

浙江省 2014 年 10 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。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 房地产开发经营管理必须遵循的原则是
A. 国家、集体和个人利益相统一 B. 社会、集体和个人利益相统一
C. 生产、流通和消费运行相统一 D. 经济、社会和环境效益相统一
2. 我国房地产开发经营管理二级企业的资金资质是注册资金不低于_____万元。
A. 1000 B. 2000 C. 5000 D. 10000
3. 房地产经营管理的可行性研究,是在房地产经营管理决策_____,对项目技术和经济进行的综合分析。
A. 中 B. 后 C. 随时 D. 前
4. 房地产经营管理决策的目标是
A. 社会效益、环境效益和经济效益的统一 B. 人力、物力和财力的统一
C. 社会、企业和个人利益的统一 D. 中央、省、县市三级政府利益的统一
5. 一般来说,银行给予房地产企业的抵押贷款,最高不会超过抵押品现值的
A. 90% B. 80% C. 70% D. 60%
6. 《中华人民共和国土地管理法》规定,只有国务院和省级人民政府才有农用地征地和转用的审批权,农用地转用必须经过国务院和_____人民政府批准。
A. 县级 B. 市级 C. 省级 D. 中央

7. 耕地补偿费是耕地被征用前_____年平均产值的六倍到十倍。
- A. 三 B. 四 C. 五 D. 六
8. 经济适用房的建设标准,目前以一居室和二居室为主,面积以_____平方米为主。
- A. 40—55 B. 50—65 C. 60—75 D. 70—85
9. 与其他市场相比,房地产市场投机的权属更
- A. 无法比较 B. 小 C. 一样 D. 大
10. 根据房屋交易_____的不同,可以把房屋买卖划分为协商买卖、竞争买卖和投票买卖三种。
- A. 对象 B. 方式 C. 范围 D. 时间
11. 开发商必须投入工程建设总投资_____ %以上,并且已经确定交付日期的商品房方可以进行预售。
- A. 15 B. 25 C. 35 D. 45
12. 由于发生财务困难而无力偿还贷款时,银行通常会以_____的方式将所抵押的房地产推向市场。
- A. 投标 B. 协商 C. 拍卖 D. 赠与
13. 房产拍卖成立后,买受人如不预付定金后,视同违约,应向拍卖人支付手续费。手续费约为房屋拍卖价的_____ %左右。
- A. 1 B. 3 C. 5 D. 10
14. 关于房产继承顺序,下列说法正确的是
- A. 配偶在子女之前 B. 父母在子女之前
- C. 子女在兄弟之前 D. 祖父母在外祖父母之前
15. 房地产业是一个巨大的产业体系,涉及到国民经济的_____多个部门。
- A. 20 B. 50 C. 100 D. 170
16. 契税实行_____ %的比例税率,由省级人民政府具体确定。
- A. 1—3 B. 3—5 C. 5—8 D. 8—10
17. 下列风险属于房地产经营管理个别风险的是
- A. 通货膨胀风险 B. 资本利率风险 C. 经济周期风险 D. 财务风险
18. 某些特殊性质的房屋,由于其替代性_____,因此比较适合拍卖的交易方式。
- A. 好 B. 差 C. 强 D. 弱
19. 通过拍卖而交易的房地产,出卖人必须预付_____ 1%的手续费。
- A. 转让价 B. 成交价 C. 平均价 D. 拍卖开价
20. 根据_____的不同,房地产的价格可以分为协议价格、招标价格和拍卖价格三种。
- A. 交纳方式 B. 支付方式 C. 交易人员 D. 出让方式

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. 房地产经济的特性表现为以下几个方面中的哪几个方面?

- A. 不可移动性
- B. 统一性
- C. 风险性
- D. 基础性
- E. 敏感性

22. 房地产经营管理的主体是

- A. 政府
- B. 个人
- C. 中国建设银行
- D. 温州购房团
- E. 房企

23. 房地产开发经营企业可以分为

- A. 开发经营管理企业
- B. 工程设计企业
- C. 市场和中介组织企业
- D. 物业管理企业
- E. 房地产金融企业

24. 房地产经营管理项目财务评价的主要指标是

- A. 累计现金流量曲线
- B. 动态投资回收期
- C. 财务灵敏度
- D. 内部收益率
- E. 净现值

25. 房地产经营管理资金筹措的原则是

- A. 流动性
- B. 补偿性
- C. 替代性
- D. 盈利性
- E. 安全性

26. 房地产综合开发的三个层次是

- A. 国土开发
- B. 区域开发
- C. 房地产开发
- D. 县域开发
- E. 城市开发

27. 经济适用住房的性质是

- A. 方便性
- B. 适用性
- C. 社会保障性
- D. 经济性
- E. 增值性

28. 房地产市场是由房地产市场运行的_____共同构成的。

- A. 主体
- B. 购房者
- C. 开发商
- D. 客体
- E. 行为方式

29. 房地产行业的风险管理方法主要有

- A. 回避
- B. 转移
- C. 减轻
- D. 出租
- E. 保险

30. 我国住房供应新体系的三种方式是

A. 商品房

B. 商住楼

C. 公寓房

D. 廉租房

E. 经适房

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、34 小题各 6 分,第 32、33 小题各 9 分,共 30 分)

31. 为什么说房地产业是国民经济中一个特殊的产业部门?

32. 简述房地产价格的特点。

33. 一般都认为房地产是保值的最好手段,但房地产经营又存在着很大的风险,为什么?

34. 简述房地产商品交易的特点。

四、论述题(本大题共 2 小题,每小题 15 分,共 30 分)

35. 试述房地产业成为我国国民经济主要增长点(产业)的原因。

36. 试述房地产经营管理可行性研究的七项内容。