

# 贵州省 2023 年 10 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. 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
2. 房地产企业经营决策的特点不包括
  - A. 目标性
  - B. 固定性
  - C. 灵活性
  - D. 可行性
3. 以下选项不属于中观环境的是
  - A. 房地产法律
  - B. 房地产条例
  - C. 房地产行业规范
  - D. 区域的自然环境特点
4. 包括 15 个方面的经营环境因素的分析方法被称为
  - 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
5. 以下不属于金融风险的是
  - A. 交易风险
  - B. 折算风险
  - C. 利率风险
  - D. 经济风险
6. 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.  $\pm 40\%$
7. 以下不属于房地产市场调查询问法的是
  - A. 观察法
  - B. 小组座谈法
  - C. 深度访谈法
  - D. 面谈调查法
8. 房地产税费中“两税一费”不包括
  - A. 营业税
  - B. 城市维护建设税
  - C. 企业所得税
  - D. 教育费附加
9. 不可预见费估算可取各项费用总和的
  - A. 2%
  - B. 5%
  - C. 8%
  - D. 10%
10. 财务评价的静态指标不包括
  - A. 借款偿还期
  - B. 流动比率
  - C. 速动比率
  - D. 财务净现值
11. 安全性按风险程度大小分为
  - A. 3 级
  - B. 4 级
  - C. 5 级
  - D. 6 级
12. 某一期间证券市场无风险报酬率为 10%, 平均风险股票必需报酬率为 15%, 某房地产开发公司普通股  $\beta$  值为 1.10, 该普通股的资金成本率为
  - A. 5.13%
  - B. 8.06%
  - C. 15.50%
  - D. 18.47%
13. 通过成本因素的分解, 找到投资控制关键因素的方法是
  - A. 比较法
  - B. 因素分析法
  - C. 相关比率法
  - D. 构成比率法
14. 反映项目实际造价的技术经济文件是
  - A. 竣工结算
  - B. 竣工决算
  - C. 工程概算
  - D. 工程预算
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. 价格策略一般包括：\_\_\_\_\_、低价策略和均衡价格策略等。
17. 目前我国房地产开发经营的投资类型包括：\_\_\_\_\_、住宅投资、商业设施和写字楼。
18. 工程建设监理招标类型包括：全过程监理招标、设计监理招标和\_\_\_\_\_。
19. 常用的网络图有单代号网络、\_\_\_\_\_、时标网络和单代号搭接网络。
20. 按索赔要求分类包括：工期索赔和\_\_\_\_\_。

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
22. 土地使用权出让
23. 投资回收期
24. 资产负债率
25. 工程索赔

四、简答题：本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分。

26. 房地产开发的主要工作阶段有哪些？
27. 房地产开发与经营包括哪些风险类型？
28. 土地征用的特征有哪些？
29. 房地产价格的构成包括哪些方面？
30. 房地产开发与经营项目后评价指标体系的原则有哪些？

五、论述题：本大题共 1 小题，共 10 分。

31. 房地产企业组织结构形式包括哪几种？混合型组织结构的适用范围、优势分别有哪些？