

全国房地产经纪人执业资格考试

真题汇析与模拟

主编◎王国力

赠送配套学习软件

- ◆ **上篇：**历年真题汇析 以大
纲要点串历年真题，全书按大纲章节
编写，提供覆盖**房地产基本制度与政策、房
地产经纪概论、房地产经纪实务和房地产经纪相关
知识**所有考点的历年真题，精析答题思路
- ◆ **下篇：**模拟试卷 严格按照真题设置题型、题量及出题比例，选
取历年考试中常考的典型题目和进行解析、
强化，巩固复习效果

中国人民大学出版社
www.1kao.com.cn
注册享受增值服务
009626
刮开涂层 网站注册

中国人民大学出版社

全国房地产经纪人执业资格考试 真题汇析与模拟

主 编 王国力

中国人民大学出版社

• 北京 •

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产经纪人执业资格考试真题汇析与模拟/王国力主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2012. 8

ISBN 978-7-300-16129-7

I. ①全… II. ①王… III. ①房地产业-经纪人-资格考试-中国-题解 IV. ①F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 158435 号

全国房地产经纪人执业资格考试真题汇析与模拟

主 编 王国力

Quanguo Fangdichan Jingjiren Zhiye Zige Kaoshi Zhenti Huixi yu Moni

出版发行	中国人民大学出版社	邮政编码	100080
社 址	北京中关村大街 31 号		
电 话	010-62511242 (总编室)	010-62511398 (质管部)	
	010-82501766 (邮购部)	010-62514148 (门市部)	
	010-62515195 (发行公司)	010-62515275 (盗版举报)	
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.lkao.com.cn (中国 1 考网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京市鑫霸印务有限公司	版 次	2012 年 9 月第 1 版
规 格	185 mm×260 mm 16 开本	印 次	2012 年 9 月第 1 次印刷
印 张	28.75	定 价	58.00 元
字 数	652 000		

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

主 编 王国力

副主编 张君政 杨晓辉

参 编 单 良 刘衡瑶 黄海燕 谷国领
刘 勇 钟立华 王 绮 江海旭
马慧强 孙 榕 杜 鹏 卢丽君
王大伟 郝 娜 郝 雪 刘倩菲
刘琳琳 胡 更 吕恽南 白雅君
马文颖 孙明月 徐 娜 田 婧



前 言

全国房地产经纪人执业资格考试是由人力资源和社会保障部负责审定考试科目、考试大纲和试题，会同住房和城乡建设部对考试进行检查、监督、指导和确定合格标准，组织实施各项考务工作。考试要求考生务必对教材能够深入理解和全面掌握，这就使得考生必须进行全面的复习，切实理解和掌握教材的基本原理，提高应试能力。本书正是编者根据全国房地产经纪人执业资格考试大纲的要求，依据多年的教学经验，结合近几年全国房地产经纪人执业资格考试的题目类型，在吸收了多方面的实践成果的基础上编写而成的。

本书包括“房地产基本制度与政策”、“房地产经纪概论”、“房地产经纪实务”、“房地产经纪相关知识”四个科目，供参加全国房地产经纪人执业资格考试的考生使用。

本书编写主要具有以下特点：

上篇 历年真题汇析 提供覆盖所有考点的历年“考试真题”。对每道真题给出详尽而准确的解析内容，给出答题思路，分析选择正确的理由以及出现错误答案的原因，使考生在做到“知其然”的同时，做到“知其所以然”，使答题错误的考生也能很好地理解答错的原因，以便考生掌握解题思路和答题技巧。

下篇 模拟试卷 全方位模拟考试真题，严格按照真实考试的试卷设置题型、题量及出题比例。根据考试的重点和难点内容，选取历年考试中常考的典型题目和容易命题的题目，对重点进行解析、强化，巩固复习效果，以便考生在复习的同时，更加牢固地掌握考试重点。

本书有助于提高考生的应试能力，是考前冲刺最实用的参考用书。

由于本书涉及内容广泛，编者水平和能力有限，书中难免存在疏漏和不足，恳请广大读者多提宝贵意见。

编者

2012年5月

全国房地产经纪人执业资格考试

基本情况及题型说明

房地产经纪人执业资格考试实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部共同组织实施，原则上每年举行一次。考试合格者由各省、自治区、直辖市人力资源和社会保障部颁发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》。

取得房地产经纪人执业资格证书后，应向省、自治区建设行政主管部门，直辖市房地产行政主管部门或者其委托的部门申请注册。

房地产经纪人执业资格注册由本人提出申请，经聘用单位送省、自治区建设行政主管部门，直辖市房地产行政主管部门或者其委托的部门初审后，统一报中国房地产估价师与房地产经纪人学会注册。

一、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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 取得博士学位，从事房地产经纪业务工作满1年。

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专业人员，符合上述条件的，也可报名参加房地产经纪人执业资格考试。

二、考试科目

全国房地产经纪人执业资格考试分为四个科目：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。四个科目全部合格即可取得房地产经纪人执业资格。

已经取得房地产估价师执业资格者，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。

三、考试成绩管理

房地产经纪人执业资格考试采取滚动管理模式，其考试成绩实行连续2年为1个滚动周期的管理办法，即参加全部科目考试的人员必须连续2个考试年度通过所有考试科目才能取得资格。免试部分科目的人员必须在1个考试年度内通过3个考试科目才能取得

资格。

四、考试时间及题型说明

考试时间分为4个半天，以纸笔作答方式进行。“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”四个科目的考试时间均为150分钟，4个科目的试卷题型均为单项选择题、多项选择题和综合分析题。以下就各种题型分别举例说明。

(一) 单项选择题

[例题1] 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

答案 D

(二) 多项选择题

[例题2] 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

答案 ACDE

(三) 综合分析题

[例题3] 某房地产经纪公司在某城市开设了20多家连锁店，各连锁店之间房源和客源信息使用计算机联机系统进行统一管理，实现资源完全共享。业主王某在房地产经纪公司的甲连锁店登记一套二手房拟出售，甲连锁店房地产经纪人李某接待了他。

1. 该房地产经纪公司房源信息的共享方式是()。

- A. 私盘制
- B. 公盘制
- C. MLS
- D. 分区公盘制

2. 张某通过报纸广告得知上述房源信息，到甲连锁店查询，李某负责接待，此时正确的做法是()。

- A. 迅速安排张某与王某见面洽谈
- B. 带领张某看房，承诺可以帮助把房价压低一些，要求分成
- C. 认真了解张某的购房要求，并将其资料作为客源信息录入计算机
- D. 为防止张某“飞单”，与其签订书面委托协议，并明确服务范围、委托条件和佣金标准等

3. 张某很喜欢该套房子。但对房价一时间拿不定主意，此时房地产经纪人错误的做法是()。

- A. 提供近期类似成交案例价格供其参考
 - B. 为促成张某下决心，声称自己是注册房地产估价师，表明业主报价低于市场价格
 - C. 叫同事及时不断打电话声称有客户要求看房，报价接近业主报价，造成竞争激烈的假象，促使其下决心
 - D. 适时介绍房屋的环境、交通条件及生活配套设施等优点
4. 在该房地产居间业务中，房地产经纪人的道德风险主要有()。

- A. 李某代收到张某的首期房款或不辞而别
- B. 见买方很喜欢该套房屋，顺势抬高房价，要求与王某平分差价
- C. 王某提供假身份证
- D. 私下促成该笔业务，佣金归己

答案：1. B 2. CD 3. BC 4. ABD

目 录

上篇 历年真题汇析

第一部分 房地产基本制度与政策	3
第一章 房地产法律法规概述	3
大纲复习要点	3
历年真题汇析	3
参考答案及解析	4
第二章 房地产中介服务管理制度与政策	6
大纲复习要点	6
历年真题汇析	6
参考答案及解析	9
第三章 建设用地制度与政策	14
大纲复习要点	14
历年真题汇析	14
参考答案及解析	17
第四章 房地产开发经营管理制度与政策	21
大纲复习要点	21
历年真题汇析	21
参考答案及解析	25
第五章 房地产交易管理制度与政策	32
大纲复习要点	32
历年真题汇析	32
参考答案及解析	36
第六章 房地产登记制度与政策	44
大纲复习要点	44
历年真题汇析	44
参考答案及解析	47
第七章 物业管理制度与政策	52
大纲复习要点	52
历年真题汇析	52
参考答案及解析	55
第八章 住房公积金制度与政策	60

大纲复习要点	60
历年真题汇析	60
参考答案及解析	62
第九章 房地产税收制度与政策	66
大纲复习要点	66
历年真题汇析	66
参考答案及解析	70
第十章 房地产违法行为和查处	77
大纲复习要点	77
历年真题汇析	77
参考答案及解析	79
第二部分 房地产经纪概论	82
第一章 房地产经纪概述	82
大纲复习要点	82
历年真题汇析	82
参考答案及解析	85
第二章 房地产经纪人员	90
大纲复习要点	90
历年真题汇析	90
参考答案及解析	94
第三章 房地产经纪机构	100
大纲复习要点	100
历年真题汇析	100
参考答案及解析	104
第四章 房地产经纪机构的企业管理	111
大纲复习要点	111
历年真题汇析	111
参考答案及解析	114
第五章 房地产经纪基本业务	119
大纲复习要点	119
历年真题汇析	119
参考答案及解析	123
第六章 房地产经纪延伸服务	129
大纲复习要点	129
历年真题汇析	129
参考答案及解析	131
第七章 房地产经纪服务合同	136
大纲复习要点	136

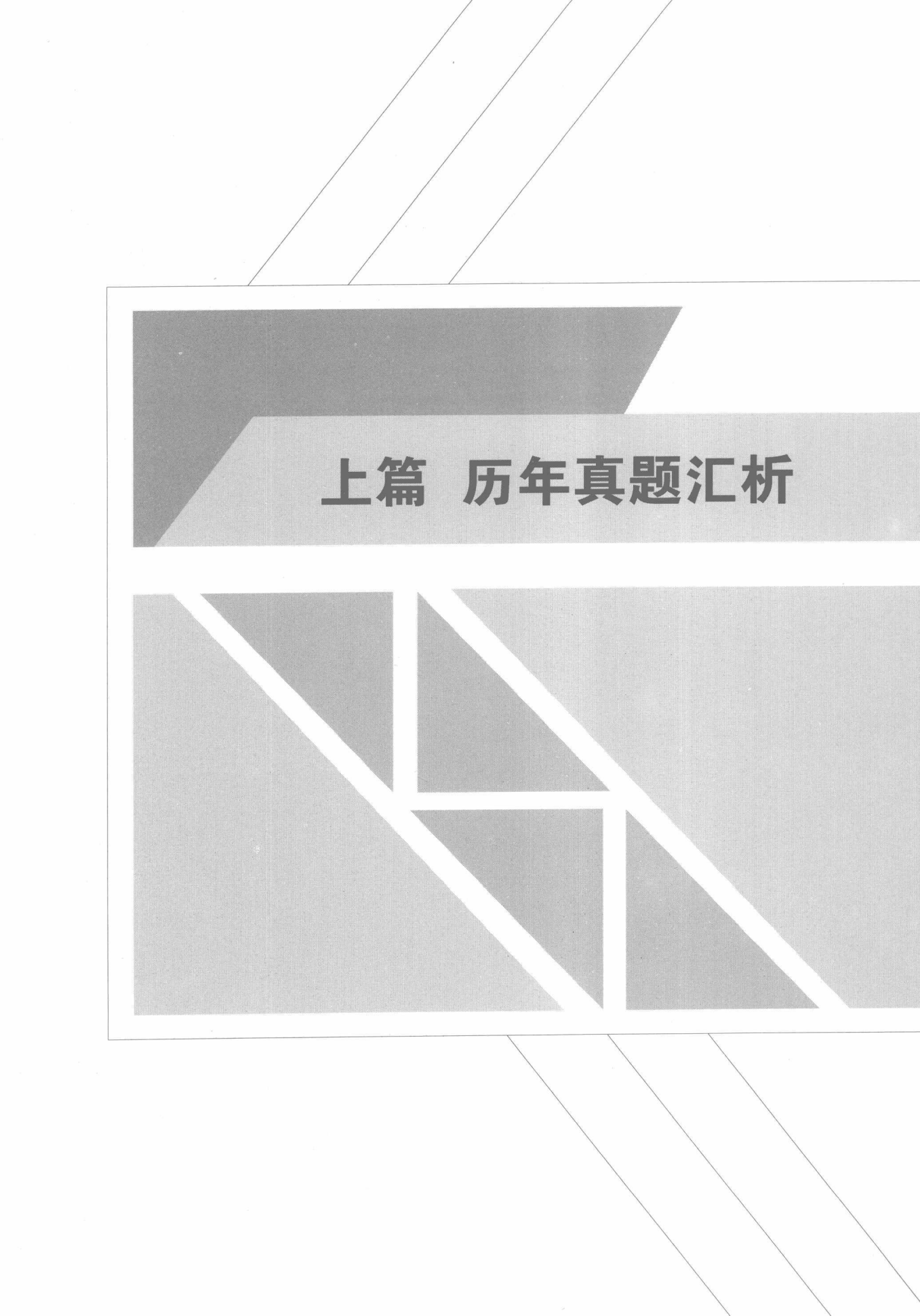
历年真题汇析	136
参考答案及解析	139
第八章 房地产经纪信息	144
大纲复习要点	144
历年真题汇析	144
参考答案及解析	147
第九章 房地产经纪执业规范	154
大纲复习要点	154
历年真题汇析	154
参考答案及解析	157
第十章 房地产经纪行业管理与发展	162
大纲复习要点	162
历年真题汇析	162
参考答案及解析	165
第三部分 房地产经纪实务	170
第一章 房地产市场营销概述	170
大纲复习要点	170
历年真题汇析	170
参考答案及解析	172
第二章 房地产市场调查与分析	175
大纲复习要点	175
历年真题汇析	175
参考答案及解析	177
第三章 房地产营销策略	182
大纲复习要点	182
历年真题汇析	182
参考答案及解析	184
第四章 存量房房源管理	188
大纲复习要点	188
历年真题汇析	188
参考答案及解析	191
第五章 存量房客源管理	196
大纲复习要点	196
历年真题汇析	196
参考答案及解析	198
第六章 存量房经纪业务流程	201
大纲复习要点	201
历年真题汇析	201

参考答案及解析	203
第七章 新建商品房销售代理	207
大纲复习要点	207
历年真题汇析	207
参考答案及解析	212
第八章 房地产独家代理经纪业务	219
大纲复习要点	219
历年真题汇析	219
参考答案及解析	220
第九章 房地产经纪业务技巧	221
大纲复习要点	221
历年真题汇析	221
参考答案及解析	222
第十章 房地产经纪业务风险控制	225
大纲复习要点	225
历年真题汇析	225
参考答案及解析	226
第四部分 房地产经纪相关知识	227
第一章 法律和消费者权益保护	227
大纲复习要点	227
历年真题汇析	227
参考答案及解析	230
第二章 建筑和房地产测绘	235
大纲复习要点	235
历年真题汇析	235
参考答案及解析	241
第三章 建筑装饰装修和材料	251
大纲复习要点	251
历年真题汇析	251
参考答案及解析	251
第四章 环境和景观	253
大纲复习要点	253
历年真题汇析	253
参考答案及解析	257
第五章 城市和城市规划	265
大纲复习要点	265
历年真题汇析	265
参考答案及解析	270

第六章 房地产市场和投资	278
大纲复习要点	278
历年真题汇析	278
参考答案及解析	282
第七章 房地产价格和估价	288
大纲复习要点	288
历年真题汇析	288
参考答案及解析	291
第八章 房地产金融和保险	296
大纲复习要点	296
历年真题汇析	296
参考答案及解析	301
第九章 统计和房地产统计指标	310
大纲复习要点	310
历年真题汇析	310
参考答案及解析	312
第十章 消费心理和营销心理	317
大纲复习要点	317
历年真题汇析	317
参考答案及解析	320

下篇 模拟试卷

“房地产基本制度与政策”模拟试卷	329
“房地产基本制度与政策”模拟试卷参考答案、大纲要求与解析	342
“房地产经纪概论”模拟试卷	359
“房地产经纪概论”模拟试卷参考答案、大纲要求与解析	371
“房地产经纪实务”模拟试卷	388
“房地产经纪实务”模拟试卷参考答案、大纲要求与解析	399
“房地产经纪相关知识”模拟试卷	417
“房地产经纪相关知识”模拟试卷参考答案、大纲要求与解析	428



上篇 历年真题汇析

第一部分

房地产基本制度与政策

第一章 房地产法律法规概述

大纲复习要点

熟悉：房地产业。

熟悉：房地产法的概念与调整对象。

熟悉：房地产法律体系。

掌握：城市房地产管理法相关内容。

历年真题汇析

一、单项选择题

1. 【2010 年考试真题】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
2. 【2010 年考试真题】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》
3. 【2010 年考试真题】狭义的房地产法一般是指（ ）。
A. 《物权法》
B. 《城市房地产管理法》
C. 《城市房地产开发经营管理条例》
D. 《土地管理法》
4. 【2010 年考试真题】下列交易形式中，不属于《城市房地产管理法》规定的房地产交易形式的是（ ）。
A. 房地产转让
B. 房地产典当
C. 房地产抵押
D. 房屋租赁
5. 【2010 年考试真题】根据《城市房地产管理法》，设立房地产经纪机构，应当向当

地() 行政管理部门申请设立登记, 领取营业执照。

- A. 工商
- B. 税收
- C. 建设
- D. 房地产

二、多项选择题

1. 【2010 年考试真题】 房地产服务业包括 ()。

- A. 房地产开发经营业
- B. 物业管理业
- C. 房地产经纪业
- D. 房地产咨询业
- E. 房地产估价业

2. 【2010、2008 年考试真题】 下列与房地产有关的法律法规中, 属于部门规章的有 ()。

- A. 《物业管理条例》
- B. 《城乡规划法》
- C. 《城市房地产中介服务管理规定》
- D. 《房屋登记办法》
- E. 《城市房地产抵押管理办法》

■ 参考答案及解析 ■

一、单项选择题

1. 【参考答案】 A

【大纲要求】 熟悉

【真题解析】 本题考查重点是对“房地产业概述”的熟悉。房地产业是从事房地产投资、开发、经营、服务和管理的行业, 包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和和其他房地产活动。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。因此, 本题的正确答案为 A。

2. 【参考答案】 B

【大纲要求】 熟悉

【真题解析】 本题考查重点是对“房地产法律体系”的熟悉。国务院发布的房地产方面的行政法规主要包括《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(简称《土地管理法实施条例》)、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》以及《住房公积金管理条例》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。因此, 本题的正确答案为 B。

3. 【参考答案】 B

【大纲要求】 熟悉

【真题解析】 本题考查重点是对“房地产法的概念”的熟悉。房地产法是调整房地产活动的法律规范的总称。广义的房地产法包括调整房地产产权、开发、经营、使用、交易、服务、管理及其他与房地产有关的各种社会关系的法律、法规、规章。狭义的房地产法一般仅指《中华人民共和国城市房地产管理法》(简称《城市房地产管理法》)。因此, 本题的正确答案为 B。