

附件3

大连市第六届“工匠杯”职工技能竞赛暨 全市房地产营销技能大赛技术文件

房地产经纪人

第一部分 竞赛技术纲要

一、命题原则

竞赛以国家相关职业标准为依据，结合房地产经纪行业新的发展变化和工作实际，考核房地产经纪人的职业综合能力，并对技能人才培养起到示范引导作用。

二、竞赛内容

竞赛以房地产经纪人应知应会的知识技能为基础，以房地产经纪人应具备的知识结构、综合素质和业务操作技能为重点，以全国房地产经纪人职业资格考试教材等相关内容为参考。

竞赛分为理论知识和实际操作两部分。

（一）理论知识比赛。重点考察房屋买卖业务知识和房地产基础知识。

参考书目：《房地产经纪专业基础》、《房地产经纪业务操作》、《房地产经纪职业导论》、《房地产交易制度政策》。

（二）实际操作比赛。重点检测实际运用能力，包括案例分

析（闭卷笔试）、讲盘两种形式。

1. 案例分析：围绕房屋交易过程中的典型案例及相关计算，考核选手综合分析和解决实际问题的能力。

2. 讲盘：围绕讲盘技术要点，从信息匹配度、楼盘和客源解读能力、政策分析能力、逻辑思维能力、语言表达能力、职业形象等方面进行考核。

三、竞赛方式

（一）理论知识比赛。为闭卷考试，采用机考形式，考试时间 60 分钟。

（二）实际操作比赛。采取闭卷书面考试和现场实地比赛相结合的方式。其中，案例分析为闭卷笔试，包括房地产经纪案例分析、房地产交易相关计算，考试时间 45 分钟。讲盘为现场实地比赛，赛前将一定数量的楼盘信息以 PPT 形式发给选手，竞赛当天选手根据现场抽签的题目（客源信息）与已知楼盘信息进行匹配后（准备时间 5 分钟），现场讲解、展示（限时 5 分钟）。

（三）考核方式。理论知识比赛成绩前 30 名选手进入实际操作比赛。竞赛题型、题量、分值及竞赛方式详见下表。

竞赛内容		题型及题量	形式及时长	分值	占总成绩的比例%
理论知识		客观题（单选、多选） 75题	闭卷机考 60min	100分	30%
实际操作	案例分析	主观题(问答题、计算题) 4题	闭卷笔试 45min	100分	30%
	讲盘	1题	现场讲解 每人5min	100分	40%

第二部分 评判规则

一、评分规则

（一）理论知识比赛

单项选择题共 50 题，每题 1 分，共 50 分，答对得 1 分，答错不得分；多项选择题共 25 题，每题 2 分，共 50 分。每题的备选项中，有 2 个或 2 个以上选项符合题意，少选、错选、多选均不得分。理论知识比赛成绩由计算机自动评分，占总成绩 30%。

（二）实际操作比赛

占总成绩 70%，其中案例分析占 30%，讲盘占 40%。

1. 案例分析；问答题共 2 题，每题 30 分；计算题共 2 题，每题 20 分。本环节由大赛组委会聘请相关专家根据标准答案集中批阅试卷。

2. 讲盘由评委现场打分，具体评分标准见下表。选手讲盘最终得分计算方法：去掉一个最高分、去掉一个最低分后取平均分。

评分项目		评分要素	满分 分值	评审 得分
职业形象 (5 分)		着职业正装，打扮得体，言行举止有礼	5	
楼盘解读能力 (50 分)	信息匹配	与所抽取的客源信息能够精准匹配	10	
	楼盘概况	开发商/物业、区位、环境、建成年代、建成由来、建筑结构或设计理念、容积率等必要信息介绍	10	
	配套讲解 (6 项当中，结合客源信息，能够有侧重点的详解其中两点)	1. 交通：周边公交线路、地铁线路、站名、起始站，途经标志性地点 2. 商业/银行：周边商场，超市；餐饮，娱乐场所；银行，ATM 机；步行时间 3. 教育：周边有无名校（小学，中学），学校的办学特色和办学理念；每年招生人	10	

		数；入学条件 4. 医疗：周边有无大型医院；医院名称、规模；医院等级；医疗特色 5. 绿化和物业：该社区的绿化率；物业服务情况 6. 公园/景点：周边公园、景点、景观；开闭园时间；收费情况		
	户型讲解	从规划、单元平面、梯户比、功能完善程度、布局合理性及客户需求等多角度分析户型，热门户型及分布情况介绍	10	
	成交历史与市场行情	楼盘和区域成交历史及市场行情；户型成交历史和市场行情；该区域未来规划或升值潜力	10	
客源解读能力 (25 分)	准确判断客户类型（刚需、投资、改善等）及核心需求点，对客户关注事项、客户购买力分析全面、准确		10	
	有自己的专业观点，结合项目优劣势分析，能够给客户提 供切实可行的解决方案或建议		10	
	有同理心，能够从客户的角度考虑问题		5	
政策分析能力 (10 分)	对涉及的法律法规及相关政策能够准确理解与掌握		10	
通用能力 (10 分)	逻辑思维能力	熟悉楼盘，讲解思路清晰，内容有条理且富有逻辑性	5	
	语言表达能力	口齿清晰、表达流畅，用词准确、恰当，有吸引力、感染力，能打动人	5	

二、违规扣分规则

选手扰乱赛场秩序，干扰评委及工作人员，视情节扣 5~20 分，情况严重者取消竞赛资格。

三、名次排名规则

本次竞赛名次依据以下排名规则顺序排列：

（一）依据理论知识和实际操作两项成绩按规定比例核算后的分数排名，即总成绩较高者名次在前。

（二）总成绩相同者，实际操作成绩高者名次在前。

（三）实际操作成绩相同者，讲盘成绩高者名次在前。

第三部分 竞赛纪律

一、本次竞赛日程按大赛组委会规定的时间表执行。

二、选手应按照竞赛时间至少提前 20 分钟进入候考区，进行签到检录或抽签。各环节竞赛开始 10 分钟后，选手不得再进入赛场。

三、选手凭本人身份证和参赛证进入赛场，对号入座，按要求进行答题。理论知识和案例分析自带签字笔和只有计算功能的计算器，其他任何资料和电子产品禁止带入赛场，否则成绩无效。草稿纸由现场统一提供。

四、讲盘选手按抽签顺序上场。着正装出席，服装上不得出现选手姓名、单位 logo 等个人信息。

五、考试时间结束，选手应立即停止答题。理论知识和案例分析开考 30 分钟后方可离场，讲盘竞赛期间不得擅自离开候场区。

六、竞赛期间，选手如有抄袭等作弊行为，取消参赛资格并在全行业通报。

七、比赛时间以赛场计时器为准。

八、选手要自觉维护现场秩序，服从现场工作人员安排，全程保持赛场安静，严格遵守竞赛纪律。