



2012

执业资格考试丛书

全国房地产经纪人执业资格考试 历年真题解析及模拟试题



方圆中和房地产经纪人培训中心 编写

中国建筑工程工业出版社

执业资格考试丛书

全国房地产经纪人执业资格考试 历年真题解析及模拟试题

方圆中和房地产经纪人培训中心 编写

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产经纪人执业资格考试历年真题解析及模拟试题/
方圆中和房地产经纪人培训中心编写. —北京: 中国建筑工业
出版社, 2012. 7

(2012 执业资格考试丛书)

ISBN 978-7-112-14463-1

I. ①全… II. ①方… III. ①房地产-经纪人-资格考试-题
解 IV. ①F293.35-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 140920 号

本书针对 2012 年新调整的全国房地产经纪人执业资格考试大纲和改版教材, 由方圆中和房地产经纪人考试培训中心资深培训教师在 2011 年版的基础上精心编写而成。新版保留前版“以题为主线”特色的同时, 增加了 2011 年考试真题, 并根据新大纲和教材的修改相应增减内容和强化练习题目。本书涵盖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等四部分内容, 对应于考试的四个科目。每部分均对考纲进行详细分解, 精选典型考生答疑, 依据以往考试难点、重点进行典型例题解析, 并提供大量练习题。每部分还提供模拟试卷供考生自测复习效果。全书注重考试辅导和实战训练的双重功效, 可作为全国房地产经纪人考试考生的应试参考书。

* * *

责任编辑: 封毅

责任设计: 叶延春

责任校对: 张颖 关健

执业资格考试丛书

全国房地产经纪人执业资格考试 历年真题解析及模拟试题

方圆中和房地产经纪人培训中心 编写

*

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

北京红光制版公司制版

北京世知印务有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 35 字数: 847 千字

2012 年 7 月第一版 2012 年 7 月第一次印刷

定价: 75.00 元

ISBN 978-7-112-14463-1

(22552)

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)

本书编委会

组织编写	方圆中和房地产经纪人培训中心				
编委会委员	王爱静	刘毅	夏良敏	于丹丹	王昊
	童飞	刘洁	黄兴东	袁彬	邓军
	何荣	王月青	李敏	孙学敏	王伟
	杨迎芳	童永样	易丹	杨宇友	李荻菲
	王振华	陈宇虹	杜雪莲	杨坤	张小萍
	封毅	李耀邦	陈世欣	支晓勇	刘畅
主要编写人员	王爱静	夏良敏	于丹丹	王昊	

前言

本书由方圆中和房地产经纪人培训中心具有多年培训经验的老师,根据全国房地产经纪人执业资格考试大纲和教材精心编写而成,包括《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪概论》、《房地产经纪实务》和《房地产经纪相关知识》4个科目的复习内容。

为了满足广大考生的应试复习要求,便于考生准确理解考试大纲的要求,更好地复习备考,每个科目都包括考情趋势分析、本章重点难点、同步强化练习、历年考试真题(含综合分析题)等内容。最后提供各科目模拟试卷一套,供考生检查复习效果,进行实战模拟。

本辅导书的编写思想是:站在考生的立场上,面对广大房地产经纪人员,力争通俗易懂、说理透彻、灵活运用、便于记忆。本书不仅理清了每章每节思路,还对考试大纲进行了细化,并具体到每个知识点的把握程度、相互关联解释清楚,以应对考试难题。

大纲是学习的重中之重,必须有系统的知识作基础,本书按照大纲对重要的基础知识进行讲解。为方便大家学习,尽可能与考试教材贴近,章节编制基本相同,对考试教材的知识点进行讲解和提示。在书中,结合考试类型,对知识点的掌握程度作了具体要求,也是对大纲的细化。本书在理清道理、把握考点掌握程度后,再辅以同步练习题和历年真题分类讲解,用来检验一些知识点的把握和熟练程度。

在这里,介绍一些房地产经纪人考试的复习方法和应试需要注意的事项,供广大考生参考。

1. 先学理论,不要急于做大型综合分析题

各个科目的“综合分析题”是考试的重点和难点,许多考生对于房地产经纪的一些内容不是很熟悉,尤其是一些法律法规,涉及方面较多。许多考生开始学习时力争齐头并进,实际上欲速则不达,应先学好基础知识,再来学案例。

2. 对各类方法、公式适用的判断

- (1) 适用条件,不适用场合。
- (2) 计算公式,包括单位;系数的取值范围;字母所代表概念的准确含义。
- (3) 结果判断标准和方法。

3. 做练习题时不要搞题海战术,效果不好

建议大家做题的时候只选质量好的几套题,然后把每一套题中做错的题一定要标出来。找到这些错题后,把自己的答案用铅笔写,把错题画一个符号标一下,过几天把答案忘了,然后再反过来做这套题,这个时候你会发现很多原来做错的题,这次做还是做错了,这证明了一个道理:你在知识点上是欠缺的,所以要将相关的知识扩充一下,不要仅看一个点,正如我们所说的知识网络化,这个点之所以没有把握住,是因为支持这个点的土壤,整个的这一块知识都没有把握好,所以要对这个知识点上下、左右的相关内容都要看一看,加强对它的理解。

4. 拿到练习题后,一定要注意限时做题

限时做题是我们在网上辅导的时候,经常和大家说的,平时做题时要养成一个非常好

的习惯, 快速地做题。考试时, 就不会感到时间紧张。

养成这个习惯还有一个好处, 能及时发现自己知识点的不足。快速做题后, 发现缺陷, 再去看教材有关的知识。把基础打牢了, 这些错误才不会再犯。

5. 精做历年考题

大多数考生做题时, 题目涉及的知识点都会, 但是得不到高分, 建议精做历年考题, 仔细研究出题方式和出题点, 将思路梳理到历年考题的思路中, 养成好的思维习惯。“重者恒重”, 对于重要的知识点几乎每年的真题都有各种形式的考察。

6. 单项选择题的答题技巧

(1) 直接选择法, 即直接选出正确项, 如果应考者对该考点比较熟悉, 可采用此方法, 以节约时间。

(2) 间接选择法, 即排除法。如正确答案不能直接马上看出, 逐个排除不正确的干扰项, 最后选出正确答案。

(3) 感觉猜测法: 通过排除法仍有 2 个或 3 个答案不能确定, 甚至 4 个答案均不能排除, 可以凭感觉随机猜测。一般来说, 排除的答案越多, 猜中的概率越高, 千万不要空缺。

(4) 比较法: 命题者水平再高, 有时为了凑答案, 句子或用词不是那么专业化或显得又太专业化, 通过对答案和题干进行研究、分析、比较可以找出一些陷阱, 去除不合理备选项, 从而再应用排除法和猜测法选定答案。

(5) 推理法: 采用逻辑推理的方法思考、判断和推理正确的答案。

7. 多项选择题的答题技巧

多项选择题由一个题干和五个备选项组成, 备选项中至少有 2 个正确而最符合题意的。如果应考者所选答案中有错误选项, 该题得零分, 不扣分; 如果答案中没有错误选项, 但正确选项未全数选出, 则选择的每个选项得 0.5 分; 如果答案中没有错误选项, 并全数选出正确选项, 则该题得 2 分。对于不确定的选项, 宁可少选, 不要错选。

多项选择题有一定难度, 考试成绩的高低及考试科目是否通过, 取决于多项选择题的得分。多项选择题每题的分值是单项选择题的 2 倍。所以应考者一定要花精力研究出题思路和考点, 综合分析。另外, 应抓紧时间, 保证在考试时间内把所有的题目都做一遍。

8. 学习答疑

为了更好地帮助考生理解教材内容, 用好本复习资料, 达到事半功倍的学习效果, 特提供以下四种答疑方式:

方式一: 新浪微博: http://weibo.com/bj_668669

方式二: 登录 www.668669.org, 点击“学习答疑”栏目进行在线提问;

方式三: 加入房地产经纪人考试 QQ 群: 117215574;

方式四: 答疑邮箱 fct668669@126.com

“机会是永远给准备的人来准备的”。希望大家做好准备工作, 从广度和深度上把握大纲和教材。

由于作者水平有限, 时间仓促, 书中有疏漏和不当之处, 希望读者给予谅解, 也请读者不吝赐教, 予以斧正, 这里预先表示感谢。本书在编辑过程中参考了许多资料, 在这里一并向原作者致谢。

最后, 预祝大家顺利通过考试!

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 房地产法律法规	3
考情趋势分析	3
本章重点难点	3
同步强化练习	3
历年考试真题	5
第二章 房地产权利	8
考情趋势分析	8
本章重点难点	8
同步强化练习	8
历年考试真题	11
第三章 房地产开发经营	21
考情趋势分析	21
本章重点难点	21
同步强化练习	22
历年考试真题	23
第四章 房地产转让	33
考情趋势分析	33
本章重点难点	33
同步强化练习	33
历年考试真题	35
第五章 房屋租赁	40
考情趋势分析	40
本章重点难点	40
同步强化练习	40
历年考试真题	42
第六章 房地产抵押	45
考情趋势分析	45
本章重点难点	45
同步强化练习	45
历年考试真题	46

第七章 房地产登记	49
考情趋势分析	49
本章重点难点	49
同步强化练习	50
历年考试真题	51
第八章 房地产税费	61
考情趋势分析	61
本章重点难点	61
同步强化练习	62
历年考试真题	64
第九章 物业管理	76
考情趋势分析	76
本章重点难点	76
同步强化练习	77
历年考试真题	78
第十章 住房保障和住房公积金	86
考情趋势分析	86
本章重点难点	86
同步强化练习	87
历年考试真题	88
历年综合分析题	93

第二部分 房地产经纪概论

第一章 房地产概论	113
考情趋势分析	113
本章重点难点	113
同步强化练习	113
历年考试真题	115
第二章 房地产经纪概述	117
考情趋势分析	117
本章重点难点	117
同步强化练习	117
历年考试真题	119
第三章 房地产经纪人员	126
考情趋势分析	126
本章重点难点	126
同步强化练习	126

历年考试真题·····	128
第四章 房地产经纪机构·····	137
考情趋势分析·····	137
本章重点难点·····	137
同步强化练习·····	138
历年考试真题·····	139
第五章 房地产经纪机构的企业管理·····	150
考情趋势分析·····	150
本章重点难点·····	150
同步强化练习·····	150
历年考试真题·····	153
第六章 房地产经纪门店与商品房售楼处管理·····	159
考情趋势分析·····	159
本章重点难点·····	159
同步强化练习·····	159
历年考试真题·····	160
第七章 房地产经纪业务·····	162
考情趋势分析·····	162
本章重点难点·····	162
同步强化练习·····	163
历年考试真题·····	165
第八章 房地产经纪服务合同·····	181
考情趋势分析·····	181
本章重点难点·····	181
同步强化练习·····	182
历年考试真题·····	183
第九章 房地产经纪执业规范·····	186
考情趋势分析·····	186
本章重点难点·····	186
同步强化练习·····	187
历年考试真题·····	188
第十章 房地产经纪行业管理·····	195
考情趋势分析·····	195
本章重点难点·····	195
同步强化练习·····	196
历年考试真题·····	197
历年综合分析题·····	205

第三部分 房地产经纪实务

第一章 房地产市场营销概述	221
考情趋势分析	221
本章重点难点	221
同步强化练习	222
历年考试真题	227
第二章 房地产市场分析与调查	238
考情趋势分析	238
本章重点难点	238
同步强化练习	238
历年考试真题	241
第三章 存量房房源管理	247
考情趋势分析	247
本章重点难点	247
同步强化练习	247
历年考试真题	250
第四章 存量房客源管理	259
考情趋势分析	259
本章重点难点	259
同步强化练习	259
历年考试真题	262
第五章 存量房经纪业务流程	267
考情趋势分析	267
本章重点难点	267
同步强化练习	268
历年考试真题	270
第六章 存量房经纪业务其他服务	277
考情趋势分析	277
本章重点难点	277
同步强化练习	277
第七章 新建商品房销售代理	279
考情趋势分析	279
本章重点难点	279
同步强化练习	279
历年考试真题	280
第八章 住宅、写字楼、商业地产的销售代理	289

考情趋势分析	289
本章重点难点	289
同步强化练习	289
历年考试真题	291
第九章 房地产经纪业务技巧	294
考情趋势分析	294
本章重点难点	294
同步强化练习	294
历年考试真题	296
第十章 房地产经纪业务风险控制	300
考情趋势分析	300
本章重点难点	300
同步强化练习	300
历年考试真题	302
历年综合分析题	305

第四部分 房地产经纪相关知识

第一章 法律和消费者权益保护	321
考情趋势分析	321
本章重点难点	321
同步强化练习	322
历年考试真题	324
第二章 建筑和房地产面积	335
考情趋势分析	335
本章重点难点	335
同步强化练习	336
历年考试真题	338
第三章 建筑材料和装饰装修	353
考情趋势分析	353
本章重点难点	353
同步强化练习	354
历年考试真题	355
第四章 环境和景观	358
考情趋势分析	358
本章重点难点	358
同步强化练习	359
历年考试真题	361

第五章 城市和城市规划	371
考情趋势分析	371
本章重点难点	371
同步强化练习	372
历年考试真题	374
第六章 房地产投资和风险	385
考情趋势分析	385
本章重点难点	385
同步强化练习	386
历年考试真题	388
第七章 房地产价格和估价	400
考情趋势分析	400
本章重点难点	400
同步强化练习	401
历年考试真题	403
第八章 房地产金融和保险	412
考情趋势分析	412
本章重点难点	412
同步强化练习	413
历年考试真题	415
第九章 统计和房地产统计指标	430
考情趋势分析	430
本章重点难点	430
同步强化练习	431
历年考试真题	432
第十章 消费心理和营销心理	440
考情趋势分析	440
本章重点难点	440
同步强化练习	441
历年考试真题	442
历年综合分析题	451

第五部分 模拟试卷

房地产基本制度与政策模拟试卷	469
房地产经纪概论模拟试卷	492
房地产经纪实务模拟试卷	511
房地产经纪相关知识模拟试卷	527

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 房地产法律法规

考情趋势分析

本章内容在考试新大纲中增加了国有土地使用制度,价格评估相关知识,考生在复习时应重点掌握第二节房地产法律体系及第三节城市房地产管理法的相关规定这两节内容,本章在近两年的命题平均分值为9分左右。2011年本章考试所占分值为8分,预计2012年考试分值为12分。

本章重点难点

章节	内容	重点、难点程度
第一节 房地产及房地产业	一、房地产的含义	
	二、房地产业概述	
	三、房地产业的作用	
	四、房地产业的行业细分	★
第二节 房地产法律体系	一、房地产法律的调整对象	
	二、房地产法律体系	★★
第三节 城市房地产管理法相关规定	一、国有土地有偿、有限期使用制度	
	二、房地产成交价格申报制度	★
	三、房地产价格评估制度	★
	四、房地产价格评估人员资格认证制度	★
	五、土地使用权和房屋所有权登记发证制度	★
	六、房地产行政管理体制	★

同步强化练习

一、单项选择题

1. 以下对房地产业的说法正确的是()。
 - A. 房地产业与建筑业同属于第二产业
 - B. 现阶段我国实行住房商品化和社会化
 - C. 房地产业是房地产开发建设的乙方
 - D. 房地产业是知识密集型行业不需要很多的从业人员
2. 在成熟的房地产市场中,()是房地产业的主体。

A. 房地产咨询业

B. 房地产开发经营业

C. 物业管理业

D. 房地产经纪业

3. 《房屋登记办法》属于()。

A. 法律

B. 行政法规

C. 地方性法规

D. 行政规章

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》属于()。

A. 法律

B. 行政法规

C. 行政规章

D. 最高人民法院的司法解释

5. ()是指有立法权的地方人民代表大会及其常务委员会依据宪法、法律和行政法规的规定,制定的调整本行政区域内房地产法律关系的规范性文件。

A. 行政法规

B. 地方性法规

C. 行政规章

D. 司法解释

二、多项选择题

1. 房地产法的调整对象包括()。

A. 房地产开发关系

B. 房地产服务关系

C. 房地产交易关系

D. 物业管理关系

E. 房地产行政管理关系

2. 房地产价格评估应当遵循的原则有()。

A. 公正

B. 公平

C. 公开

D. 诚实

E. 真实

3. 以下对房地产业的作用理解正确的有()。

A. 改善人民的住房条件

B. 优化产业结构,吸引外资

C. 增加政府财政收入

D. 利于房价的增长

E. 带动建筑、水泥等相关行业发展



【答案及解析】

一、单项选择题

1. 【答案】 B

【解析】 选项 A, 房地产业属于第三产业, 建筑业属于第二产业。选项 C, 房地产业是房地产开发建设的甲方。选项 D, 房地产可以扩大就业, 特别是房地产经纪行业和物业管理行业, 需要的从业人员较多。

2. 【答案】 D

【解析】 成熟的房地产市场以存量房买卖和租赁为主, 房地产业逐渐由房地产开发经营为主转变为房地产经纪等房地产服务为主。

3. 【答案】 D

【解析】 房地产方面的部门规章主要是指国务院住房城乡建设行政主管部门制定的规章。

4. 【答案】 B

【解析】 《中华人民共和国土地管理法实施条例》等是我国房地产法律体系的重要组成部分, 行政法规须经国务院常务会议讨论通过并以国务院总理令的形式发布。

5. 【答案】 B

【解析】 地方性法规是指有立法权的地方人民代表大会及其常务委员会依据宪法、法律和行政法规的规定，制定的调整本行政区域内房地产法律关系的规范性文件。

二、多项选择题

1. 【答案】 ACDE

【解析】 房地产法的调整对象包括房地产开发关系、房地产交易关系、房地产行政管理关系及物业管理关系。

2. 【答案】 ABC

【解析】 国家实行房地产价格评估制度，房地产价格评估应当遵循公正、公平、公开的原则。

3. 【答案】 ABCE

【解析】 房地产业与国民经济有着密切的联系，其重要作用体现在7个方面：①为国民经济的发展提供重要的物质条件；②房地产业关联度高，带动力强，可以带动建筑、建材、化工、电器等相关产业的发展；③可以改善人民的住房条件和生活环境；④可以加快旧城改造和城市基础设施建设，改变落后的城市面貌；⑤有利于优化产业结构，改善投资硬环境，吸引外资；⑥可以扩大就业；⑦增加政府财政收入。

历年考试真题

一、单项选择题

1. (2011) 房地产服务业是房地产中介服务业和 () 的合称。

- A. 房地产咨询业 B. 房地产估价业
C. 物业管理业 D. 房地产经纪业

2. (2011) 房地产经纪业是 () 的行业。

- A. 知识密集和资金密集 B. 资金密集和劳动密集
C. 知识密集和管理密集 D. 知识密集和劳动密集

3. (2011) 《城市房地产开发经营管理条例》属于 ()。

- A. 法律 B. 行政法规
C. 地方性法规 D. 行政规章

4. (2011) 下列法律中，具有最高法律效力的是 ()。

- A. 《宪法》 B. 《物权法》
C. 《合同法》 D. 《民法通则》

5. (2010) 下列经济活动中，不属于房地产业的是 ()。

- A. 房屋勘察设计 B. 房地产开发经营
C. 物业管理 D. 房地产中介服务

6. (2010) 下列与房地产有关的法律法规中，属于行政法规的是 ()。

- A. 《物权法》 B. 《住房公积金管理条例》
C. 《房屋登记办法》 D. 《房地产抵押估价指导意见》

7. (2010) 狭义的房地产法一般是指 ()。