

ZHONGGUO ZHUCE FANGDICHAN JINGJIREN
ZHIYE ZIGE KAOSHI FUXI TIJI

中国注册房地产经纪人 执业资格考试 复习题集

张宝岭 编



中国建材工业出版社

中国注册房地产经纪人执业资格 考试复习题集

张宝岭 编

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国注册房地产经纪人执业资格考试复习题集/张宝
岭编. —北京: 中国建材工业出版社, 2003.6
ISBN 7-80159-450-9

I. 中... II. 张... 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 (2003) 第 038186 号

中国注册房地产经纪人执业资格考试复习题集

张宝岭 编

出版发行: 中国建材工业出版社
地 址: 北京市海淀区三里河路 11 号
邮 编: 100831
经 销: 全国各地新华书店
印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司
开 本: 787mm × 1092mm 1/16
印 张: 10.5
字 数: 240 千字
版 次: 2003 年 6 月第一版
印 次: 2003 年 6 月第一次
印 数: 1 ~ 5000 册
书 号: ISBN7-80159-450-9/TU·219
定 价: 18.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

前 言

全国注册房地产经纪人执业资格考试从 2002 年开始实施，今年在总结去年经验的基础上，将继续进行此项考试。从去年的实际情况看，许多考生从报名到参加考试这段时间十分短暂，况且，许多考生还要坚持正常工作，用于复习的时间就更加有限了，面对如此多的复习内容，无从下手，很多人都迫切需要得到一套有助于考试的辅导教材和复习题集。为了帮助广大从事房地产经纪的同志全面系统地掌握 2003 年全国注册房地产经纪人执业资格考试大纲及指定教材的内容，在较短的时间内顺利通过全国注册房地产经纪人执业资格考试，我们组织编写了《中国注册房地产经纪人执业资格考试应试指导》和《中国注册房地产经纪人执业资格考试复习题集》。此套书严格按照 2003 年全国注册房地产经纪人执业资格考试所规定的内容编写，共涉及到考试委员会指定的四册教材，即《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪概论》、《房地产经纪实务》、《房地产经纪相关知识》。为方便考生对基本概念、基本理论的理解和掌握，《复习题集》的作者编写了针对性很强的单选题和多选题，并给出了正确的答案，便于应试者更好地抓住考试大纲的要领，故可以说该套书是考生考前备考教材的首选。当然，习题终归是习题，希望参加 2003 年考试的考生还是要认真通读教材，以便对教材有一个总体的认识和理解，习题只可以作为考试前强化学习的手段，这样才能在考试中获得好成绩。由于时间仓促，加之作者水平有限，书中不当之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

作 者

2003 年 4 月

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章	房地产业	3
第二章	建设用地制度与政策	6
第三章	城市房屋拆迁管理制度与政策	10
第四章	规划设计与工程建设管理制度与政策	13
第五章	房地产开发经营管理制度与政策	17
第六章	房地产交易管理制度与政策	21
第七章	房地产权属登记制度与政策	26
第八章	房地产中介服务管理制度与政策	31
第九章	物业管理制度与政策	35
第十章	房地产税收制度与政策	39
第十一章	房地产金融制度与政策	43

第二部分 房地产经纪概论

第一章	房地产经纪概述	49
第二章	房地产经纪制度	52
第三章	房地产经纪业务	57
第四章	房地产经纪合同	60
第五章	房地产经纪信息	63
第六章	房地产价格	66
第七章	房地产经纪机构	69
第八章	房地产经纪人员的职业素质	73
第九章	中国港台地区房地产经纪业	75
第十章	美国房地产业	79

第三部分 房地产经纪实务

第一章	房地产市场与房地产市场营销	85
第二章	房地产市场调查	87
第三章	房地产项目定位	91
第四章	房地产项目定价	95
第五章	房地产项目市场推广	99
第六章	房地产销售	104
第七章	房地产居间业务操作要领	108
第八章	房地产转让居间业务操作	112
第九章	房屋租赁及其他居间业务	118
第十章	房地产居间业务中的投资顾问	123

第四部分 房地产经纪相关知识

第一章	房地产经济知识	129
第二章	城市规划和环境知识	135
第三章	建筑工程知识	138
第四章	房地产测绘知识	142
第五章	金融和保险知识	144
第六章	统计知识	148
第七章	会计知识	150
第八章	法律知识	153
第九章	心理学知识	157

1 房地产基本制度与政策

② 房地产经纪概论

③ 房地产经纪实务

④ 房地产经纪相关知识

1

房地产基本制度与政策

- ◆ 房地产业
- ◆ 建设用地制度与政策
- ◆ 城市房屋拆迁管理制度与政策
- ◆ 规划设计与工程建设管理制度与政策
- ◆ 房地产开发经营管理制度与政策
- ◆ 房地产交易管理制度与政策
- ◆ 房地产权属登记制度与政策
- ◆ 房地产中介服务管理制度与政策
- ◆ 物业管理制度与政策
- ◆ 房地产税收制度与政策
- ◆ 房地产金融制度与政策

第一章 房地产业

一、本章层次划分

1. 掌握房地产业的概念和行业细分，房地产法规体系。
2. 熟悉房地产业的地位和作用，城镇住房制度改革，城市土地使用制度改革。
3. 了解房地产业的历史沿革，房地产生产方式改革。

二、单项选择题

1. 房地产开发是指在依法取得国有土地（ ）的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。
A. 所有权 B. 使用权 C. 抵押权 D. 租赁权
2. 《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》宣布，从（ ）开始，全国城镇停止住房实物分配，实行住房分配货币化。
A. 1997年下半年 B. 1998年上半年 C. 1998年下半年 D. 1999年上半年
3. （ ），国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权和转让暂行条例》。
A. 1990年1月1日 B. 1990年5月1日
C. 1990年5月19日 D. 1990年6月1日
4. 《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城市规划法》的关系为（ ）。
A. 既对立又统一 B. 既有分工，又相辅相成
C. 联系不大 D. 没有联系

三、多项选择题

1. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业，属于第三产业，是具有（ ）的产业。
A. 基础性 B. 先导性 C. 带动性 D. 风险性
2. 房地产服务业分为（ ）。
A. 房地产咨询 B. 房地产开发 C. 房地产价格评估 D. 房地产经纪
3. 房地产开发具有（ ）。
A. 资金量大 B. 回报率高 C. 产业关联性强
D. 附加值高 E. 风险大
4. 房地产经纪是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产（ ）的经营活动。
A. 居间介绍 B. 代理 C. 委托 D. 行纪
5. 房地产经纪业务内容包括（ ）：
A. 代理新房的买卖 B. 代理旧房的买卖
C. 代理房地产买卖 D. 代理房地产租赁

6. 物业管理是一种经营型、企业化的管理，通过质价相符有偿服务和一业为主、多种经营来实现（ ）。
 - A. 独立核算
 - B. 自负盈亏
 - C. 自我发展
 - D. 自我完善
7. 中国房地产业的发展主要得益于（ ）。
 - A. 公有制在社会主义城市房地产中的主体地位
 - B. 城镇住房制度改革
 - C. 城市土地使用制度改革
 - D. 房地产生产方式的改革
8. 房改的基本内容可以概括为“三改四建”，“四建”即建立与社会主义市场经济体制相适应的新的住房制度，包括（ ）。
 - A. 建立以中低收入家庭为对象，具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系
 - B. 建立住房公积金制度，发展住房金融和住房保险
 - C. 建立政策性和商业性并存的住房信贷体系
 - D. 建立规范化的房地产交易市场和房屋维修、管理市场
9. 新的深化城镇住房制度改革的基本内容是（ ）。
 - A. 停止住房实物分配、实行住房分配货币化
 - B. 建立和完善以经济适用住房为主的住房供应体系
 - C. 继续推进现有公有住房改革，培育和规范住房交易市场
 - D. 采取扶持政策，加快经济适用住房建设
 - E. 发展住房金融
 - F. 加强住房物业管理
10. 房地产综合开发的具体内容可分为（ ）。
 - A. 规划设计
 - B. 征地拆迁
 - C. 施工组织
 - D. 竣工验收
 - E. 经营和使用
11. 房地产综合开发的本质特点是（ ）。
 - A. 国家投资
 - B. 分散建设
 - C. 综合
 - D. 配套
12. 房地产法律主要有（ ）。
 - A. 城市房地产管理法
 - B. 土地管理法
 - C. 城市规划法
 - D. 城市房地产开发经营管理条例
13. 房地产的行政法规是以国务院令颁布的，主要有（ ）。
 - A. 城市房地产开发经营管理条例
 - B. 城市房屋拆迁管理条例
 - C. 土地管理法实施条例
 - D. 城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例
 - E. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法
 - F. 住房公积金管理条例
14. 土地管理法的作用是（ ）。
 - A. 为了加强土地管理，维护土地的社会主义公有制

- B. 保护、开发土地资源
 - C. 合理利用土地
 - D. 切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展
15. 城市规划法的作用是（ ）。
- A. 为了确定城市的规模和发展方向
 - B. 实现城市的经济和社会发展目标
 - C. 合理地制定城市规划和进行城市建设
 - D. 适应社会主义现代化建设的需要

四、参考答案

(一) 单项选择题

1. B 2. C 3. C 4. B

(二) 多项选择题

1. ABCD	2. ACD	3. ABCDE	4. ABD	5. ABCD
6. ABCD	7. BCD	8. ABCD	9. ABCDEF	10. ABCDE
11. CD	12. ABC	13. ABCDEF	14. ABCD	15. ABCD

第二章 建设用地制度与政策

一、本章层次划分

1. 掌握农用征地的政策规定，土地使用权出让的概念及政策规定，土地使用权划拨的范围及划拨土地的管理。

2. 熟悉土地使用权划拨的含义，农地征用补偿的范围和标准，闲置土地的处理。

3. 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。

二、单项选择题

1. 以下叙述正确的是（ ）。
A. 国家实行土地登记制度
B. 国家实行土地有偿有限期使用制度
C. 国家实行土地用途管制制度
D. 国家实行保护耕地的制度
E. 以上全对
2. 建设单位征用的集体土地，其土地所有权属于（ ）。
A. 集体经济组织 B. 国家 C. 建设单位 D. 使用单位
3. 一个建设项目需要征用的土地，应根据总体设计一次申请批准，不得化整为零。分期建设的项目，应当（ ）。
A. 分期征地 B. 先征待用 C. 一次征齐 D. 随用随征
4. 临时使用土地的期限，最多不得超过（ ）年。
A. 1 B. 2 C. 3 D. 4
5. 征用耕地的补偿费，为该耕地被征用前3年平均年产值的（ ）倍。
A. 4~6 B. 6~8 C. 6~10 D. 8~10
6. 每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前3年平均年产值的（ ）倍。
A. 2~4 B. 4~6 C. 6~8 D. 8~10
7. 每公顷被征用耕地的安置补助费，最高不得超过被征用前3年平均年产值的（ ）倍。
A. 8 B. 10 C. 15 D. 20
8. 在人均耕地特别少的地区，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. 40
9. 城市郊区的菜地，是指连续（ ）年以上常年种菜或养殖鱼、虾的商品菜地和精养鱼塘。

A.2 B.3 C.4 D.5

10. 以划拨方式使用土地的，向用地单位签发（ ）。
A. 农用地转用意见书 B. 国有土地划拨决定书
C. 建设用地批准书 D. B 和 C
11. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于期满前（ ）年向土地管理部门提出申请。
A. 半年 B.1 C.2 D.3
12. 用地单位必须按合同约定开发使用土地。超过开工期满一年未开工的，按地价款的（ ）%以下征收土地闲置费；满 2 年未开工的，可无偿收回土地使用权。
A.10 B.20 C.30 D.40
13. 划拨土地转让，需报有批准权的人民政府审批同意，由（ ）办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。
A. 转让方 B. 受让方 C. 双方中的任何一方 D. 房管部门
14. 划拨土地转让可不办理出让手续，但（ ）应将所获得的收益中的土地收益上缴国家。
A. 转让方 B. 受让方 C. 双方中的任何一方 D. 出让方
15. 划拨土地使用权出租时，租赁时间超过（ ）的，应办理租赁合同。
A.3 个月 B.6 个月 C.1 年 D.2 年

三、多项选择题

1. 以下叙述正确的是（ ）。
A. 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制
B. 土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制
C. 土地的全民所有制具体采用的是国家所有制的形式
D. 全民所有，即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使
2. 下列自然资源可能属于国家所有，也可能属于集体所有的是（ ）。
A. 森林 B. 山岭 C. 草原 D. 荒地 E. 滩涂
3. 《土地管理法实施条例》所确定的国有土地的范围包括（ ）。
A. 城市市区的土地
B. 农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有土地
C. 国家依法征用的土地
D. 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地
E. 因国家组织移民、自然灾害等原因，农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地
4. 根据土地利用总体规划，将土地用途分为（ ）。
A. 农用地 B. 工业用地 C. 建设用地 D. 未利用土地
5. 在现阶段，取得土地使用权的途径主要有（ ）。
A. 行政划拨 B. 国家出让
C. 房地产转让 D. 土地或房地产租赁

6. 征用集体土地所具有的特点为 ()。
- 具有一定的强制性
 - 妥善安置被征地单位人员的生产和生活
 - 用地单位向被征地单位给予经济补偿
 - 被征用后的土地所有权发生转移
7. 以下选项正确的是 ()。
- 征用土地实行两级审批制，即国务院和省级人民政府
 - 征用农地的，应先办理农用地转用手续，同时办理征地审批手续
 - 基本农田，基本农田以外的耕地超过 35 公顷的，其他土地超过 70 公顷的，由国务院审批
 - 其他用地和已经批准农用地转用范围内的具体项目，由省级人民政府审批并报国务院备案
8. 征地补偿费的使用，下列叙述正确的是 ()。
- 耕地占用税用于土地开发和农业发展
 - 菜田基本用于菜田开发建设
 - 土地复垦费、土地荒芜费、防洪费用于土地的调整 and 治理
 - 征地管理费用于土地管理部门的各种业务开支
9. 根据《土地管理法》的规定，征用耕地的补偿费用包括 ()。
- 土地补偿费
 - 安置补助费
 - 地上附着物补偿费
 - 青苗补偿费
10. 县级以上人民政府土地行政管理部门负责建设用地的申请、审查、报表工作，对应受理的建设项目，在 30 日内提出 () 方案，编制建设项目用地呈报说明书，经同级人民政府审核同意后报上一级土地管理部门审查。
- 拟定农用地转用
 - 补充耕地
 - 征地
 - 供地
11. 经出让取得土地使用权的单位和个人，在土地使用期内没有所有权，只有使用权，在使用期限内对土地拥有 ()。
- 使用权
 - 占有权
 - 收益权
 - 处分权
12. 土地使用权可以 ()，但地下埋藏物归国家所有。
- 进入市场
 - 进行转让
 - 出租
 - 抵押
13. 土地使用权出让是国家以土地所有者的身份与土地使用者之间关于权利义务的经济关系，具有 () 的特点。
- 平等
 - 自愿
 - 有偿
 - 有限期
14. 土地使用权出让必须符合土地利用 ()。
- 总体规划
 - 城市规划
 - 年度基本建设计划
 - 年度建设用地计划
15. () 用地，有条件的必须采取拍卖、招标方式。
- 商业
 - 旅游
 - 娱乐
 - 豪华住宅
16. 土地使用权出让最高年限为 () 年。

- A. 居住用地 70
 - B. 工业用地 50
 - C. 商业、旅游、娱乐用地 40
 - D. 教育、科技、文化卫生、体育用地、综合或其他用地 50
17. 土地使用权收回的原因有 ()。
- A. 使用期限届满
 - B. 国家提前收回
 - C. 因土地使用者不履行土地使用权出让合同而收回土地使用权
 - D. 司法机关决定收回土地使用权
18. 下列 () 可由有批准权的人民政府依法批准，划拨土地使用权。
- A. 国家机关用地和军事用地
 - B. 城市基础设施和公用事业用地
 - C. 国家重点扶持的能源、交通、水利项目用地
 - D. 法律、行政法规规定的其他用地
19. 划拨土地使用权可以有下列 () 方式。
- A. 没有使用期限的限制
 - B. 转让
 - C. 出租
 - D. 抵押
20. 对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，可分别采用国有土地 () 等方式予以处置。
- A. 出让
 - B. 租赁
 - C. 入股
 - D. 保留划拨土地使用权
21. 下列 () 土地属于闲置土地。
- A. 未按建设用地批准书和土地使用权出让合同规定的期限开发利用土地的
 - B. 核准使用的土地，自土地使用权出让合同生效或建设用地批准书颁发之日起满一年未动工开发的
 - C. 已动工开发，但开发建筑面积不足应开发建筑面积 1/3，或投资额不足总投资额 25% 且未经批准终止开发建设连续满一年的
 - D. 法律、行政法规有其他规定的

四、参考答案

(一) 单项选择题

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. E | 2. B | 3. A | 4. B | 5. C |
| 6. B | 7. C | 8. C | 9. B | 10. D |
| 11. B | 12. B | 13. B | 14. A | 15. B |

(二) 多项选择题

- | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. ABCD | 2. ABCDE | 3. ABCDE | 4. ACD | 5. ABCD |
| 6. ABCD | 7. ABCD | 8. ABCD | 9. ABCD | 10. ABCD |
| 11. ABCD | 12. ABCD | 13. ABCD | 14. ABD | 15. ABCD |
| 16. ABCD | 17. ABCD | 18. ABCD | 19. ABCD | 20. ABCD |
| 21. ABCD | | | | |

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

一、本章层次划分

1. 掌握房屋拆迁补偿的对象、形式和标准，特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置。
2. 熟悉城市房屋拆迁的程序和纠纷的处理。
3. 了解城市房屋拆迁的概念及管理体制。

二、单项选择题

1. 被拆迁人是指被拆迁房屋的（ ）。
A. 所有人 B. 使用人 C. 承租人 D. 租赁人
2. 根据国务院批准的住建部“三定”方案的规定，“拟定房屋拆迁的规章制度并监督执行”的是（ ）的具体职责之一。
A. 国土资源部 B. 住建部
C. 地方城市房屋拆迁管理机构 D. 城市房屋管理机构
3. 《拆迁条例》规定，拆除（ ）房屋，必须经过公证机关办理公证。
A. 规划区内 B. 代管 C. 规划区外 D. 无主
4. 拆迁补偿的对象是房屋的（ ）。
A. 所有人 B. 使用人 C. 承租人 D. 租赁人
5. 拆除非公益事业房屋的附属物，可以采用（ ）方式。
A. 产权调换 B. 货币补偿 C. 实物补偿 D. 不补偿
6. 《拆迁条例》规定了拆迁货币补偿标准确定的基本原则是（ ）。
A. 政府定价 B. 等价有偿 C. 协商定价 D. 产权调换
7. 对拆除公益事业用房的货币补偿，通过评估确定其价格，用（ ）评估可能会更科学。
A. 收益法 B. 成本法 C. 剩余法 D. 年限法
8. 拆迁人对拆除必须拆除的违章建筑，是否可以（ ）。
A. 不予补偿 B. 适当补偿 C. 视具体情况确定是否补偿 D. 报主管部门批准
9. 拆除未到期限的临时建筑，是否可以（ ）。
A. 不予补偿 B. 适当补偿 C. 视具体情况确定是否补偿 D. 报主管部门批准

三、多项选择题

1. 城市房屋拆迁必须符合（ ）要求。
A. 城市规划 B. 有利于城市旧区改造 C. 生态环境改善 D. 保护文物古迹
2. 2001年6月6日国务院第40次常务会议通过对《城市房屋拆迁管理条例》的修订，修改的重点为（ ）。
A. 拆迁补偿的对象定义为被拆迁房屋的所有人

- B. 补偿方式可以实行货币补偿
 - C. 补偿标准由以“人”为主转变为以物为主
 - D. 合理确定租赁房屋的拆迁补偿安置
 - E. 增加了对安置房应当符合国家质量安全标准的要求，以切实保护被拆迁人的合法权益
3. 《拆迁条例》规定：“货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的（ ）等因素，以房地产市场评估价值确定。
- A. 区位
 - B. 用途
 - C. 建筑面积
 - D. 新旧程度
4. 《拆迁条例》规定申请领取房屋拆迁许可证的，应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交下列（ ）资料。
- A. 建设项目批准文件
 - B. 建设用地规划许可证
 - C. 国有土地使用权批准文件
 - D. 拆迁计划和拆迁方案
 - E. 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明
5. 房屋拆迁管理部门发放《拆迁许可证》时，应当向被拆迁人发放房屋拆迁公告。公告要明确（ ）内容。
- A. 建设项目
 - B. 拆迁人
 - C. 拆迁范围
 - D. 拆迁期限
6. 拆迁补偿安置协议的内容主要包括（ ）等事项。
- A. 补偿方式和补偿金额
 - B. 安置用房面积和安置地点
 - C. 搬迁期限
 - D. 搬迁过渡方式和过渡期限
7. 拆迁实施的方式有（ ）。
- A. 政府组织拆迁
 - B. 施工单位组织拆迁
 - C. 自行拆迁
 - D. 委托拆迁
8. 房屋拆迁补偿的方式有（ ）。
- A. 货币补偿
 - B. 实物补偿
 - C. 入股补偿
 - D. 房屋产权调换
9. 房地产是（ ）的结合物。
- A. 实物
 - B. 权益
 - C. 区位
 - D. 功能
10. 产权不明确的房屋是指（ ）的房屋。
- A. 无权属证明
 - B. 产权人下落不明
 - C. 暂时无法确定产权的合法所有人
 - D. 因产权关系正在诉讼的房屋
11. 设有抵押权的房屋进行拆迁时，补偿安置程序包括以下（ ）内容。
- A. 认定抵押的有效性
 - B. 应当及时通知抵押权人
 - C. 能解除抵押合同的，补偿款付给被拆迁人，付款前必须经抵押权人认可
 - D. 不能解除抵押关系的，按照法律规定的清偿顺序进行清偿
12. 房屋拆迁纠纷的处理方式有（ ）。
- A. 行政裁决
 - B. 依法起诉
 - C. 强制拆迁
 - D. 协商解决

四、参考答案

（一）单项选择题