

贵州省 2023 年 4 月高等教育自学考试

房地产开发与经营

(课程代码 08262)

注意事项:

1. 本试卷分为两部分, 第一部分为选择题, 第二部分为非选择题。
2. 应考者必须按试题顺序在答题卡(纸)指定位置上作答, 答在试卷上无效。
3. 涂写部分、画图部分必须使用 2B 铅笔, 书写部分必须使用黑色字迹签字笔。

第一部分 选择题 (共 30 分)

一、单项选择题: 本大题共 15 小题, 每小题 2 分, 共 30 分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的, 请将其选出。

1. 房地产经营分类不包括
A. 地产经营
B. 房产经营
C. 服务经营
D. 物业经营
2. 以下不属于不确定型决策方法的是
A. 最大可能法
B. 小中取大法
C. 最小最大后悔值法
D. 大中取大法
3. 我国房地产开发企业资质等级可划分为
A. 3 级
B. 4 级
C. 5 级
D. 6 级
4. 职权与职责必须对等是指
A. 目标同一性原则
B. 均衡性原则
C. 权责一致原则
D. 弹性原则
5. 房地产企业经营计划的特点不包括
A. 综合性
B. 战略性
C. 灵活性
D. 可变性
6. 被称为十字图表型分析法的是
A. SWOT 分析法
B. 道氏评估法
C. 多因素加权分析法
D. 风险指数法
7. 教育用地的使用权出让年限为
A. 70 年
B. 50 年
C. 40 年
D. 30 年
8. 详细可行性研究阶段对建设投资估算的精度为
A. $\pm 10\%$
B. $\pm 20\%$
C. $\pm 30\%$
D. $\pm 40\%$
9. 调查人员不与被调查者正面接触, 而是在旁边观察的方法称为
A. 实验法
B. 观察法
C. 小组座谈法
D. 深度访谈法
10. 财务评价的静态指标不包括
A. 投资回收期
B. 流动比率
C. 速动比率
D. 财务内部收益率
11. 某房地产企业长期借款 300 万元, 年利率 10.8%, 借款期限 4 年, 每年付息一次, 到期一次还本, 企业所得税率 33%, 筹资费用忽略不计, 这笔长期借款的资金成本率为
A. 5.13%
B. 7.24%
C. 8.06%
D. 9.58%
12. 支付工程款的方式不包括
A. 按月支付
B. 分段支付
C. 按年支付
D. 竣工后一次支付
13. 通过成本因素的分解, 找到投资控制中关键因素的方法称为
A. 比较法
B. 因素分析法
C. 相关比率法
D. 构成比率法
14. 房地产销售的特征不包括
A. 复杂性
B. 区域性
C. 风险性
D. 可行性
15. 以下选项不属于国民经济指标的是
A. 项目开发总产值
B. 项目开发净产值
C. 劳动就业指标
D. 项目利税总额

第二部分 非选择题（共 70 分）

二、填空题：本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分。

16. 据分析角度的不同，可将房地产开发与经营环境分为_____、中观环境与微观环境。
17. 房地产税费主要包括“两税一费”是指_____、城市维护建设税、教育费附加。
18. 房地产开发项目招标方式包括_____和邀请招标。
19. 合同的计价方式包括固定价格合同、可调价格合同和_____。
20. 索赔事件发生_____天内，承包商可向监理工程师发出索赔意向通知书。

三、名词解释题：本大题共 5 小题，每小题 4 分，共 20 分。

21. 房地产企业组织
22. 政治风险
23. 财务净现值
24. 质量管理
25. 竣工结算

四、简答题：本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分。

26. 房地产开发的特征有哪些？
27. 房地产开发项目财务评价基本报表包括哪些？
28. 房地产开发资金筹措方式有哪些？
29. 施工招标文件主要内容有哪些？
30. 索赔管理的基本原则有哪些？

五、论述题：本大题共 1 小题，每小题 10 分，共 10 分。

31. 土地使用权行政划拨的概念、特征分别是什么？