

房地产经纪人执业资格考试过关宝典

房地产 经纪相关知识 考点分析与实战精练

FANGDICHAN JINGJI XIANGGUAN ZHISHI
KAODIAN FENXI YU
SHIZHAN JINGLIAN

主编/黑敬祥

副主编/陈浩博 李书霞

房地产经纪人执业资格考试过关宝典

房地产 经纪相关知识 考点分析与实战精练

常州大学图书馆
藏书章

RENGDICHANJINGJI XIANGGUAN ZHISHI
KAODIAN FENXI YU
SHIZHAN JINGLIAN

主编/黑敬祥

副主编/陈浩博 李书霞



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经纪相关知识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 978-7-5618-4129-7

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 186763 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 天津泰宇印务有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 185mm×260mm
印 张 20
字 数 499千
版 次 2011 年 9 月第 1 版
印 次 2011 年 9 月第 1 次
定 价 40.00 元

编 委 会

主 编：黑敬祥

副主编：陈浩博 李书霞

编 委：郑铁军 刘燕娜 许卫玲 李存瑞

杨培江 姜雅娟 常 林 李 伟

邓成义 张炜宁 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

为提高《房地产经纪相关知识》的学习效果，适应考试要求，编者从以下几方面给出指导性意见。

一、房地产经纪人执业资格制度的特点

房地产经纪人执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，有关单位可根据工作需要，按国家有关规定聘任经纪师职务。据此，目前房地产经纪人执业资格不仅受到从事房地产经纪业务的人员的重视，也受到房地产行政、事业单位工作人员的青睐。

二、本课程考试题型种类、特点

从近年来的试卷来看，《房地产经纪相关知识》考试题型包括单项选择题、多项选择题和综合分析题。本试卷题量一般都是100题，试卷总分为150分，答题时间为2小时。其中，单项选择50题，每题1分，计50分；多项选择30题，每题2分，计60分；综合分析题20个小题，每小题2分，计40分。

1. 单项选择题

单项选择题的特点是：4个选项，1个选项正确，选错不倒扣分。因此，考试中，单项选择题即使没有把握，也要全部选上；只要选上，就有25%的得分机会。

2. 多项选择题

多项选择题的特点是：5个选项，有两个或两个以上选项正确。考试中，多项选择题通常规定不倒扣分，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。为此，做题要慎重，对于没把握、拿不准的选项最好不选，有把握的才选，这样才有得分机会。

3. 综合分析题

综合分析题的特点是：该类题型兼有单项选择题和多项选择题的特点，即在综合分析题中，有的是单选，有的可能为多选，要切记！其要求是，每小题的备选答案中有一个或一个以上符合题意，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、本课程出题特点

从近年来的《房地产经纪相关知识》考试来看，该科考试有如下命题特点。

（一）大纲和教材变化大，注重新增内容考核

近年来，本门课程考试中呈现了注重出奇、出新的特点，尤其是出新。由于《房地

产经纪相关知识》考试大纲和教材变化较大，教材的新增内容都是当年和次年考试出题的重点。

（二）出题方式简单，但涉及面广

该门课程考试中复杂题型少见，注重对多个知识点进行考核（综合分析题除外），像房地产估价师考试中经常出现的“下列有关××的表述中，不正确的是（ ）”等格式少见，这减少了考试难度，相对房地产估价师考试而言，该科考试难度较小。但是《房地产经纪相关知识》具有门类多、范围广、内容多的特点，涉及建筑、房地产测绘、城市和城市规划、环境、房地产市场和投资、房地产价格和估价、金融、保险、统计、心理学十个方面，考试内容很多，仅单项选择题就有 50 道，平均每章 5 道试题；并且和高等教育自学考试一样，覆盖教材的方方面面，甚至教材中出现的小例子都成了出题的良好素材，也就是一些平时可能被认为不重要且比较偏僻的知识点，往往会出现在考试中，使考生防不胜防。这就要求考生在备考时一定要认真熟悉教材框架、内容，不可一知半解，更不可抱有侥幸的心理。

（三）对多个知识点的考核将成为趋势

从近几年考试来看，除综合分析题外，其他两种题型单一考核某一知识点的试题不少，但一道试题涉及几个知识点的情况呈上升趋势，考试难度、考试内容和范围都在增大，主要是综合考核应试者的综合分析能力，也不同程度地增加了考试难度。此类试题往往在题干中采取肯定式或否定式设问方式，如“下列关于××的表述中，正确的是（ ）”、“下列关于××的表述中，不正确的是（ ）”等。做这类题就要求考生必须全面理解知识，多熟悉教材内容，多做练习。

（四）注重基本概念与基本原理考核

《房地产经纪相关知识》采用客观性试题形式。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程度。

（五）计算知识点内容多，考试难度加大

近年来，本门课程考试中，多项选择题和综合分析题两种题型的计算题都呈现出逐步增加的特点，2005 年有 15 道计算题，2006 年 16 道，2007 年 18 道，这也大大增加了考试的难度。为此，在本辅导书中，对每章内容中的计算知识点，都设计了一定数量的计算题，以供考生练习。

（六）综合分析题题量大，形式灵活多变

每年考试中综合分析题都有 4 个案例，20 道小题，每题 2 分，占 40 分。这和房地产估价师考试综合分析题两个案例相比，应该说难度有所增大。特别是近年来本课程综合分析题命题，从考试难度、考试内容范围上都在增大，给考生带来了不少压力。解决这类比较灵活的试题的办法在于全面理解知识，因此要熟悉教材内容，多做训练。为此，本辅导书中每章内容中均设计了一定数量的综合分析题以供考生练习之用。

四、有关提示

（一）要围绕大纲，通读教材，全面掌握教材整体框架

由于《房地产经纪相关知识》的考试范围广、涉及的考核点多，为取得理想的成绩，

在日常学习阶段,考生首先应该依据考试大纲,对所有考试考核内容,结合现行教材,进行对照学习,不能有遗漏。这一阶段,要通读教材,达到对全部内容的理解,同时借助考试大纲,总结《房地产经纪相关知识》各章的知识体系,掌握考试内容的整体结构。要掌握教材中的基本知识和基本内容,多看教材和一些辅导资料,这对考试是极为有益的。可以按课程顺序,对重点内容多进行几次“精读”;在阅读教材时,不要忽视教材中出现的小例子,这是很好的命题素材,稍加变化就可能出现试卷上。

（二）利用有限时间，重视复习阶段的安排

在最后复习阶段,考生应该依据考试大纲,抓住考试范围中的重点内容,进行全面复习。如果说在房地产经纪人考试学习的前期阶段,以理解为主,那么后期阶段就要以强化记忆为主。一方面,房地产经纪人考试命题是以课程考试大纲为依据、以指定教材为范围的。考试大纲是房地产经纪人考试的“向导”,考生必须全面熟悉考试大纲要求,如利用大纲列出考点和知识点,逐一回忆其有关内容,加深理解,巩固记忆;也可以对照大纲,确定复习重点,把自己还未掌握的知识点列为复习重点,再下工夫去看、去理解,这样才能“知己知彼”。另一方面,要熟悉本门课程的试题信息。试题是考试的核心,是实现考试目标的关键。历年考题是最好的训练材料,特别是近几年《房地产经纪相关知识》考试试题,指导意义更强。另外这些考题,几乎涉及所有学科的考试重点,弄懂了这些题的特点,也就基本上掌握了每门课程考试的技巧。因此,考生要对这些考试试题全部做一遍,了解试题的要求、题型、试卷的难易度等,通晓考试命题的指导思想、考试依据和范围、命题要求、答卷时间及评分要求,抓住考试重点、难点、常考点,通过做真题,使自己的应考能力得到加强。使自己的复习方向更加明确。

（三）多做练习，做好冲刺

通过多做几套模拟题,培养临考经验。由于每年教材出得比较晚,市面上的辅导资料较少,而且很多模拟题已经过时,因此,考生面对这样的模拟题一定要批判性地去做,不要太迷信这些模拟题,不要被这些模拟题束缚住思路。同时在做各类练习题时,不要看答案,也不要过分依赖教材,做完后再对照答案自己评估;对于还不能彻底理解的问题,要随时查阅教材和参考资料,以进一步巩固知识。

五、本辅导书内容安排的特点

（一）前言部分

此部分主要是结合《房地产经纪相关知识》历年考试及应试特点,指出了本门课程的考试特点、出题特点和有关提示。

（二）章节辅导

此部分内容都是按照大纲指定教材章节内容,按顺序进行编排。

（1）大纲要求。详细列出了考试目的和大纲对本章节的基本要求。

（2）考点汇总。主要采取表格形式,介绍了每章的重要知识点、考点,便于考生有针对性地学习。

（3）例题分析。主要针对每章中的重要知识点,采取单项选择题、多项选择题和综合分析题的形式,设计题型,给出答案,就个别典型试题予以解析。

(4) 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。

(5) 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) 历年试题

辑录 2007—2010 年历年考试真题, 供考生实战练习。

(四) 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。

目 录

第一章 法律概述和民法	1
一、大纲要求	1
二、考点汇总	1
三、例题分析	5
四、模拟练习	22
五、参考答案	31
第二章 建筑和房地产测绘	33
一、大纲要求	33
二、考点汇总	33
三、例题分析	36
四、模拟练习	48
五、参考答案	58
第三章 建筑装饰装修和材料	60
一、大纲要求	60
二、考点汇总	60
三、例题分析	60
四、模拟练习	66
五、参考答案	70
第四章 环境和景观	72
一、大纲要求	72
二、考点汇总	72
三、例题分析	73
四、模拟练习	83
五、参考答案	90
第五章 城市和城市规划	92
一、大纲要求	92
二、考点汇总	92
三、例题分析	94
四、模拟练习	102
五、参考答案	109
第六章 房地产市场和投资	111
一、大纲要求	111
二、考点汇总	111
三、例题分析	112

四、模拟练习	120
五、参考答案	127
第七章 房地产价格和估价	129
一、大纲要求	129
二、考点汇总	129
三、例题分析	132
四、模拟练习	139
五、参考答案	149
第八章 房地产金融和保险	153
一、大纲要求	153
二、考点汇总	153
三、例题分析	155
四、模拟练习	168
五、参考答案	180
第九章 统计和房地产统计指标	183
一、大纲要求	183
二、考点汇总	183
三、例题分析	186
四、模拟练习	194
五、参考答案	202
第十章 消费心理和营销心理	204
一、大纲要求	204
二、考点汇总	204
三、例题分析	207
四、模拟练习	215
五、参考答案	223
2007 年房地产经纪相关知识试题及参考答案	225
2008 年房地产经纪相关知识试题及参考答案	236
2009 年房地产经纪相关知识试题及参考答案	247
2010 年房地产经纪相关知识试题及参考答案	258
2011 年房地产经纪相关知识模拟试题一及参考答案	271
2011 年房地产经纪相关知识模拟试题二及参考答案	284
2011 年房地产经纪相关知识模拟试题三及参考答案	297

第一章 法律概述和民法

一、大纲要求

本部分的考试目的是测试应考人员对法律、民法、合同法、物权法、消费者权益保护法等基础知识的了解、熟悉和掌握程度。本章的考试要求包括：

- (1) 了解法律和法规的含义；
- (2) 熟悉我国现行法律体系和法律的适用；
- (3) 熟悉民法的概念和基本原则；
- (4) 了解民事法律关系；
- (5) 掌握自然人、法人和合伙的概念及分类；
- (6) 掌握民事法律行为的概念及分类；
- (7) 掌握代理的概念和种类、代理关系和代理权、代理行为；
- (8) 了解民事责任；
- (9) 熟悉诉讼时效；
- (10) 掌握合同的概念、特征，订立履行的基本原则以及合同的分类；
- (11) 熟悉合同的订立、效力、履行和违约责任；
- (12) 掌握买卖合同、租赁合同、委托合同、行纪合同和居间合同；
- (13) 掌握物权的概念、分类、效力和特征，以及物权与债权的区别；
- (14) 熟悉所有权、用益物权、担保物权；
- (15) 熟悉消费者权益的概念；
- (16) 掌握经营者的义务和消费者的权利；
- (17) 熟悉消费者权益争议的解决方式。

二、考点汇总

(1) 本章涉及有关的法律包括《中华人民共和国立法法》(以下简称《立法法》)、《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民法通则》)和《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)。

(2) 熟悉法的概念和宪法、法律、行政法规、地方性法规及部门规章等中国现行法律制度体系的构成框架及其内涵、制定主体、规范范围、相互关系等。

(3) 有关民法的内容。

1) 要掌握民事法律关系的主体、客体和内容。

2) 关于民事权利的分类，要掌握两种分类方法及具体分类依据及特点，即根据权利标的的不同性质，民事权利可分为财产权和人身权；根据权利的作用，民事权利可分为支配权、请求权、形成权和抗辩权。

3) 要分清自然人分类。根据自然人不同的认知能力,将自然人分为完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人三种。

(4) 中国现行法律体系知识汇总(见表1-1)。

表 1-1 中国现行法律体系知识汇总表

法的渊源	制定主体	地位及法律效力	备注
宪法	国家最高权力机关	具有最高法律效力的法	宪法是国家的根本大法
法律	全国人民代表大会及其常务委员会	地位和效力低于宪法而高于其他法	
行政法规	国务院依法制定	效力低于宪法、法律,高于地方性法规、规章	
地方性法规、自治条例、单行条例	省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会;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市的人民代表大会及其常务委员会;民族自治地方的人民代表大会	效力不超出本行政区域范围	
部门规章	国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	地位低于宪法、法律、行政法规,不得与它们相抵触	
政府规章	省、自治区、直辖市和省、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市的人民政府	除不得与宪法、法律、行政法规相抵触外,还不得与上级和同级地方性法规相抵触	

(5) 《合同法》知识汇总(见表1-2)。

表 1-2 《合同法》知识汇总表

	要 点
合同的特征	①合同是平等主体之间的民事法律关系;②合同是两方以上当事人的法律行为;③合同是从法律上明确当事人之间特定权利与义务关系的文件;④合同是具有相应法律效力的协议
合同的分类	①根据法律是否设有规范赋予一个特定名称,可将合同分为典型合同和非典型合同;②根据合同当事人是否互相享有权利、承担义务,可将合同分为双务合同与单务合同;③根据合同当事人是否从合同中得到的利益支付代价,可将合同分为有偿合同与无偿合同;④根据合同是自当事人意思表示一致时成立,还是在当事人意思表示一致后,仍须有实际交付标的物的行为才能成立,可将合同分为诺成合同与实践合同;⑤根据法律是否要求合同必须符合一定的形式才能成立,可将合同分为要式合同与不要式合同;⑥根据合同是否必须以其他合同的存在为前提而存在,可将合同分为主合同与从合同
合同的订立	当事人订立合同,采取要约和承诺的方式进行。当事人意思表示真实一致时,合同即可成立
合同生效的条件	①当事人具有相应的民事行为能力;②意思表示真实;③不违反法律和社会公共利益
合同的履行	合同生效后,当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的,可以协议补充;不能达成补充协议的,按照合同有关条款或者交易习惯确定。当事人就有关合同内容不明确,按照合同有关条款或者交易习惯仍不能确定的,适用六种规定情形
违约责任的承担方式	继续履行;采取补救措施;赔偿损失;支付违约金;定金罚则

(6) 民法基本知识汇总 (见表 1-3)。

表 1-3 民法基本知识汇总表

	概 念	类 别	要 点	备 注
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	调整的两大关系: 财产关系和人身关系		基本原则: 平等原则、自愿原则、公平原则、诚实信用原则、公序良俗原则、禁止滥用权利原则
民事法律关系	是指由民法确认和保护的社会关系		一项民事法律关系中至少有两个主体	民事法律包括主体、客体和内容三个要素。客体包括物、行为、智力成果等
民事权利	民事权利是民法赋予自然人或法人在具体的民事法律关系中实施一定行为或者要求他方实施一定行为(或不实施一定行为)的权利	①财产权和人身权; ②支配权、请求权、形成权、抗辩权; ③绝对权和相对权; ④主权利和从权利	民事权利的保护方法有: ①公力救济; ②自力救济	
民事义务	民事义务是指民事法律关系的一方当事人依照法律的规定, 必须实施一定行为或不实施一定行为, 以满足民事权利主体实现其权利的要求	以义务人行为的方式, 民事义务可分为积极义务和消极义务	违反民事义务, 则要承担民事责任	
自然人	自然人也称公民。自然人既包括本国公民, 也包括外国人和无国籍人	自然人的民事行为能力分为: 完全民事行为能力、限制民事行为能力和无民事行为能力	胎儿不具有民事权利能力, 不得成为民事法律关系的主体	
监护	是指依法对无民事行为能力人和限制民事行为能力人的人身、财产和其他合法权益进行监督和保护的制度	监护主要有: 法定监护、指定监护、遗嘱监护、自愿监护	无民事行为能力人和限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人	
宣告失踪			公民下落不明满 2 年的, 利害关系人可以向人民法院申请宣告其为失踪人	宣告失踪的主要意义在于对失踪人的财产进行代管和依法处理
宣告死亡		①下落不明满 4 年的; ②因意外事故下落不明, 从事故发生之日起满 2 年的	须由利害关系人申请, 并由人民法院宣告死亡	宣告死亡会引起与生理死亡同样的法律后果

续表

	概 念	类 别	要 点	备 注
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并承担民事义务的组织	法人包括机关法人、事业单位法人、企业法人和社团法人等	法人条件：①依法成立；②有必要的财产或经费；③有自己的名称、组织机构和场所；④能独立承担民事责任	
合伙	合伙是指两个以上的自然人、法人或者其他组织，根据合伙合同而共同出资、共同经营，依照合同约定或者法律规定承担责任的组织		合伙企业有普通合伙企业和有限合伙企业	普通合伙企业由普通合伙人组成，合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任
民事法律行为	是指民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为		成立的条件有：①行为人具有相应的民事行为能力；②意思表示真实；③不违反法律或者社会公共利益	无效的民事行为，从行为开始起就没有法律约束力。被撤销的民事行为从行为开始起无效
代理	代理是指在代理权限内，代理人以被代理人的名义进行民事活动，活动结果由被代理人承担的一种法律行为	按照代理产生的不同原因和方式，代理分为：委托代理、法定代理和指定代理	没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的代理行为，只有经过被代理人的追认，被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任。本人知道他人以本人名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意	代理人行使代理权时应遵循的原则有：①代理权应为维护被代理人的最大利益而行使；②代理权不得滥用
诉讼时效	诉讼时效是指权利人经过法定期间不行使自己的权利，即丧失了请求人民法院依诉讼程序强制义务人履行义务的权利	诉讼时效期间可分为普通诉讼时效期间和特别诉讼时效期间	下列的诉讼时效期间为1年：①身体受到伤害要求赔偿的；②出售质量不合格的商品未声明的；③延付或者拒付租金的；④寄存财物被丢失或者损毁的	诉讼时效期间为1年、2年、20年三种基本情况
民事责任	是民事主体违反民事义务而依法应承担的民事法律后果	承担民事责任的方式包括停止侵害、排除妨碍等10种		民事责任与民事制裁紧密相连

(7) 实物分割、变价分割、作价补偿的适用范围。

1) 实物分割：如果共有财产属于可分物，在不影响其经济价值和特定用途时，可以对共有财产采取实物分割的方式。

2) 变价分割：如果共有财产不能分割或者分割有损其价值，而共有人都不愿接受共有财产时，可以将共有物出卖，由各共有人取得价金。

3) 作价补偿：对于不可分割的共有物，仅有部分共有人愿意取得该财产，或对于可以分割的共有物，只有部分共有人愿意取得该财产，则由愿意获得者取得共有财产，取得者

需将超出自己份额的部分以货币形式补偿给其他共有人。

(8) 抵押权、质权、留置权三者之间的区别和联系。

1) 成立的条件不同。除签订抵押合同外,抵押权的成立原则上以抵押登记为条件,而不以抵押物的交付为条件。质权依双方当事人的合意而成立。留置权是依法律直接规定成立的。

2) 占有的条件不同。抵押权的保持不以抵押权人占有抵押物为条件。质权、留置权两者虽然都是以担保物的占有及移转为要件,但质权在设定时才移转占有,担保物与债权事先没有占有的关系;而留置权的债权事先就与担保物有法律上的牵连,即债权人事先占有是留置权成立的前提条件。

3) 法律关系的客体不同。抵押权的标的物为不动产、不动产用益物权和动产。质权的标的物为动产和除不动产用益物权外的其他财产权利,包括债权、股权、知识产权等财产权利。而留置权的标的仅为动产。

4) 权利的实现不同。依据《物权法》的规定,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,抵押权人可以与抵押人协议以抵押房地产折价或者以拍卖、变卖该抵押房地产所得的价款优先受偿。质权在债权已届清偿期而未受清偿时,就可以当然行使质权;而留置权在债权已届清偿期而未受清偿时,还必须具备法律规定的程序,才可实现留置权。

5) 消灭不同。抵押权因抵押物灭失而消灭。因灭失所得的赔偿金,应当作为抵押财产。质权不因债务人另行提供担保而消灭;而留置权则在债务人另行提供担保时消灭。

(9) 搞清物权与债权在主体、客体和内容方面的区别。

1) 概念。物权指权利主体在法律规定的范围内,对物的直接管理和支配,并排除他人干涉的权利;债权是权利主体按照合同约定或者法律规定,请求相对人为或不为特定行为的权利。

2) 性质、特征。物权是对世权,具有独占性、排他性,反映物质财富的静态所有关系;债权是对人权,不具有排他性,反映动态的财产流转关系。

3) 法律关系主体。物权是特定权利主体和不特定义务主体之间的法律关系;债权是特定当事人之间的法律关系。

4) 客体。物权——物;债权——物、行为、智力成果。

5) 内容。物权——对物的直接管理和支配,并排除他人干涉;债权——请求债务人履行债务。

6) 权能。物权——占有、使用、收益和处分权;债权——请求权和受领权。

7) 产生方式。物权——种类及内容均由法律创设;债权——合同、侵权行为、不当得利、无因管理。

8) 实现方式。物权——物权所有人自己行使权利;债权——实现权利须凭借债务人履行义务。

9) 效力。物权——有追及效力和优先权;债权——无追及效力和优先权。

三、例题分析

(一) 法律概述

1. 狭义上的法律在中国是指由()制定的法律。

- A. 全国人大及其常委会 B. 国务院
C. 省、自治区、直辖市人大及其常委会 D. 国务院各部委

答案：A

解析：狭义的法律在中国是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定的法律。

2. 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：地方政府规章是指省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规制定的规范性文件。

3. 以下属于部门规章的是（ ）。（2008 年房地产经纪人制度试题）

A. 《城市房地产管理法》 B. 《城市房地产开发经营管理条例》
C. 《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：《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、技术规范。

4. 全国人大常委会审议通过的法律的效力低于（ ）。（2008 年房地产经纪人制度试题）

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。

5. 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，在不与宪法、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，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

6. 下列关于法的效力的表述中，正确的有（ ）。（2009 年房地产经纪人制度试题）

A. 行政法规的效力高于地方性法规
B. 地方政府规章的效力高于行政法规
C. 地方性法规的效力高于本级地方政府规章
D. 部门规章与地方政府规章之间具有同等效力
E. 部门规章的效力高于地方性法规

答案：ACD

解析：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。地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章。省、自治区的人民政府制定的规章的效力高于本行政区域内的较大的市的人民政府制定的规章。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。

7. 下列关于法的表述中，不正确的是（ ）。(2004 年房地产经纪人制度试题)

- 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：同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章，特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定。

(二) 民法

1. 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（ ）的法律规范的总称。(2007 年房地产经纪人制度试题)

- A. 财产所有关系
- B. 财产流转关系
- C. 行政管理关系
- D. 单位内部上下级关系
- E. 人身关系

答案：ABE

解析：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。财产关系是指人们在产品的生产、分配、交换和消费过程中形成的具有经济内容的关系，包括财产归属关系和财产流转关系。

2. 一切正当社会行为所应遵守的道德准则是（ ）。(2004 年房地产经纪人制度试题)

- A. 平等原则
- B. 诚实信用原则
- C. 公序良俗原则
- D. 自愿原则

答案：B

解析：诚实信用是一切正当社会行为所应遵守的道德准则，是道德规范在法律上的表现。

3. 我国民法的基本原则有（ ）。(2008 年房地产经纪人制度试题)

- A. 公序良俗原则
- B. 权利公示原则
- C. 权利法定原则
- D. 自愿原则
- E. 禁止滥用权利原则

答案：ADE

解析：民法的基本原则包括平等原则、自愿原则、公平原则、诚实信用原则、公序良俗原则、禁止滥用权利原则。

4. 民事法律关系构成部分包括（ ）。(2003 年房地产经纪人制度试题)

- A. 主体
- B. 行为
- C. 内容
- D. 客体
- E. 权属

答案：ACD

解析：民事法律关系由主体、客体、内容所构成。

5. 一个民事法律关系中至少有（ ）个主体。(2003 年房地产经纪人制度试题)

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

答案：B