章

答案: D

解析: 房地产方面的部门规章主要是指原建设部制定的规章, 如《商品房销售管理办法》、《城市房屋权属登记管理办法》等, 原建设部制定的现行有效的房地产方面的部门规章有 20 多件。

7. 下列有关房地产法律体系中, 说法不正确的是 ()。

- A. 宪法是国家的根本大法
B. 宪法具有最高的法律效力
C. 法律具有最高的法律效力
D. 无论是房地产立法, 还是执法, 都必须遵循宪法规定的原则

答案: C

解析: 法律的效力次于宪法, 不具有最高的法律效力。

(三) 城市房地产管理法

1. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》, 房地产交易包括房地产 ()。
(2009 年房地产经纪人相关知识试题)

- A. 买卖 B. 互换 C. 抵押
D. 赠与 E. 租赁

答案: CE

解析: 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》, 房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁。按照房地产交易方式, 房地产市场分为房地产买卖市场和房地产租赁市场。

2. 房地产中介服务机构包括 () 等。

- A. 房地产咨询机构 B. 房地产价格评估机构