



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看，不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

英语/高等数学预备班：英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

基础学习班：依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

真题串讲班：教育部考试中心已经启动了自考的国家题库建设，熟练掌握自考历年真题成为顺利通过考试的保障之一。自考 365 网校与权威自考辅导专家合作，推出真题串讲班网上辅导课程。通过对课程的整体情况分析及近 3 次考试的真题讲解，全面梳理考试中经常出现的知识点，并对重点难点问题配合典型例题扩展讲解。串讲班课程在考前一个月左右开通。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，每门课程均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

自考实验班：针对高难科目开设，签协议，不及格退还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

浙江省 2009 年 4 月高等教育自学考试 房地产项目管理试题 课程代码：02659

一、单项选择题（本大题共 20 小题，每小题 2 分，共 40 分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 项目目标分为成果性目标和约束性目标，_____属于成果性目标。（ ）
A. 兴建的一所医院能满足同时可容纳 1000 名病人就治的要求
B. 工期为 3 年
C. 质量应达到优良标准
D. 费用不得超过 1 亿元
2. _____是项目产品的直接建造单位，一般是在施工图设计完成后，通过投标的形式取得项目的施工承包任务。（ ）
A. 项目建设单位
B. 项目设计单位
C. 施工单位（或项目承包商）
D. 咨询单位（监理公司）
3. 项目管理是一项技术性非常强的工作，要符合社会化生产的需要，项目管理必须_____。这样才能使管理工作具有通用性，逐渐摆脱经验型管理，逐渐使管理“软”特征得到硬化。（ ）
A. 内部化、行业化
B. 标准化、规范化

- C.社会化、国际化
D.专业化、应用化
4. _____是指调查人员通过被调查者的行为或行为痕迹来收集资料信息。()
A.面谈调查法
B.电话调查法
C.观察法
D.实验法
- 5.在成本费用数据中,属于间接费用的是()
A.土地出让金
B.“三通一平”开发费
C.建安工程费
D.财务费用
6. _____是由一个承包商承包房地产项目的全部工作,包括设计、供应、各专业工程的施工以及管理工作,甚至包括项目前期筹划、方案选择、可行性研究。()
A.平行发包
B.施工分包
C.劳务分包
D.总承包
7. _____在组织上存在着双重领导、双重职能和双层汇报,在工作上存在着双重的信息流和指令界面,使信息处理量大,会议多,报告多,使项目管理组织程序复杂化。()
A.寄生式项目组织
B.独立式项目组织
C.直线式项目组织
D.矩阵式项目组织
8. _____居于整个项目的核心地位,是项目的管理中心,对整个项目经理部以及对整个项目起着举足轻重的作用。()
A.项目经理
B.采购经理
C.材料经理
D.包工头
- 9.全寿命期成本计划包括项目 _____和项目 _____.()
A.前期成本 建设成本
B.前期成本 施工成本
C.建设成本 运营成本
D.建设成本 施工成本
- 10.混凝土浇捣成型之后,至少要养护 7 天才能拆模,如下图,这是 _____的逻辑关系。()
- ```
graph LR; A[浇捣混凝土] -- 7天 --> B[拆模]
```
- A.FTS  
B.STS  
C.FTF  
D.STF
11. \_\_\_\_\_就是检查工作是否按既定的计划、标准和方法进行,发现偏差,分析问题,进行纠正,以确保目标的实现。( )  
A.计划  
B.控制  
C.组织  
D.协调
- 12.在 \_\_\_\_\_中,工程量的风险、物价上涨的风险由承包人承担.因此,它只适用于工程规模小、工期短和风险不大的房地产项目。( )  
A.总价合同  
B.单价合同

- C.成本加酬金合同  
D.工程量清单合同
- 13.根据《中华人民共和国环境保护法》的要求,防治污染和其他公害的设施,必须与主体工程( )  
A.同时立项、同时批准、同时施工  
B.同时开工、同时建设、同时完工  
C.同时设计、同时施工、同时投产  
D.同时立项、同时开工、同时完工
- 14.公共关系的处理,必须经过一定的工作程序,一般包括四个步骤,这四个步骤的顺序是( )  
A.制定计划——评价结果——调查研究——实施传播  
B.实施传播——调查研究——评价结果——制定计划  
C.调查研究——制定计划——实施传播——评价结果  
D.评价结果——实施传播——调查研究——制定计划
- 15.下列是关于建立管理信息系统的五个步骤:①考察建立管理系统的目的、背景和项目实施条件;②明确项目管理层建立管理信息系统的能力和决心,以及愿意付出的代价;③确定管理人员的信息需要和目标;④了解管理信息系统的信息来源和系统应达到的目标;⑤设计整个系统,包括设计信息流程图,设计数据库,选择程序语言,确立系统的输入和输出。正确的顺序是( )  
A.①②③④⑤  
B.④⑤①②③  
C.⑤④③②①  
D.③⑤①④②
- 16.房地产项目营销管理的前提是\_\_\_\_\_,基础是\_\_\_\_\_,关键是\_\_\_\_\_,过程主要包括营销计划的制定、营销组织的选择和计划的实施与控制。( )  
A.目标市场的拓展 目标市场的选择与市场定位 房地产市场调查研究  
B.房地产市场调查研究 目标市场的拓展 目标市场的选择与市场定位  
C.目标市场的选择与市场定位 目标市场的拓展 房地产市场调查研究  
D.房地产市场调查研究 目标市场的选择与市场定位 目标市场的拓展
- 17.企业选择目标市场,\_\_\_\_\_模式是企业为某个整体市场上的各个细分市场生产各种不同的产品。( )  
A.单一市场集中化  
B.市场专门化  
C.选择性专业化  
D.全面进入
- 18.当仅仅由一个代理机构独家代理房地产租售时,依据每宗交易的成交额收取佣金或代理费。收费标准一般是:出售房地产收取收入的\_\_\_\_\_。联合代理的收费通常是独家代理的\_\_\_\_\_倍。( )  
A.1%~3% 1.5  
B.5%~10% 2  
C.1%~3% 2  
D.5%~10% 1.5
- 19.下列资料属于项目竣工技术档案的是( )  
A.项目材料、构配件和设备质量合格证明  
B.项目隐蔽工程验收记录  
C.项目混凝土、砂浆和沥青砂浆试块的试压报告

- D.项目施工规划、单位工程施工规划和施工经验总结
- 20.雨季回访屋面、墙面的防水情况，冬季回访采暖系统的情况，发现问题，采取有效措施，及时解决问题，这类回访属于（ ）
- A.季节性回访  
B.技术性回访  
C.竣工回访  
D.保修期满前的回访

## 二、多项选择题（本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 1.房地产项目目标系统在设计及实施过程中应注意（ ）
- A.系统目标的单一性  
B.系统目标的多级性  
C.系统目标的完整性  
D.系统目标的均衡性  
E.系统目标的动态性
- 2.房地产项目策划具有如下基本特性（ ）
- A.创造性  
B.程序性  
C.系统性  
D.科学性  
E.艺术性
- 3.在选择具体的项目组织形式时，必须考虑如下因素（ ）
- A.项目自身的情况  
B.上层系统（企业）组织状况  
C.项目对效率与成本的需要  
D.领导者的偏好  
E.项目阶段对组织形式的不同需要
- 4.进度拖延原因分析中，下列哪些属于管理过程中的失误？（ ）
- A.宏观政策、社会经济、不利的施工条件等，对项目实施过程的干扰  
B.地震、台风、动乱、战争等灾害  
C.管理者拖延图纸的供应和批准  
D.拖欠工程款，或业主的材料、设备供应不及时  
E.计划部门与实施部门之间，总承包商与分包商之间，业主与承包商之间缺少沟通
- 5.物业管理早期介入的作用包括（ ）
- A.完善物业的使用功能  
B.改进房屋设计  
C.监督施工质量  
D.为竣工验收和接管验收打下基础

E.便于日后对物业的管理

### 三、简答题（本大题共 5 小题，每小题 5 分，共 25 分）

- 1.房地产项目系统的特点有哪些？
- 2.简述房地产市场调查的内容。
- 3.房地产项目管理模式有哪些？
- 4.房地产项目进度控制的主要方法和措施有哪些？
- 5.从房地产项目本身的特点出发，简述进行项目组织协调的必要性。

### 四、论述题（本大题 10 分）

房地产项目组织的特点有哪些？在房地产项目组织设置和运行过程中，应遵守哪些基本原则？

### 五、案例分析题（本大题共 15 分）

有人说，房地产项目营销计划更注重产品与市场的关系，是指导和协调项目营销的主要工具；房地产公司要想提高市场营销效能，必须学会如何制订和实施正确的市场营销计划。某房地产公司正在城郊开发一大型楼盘，要求相关人员制定一个完整的项目营销计划，准备按照该计划实施项目营销并进行控制。现请你谈谈：

- (1) 房地产项目营销计划主要由哪些内容构成？
- (2) 房地产项目营销计划实施的内容有哪些？