地产经纪 考前冲刺单

考前一晚只看这几页。

考场规则

项目	现行口径	核对
题量、时长、计分	100 道单选，每题 1 分，3 小时	2026-11-15
及格线	70%	2026-11-15
补考	补考 60 题、2 小时	2026-11-15
课程费与时限	课程费 $1,500；作业须在注册后一年内交完（每周最多两份），交完作业后两年内须通过期末考	2026-11-15
英语能力要求（ELPR）	报考期末考之前必须先满足英语能力要求，UBC 建议至少预留两个月办理	2026-11-15
考后还要上 Applied Practice Course	通过考试后还须完成 BCFSA 的住宅或商业 Trading Services Applied Practice Course 才能发牌	2026-11-15
2027 年的新要求（与本考试不同类）	2027-04-01 起，strata 管理代表、associate broker、managing broker 三类也要加 Applied Practice Course；trading services 代表原本就要上	2026-11-15
分章权重	没有公布百分比；UBC 考试 FAQ 只说题目大体在主要章节之间平均分配、不按顺序排列	2026-11-15
考试费	每次考试 $200（课程费 $1,500 另计）	2026-11-15

考前 24 小时清单

- 证件：报名时登记的姓名与证件上的姓名逐字一致。
- 提前到场或提前登录，迟到可能不得入场。
- 节奏：100 题 180 分钟＝每题约 108 秒；第一遍不纠缠，标记后回头。
- 看到 NOT / EXCEPT / main / best 先圈出来再读选项。
- 考试口径和现行规则不一致时，答考试口径。

每章一个陷阱、一条必记

01 法律基础 P2 稳住

陷阱：先例必死套与跨省强制陷阱——题干出现「must follow a decision from another province」或「cannot depart from an earlier precedent even when material facts differ」。

必记：普通法靠遵循先例保障法律结果的可预测性；本省上诉法院与加拿大最高法院判例对下级法院有约束力，外省或外国判例仅有说服力，且若案件关键事实存在实质差异，法官可区分（distinguish）旧先例而不受其约束。

02 RESA 与 BC 地产监管 P2 稳住

陷阱：旧机构名残留陷阱——题干问谁负责发牌、制定规则、调查投诉或执行纪律处分，选项同时出现 BCFSA、RECBC、OSRE

必记：RESA 规定谁需持牌、如何发牌及违规处罚；Real Estate Services Rules（B.C. Reg. 209/2021）规定披露、信托账户、广告与代理关系等执业细则；REDMA 规范开发商销售开发单位的披露义务与买家撤销权。

03 买到的是什么 P2 稳住

陷阱：混淆按揭本息与运营费分担——题干出现 life tenant（终身权人）与 remainderman/reversioner（剩余权人/归复权人）争议谁付地税、按揭利息、按揭本金或保险费。

必记：王室（Crown）是土地的终极所有者，私人持有的是不同存续期的地产权（estate）；业主无遗嘱且无法定继承人时土地归复（escheat）王室，政府亦可依法征收（expropriation）。

04 土地分割与产权登记 P1 必拿分

陷阱：三年与十年租约线混用——题干出现 lease、actual occupation、part of a parcel、part of a building 或 transparency declaration 时，先核对是《土地产权法》的三年线还是 LOTA 的十年线。

必记：未经依《土地产权法》第 7 部审批，任何人不得为转让或签订超过三年（含终身）的租约而切分土地，但为出租建筑物或建筑物的一部分而做的划分不算分割。

05 持牌人的职业责任 P1 必拿分

陷阱：通用免责声明护身陷阱——题干出现 general disclaimer、believed to be correct but not guaranteed 或持牌人明知数据有误仍照发并援引免责条款。

必记：同一不当行为可同时触发民事诉讼、纪律处分与特别赔偿基金申请，三条线互不替代，且纪律线旨在维护行业声誉与公众信心，不以有人实际受损为前提。

06 商业与住宅租赁 P1 必拿分

陷阱：商业与住宅规则串台——读题干第一句先圈出物业用途是商业店铺/写字楼/仓库（commercial）还是居住单元（residential），以及租期是否超过 20 年。

必记：租赁创设随地而走的土地权益，许可仅是合同特权；无论合同抬头怎么写，只要授予占用人排他占有，法院通常按当事人意图认定为租赁。

07 共管物业与合作社 P1 必拿分

陷阱：80% 票与 ¾ 票的分母混淆——题干同时给出全体有资格投票的业主总数与实际出席大会的人数，或议案涉及法团清盘（winding up）与注销图则。

必记：独立单元由业主通常持完全保有地产，共用财产由全体业主按份共有、法团排他管理；各户按本单元 unit entitlement 占全部单元总和的比例分摊共用开支与法团判决债务（全体一致通过另一公式并登记除外）。

08 财务报表导论 P2 稳住

陷阱：股份交易一刀切免牌照——题干出现持有地产的公司（company holding real estate），且出现收购全部股份（100% of the shares）或部分股份（partial shares）的对比。

必记：出售不持有地产的生意或仅出售公司部分股份无需地产牌照；但包含地产成分的资产打包出售（asset sale），或收购持有地产公司的全部（100%）股份，均需地产牌照。

09 职业伦理 P1 必拿分

陷阱：自律与法定权限混同——题干出现 discipline committee of a real estate board、suspend or cancel a licence 或 comparing the REALTOR® Code with RESA/Rules。

必记：法定线（RESA 与 Rules）由 BCFSA 执法并适用于每一位持牌人，自律线（REALTOR® Code）仅管 CREA 会员；守则义务可高于法律，但冲突时以法律为准。

10 合同法通则 P2 稳住

陷阱：把不可执行当成无效——题干出现 oral agreement、not in writing、Law and Equity Act s.59 或 19 岁以下当事人（infant）。

必记：无效（void）自始不存在须退钱；非法（illegal）法院可拒绝帮知情方追回已付款；可撤销（voidable）在被撤销前照常有效；不可执行（unenforceable）要素齐全但因程序理由无法起诉强制履行。

11 地产交易合同 P1 必拿分

陷阱：无效与不可执行混淆——题干出现口头土地买卖、一方未签字或租期三年及以下的租约，选项同时出现 void、illegal 与 unenforceable。

必记：除三年或以下租约外，土地合同须有被主张方签署的书面才可执行（not enforceable 而非 void），但定金收付等行为例外或合理信赖改变处境例外可使其可执行。

12 代理法 P1 必拿分

陷阱：无代理方越界陷阱——题干出现「unrepresented party / non-client」「open house」「asks for advice on price or terms」「helps negotiate」等词。

必记：代理人向第三方默示担保自己拥有代理权限（越权须对第三方负赔偿责任）；在 BC，持牌人替客户签署合同前必须依现行规则 s.45（旧 5-3）取得书面授权，并签自己的名字且注明代理身份。

13 按揭金融导论 P2 稳住

陷阱：年利率除以十二——题干写了 compounded semi-annually 或 j_2，同时又是 monthly payments，选项里出现 divide by 12 或 0.5%。

必记：买家很少一次付清、卖家也很少愿意等，这个缺口靠负债补上；贷款人为收回本金而在借款人产权上取得权利，违约后可在清偿在先债权后接管，这项借款就叫按揭。

14 利率与按揭 P2 稳住

陷阱：加减法算结欠——题干问卖房时还欠贷款机构多少，或出现“已经还了三年，本金应该少了一大截”，选项里用贷款金额减去已付月供。

必记：等额本息按揭的贷款金额、与还款频率一致的周期利率、期数、每期还款额和到期余额互相绑定，已知四个则第五个唯一确定；完全摊还时到期余额为零，25年按月还等于300期。

15 按揭法：违约之后 P2 稳住

陷阱：止赎两条路的后果记反——题干出现其他省份、power of sale、不经法院出售，或同时问成为产权人之后还能不能再追差额。

必记：法律上按揭不是贷款本身，而是对土地权益的担保；考试口径的主流观点是按揭仍保留普通法上的转让性质，现行《土地产权法》第231(1)条则写明登记按揭首先是押记，第231(2)条只拟制视同已转让的权利义务，按揭权人不是注册所有人。

16 地产实务中的按揭分析 P2 稳住

陷阱：折价溢价方向记反——题干同时写出合同利率和市场利率谁高谁低，选项却说两种偏离都让现金等价价格上升，或都让它下降。

必记：报价的市场价值等于现金首付加上按揭的市场价值，按揭的市场价值则是未来还款流和到期余额按市场利率折现后的现值。

17 按揭核贷与借款人资格 P2 稳住

陷阱：品格与能力记混——题干一边给就业或居住稳不稳定，另一边给收入比率够不够，选项把两件事写成同一个C。

必记：品格是行为预测，材料是就业稳定性、居住时长和行业经验；还款能力是财务预测，用年总收入和偿债比测算，核贷同时做这两种预测。

18 地方政府法 P2 稳住

陷阱：OCP写成现在能建——题干同时出现官方社区规划的指定和仍在生效的分区，两者不一致，选项却说按规划就能施工。

必记：市政府不是宪法主体，权力来自省的授权立法，省改法就可以收回或扩大。

19 不动产税 P2 稳住

陷阱：把GST代收套到PTT——题干把物业转让税和商品服务税放在同一次成交里，或者写卖方答应代收转让税、签合同就触发。

必记：在土地产权登记处登记不动产权益才触发，买方交清才能完成登记，卖方没有代收义务。

20 建筑设计与施工 P3 过一遍

陷阱：年限对调——题干问哪一项是五年、哪一项是十年，或只说「新房还有没有保修」却不说是哪一类。

必记：材料与人工保 2 年，建筑围护含渗水保 5 年，结构性缺陷保 10 年。

21 地产估价导论 P2 稳住

陷阱：一个价回答所有问题——题干同时出现最低愿卖价、最高愿买价和成交价，或客户拿着估价问值不值得买。

必记：估价是对不动产价值的专家意见，必须用具体金额、数值区间或不高于、不低于某种关系来表达；签字或作出最终陈述才是定稿，在此之前的沟通必须标明这不是最终结论。

22 直接比较法与成本法 P2 稳住

陷阱：方向写反——题干写明待估物业多了某项，或可比案例多了某项，问这笔钱加到谁的价格上、是加还是减。

必记：执业估价师受 CUSPAP 约束并出具正式估价报告，持牌人的比较市场分析不受该准则约束，不能当成正式估价；转让登记上的申报值也不是可比交易的证据。

23 收益法估价 P2 稳住

陷阱：满租当最高租金——题干写明已经满租，或租客住了很多年，问还要不要改用当前市场租金。

必记：收益法只用于能产生租金收入的物业，价格是买家为这份净营业收入愿意支付的资本额，不是某一个业主个人的价值。

24 从签约到交割 P2 稳住

陷阱：定金当成卖方已收——题干写明定金付给买方经纪行、存在信托账户，问卖方调整表上有没有这一行。

必记：产权登记、税、透明度与反洗钱、信托金四条链同时收口，任何一条断掉，交割就完不成。

25 市场营销导论 P3 过一遍

陷阱：广告宣传不分——题干写谁付钱、谁改定稿、报道的媒体是不是受雇于持牌人，以及角度对持牌人有利还是不利。

必记：同一句广告可以同时落入执业规则、联邦竞争法和省消费者法，也可能只因为不写经纪行名字而踩中身份识别这一层。

26 科技与持牌人 P3 过一遍

陷阱：译名当持牌名——广告、名片、电台口播或社交资料页上的行名，是译名、简称或只有标志，而不是执照上的全称。

必记：执业监管、隐私、营销触达和电子形式各管一段；另外三层出事时，仍可按规则第33条的诚实义务和第34条的合理谨慎与技能追究。