**2019房地产经纪专业基础考试大纲**

**第一章房地产和住宅**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对作为房地产经纪对象的房地产特别是住宅的认知程度，包括对房地产的概念、重要性和主要特性，房地产面积及识图，住宅及其性能评定等的了解、熟悉和掌握程度。考试内容

第一节房地产概述

一、房地产的概念

(一)房地产的含义

(二)土地、建筑物和其他相关定着物的含义

1.土地的含义

2.建筑物的含义

3.其他相关定着物的含义

(三)房地产实物、权益和区位的含义

1.房地产实物的含义

2.房地产权益的含义

3.房地产区位的含义

二、房地产的重要性

三、房地产的主要特性

(一)不可移动

(二)各不相同

(三)寿命长久

(四)供给有限

(五)价值较大

(六)用途多样

(七)相互影响

(八)易受限制

(九)难以变现

(十)保值增值

第二节房地产面积

一、房地产面积的作用

二、房屋面积的种类

(一)建筑面积及其组成

(二)不同阶段的房屋面积

1.预测面积

2.实测面积

3.合同约定面积

4.产权登记面积

三、得房率和实用率

四、土地面积的种类

第三节房地产识图

一、地图和地形图

二、建筑总平面图和建筑平面图

(一)建筑总平面图

(二)建筑平面图

三、房地产图

(一)户型图

(二)房产分户图

(三)宗地图

第四节住宅及其性能评定

一、住宅的概念

二、住宅的类型

(一)存量住宅和增量住宅

(二)现房和期房

(三)精装房、简装房和毛坯房

(四)平房和楼房

(五)低层住宅、多层住宅、中高层住宅和高层住宅

(六)独立式住宅、双拼式住宅、联排式住宅、叠拼式住宅和公寓式住宅

(七)低密度住宅和高密度住宅

(八)板式住宅、塔式住宅和板塔结合住宅

(九)单元式住宅、通廊式住宅和内天井式住宅

(十)平层住宅、错层住宅、复式住宅和跃层住宅

(十一)成套住宅和非成套住宅

(十二)纯住宅、商住房和酒店式公寓

(十三)普通住房和非普通住房

(十四)商品住房和其他住房

(十五)完全产权住房和非完全产权住房

(十六)完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房

(十七)住宅的其他类型

三、住宅性能评定

(一)住宅适用性能及其评定内容

(二)住宅环境性能及其评定内容

(三)住宅经济性能及其评定内容

(四)住宅安全性能及其评定内容

(五)住宅耐久性能及其评定内容

考试要求

1.熟悉房地产的概念、重要性和主要特性;

2.熟悉房地产面积的作用;

3.掌握房屋面积的种类;

4.熟悉得房率和实用率;

5.了解土地面积的种类;

6.熟悉地图和地形图;

7.了解建筑总平面图和建筑平面图;

8.掌握户型图;

9.了解房产分户图和宗地图;

10.熟悉住宅的概念;

11.掌握住宅的类型;

12.了解住宅性能评定。

**第二章建筑和装饰装修**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对建筑和装饰装修的认知程度，包括对建筑物的主要种类、主要要求，建筑构造、建筑设备、建筑材料以及建筑装饰装修等的了解、熟悉和掌握程度。考试内容

第一节建筑概述

一、建筑物的主要分类

(一)根据建筑物使用性质的分类

1.民用建筑

2.工业建筑

3.农业建筑

(二)根据建筑结构的分类

1.砖木结构建筑

2.砖混结构建筑

3.钢筋混凝土结构建筑

4.钢结构建筑

5.其他结构建筑

(三)根据建筑施工方法的分类

1.现浇现砌式建筑

2.装配式建筑

3.部分现浇现砌、部分装配式建筑

(四)根据建筑设计使用年限的分类

二、对建筑物的主要要求

(一)对建筑物安全的要求

(二)对建筑物适用的要求

(三)对建筑物经济的要求

(四)对建筑物美观的要求

第二节建筑构造

一、建筑构造组成

二、地基和基础

(一)地基

(二)基础

三、墙体和柱

(一)墙体

1.墙体的作用

2.对墙体的要求

3.墙体的类型

(二)柱

四、门和窗

五、地面、楼板和梁

(一)地面

(二)楼板

(三)梁

六、楼梯

七、屋顶

第三节建筑设备

一、给水排水系统及设备

(一)给水系统及设备

1.给水的种类

2.给水的方式

3.热水供应系统

4.分质给水系统

(二)排水系统及设备

二、供电系统及设备

(一)供电的种类

(二)电压和用电负荷

(三)供电系统及设备的内容

三、燃气系统及设备

四、采暖系统及设备

五、通风和空调系统及设备

(一)通风系统及其分类

(二)空调系统及其分类

六、电梯

七、综合布线系统和楼宇智能化

(一)综合布线系统

(二)楼宇智能化

(三)智能化住宅与智能化居住区

1.智能化住宅的基本要求

2.智能化居住区的基本要求

八、设备层和管道井

第四节建筑材料

一、建筑材料的种类

二、建筑装饰材料的种类

三、建筑材料的基本性质

(一)建筑材料的物理性质

1.与质量有关的性质

2.与水有关的性质

3.与温度有关的性质

(二)建筑材料的力学性质

(三)建筑材料的耐久性

第五节建筑装饰装修

一、建筑装饰装修概述

(一)建筑装饰装修的概念

(二)建筑装饰装修的作用

(三)建筑装饰装修的基本要求

1.室外装饰装修的基本要求

2.室内装饰装修的基本要求

3.建筑装饰装修选材的基本要求

二、建筑装饰装修风格

(一)室外装饰装修风格

1.古典主义风格

2.新古典主义风格

3.现代主义风格

4.后现代主义风格

(二)室内装饰装修风格

1.传统风格

2.现代风格

3.自然风格

4.混合风格

三、室外装饰装修

(一)建筑物的外观视觉

1.统一与变化

2.尺度与比例

3.均衡与稳定

4.韵律与对比

(二)建筑物的外观色彩

1.色彩的基本知识

2.建筑物外观色彩的影响因素

(三)外墙面的装饰装修

1.清水墙饰面

2.抹灰类饰面

3.涂料类饰面

4.贴面类饰面

5.铺钉类饰面

6.幕墙饰面

四、室内装饰装修

(一)室内装饰装修色彩和质感

1.室内装饰装修的色彩要点

2.室内装饰材料的质感与选择

(二)室内墙面的装饰装修

1.室内墙面的种类

2.室内墙面的基本构造

(三)室内地面的装饰装修

1.室内地面的性能

2.室内地面的种类

3.室内地面的基本构造

(四)顶棚的装饰装修

1.直接式顶棚

2.悬吊式顶棚

考试要求

1.熟悉建筑物的主要种类;

2.掌握对建筑物的主要要求;

3.熟悉建筑构造;

4.熟悉建筑设备;

5.了解建筑材料的种类和基本性质;

6.熟悉建筑装饰材料的种类;

7.熟悉建筑装饰装修的概念、作用和基本要求;

8.了解建筑装饰装修风格;

9.了解室外装饰装修;

10.熟悉室内装饰装修。

**第三章城市和环境景观**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对城市和环境景观的认知程度，包括对城市、城市化、城市规划，环境和景观的概念和分类，住宅的环境好坏，景观要素和评价，以及环境污染及其危害等的了解、熟悉和掌握程度。考试内容

第一节城市和城市化

一、城市的概念和类型

(一)城市的概念

(二)城市的类型

1.根据城市规模的分类

2.根据城市职能的分类

3.根据城市行政等级的分类

4.城市的其他分类

二、城市的区域范围

三、城市功能分区

四、城市化

(一)城市化的概念和衡量指标

(二)城市化发展阶段

(三)城市化的类型

1.向心型城市化与离心型城市化

2.外延型城市化与飞地型城市化

第二节城市规划

一、城市规划相关术语和指标

二、城市居住区的区位选择

三、城市居住区的规模和规划布局类型

四、城市居住区的组成要素及规划布局

(一)居住区住宅的规划布置

(二)居住区公共服务设施的规划布置

(三)居住区内道路的规划布置

(四)居住区内绿地的规划布置

五、城市居住区的技术经济指标

第三节环境和景观概述

一、环境的概念

二、环境的分类

三、住宅的环境好坏

四、景观及其相关概念

(一)景观的含义

(二)景观与环境的关系

(三)景观与园林的异同

五、景观的分类

(一)自然景观和人文景观

(二)软景观和硬景观

六、景观要素

七、景观评价

第四节环境污染

一、环境污染概述

(一)环境污染的概念

(二)环境污染的类型

(三)环境污染源

1.环境污染源的概念

2.环境污染源的类型

二、空气污染

(一)空气污染的概念

(二)空气污染物的类型和危害

1.颗粒污染物及其危害

2.气态污染物及其危害

(三)空气污染源

1.主要空气污染源

2.空气污染源的源强和源高及其影响

三、噪声污染

(一)噪声污染的概念和特征

(二)噪声的危害

(三)噪声污染源

1.交通噪声

2.生活噪声

3.工业噪声

4.建筑施工噪声

四、水污染

(一)水污染的概念

(二)水污染物及其危害

五、固体废物污染

(一)固体废物的概念和种类

(二)固体废物的危害

1.城市垃圾及其危害

2.工业固体废物及其危害

六、辐射污染

(一)辐射污染的种类

(二)电磁辐射污染

1.电磁辐射污染的概念

2.光污染及其危害

3.其他电磁辐射污染及其危害

(三)放射性辐射污染

1.放射性辐射污染的概念

2.放射性辐射污染的来源

3.放射性辐射污染的危害

七、室内环境污染

(一)室内环境污染概述

(二)室内环境污染的来源

(三)建筑材料的室内环境污染

考试要求

1.熟悉城市的概念、类型和区域范围;

2.掌握城市功能分区;

3.熟悉城市化;

4.掌握城市规划相关术语和指标;

5.熟悉城市居住区的区位选择、规模、规划布局类型、组成要素及规划布局;

6.了解城市居住区的技术经济指标;

7.熟悉环境的概念和分类;

8.掌握住宅的环境好坏;

9.熟悉景观及其相关概念和分类;

10.了解景观要素;

11.熟悉景观评价;

12.掌握环境污染的概念、类型和环境污染源;

13.熟悉空气污染和噪声污染;

14.了解水污染和固体废物污染;

15.熟悉辐射污染;

16.掌握室内环境污染。

**第四章房地产市场及其运行**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产市场及其运行的认知程度，包括对房地产市场的概念、要素、作用、特点、主要参与者、分类，以及房地产市场供求、市场竞争、市场波动和市场调控等的了解、熟悉和掌握程度。考试内容

第一节房地产市场概述

一、房地产市场的概念和要素

(一)市场的概念

(二)房地产市场的概念

(三)房地产市场的要素

二、房地产市场的作用和特点

(一)房地产市场的作用

(二)房地产市场的特点

1.交易标的物不能移动

2.交易标的物各不相同

3.交易金额较大

4.交易频次较低

5.交易时间较长

6.新房和存量房市场并存

7.买卖和租赁市场并存

8.市场状况各地不同

9.交易和市场易受管制

10.普遍需要经纪服务

三、房地产市场的主要参与者

(一)房地产供给者

1.房地产供给者的种类

2.房地产供给者的主要诉求

(二)房地产需求者

1.房地产需求者的种类

2.房地产需求者的主要诉求

(三)房地产经纪机构

(四)其他专业服务机构

1.金融机构

2.房地产估价机构

3.公证机构

4.律师事务所

(五)房地产市场管理者

1.房地产管理部门

2.房地产行业组织

第二节房地产市场的分类

一、按房地产流转次数的分类

二、按房地产交易方式的分类

三、按房地产用途的分类

四、按区域范围的分类

五、房地产市场的其他分类

第三节房地产市场供给与需求

一、房地产市场需求

(一)房地产市场需求的含义

(二)决定房地产需求量的因素

1.该种房地产的价格水平

2.消费者的收入水平

3.人口数量或家庭数量

4.消费者的偏好

5.相关物品的价格水平

6.消费者对未来的预期

二、房地产市场供给

(一)房地产市场供给的含义

(二)决定房地产供给量的因素

1.该种房地产的价格水平

2.该种房地产的开发成本

3.该种房地产的开发技术水平

4.房地产供给者对未来的预期

三、房地产供求关系

第四节房地产市场竞争与结构

一、房地产市场竞争

二、房地产市场结构

(一)完全竞争市场

(二)垄断竞争市场

(三)寡头垄断市场

(四)完全垄断市场

第五节房地产市场波动与调控

一、房地产市场波动

二、房地产市场周期

(一)房地产市场周期的含义

(二)房地产市场周期不同阶段的特征

1.繁荣阶段的主要特征

2.衰退阶段的主要特征

3.萧条阶段的主要特征

4.复苏阶段的主要特征

三、房地产市场调控

(一)房地产金融政策措施及其影响

(二)房地产税收政策措施及其影响

(三)土地供应政策措施及其影响

(四)住房保障政策措施及其影响

(五)其他方面的政策措施及其影响

考试要求

1.熟悉房地产市场的概念和要素;

2.掌握房地产市场的作用和特点;

3.掌握房地产市场的主要参与者;

4.熟悉房地产市场的分类;

5.熟悉房地产市场需求与供给;

6.了解房地产市场竞争与结构;

7.熟悉房地产市场波动和周期;

8.掌握房地产市场调控。

**第五章房地产价格及其评估**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产价格及其评估的认知程度，包括对房地产价格的含义、特点、种类、影响因素和评估方法等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节房地产价格概述

一、房地产价格的含义

二、房地产价格的特点

(一)与区位密切相关

(二)实质上是权益的价格

(三)同时有买卖价格和租赁价格

(四)易受交易者的个别情况影响

(五)形成的时间通常较长

(六)包含的内容复杂多样

第二节房地产价格的主要种类

一、挂牌价格、成交价格和市场价格

(一)挂牌价格

(二)成交价格

(三)市场价格

二、总价格、单位价格和楼面地价

(一)总价格

(二)单位价格

(三)楼面地价

三、正常负担价、卖方净得价和买方实付价

四、真实成交价、网签备案价、计税指导价和贷款评估价

五、名义价格和实际价格

六、现房价格和期房价格

七、起价、标价、成交价和均价

八、买卖价格和租赁价格

(一)买卖价格

(二)租赁价格

九、补地价

十、市场调节价、政府指导价和政府定价

第三节房地产价格的影响因素

一、房地产价格的影响因素概述

二、人口因素

(一)人口数量

(二)人口结构

(三)人口素质

三、居民收入因素

四、物价因素

五、利率因素

六、汇率因素

七、房地产税收因素

(一)房地产开发环节的税收

(二)房地产交易环节的税收

(三)房地产保有环节的税收

八、交通因素

九、心理因素

第四节房地产价格的评估方法

一、比较法

(一)比较法概述

(二)交易实例搜集

(三)可比实例选取

(四)比较基础建立

1.统一财产范围

2.统一付款方式

3.统一融资条件

4.统一税费负担

5.统一计价单位

(五)交易情况修正

(六)市场状况调整

(七)房地产状况调整

(八)比较价格计算

二、收益法

(一)收益法概述

(二)报酬资本化法主要公式

1.收益期为有限年且净收益每年不变的公式

2.收益期为无限年且净收益每年不变的公式

3.预知未来若干年后价格的公式

(三)净收益求取

(四)报酬率求取

1.报酬率的含义

2.报酬率的求取方法

(五)直接资本化法

三、成本法

(一)成本法概述

(二)房地产价格构成

1.土地取得成本

2.建设成本

3.管理费用

4.销售费用

5.投资利息

6.销售税费

7.开发利润

(三)成本法基本公式

(四)房地产重新购建价格

(五)建筑物折旧

1.建筑物折旧的含义和内容

2.测算建筑物折旧的年限法

考试要求

1.了解房地产价格的含义;

2.熟悉房地产价格的特点;

3.掌握房地产价格的种类;

4.熟悉房地产价格的影响因素;

5.掌握房地产价格评估的比较法;

6.熟悉房地产价格评估的收益法、成本法。

**第六章房地产投资及其评价**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产投资及其评价的认知程度，包括对房地产投资的含义、类型、特点、一般步骤和投资者的风险偏好，资金的时间价值，房地产投资项目经济评价指标和方法，房地产投资风险及其应对等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节房地产投资概述

一、房地产投资的含义

二、房地产投资的类型

(一)房地产投资类型概述

(二)房地产置业投资的类型

1.购置后长期租赁经营

2.购置后出租一定年限再转让

3.购置后经营一定年限再转让

4.购置后放置一定年限再转让

三、房地产投资的特点

(一)兼有投资和消费双重功能

(二)投资金额较大

(三)有较大的杠杆作用

(四)可抵御通货膨胀

(五)投资时间通常较长

(六)投资选择的多样性

(七)投资区域的差异性

(八)投资价值的附加性

(九)投资收益的个别性

(十)投资预期的风险性

四、房地产投资的一般步骤

五、房地产投资者的风险偏好

(一)按风险偏好划分的投资者类型

(二)不同风险偏好投资者的特点

1.保守型投资者的特点

2.中庸保守型投资者的特点

3.中庸型投资者的特点

4.中庸进取型投资者的特点

5.进取型投资者的特点

第二节资金的时间价值

一、资金的时间价值的含义

二、单利和复利

(一)利息和利率的概念

(二)单利的计算

(三)复利的计算

(四)单利与复利的换算

三、名义利率和实际利率

(一)名义利率和实际利率问题的产生

(二)名义利率下的本利和计算

(三)名义利率与实际利率的换算

四、资金的时间价值的换算

(一)资金的时间价值换算的基本说明

1.资金时间价值换算中的符号及其含义

2.资金时间价值换算中的假设条件

3.资金时间价值换算中的基本关系

(二)资金时间价值换算的常用公式

1.将现值转换为将来值的公式

2.将将来值转换为现值的公式

3.将等额年金转换为将来值的公式

4.将将来值转换为等额年金的公式

5.将等额年金转换为现值的公式

6.将现值转换为等额年金的公式

第三节房地产投资项目经济评价

一、房地产投资项目经济评价概述

二、房地产投资项目现金流量估计

(一)现金流量的概念

(二)现金流量图

(三)现金流量表

三、房地产投资项目经济评价指标和方法

(一)静态评价主要指标和方法

1.租金回报率

2.投资收益率

3.资本金收益率

4.静态投资回收期

(二)动态评价主要指标和方法

1.财务净现值

2.财务内部收益率

3.动态投资回收期

第四节房地产投资风险及其应对

一、房地产投资风险的含义

二、房地产投资风险的特征

(一)客观性

(二)不确定性

(三)潜在性

(四)损益双重性

(五)可测性

(六)相关性

三、房地产投资的主要风险

(一)市场供求风险

(二)市场周期风险

(三)政策风险

(四)利率风险

(五)通货膨胀风险

(六)比较风险

(七)收益现金流风险

(八)时间风险

(九)持有期风险

(十)流动性风险

(十一)或然损失风险

(十二)政治风险

四、房地产投资风险的应对

(一)房地产投资风险应对的原则

1.针对性原则

2.可行性原则

3.连续性原则

(二)房地产投资风险应对的方法

1.风险回避

2.风险组合

3.风险控制

4.风险转移

5.风险自留

考试要求

1.熟悉房地产投资的含义、特点和一般步骤;

2.掌握房地产投资的类型;

3.了解房地产投资者的风险偏好;

4.掌握资金的时间价值的含义;

5.熟悉单利和复利;

6.了解名义利率和实际利率;

7.熟悉资金的时间价值的换算;

8.了解房地产投资项目经济评价的含义、意义和一般步骤;

9.熟悉房地产投资项目现金流量估计;

10.熟悉房地产投资项目经济评价指标和方法;

11.了解房地产投资风险的含义和特征;

12.熟悉房地产投资的主要风险和风险应对。

**第七章房地产金融和贷款**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产金融及贷款的认知程度，包括对房地产金融的概念、职能和机构，货币和汇率，信用和利率，房地产贷款的概念、种类和参与者，个人住房贷款的种类、相关术语、有关选择和计算等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节房地产金融概述

一、房地产金融的概念和职能

二、中国现行金融机构体系

三、货币和汇率

(一)货币

(二)汇率

1.汇率的概念

2.汇率的主要种类

四、信用和利率

(一)信用

1.信用的概念

2.信用的本质

3.信用的特征

4.信用工具

(二)利率

1.利率的主要种类

2.影响利率高低的主要因素

第二节房地产贷款概述

一、房地产贷款的概念

二、房地产贷款的主要种类

(一)个人住房贷款、商业用房贷款、房地产开发贷款、土地储备贷款和个人住房租赁贷款

(二)信用贷款和担保贷款

(三)固定利率贷款和浮动利率贷款

(四)短期贷款、中期贷款和长期贷款

三、房地产贷款的主要参与者

第三节个人住房贷款概述

一、个人住房贷款的种类

(一)个人购房贷款、个人自建住房贷款和个人大修住房贷款

(二)购买新建住房贷款和购买存量住房贷款‘

(三)住房公积金贷款、商业性贷款和组合贷款

(四)首套住房贷款和非首套住房贷款

(五)一次性还本付息的贷款和分期还款的贷款

(六)本地人士贷款、外地人士贷款、港澳台和外籍人士贷款

二、个人住房贷款的相关术语

三、个人住房贷款的有关选择

(一)贷款金额的选择

(二)贷款方式的选择

(三)贷款机构的选择

(四)还款方式的选择

(五)贷款期限的选择

第四节个人住房贷款的有关计算

一、首付款的计算

(一)最少首付款的计算

(二)最多首付款的计算

二、贷款金额的计算

(一)贷款金额的基本计算公式

(二)最少贷款金额的计算

(三)最多贷款金额的计算

三、还款额的计算

(一)等额本息还款方式的月还款额计算

(二)等额本金还款方式的月还款额计算

四、贷款余额的计算

(一)等额本息还款方式的贷款余额计算

(二)等额本金还款方式的贷款余额计算

考试要求

1.熟悉房地产金融的概念和职能;

2.了解中国现行金融机构体系;

3.了解货币和汇率;

4.熟悉信用和利率;

5.掌握房地产贷款的概念和主要种类;

6.熟悉房地产贷款的主要参与者;

7.熟悉个人住房贷款的种类;

8.掌握个人住房贷款的相关术语;

9.掌握个人住房贷款的有关选择;

10.掌握个人住房贷款的有关计算。

**第八章法律和消费者权益保护**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对法律和消费者权益保护的认知程度，包括对中国现行法律体系及法律的适用范围、适用的基本原则，消费者权益保护法的相关规定等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节中国现行法律体系

一、宪法

二、法律

三、行政法规

四、地方性法规、自治条例和单行条例

五、规章

第二节法律的适用范围

一、法律在时间上的适用范围

二、法律在空间上的适用范围

三、法律对人的适用范围

第三节法律适用的基本原则

一、上位法优于下位法原则

二、特别法优于一般法原则

三、新法优于旧法原则

四、法不溯及既往原则

第四节消费者权益保护法

一、消费者及消费者权益的概念

二、消费者的权利

(一)安全保障权

(二)真情知悉权

(三)自主选择权

(四)公平交易权

(五)获得赔偿权

(六)得到尊重权

(七)依法结社权

(八)获得知识权

(九)监督批评权

三、经营者的义务

(一)守法诚信义务

(二)接受监督义务

(三)保证消费者安全义务

(四)真实信息告知义务

(五)真实标识义务

(六)出具凭证单据义务

(七)质量保证义务

(八)售后服务义务

(九)禁止以告示等方式免责

(十)禁止侵犯消费者人身权

四、消费者权益争议的解决

考试要求

1.了解中国现行法律体系和法律的适用范围;

2.熟悉法律适用的基本原则;

3.熟悉消费者及消费者权益的概念;

4.掌握消费者的权利和经营者的义务;

5.熟悉消费者权益争议的解决。

**第九章民法总则及相关法律**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对民事法律相关规定的认知程度，包括对

民法总则、物权法、合同法、婚姻法、继承法的相关规定等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节民法总则

一、民事关系

二、民事活动的基本原则

(一)平等原则

(二)自愿原则

(三)公平原则

(四)诚信原则

(五)守法和公序良俗原则

(六)绿色原则

三、民事主体

(一)民事主体的概念

(二)自然人

1.自然人的概念

2.自然人的民事权利能力

3.自然人的民事行为能力

4.监护

5.宣告失踪和宣告死亡

(三)法人

(四)非法人组织

四、民事权利

(一)民事权利的概念

(二)民事权利的种类

(三)民事权利的取得

(四)民事权利的行使

五、民事法律行为和代理

(一)民事法律行为

1.民事法律行为的概念

2.民事法律行为的形式

3.民事法律行为的效力

(二)代理

1.代理的概念

2.代理的类型

3.委托代理授权

4.代理权的行使

5.无权代理及其法律效果

六、民事责任和诉讼时效

(一)民事责任

(二)诉讼时效

1.诉讼时效的概念

2.诉讼时效期间

3.诉讼时效期间届满的法律效果

第二节物权法

一、物权概述

(一)物权的概念及其与债权的区别

(二)物权法的主要原则

1.物权法定原则

2.物权公示原则

3.物权取得和行使遵守法律、尊重社会公德原则

(三)物权的分类

1.不动产物权和动产物权

2.主物物权和从物物权

3.自物权和他物权

4.所有权和限制物权

5.无期限物权和有期限物权

二、所有权

(一)所有权概述

(二)不动产所有权

(三)业主的建筑物区分所有权

(四)相邻关系

(五)共有

三、用益物权

(一)用益物权的概念

(二)用益物权的种类

(三)用益物权的特征

四、担保物权

(一)担保物权的概念

(二)担保物权的种类

(三)担保物权的特征

五、占有

第三节合同法

一、合同概述

(一)合同的概念

(二)合同的特征

(三)合同的分类

1.典型合同和非典型合同

2.要式合同和非要式合同

3.双务合同和单务合同

4.有偿合同和无偿合同

5.诺成合同和实践合同

6.主合同和从合同

二、合同的订立

(一)合同的内容

(二)合同订立的程序

1.要约

2.承诺

(三)缔约过失责任

三、合同的效力

(一)合同的生效条件

(二)违反生效条件的合同

四、合同的履行

五、违约责任

(一)违约责任的概念

(二)违约的形式

(三)违约责任的承担方式

1.继续履行

2.赔偿损失

3.支付违约金

4.定金罚则

六、买卖合同和租赁合同

(一)买卖合同

1.买卖合同的概念和特征

2.买卖合同的内容

3.买卖合同当事人的义务

4.标的物所有权的转移和孳息归属

5.标的物的风险责任承担

(二)租赁合同

1.租赁合同的概念和特征

2.租赁合同的内容和形式

3.租赁合同的种类

4.租赁合同当事人的义务

5.租赁合同的解除

七、委托合同和居间合同

(一)委托合同

1.委托合同的概念

2.委托合同的特征

3.委托合同的种类

4.委托合同当事人的义务

5.委托合同当事人的赔偿责任

6.委托合同的终止

(二)居间合同

1.居间合同的概念

2.居间合同的特征

3.居间合同当事人的义务

(三)居间合同与委托合同的异同

第四节婚姻法

一、夫妻财产制的类型及其适用

二、夫妻约定财产制的主要内容

三、夫妻个人财产制的主要内容

四、夫妻共同财产制的主要内容

第五节继承法

一、继承和遗产的概念

二、遗产继承的顺序

三、遗产继承与债务清偿

考试要求

1.熟悉民事关系;

2.掌握民事活动的基本原则;

3.掌握自然人;

4.了解法人和非法人组织;

5.熟悉民事权利;

6.掌握民事法律行为和代理;

7.掌握民事责任;

8.了解诉讼时效;

9.掌握物权的概念及其与债权的区别，物权的分类;

10.熟悉物权法的主要原则;

11.熟悉所有权、用益物权、担保物权、占有;

12.熟悉合同的概念和特征，合同的分类;

13.掌握合同的订立、效力、履行和违约责任;

14.掌握买卖合同、租赁合同、委托合同和居间合同;

15.熟悉婚姻法和继承法的有关内容。

**第十章消费心理与营销心理**

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对消费心理及营销心理的认知程度，包括对心理活动和心理现象，消费者的心理过程、个性心理特征、需要、动机和行为，消费者群体的心理与行为，营销过程心理与策略，以及经纪人员的人际交往和积极心态等的了解、熟悉和掌握程度。

考试内容

第一节个体消费者的心理与行为

一、心理活动和心理现象

(一)心理活动与行为表现

(二)心理现象及其认识

1.心理过程

2.个性心理

二、消费者的心理过程

(一)消费者的认知过程

1.消费者的感觉

2.消费者的知觉

3.消费者的记忆

4.消费者的思维

5.消费者的想象

(二)消费者的情绪过程

(三)消费者的意志过程

(四)消费者的注意

三、消费者的个性心理特征

(一)消费者的性格

1.性格的概念

2.性格的类型

3.消费者的性格与其行为特征

(二)消费者的气质

1.气质的含义

2.气质的类型

3.消费者的气质与购买行为的内在联系

(三)消费者的能力

四、消费者的需要和动机

(一)需要的概念和特点

(二)需要层次理论

1.生理的需要

2.安全的需要

3.归属和爱的需要

4.尊重的需要

5.自我实现的需要

(三)消费者需要的主要内容

1.对商品基本功能的需要

2.对商品安全性能的需要

3.对商品消费便利的需要

4.对商品审美功能的需要

5.对商品情绪功能的需要

6.对商品社会象征的需要

7.对享受良好服务的需要

(四)消费者的动机

1.消费者动机的形成

2.消费者动机的功能

3.消费者动机的种类

五、消费者的行为

第二节消费者群体的心理与行为

一、消费者群体的形成和类型

(一)消费者群体的概念和意义

(二)消费者群体的形成原因

(三)消费者群体的类型划分

二、不同年龄消费者的心理与行为

(一)青年消费者的心理与行为

(二)中年消费者的心理与行为

(三)老年消费者的心理与行为

三、不同阶层消费者的心理与行为

第三节营销过程心理与策略

一、价格心理

(一)商品价格的心理功能

1.商品价值认知功能

2.自我意识比拟功能

3.调节商品需求功能

(二)消费者的价格心理表现

1.习惯性心理

2.敏感性心理

3.倾向性心理

4.感受性心理

(三)消费者对价格的判断

(四)商品的心理定价策略

1.高位定价策略

2.低位定价策略

3.尾数定价策略

4.折扣定价策略

二、广告心理

(一)广告的心理过程

(二)成功广告的心理方法

三、现场营销心理

(一)现场营销的消费者心理

(二)现场营销过程心理分析

四、购房人的类型及相应的营销策略

(一)成熟理智型购房人及其营销策略

(二)缺少经验型购房人及其营销策略

(三)小心谨慎型购房人及其营销策略

(四)犹豫不决型购房人及其营销策略

(五)眼光挑剔型购房人及其营销策略

(六)特殊偏好型购房人及其营销策略

第四节经纪人员心理及其综合素质提高

一、经纪人员与客户的心理互动

(一)经纪人员与客户的相互心理影响

1.房地产经纪人员对客户的心理影响

2.客户对房地产经纪人员的心理影响

(二)经纪人员与客户之间良好心理氛围的建立

(三)经纪人员与客户之间冲突的避免

二、经纪人员的心理素质分析

三、经纪人员的综合素质提高

第五节经纪人员的人际交往和积极心态

一、经纪人员的人际交往与人际关系

(一)给人留下良好第一印象

(二)掌握必要的交谈技巧

(三)关心客户并满足其兴趣和需要

(四)提高自己的判断力

(五)培养自己的说服力

(六)增加自己的幽默感

(七)丰富自己的社会关系

二、经纪人员的心理压力及其应对

(一)经纪人员的心理压力

(二)经纪人员心理压力的应对

1.不断提高自己的心理承受能力

2.仔细分析自己的心理压力来源

3.科学有效减轻自己的心理压力

三、经纪人员积极心态的建立与保持

(一)积极心态的含义

(二)消极心态的检测和形成原因

(三)积极心态的建立和消极心态的克服

考试要求

1.了解心理现象、心理过程和个性心理;

2.熟悉消费者的心理过程和个性心理特征;

3.掌握消费者的需要和动机;

4.熟悉消费者群体的心理与行为;

5.掌握价格心理;

6.熟悉广告心理;

7.了解现场营销心理;

8.掌握购房人的类型及相应的销售策略;

9.熟悉经纪人员心理及其综合素质提高;

10.熟悉经纪人员的人际交往与人际关系;

11.掌握经纪人员的心理压力及其应对;

12.熟悉经纪人员积极心态的建立与保持。