

房地产经纪协理模拟试题 8 篇

房地产经纪协理模拟试题 8 篇 第 1 篇

下列房地产法律、法规中，属于房地产行政法规的有（ ）。

A. 《物业管理条例》 B. 《城市房地产管理法》 C. 《土地管理法实施条例》 D. 《商品房销售管理办法》 E. 《安徽省城市房地产交易条例》

答案：A,C 解析：房地产行政法规是以国务院令形式颁布的，主要有《城市房地产开发经营管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《物业管理条例》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《住房公积金管理条例》、《不动产登记暂行条例》等。B 项属于房地产法律；D 项属于房地产行政规章；E 项属于房地产地方性法规。

按照购房目的对客户信息进行分类，一般可以分为（ ）。

A. 关系客户 B. 个人客户 C. 自住客户 D. 投资客户 E. 机构客户

答案：C,D 解析：客户信息按不同的方法进行分类，包括：

①按客户的需求类型，可分为买房客户和租房客户；②按需求目的，可分为自用客户和投资客户；③按客户需求的物业类型，可分为住宅客户、写字楼客户、商铺客户和工业厂房客户及其他客户；④按客户的性质，可分为机构团体客户和个人客户；⑤按是否接受过本经纪机构的服务，可分为新客户、老客户和潜在客户；⑥按物业的价格区间，可分为高价

位物业需求客户、中低价位物业需求客户、低价位物业需求客户。

下列情形中，属于房屋租赁合同自然终止的有（ ）。A. 租赁房屋被司法机关或行政机关依法查封的 B. 承租人无正当理由拖欠房租 6 个月以上的 C. 租赁合同到期的 D. 因不可抗力导致合同不能履行的 E. 符合合同约定可以解除合同条款的

答案：C,D,E 解析：AB 两项属于人为终止，其中，A 项为承租人单方解除合同的情形；B 项为出租人单方解除合同的情形。CDE 三项属于自然终止。

住房公积金的缴存基数是（ ）。A. 职工该月工资的一定比例 B. 职工本人上一季度的月平均工资 C. 职工本人上一年度的月平均工资 D. 按照政府的指定标准

答案：C 解析：缴存基数是职工本人上一年度月平均工资，缴存基数不得高于职工工作所在设区城市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 3 倍。具体标准由各地根据实际情况确定。职工单位对职工缴存住房公积金的工资基数每年核定一次。@##

商品房销售明码标价实行（ ）。A. 一栋一标 B. 一房一标 C. 一项目一标 D. 一单元一标

答案：B 解析：根据《商品房销售明码标价规定》，房地产经纪机构应当在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目

表或者价格手册，有条件的可同时采取电子信息屏、多媒体终端或电脑查询等方式。采取上述多种方式明码标价的，标价内容应当保持一致。商品房销售明码标价应当做到价目齐全，标价内容真实明确、字迹清晰、标示醒目，并标示价格主管部门投诉举报电话。商品房销售明码标价实行“一房一标”。

申请房屋所有权首次登记的，应当提交的材料有（ ）。

A.房屋已经竣工的材料 B.建设工程符合规划的材料 C.不动产权属证书或者土地权属来源材料 D.房地产调查或者测绘报告 E.相关税费缴纳凭证

答案：A,B,C,D,E 解析：申请房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：①登记申请书；②登记人身份证明；③不动产权属证书或者土地权属来源材料；④建设工程符合规划的材料；⑤房屋已经竣工的材料；⑥房地产调查或者测绘报告；⑦相关税费缴纳凭证；⑧其他必要材料。

甲房地产中介公司发现某大型小区有大量的空置房，并有许多客户要求购买或租赁该小区物业。于是该中介公司决定在该小区附近设立分公司，主要从事该小区的房地产中介服务。该公司利用在小区内外的路口派发宣传单来获得房源和客源。为了提高公司的效率和经纪人的积极性，该公司采用计算机技术对所有房源进行了分类，并利用密码技术规定各经纪人只能看到自己开发房源的详细信息。该房地产中介公司

利用在小区内外的路口派发宣传单来获得房源和客源，属于房源获取通道里的直接开发方式，这种方法的主要优点有（ ）。A.覆盖人群广 B.投入成本低 C.目标性较强 D.方式新颖

答案：A,B,C 解析：房源获取渠道根据在获取过程的沟通方式分为直接开发方式和间接开发方式两种，前者指面对面沟通的方式，后者指非面对面沟通的方式。直接开发方式包括门店接待、社区活动、派发宣传单、老客户推荐及人际关系开发。其中派发宣传单被许多房地产经纪企业所采用，它的优点包括：①覆盖人群广；②投入成本低；③目标性较强。下列关于房地产置业投资咨询的表述中，错误的是（ ）。

A.房地产细分市场的供求分析是房地产置业投资咨询的基础 B.房地产经纪人要从事获取长期收益和增值的角度进行投资分析 C.房地产经纪人要分析房地产的产租能力 D.可行性研究是房地产置业投资咨询报告的主要内容

答案：D 解析：房地产置业投资是指投资者购置房地产后，在较长时期内持有该房地产，通过出租经营，持续地获取周期性投资收益，当然，一般而言这类投资者也期望所购置的房地产在未来能够增值。对于这种投资，房地产经纪人员关键要根据房地产租赁市场的特点把握供需关系的变化，要站在获取长期收益和增值的角度对租赁市场进行分析，特别是对影响供给和需求变动的因素进行分析和预测。无论是房地

产开发投资咨询还是房地产置业投资咨询，最基础的内容是进行房地产细分市场的供求分析。D 项，可行性研究是房地产开发投资咨询报告的主要内容。

房地产经纪协理模拟试题 8 篇 第 2 篇

房地产经纪机构在（ ）中，更注重与客户建立长期的合作关系。A. 房地产买卖经纪业务 B. 房地产租赁经纪业务 C. 房地产转让经纪业务 D. 房地产抵押经纪业务

答案：B 解析：房地产租赁经纪是指房地产经纪人员为使房屋承租方和出租方达成租赁交易而提供的经纪服务。房地产租赁主要包括：新建商品房出租、存量房屋的出租和转租。在房屋租赁交易中，租赁双方的权利义务关系持续时间较长，相互之间会产生复杂的债权债务关系，因而特别需要房地产经纪机构持续地提供沟通、协调、担保等服务。由于租赁交易的当事人反复租赁的频率远远高于买卖交易的频率，在开展房屋租赁经纪业务时，房地产经纪机构更应注意与客户建立长期合作关系。

房地产经纪人受理委托业务后，主要应当收集（ ）及相关的市场信息和委托方信息。A. 股价信息 B. 本公司信息 C. 发展信息 D. 标的物业信息

答案：D 解析：信息是房地产经纪机构及人员赖以开展业务的重要资源。房地产经纪人受理委托业务后，应主要收集三方面信息：①标的物业信息；②与标的物业相关的市场信息；

③委托方信息。

下列（ ）情形，不适用于申请不动产预告登记。A.预售
B.抵押 C.租赁 D.买卖

答案：C 解析：预告登记，是指为保全一项以将来发生的不动产物权变动为目的的请求权的不动产登记。有下列情形之一的，当事人可以按照约定申请不动产预告登记：①商品房等不动产预售的；②不动产买卖、抵押的；③以预购商品房设定抵押权的；④法律、行政法规规定的其他情形。

甲房地产经纪公司（以下简称甲公司）所处城市近年来经济发展迅速，外来务工人员 and 个体工商户大量增加。甲公司针对这一情况，重点开展房屋租赁经纪服务，服务人群主要为上述两类从业人员。李某是一名小杂货店经营者，拟租赁一套小面积住房，在甲公司的撮合下，房屋所有权人张某与李某签订了房屋租赁合同。张某与李某在签订合同过程中，甲公司应核实的文件有（ ）。A.房屋所有权证 B.张某和李某的身份证明 C.契税完税证明 D.房屋购买合同

答案：A,B 解析：房地产经纪人在得知承租人满意该房源后，房地产经纪人要积极撮合租赁双方进行租赁相关事项的谈判。当租赁双方对租金价格表示满意，也对房屋状况表示认可后，租赁双方应签订房屋租赁合同：房地产经纪人为租赁双方详细讲解合同条款，重点讲解双方责任义务、违约条款、违约金、付款方式等条款；租赁双方商议合同的相关条款内

容。在正式签约前，房地产经纪提醒租赁双方签约注意事项，并查验身份证件、房屋产权证明文件。

示范合同中，可以协商的是（ ）的内容。A.印制条款 B.补充条款 C.自拟条款 D.空白条款

答案：D 解析：在使用政府有关部门制作的示范合同时，经纪人员需要告知买方，示范合同中印制好的条款是无法改变的，但空白条款的内容是可以协商的，买方如有特殊要求，可以另行签订补充条款。

下列自然人中，属于限制民事行为能力人的有（ ）。A.以钟点工收入维持生活的 16 周岁在校学生 B.由家长供给一切费用的 17 周岁在校学生 C.不能完全辨认自己行为的 35 周岁精神病人 D.正在读大学二年级的 11 周岁超常儿童 E.腰椎受损瘫痪在床的 65 周岁退休老人

答案：B,C,D 解析：参见第 2 题解析。

地方教育费附加征收率为（ ）。A.1%B.2%C.3%D.4%

答案：B 解析：教育费附加是为发展教育事业、筹集教育经费而征收的一种附加费，为增值税和消费税之和的 3%。此外，各地按照地方政府规定还征收地方教育费附加，征收率为 2%。

王某承租李某的住房后，自己打算将其转租给朋友，下列关于王某转租的说法错误的是（ ）。A.李某的房屋必须合法 B.王某转租须经李某书面同意 C.转租期限可以长于原合同规定的期限 D.转租期限不得超过原合同规定的期限

答案：C 解析：房屋转租一般是指商品房屋转租。商品房屋转租，是指房屋承租人将承租的商品房屋再出租的行为。转租要求包括：①转租的房屋必须合法，禁止出租房屋的情形也适用于转租的房屋；②须经出租人书面同意；③转租期限不得超过原合同规定的期限。

房地产经纪协理模拟试题 8 篇 第 3 篇

目前客源信息搜集的渠道和方法中，相对获得客户比较精准的是（ ）。A.客户介绍法 B.互联网开发法 C.会员揽客法 D.门店接待法

答案：D 解析：门店接待法是指房地产经纪人员利用房地产经纪机构开设的店面，客户主动上门咨询而得到客户的方式。这种方式是常用的方法，也是房地产经纪人员获得精准客户的渠道之一。

B 类房源的特征包括（ ）。A.销售周期较长 B.销售难度大 C.房地产质量上乘 D.市场需求小 E.有房源钥匙

答案：A,B,D 解析：B 类房源是指销售难度较大，销售周期较长的房源。B 类房源的特征包括：①市场需求小；②销售难度大；③销售周期较长；④无房源钥匙。

下列关于各种房地产图的表述中，正确的有（ ）。A.地籍图是土地登记、统计和确认权属的法律依据 B.宗地图是核发土地权属证书和地籍档案的附图 C.房产图的测绘，应先测绘房产分丘图，其次测绘房产分幅图，然后测绘房产分户图

D.房产分户图是不动产权证（房屋权属证书）的附图 E.房产分户图的比例尺一般为 1:500

答案：A,B,D 解析：C 项，房产图的测绘是在房产平面控制测量和房产调查完成后，对房屋及其用地状况进行的细部测量。首先测绘房产分幅图；其次测绘房产分丘图；然后测绘房产分户图。E 项，房产分户图的比例尺一般为 1:200；表示的主要内容有房屋权界线、四面墙体的归属和楼梯、走道等部位以及门牌号、所在层次、户号、室号、房屋建筑面积和房屋边长等。

下列请求权中不适用诉讼时效的有（ ）。A.权利人向义务人提出履行请求 B.请求停止侵害、排除妨碍、消除危险 C.不动产物权和登记的动产物权的权利人请求返还财产 D.请求支付抚养费、赡养费或者扶养费 E.权利人提起诉讼或者申请仲裁

答案：B,C,D 解析：A 权利人向义务人提出履行请求 B. 请求停止侵害、排除妨碍、消除危险 C. 不动产物权和登记的动产物权的权利人请求返还财产 D. 请求支付抚养费、赡养费或者扶养费 E. 权利人提起诉讼或者申请仲裁诉讼时效是权利人在法定期间内不行使权利，当时效期间届满时，义务人获得诉讼时效抗辩权，权利人的请求权不受国家强制力保护的法律制度。但不是所有的请求权都适用诉讼时效，《民法总则》规定不适用诉讼时效的规定包括：①请求停止侵害、

利人请求返还财产；③请求支付抚养费、赡养费或者扶养费等。

不动产申请以（ ）为原则。A.一次申请 B.多次申请 C.共同申请 D.单方申请

答案：C 解析：不动产登记申请以共同申请为原则，以单方申请为例外。即申请不动产登记原则上由当事人双方共同申请，但特殊情形下，也可以单方申请。

接待卖方客户时，需要查看或收集的文件不包括（ ）。
A.房地产权属证书原件 B.房屋所有权人的身份证明原件 C.授权委托书的复印件 D.房地产权属证书复印件

答案：C 解析：存量房买卖业务中卖方客户接待包括：①主体身份识别；②了解卖房的原因和资金要求；③了解房屋本身的权利状况，以及是否符合出售条件；④告知委托人必要事项；⑤告知委托人近期类似房地产成交价格，协助委托人初步确定房屋挂牌价格。需要查看或收集下列文件：①房地产权属证书原件及复印件；②房屋所有权人的身份证明原件及复印件；③共有人同意出售证明；④受托人身份证明原件及复印件、授权委托书等。

全国人民代表大会及其常务委员会颁布的有关房地产的专门法律有（ ）。A.《城市房地产管理法》 B.《土地管理法》 C.《土地管理法实施条例》 D.《住房公积金管理条例》

《城市房地产转让管理规定》

答案：A,B 解析：全国人民代表大会及其常务委员会颁布的法律，这些法律效力仅次于宪法，是房地产法律体系的重要组成部分，是制定有关房地产法规、规章的依据和基础。主要有：①《城市房地产管理法》；②与房地产相关的法律，包括：a.《物权法》；b.《土地管理法》；c.《城乡规划法》。CD两项属于以国务院令形式颁布的房地产行政法规；E项属于行政规章。

房地产经纪服务费用的组成部分为（ ）。A.基本工资 B.提成 C.佣金 D.奖金 E.代办服务费

答案：C,E 解析：房地产经纪服务费用就是房地产经纪机构提供房地产经纪服务应得的服务报酬，由佣金和代办服务费两部分构成。房地产经纪服务完成并达到约定的服务标准，房地产经纪机构才可以收取服务报酬。

房地产经纪协理模拟试题 8 篇 第 4 篇

成套房屋的建筑面积由（ ）组成。A.套内建筑面积和分摊的共有建筑面积 B.使用面积和公摊面积 C.套型面积和户型面积 D.套内使用面积和墙体面积

答案：A 解析：成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，即：建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积。成套房屋的套内建筑面积由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成，即：

阳台建筑面积。

养客是客源开拓中的重要策略，因此房地产经纪人应对潜在客户（ ）。A.进行分级 B.探询购买动机 C.提供专业咨询 D.集中开展市场营销

答案：C 解析：养客是客源开拓中的重要策略，是指经纪人将一个陌生的客户转化为一个积极的购买者的过程。潜在客户希望被告知购买信息，被传授专业的知识、提供专业的服务、以帮助他们做出合理的决策。经纪人在初次接触客户之后，用自己的专业知识、经验和市场信息为客户提供咨询，从而建立与消费者之间的信任关系。

不属于住房公积金特点的是（ ）。A.强制性 B.互助性 C.自愿性 D.保障性

答案：C 解析：住房公积金是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其在职职工缴存的长期住房储金。住房公积金的特点包括：①义务性，又称强制性；②互助性；③保障性。

目前中国大部分房地产经纪机构采用公盘制，公盘制的主要缺点有（ ）。A.工作效率低 B.房源信息不能实现共享 C.会出现“留盘”行为 D.房源信息较易外泄 E.不利于激发房地产经纪人收集房源信息的积极性

C,D,E 解析：公盘制，是指在一个房地产经纪企业内部，或者几个联盟房地产经纪企业之间，或者一定区域范围内加入联盟的全部房地产经纪企业，将所有房源信息完全共享。目前，我国大部分直营房地产经纪企业内部均采用公盘制达到房源信息共享的目的。它的缺点有：①不利于激发经纪人收集房源信息的积极性，部分经纪人为了个人的利益，会出现“留盘”行为。②房源信息较容易外泄。③可能出现有的房源信息多个经纪人同时在跟进，造成重复作业和对业主的骚扰，也容易导致员工内部利益冲突。

适用变更登记的主要情形包括（ ）。A.权利人姓名或者名称变更的 B.权利人放弃不动产权利的 C.地役权的利用目的、方法、期限等发生变化的 D.不动产权利期限发生变化的 E.买卖、继承、遗赠、赠与、互换不动产的

答案：A,C,D 解析：一般来说，适用变更登记的主要情形包括：①权利人姓名或者名称变更的；②不动产坐落、名称、用途、面积等自然状况变更的；③不动产权利期限发生变化的；④同一权利人分割或者合并不动产的；⑤抵押权顺位、担保范围、主债权数额，最高额抵押债券额限度、债权确定期间等发生变化的；⑥地役权的利用目的、方法、期限等发生变化的；⑦法律、行政法规规定的其他不涉及不动产权力转移的变更情形。题中，B 项属于注销登记；E 项属于转移登记。

）担保委托贷款。A.强制性 B.政策性 C.商业性 D.自由性

答案：B 解析：住房公积金贷款是指由各城市住房公积金管理中心及所属管理部门，运用住房公积金，委托银行向购买（自建、翻建、大修）住房职工发放的一种政策性担保委托贷款。贷款发放委托银行，并由借款人或第三人提供符合管理中心要求的担保方式。

某7层写字楼建造于20世纪80年代，为钢筋混凝土框架结构，设楼梯间2个，内外墙体由普通砖砌成，外墙粘釉面砖。采暖是由锅炉产生的热水，经输热管道送到房间散热器中，放出热量后，经回水管道流回重新加热，循环使用。为适应现代化办公要求方便出租，2022年业主对该写字楼以综合布线系统为基础，利用现代技术办公进行了楼宇智能化改造。经由专业技术人员对该写字楼在建筑结构、装饰、房屋设备等方面的现场观察与分析认为，该写字楼主体结构装修完好，少数部件、设备虽然有破损，但不严重，并且经维修后就能恢复。该写字楼在当时建造时可能采用的施工方法有（ ）。A.现浇现砌式 B.预制装配式 C.现浇装配式 D.现砌装配式

答案：A 解析：施工方法是指建造建筑物时所采用的方法。根据施工方法的不同，建筑物分为下列三种：①现浇现砌式建筑，主要承重构件均是在施工现场浇筑或砌筑而成。②预

在施工现场进行装配而成。③部分现浇现砌、部分装配式建筑，一部分构件（如墙体）是在施工现场浇筑或砌筑而成，一部分构件（如楼板、楼梯）则采用在加工厂制成的预制构件。

公共租赁住房可通过（ ）等多种形式筹集。A.新建 B.改建 C.收购 D.长期租赁 E.征收

答案：A,B,C,D 解析：公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。公共租赁住房可通过新建、改建、收购、长期租赁等多种形式筹集，也可以由政府投资或由政府提供政策支持、社会力量投资。

房地产经纪协理模拟试题 8 篇 第 5 篇

房屋实物状况查看的注意事项包括（ ）。A.看房顶是否有漏水 B.看装饰装修情况 C.户型是否方正 D.关注电梯质量 E.关注房龄情况

答案：A,C,D 解析：房屋实物状况查看的注意事项有：①若房屋为一层，要注意下水是否畅通，或者有没有异味。如果一层是独立下水，查看二层房屋时，要关注下水是否畅通。若是顶层，要注意是否有漏雨的痕迹。对于老旧小区，还要注意小区墙面是否渗水、脱落等。②看房顶是否有漏水。③

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/785000231241011331>