

2012

全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书

《房地产经纪实务》

命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

- ◆ 解析历年考题 拓展解题思路
- ◆ 解析历年考题 拓展解题思路
- ◆ 解析历年考题 拓展解题思路
- ◆ 精选热点试题 夯实解题能力

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2012 全国房地产经纪人
执业资格考试辅导用书

《房地产经纪实务》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2012 年·北 京

图书在版编目(CIP)数据

《房地产经纪实务》命题点全面解读/建筑考试培训
研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社, 2012. 4
2012 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-14440-1

I. ①房… II. ①建… III. ①房地产业—经纪人—资
格考试—中国—自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 055231 号

书 名: 2012 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书
《房地产经纪实务》命题点全面解读
作 者: 建筑考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 曹艳芳
责任编辑: 曹艳芳 电话: 010-51873017
封面设计: 冯龙彬
责任校对: 张玉华
责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社(100054, 北京市西城区右安门西街 8 号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 北京海淀五色花印刷厂
版 次: 2012 年 4 月第 1 版 2012 年 4 月第 1 次印刷
开 本: 787 mm × 1 092 mm 1/16 印张: 15 字数: 370 千
书 号: ISBN 978-7-113-14440-1
定 价: 34.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部联系调换。

电 话:市电(010)51873170,路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话:市电(010)63549504,路电(021)73187

编写委员会

组织编写:建筑考试培训中心

参加编写:(排名不分先后)

学慧教育(www.xuehuedu.com)

中华培训教育网(www.wwbedu.com)

编写人员:(以汉语拼音为序)

郝鹏飞	黄贤英	刘 龙	梁 燕
李芳芳	李同庆	李仲杰	李中其
彭美丽	乔改霞	孙欢欢	孙 静
宋迎迎	孙占红	施殿宝	魏文彪
武旭日	王凤宝	薛孝东	谢文婷
杨自旭	张春霞	张福芳	曾 韶
周 胜	郑赛莲	张学宏	张正南

前 言

建筑考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求,组织了一批执业资格考试辅导名师组成房地产经纪人执业资格考试辅导用书编写委员会,利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验,在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上,科学安排知识体系架构,以独特方法全方位剖析试题的真实含义,采用多维的解题方法拓展解题多思路的编写理念编写了《2012 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书》。

《2012 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是:

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对房地产经纪人执业资格考试的命题规律的准确定位,深度透视命题规律,帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点,一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将房地产经纪人执业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结,帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠解 辅导用书编写委员会依托历年众多真题,赋予专业讲解,全面引领应试者答题方向,悉心点拨应试者破题技巧,有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中,遵循考试大纲,结合考试教材,经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题,帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2012 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是:

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞;

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏;

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

建筑考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队,所有应试者都可以通过专家答疑 QQ (1742747522) 和答疑网站 (www.wwbedu.com) 提出问题,专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见,以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间,你可能会感到有点紧张,这很正常。放松你的心情,增加信心,我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促,书中难免存在疏漏之处,望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们,我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

建筑考试培训研究中心

2012 年 3 月

考试相关情况说明

一、报考条件

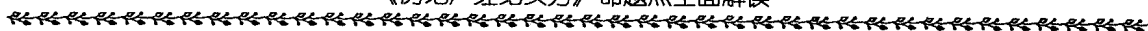
报考科目	报 考 条 件
报考条件	凡中华人民共和国公民，遵守国家法律、法规，并具备下列条件之一者，可以申请参加房地产经纪人执业资格考试： （一）取得大专学历，工作满6年，其中从事房地产经纪业务工作满3年。 （二）取得大学本科学历，工作满4年，其中从事房地产经纪业务工作满2年。 （三）取得双学士学位或研究生班毕业，工作满3年，其中从事房地产经纪业务工作满1年。 （四）取得硕士学位，工作满2年，从事房地产经纪业务工作满1年。 （五）取得博士学位，从事房地产经纪业务工作满1年。 （六）凡已经取得房地产估价师执业资格证书者，报名参加房地产经纪人执业资格考试可免试《房地产基本制度与政策》科目。 （七）根据人事部、建设部《关于举行2003年全国房地产经纪人执业资格考试有关问题的通知》（人办发〔2003〕36号）文件精神，经国家有关部门同意，获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港、澳、台地区的专业人员，符合上述报考条件的，也可报名参加房地产经纪人执业资格考试
相关规定	上述报考条件中有关学历的要求是指经国家教育行政部门承认的正规学历或学位；从事房地产经纪业务工作年限是指取得规定学历前、后从事该项工作时间的总和，其截止日期为考试报名年度当年年底

二、考试时间及科目

考试日期	考试时间	考试科目
2012年10月13日	上午：9:00～11:30	房地产基本制度与政策
	下午：14:00～16:30	房地产经纪概论（自备计算器）
2012年10月14日	上午：9:00～11:30	房地产经纪实务（自备计算器）
	下午：14:00～16:30	房地产经纪相关知识（自备计算器）

三、考试题型、试卷分值、合格标准

考 试 科 目	考 试 题 型	试卷分值	合格标准
房地产基本制度与政策	单项选择题、多项选择题、综合分析题	150	90
房地产经纪概论（自备计算器）	单项选择题、多项选择题、综合分析题	150	90
房地产经纪实务（自备计算器）	单项选择题、多项选择题、综合分析题	150	90
房地产经纪相关知识（自备计算器）	单项选择题、多项选择题、综合分析题	150	90



四、考试成绩管理

考试成绩实行滚动管理。参加全部4个科目考试的人员须在连续2个考试年度内通过全部科目；免试部分科目的人员须在当年通过应试科目。

五、合格证书

考试合格者，颁发由人力资源和社会保障部统一印制，人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部用印的“中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书”。

备考复习指南

2012 年房地产经纪人执业资格考试临近,你准备好了吗?下面是为你研究制定的一套备考方略:

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容,用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中作好标记,以备在学习中随时掌控。

2. 收集近几年的考试真题——在教材中将每一题的出处找到,并标记是哪一年的考题,当把近几年的考题全部标记好后,你就会恍然大悟,原来考试的命题规律也就这么几招。

3. 总结命题考点——根据你在教材中标记的历年考题,统计各章各节在历年考题所占的分值,一定要统计出来,圈定考试命题点,为以后有重点地学习,做到心中有数。

4. 全面通读教材——通读教材需要一定的时间和精力投入,应试者宜早作安排。强调对教材的通读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,通读教材还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上对应考试科目进行全面系统的掌握。

5. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上,应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过是命题形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,应试者一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。

6. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习,好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容,以“考题”的形式进行归纳整理,并附有一定的参考价值的练习习题,但复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。

7. 实战模拟——我建议应试者找三套模拟试题。一套在通读教材后做,找到薄弱环节,在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做,判断一下自己的水平,针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做,按规定的考试时间来完成,掌握答题的速度,体验考场的感觉。

8. 胸有成竹,步入考场——进入考场后,排除一切思想杂念,尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后,要听从监考老师的指令,填好姓名、准考证号和科目代码,涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

9. 通过考试,领取证书——应试者按上述方法备考,一定可以通过考试。

答题方法解读

1. 单项选择题答题方法：单项选择题每题 1 分，由题干和 4 个备选项组成，备选项中只有 1 个最符合题意，其余 3 个都是干扰项。如果选择正确，则得 1 分，否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法，一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉，可以直接从备选项中选出正确选项，以节约时间。当无法直接选出正确选项时，可采用逻辑推理的方法进行判断选出正确选项，也可通过逐个排除不正确的干扰选项，最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确选项时，可以凭感觉进行猜测。当然，排除的备选项越多，猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答，不要空缺。单项选择题必须保证正确率在 75% 以上，实际上这一要求并不是很高。

2. 多项选择题答题方法：多项选择题每题 2 分，由题干和 5 个备选项组成，备选项中有 2~4 个最符合题意，其中，至少有 1 个是干扰项。因此，正确选项可能是 2 个、3 个或 4 个。如果全部选择正确，则得 2 分；只要有 1 个备选项选择错误，该题不得分。如果答案中没有错误选项，但未全部选出正确选项时，选择的每 1 个选项得 0.5 分。多项选择题的作答有一定难度，应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目，在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的选项，对没有把握的备选项最好不选，宁“缺”勿“滥”，除非你有选择正确选项的绝对把握，不然最好不要选择 4 个选项作为答案。当对所有备选项均没有把握时，可以采用猜测法选择 1 个备选项，得 0.5 分总比不得分强。多项选择题中至少应该有 30% 的题你是可以完全正确选择的，这就是说你可以得到多项选择题的 30% 的分值，如果其他 70% 的多项选择题，每题选择 2 个正确答案，那么你又可以得到多项选择题的 35% 的分值。这样你就可以稳妥地过关。

3. 综合分析题答题方法：综合分析题实质是提供背景材料的选择题，包括计算分析题和综合分析题。综合分析题一般是 20 个小题，每小题 2 分，每小题的备选项中有一个或一个以上的备选项符合题意，如果全部选择正确，可以得到 2 分；错选或多选的不得分，少选且选择正确的，每个选项可以得到 0.5 分。其答题方法应参考多项选择题的方法。但在分析时必须要结合背景材料，才可以得出正确答案。考生拿到综合分析题后，应该认真、仔细阅读题目，准确地理解题意和答题要求，确定考题涉及到的知识点，这是正确答题的关键。考生应在认真读题的基础上，全面归纳解题的已知条件，获取解题信息。

答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是填涂不规范，以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖，应将铅笔削磨成马蹄状或直接削成方形，这样，一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好，既快又标准。

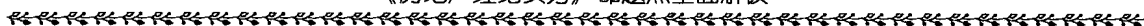
在进入考场接到答题卡后，不要忙于答题，而应在监考老师的统一组织下将答题卡表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂，即用蓝色或黑色钢笔、签字笔填写姓名和准考证号，用2B铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。

在填涂选择题时，应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行：

先答后涂法——应试者接到试题后，先审题，并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁，或直接在自己认为正确的备选项上作标记。待全部题目做完后，经反复检查确认不再改动后，将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时，需要在最后留有充足的时间进行答案移植，以免移植时间不够。

边答边涂法——应试者接到试题后，一边审题，一边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。采用这种方法时，一旦要改变答案，需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

边答边记加重法——应试者接到试题后，一边审题，一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录，待审定确认不再改动后，再加重涂黑。需要在最后留有充足的时间进行加重涂黑。



2008 ~ 2011 年度 《房地产经纪实务》 试卷命题点分值

命 题 点		题型	2008	2009	2010	2011
房地产市场 营销概述	市场营销理论概述	单项选择题	3	1	2	2
		多项选择题	4	4		
		综合分析题				2
	房地产市场营销理论概述	单项选择题		2	1	1
		多项选择题			4	2
		综合分析题				
房地产市场 调查与分析	房地产市场调查	单项选择题	5	6	5	2
		多项选择题	6	6	4	4
		综合分析题	6			2
	房地产市场分析	单项选择题	6	5	1	1
		多项选择题	6	6		
		综合分析题	2	8	2	
房地产营销策略	房地产产品策略	单项选择题	5	6		2
		多项选择题	4	4	2	2
		综合分析题	2		2	2
	房地产价格策略	单项选择题		1	2	1
		多项选择题				2
		综合分析题			2	
	房地产分销和促销策略	单项选择题	7	2	2	2
		多项选择题	8	10	4	2
		综合分析题	2		8	4
存量房房源管理	房源信息的开拓与获取	单项选择题	3	4	3	3
		多项选择题	6	4	2	4
		综合分析题		2	4	2
	房源信息的管理	单项选择题				2
		多项选择题				2
		综合分析题				4

续上表

命 题 点		题型	2008	2009	2010	2011
存量房房源管理	房源信息的利用	单项选择题	1	2	2	1
		多项选择题		2	4	2
		综合分析题		2		
	网络环境下的房源信息	单项选择题				
		多项选择题				
		综合分析题				
存量房客源管理	客源概述	单项选择题	2	1	1	1
		多项选择题		4	2	
		综合分析题			4	2
	客源信息的开拓和获取	单项选择题		1	2	1
		多项选择题	2		4	4
		综合分析题	4	4	2	
	客源信息的管理和维护	单项选择题	2	1	1	4
		多项选择题		2	2	4
		综合分析题				2
存量房经纪 业务流程	存量房经纪业务流程概述	单项选择题	1	1	2	1
		多项选择题			2	
		综合分析题		4	2	
	客户接待	单项选择题	1	1	3	4
		多项选择题		2	4	2
		综合分析题	2			
	配对及约看	单项选择题			2	2
		多项选择题	2			2
		综合分析题	4			
	实地看房	单项选择题				
		多项选择题			2	2
		综合分析题	6			2
	交易撮合	单项选择题				1
		多项选择题				
		综合分析题	2			
	合同签订及款项支付	单项选择题	1		1	1
		多项选择题	4			4
		综合分析题		2		

续上表

命 题 点		题型	2008	2009	2010	2011
存量房经纪 业务流程	物业交验及后续服务	单项选择题			1	
		多项选择题				2
		综合分析题		2		
	房地产经纪人促成 业务成交应注意的因素	单项选择题	1			
		多项选择题			2	
		综合分析题				
新建商品房 销售代理	新建商品房销售代理业务	单项选择题	8	9	5	4
		多项选择题	12	12	6	2
		综合分析题	2	12	6	2
	住宅项目的销售代理	单项选择题		2	2	1
		多项选择题				2
		综合分析题				
	写字楼项目的销售代理	单项选择题		1	1	1
		多项选择题			2	2
		综合分析题	8			
	商业地产项目的销售代理	单项选择题				1
		多项选择题			2	2
		综合分析题		2		2
房地产独家 代理经纪业务	房地产买卖独家代理经纪业务	单项选择题			1	3
		多项选择题			4	2
		综合分析题		2	2	2
	房屋租赁独家代理经纪业务	单项选择题			2	
		多项选择题				2
		综合分析题				4
房地产经纪业务技巧	与客户沟通的技巧	单项选择题	3	3	3	3
		多项选择题	4	4	4	2
		综合分析题				4
	房屋销售过程中的技巧	单项选择题	1	1	1	1
		多项选择题	2			2
		综合分析题				4
房地产经纪 业务风险控制	风险管理概述	单项选择题			2	1
		多项选择题				
		综合分析题				

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	5
2008 ~ 2011 年度《房地产经纪实务》试卷命题点分值	6
第一章 房地产市场营销概述	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
历年考题诠解	6
热点试题全解	9
热点试题答案	13
第二章 房地产市场调查与分析	14
命题规律解读	14
命题点解读	14
历年考题诠解	27
热点试题全解	32
热点试题答案	39
第三章 房地产营销策略	40
命题规律解读	40
命题点解读	40
历年考题诠解	57
热点试题全解	65
热点试题答案	71
第四章 存量房房源管理	72
命题规律解读	72
命题点解读	72

历年考题诠解	82
热点试题全解	90
热点试题答案	94
第五章 存量房客源管理	95
命题规律解读	95
命题点解读	95
历年考题诠解	102
热点试题全解	108
热点试题答案	110
第六章 存量房经纪业务流程	111
命题规律解读	111
命题点解读	111
历年考题诠解	122
热点试题全解	129
热点试题答案	135
第七章 新建商品房销售代理	137
命题规律解读	137
命题点解读	137
历年考题诠解	154
热点试题全解	165
热点试题答案	174
第八章 房地产独家代理经纪业务	176
命题规律解读	176
命题点解读	176
历年考题诠解	182
热点试题全解	185
热点试题答案	187
第九章 房地产经纪业务技巧	188
命题规律解读	188
命题点解读	188
历年考题诠解	198

热点试题全解	204
热点试题答案	207
第十章 房地产经纪业务风险控制	208
命题规律解读	208
命题点解读	208
历年考题诠解	215
热点试题全解	218
热点试题答案	220