

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 上市公司 实力雄厚 品牌保证 | <input checked="" type="checkbox"/> 权威师资阵容 强大教学团队 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 历次学员极高考通过率 辅导效果有保证 | <input checked="" type="checkbox"/> 辅导紧跟命题 考点一网打尽 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓 | <input checked="" type="checkbox"/> 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务 | <input checked="" type="checkbox"/> 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务 |

开设班次：（请点击相应班次查看班次介绍）

基础班	串讲班	精品班	套餐班	实验班	习题班	高等数学预备班	英语零起点班
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	--------

网校推荐课程：

思想道德修养与法律基础	马克思主义基本原理概论	大学语文	中国近现代史纲要
经济法概论（财经类）	英语（一）	英语（二）	线性代数（经管类）
高等数学（工专）	高等数学（一）	线性代数	政治经济学（财经类）
概率论与数理统计（经管类）	计算机应用基础	毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想概论	

[更多辅导专业及课程>>](#)[课程试听>>](#)[我要报名>>](#)

绝密 ★ 考试结束前

全国 2013 年 1 月高等教育自学考试

房地产经营管理试题

课程代码：00172

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

选择题部分

注意事项：

1. 答题前，考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。
2. 每小题选出答案后，用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动，用橡皮擦干净后，再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

一、单项选择题（本大题共 20 小题，每小题 1 分，共 20 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，请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。未涂、错涂或多涂均无分。

1、房地产在经济学上也叫

- A、不动产
B、动产
C、固定资产
D、流动资产
- 2、房地产综合开发中，新区开发属于房地产
A、第二次开发
B、第三次开发
C、第四次开发
D、第一次开发
- 3、依据建设部 2000 年 3 月 29 日颁发的《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发一级资质企业的注册资本，应不低于
A.3000 万元
B.4000 万元
C.5000 万元
D、6000 万元
- 4、房地产经营管理的前提和起点是
A、房地产经营管理可行性研究
B、房地产经营管理风险研究
C、房地产经营管理场研究
D、房地产经营管理决策研究
- 5、房地产建设工程项目全过程承包也称为
A、阶段承包
B、专项承包
C、“统包”
D、联合承包
- 6、房地产经纪公司的必备条件之一是注册资金至少达到
A、5 万元
B、10 万元
C、15 万元
D、20 万元
- 7、由折旧费、管理费、维修费三项因素构成的租金指的是
A、准成本租金
B、成本租金
C、商品租金
D、市场租金
- 8、招标单位对标的物的造价或费用所进行的估算，谓之
A、开标
B、定标
C、标底
D、评标
- 9、房地产买卖必须遵循的程序是
A、受理——验证——确权——调查——估价——立契——报批——归档
B、受理——验证——调查——确权——估价——报批——立契——归档
C、受理——确权——调查——估价——报批——立契——归档
D、受理——验证——确权——调查——估价——报批——立契——归档
- 10、某成套住宅房屋建筑面积为 200 平方米，原价为每平方米 4000 元，重置价格为每平方米 6000 元，成新率为 0.8，拆除该住宅时应当补偿
A、80 万元
B、64 万元
C、120 万元
D、96 万元

11、通过市场方式取得城市土地，然后在这些建筑地段上建设各类房屋，最后把建设好的房屋以市场方式卖出去的房地产市场类型是

- A、城市土地开发市场
- B、房地产开发建设市场
- C、房地产交易市场
- D、房地产金融市场

12、我国建立新的住房供给体制的核心问题是

- A、开放公房使用权市场
- B、发展住房政策性抵押借款
- C、根据个人收入水平的不同建立不同住房供给方式
- D、根据家庭收入水平的不同建立不同住房供给方式

13、在我国承担房地产建设工程项目的监理机构是

- A、建设单位
- B、承建单位
- C、政府建设主管部门
- D、取得监理资格的专门机构

14、转让土地使用权时，增值额的扣除项目不包括

- A、取得土地使用权时支付的金额
- B、开发土地的成本和费用
- C、销售费用
- D、新建房及配套设施的成本和费用

15、国家对房地产经济调控的实现主要是通过

- A、对国有房地产企业的调控
- B、对房地产资源的调控
- C、对房地产市场的调控
- D、对房地产政策和法律的调整

16、按照房屋的法定继承顺序，房屋的第二顺位继承人是

- A、配偶
- B、父母
- C、儿女
- D、兄弟姐妹

17、任何市场都存在着一定的投机性。与其它市场相比，房地产市场投机的可能性

- A、大
- B、小
- C、相同
- D、无法确定

18、我国城镇土地使用税实行的是等级幅度税额标准，按其标准，我国大城市每平方米的土地使用税的税额为

- A、0.50~10.00 元
- B、0.40~8.00 元
- C、0.30~6.00 元
- D、0.20~4.00 元

19、企业发行的在一年以内到期的各种债券是

- A、短期借款
- B、应付款项
- C、预收款项
- D、长期负债

20、在我国的下列房地产市场类型中，具有垄断性的是

- A、土地供给市场
- B、土地需求市场
- C、房屋供给市场
- D、房屋需求市场

二、多项选择题（本大题共 10 小题，每小题 2 分，共 20 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，请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

21、房地产开发经营管理大体可分的阶段是

- A、研究决策阶段
- B、土地申报阶段
- C、施工建造阶段
- D、市场销售阶段
- E、物业管理阶段

22、房地产经营管理企业的外来资金构成主要有

- A、国家财政拨款
- B、国家财政贷款
- C、社会筹集资金
- D、接受赠与资金
- E、利用外资

23、商品房预售必须具备的条件是

- A、已交付土地出让金、获得土地使用权证书
- B、持有建设工程规划许可证
- C、投入资金达到了国家规定的标准
- D、已确定施工进度和竣工交付日期
- E、进行了预售登记、取得商品房预售许可证

24、按照非农用地的性质，国家建设用地大体可以划分为

- A、旅游用地
- B、国家基本建设用地
- C、军事设施用地
- D、独立工矿企业用地
- E、城市建设用地

25、物业管理启动阶段的工作包括

- A、物业管理选聘和培训
- B、制定规章制度
- C、物业接管验收
- D、业主或用户入住
- E、产权备案和档案资料库的建立

26、资本金的确定方法有

- A、实收资本制
- B、法定资本制
- C、授权资本制
- D、折衷资本制
- E、实物资本制

27、国务院房地产管理机构主要集中在

- A、国家土地储备中心
- B、建设部及其房地产业司
- C、国家国土与矿产资源部
- D、国家土地指挥调度中心
- E、国家计划委员会

28、房地产经营管理资金筹措的原则包括

- A、流动性原则
- B、固定性原则
- C、盈利性原则
- D、安全性原则
- E、保障性原则

29、房地产市场的基本构成要素是

- A、市场运行的主体
- B、市场运行的客体
- C、市场运行的行为方式
- D、房地产市场结构
- E、房地产产权

30、下列属于房地产中介的有

- A、房地产经营中介
- B、房地产咨询中介
- C、房地产价格评估中介
- D、房地产法律中介
- E、房地产销售中介

非选择题部分

注意事项：

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上，不能答在试题卷上。

三、简答题（本大题共 4 小题，第 31、32 小题各 6 分，第 33、34 小题各 9 分，共 30 分）

- 31、为什么房地产市场是不完全竞争的市场？
- 32、签订房地产建设工程承包合同时，双方应具备的条件有哪些？
- 33、简述征用农地过程中发生的经济和产权关系的变化。
- 34、土地基准价格、土地标定价格和土地市场价格各自的含义以及三者之间的关系。

四、论述题（本大题共 2 小题，每小题 15 分，共 30 分）

- 35、试述合理确定土地价格对房地产经济的意义。
- 36、请举例说明我国是如何运用房地产经济手段对房地产市场进行调控的。