

2020年8月高等教育自学考试全国统一考试

房地产经营管理

(课程代码 00172)

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

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. 房地产在经济学上也叫

A. 不动产	B. 动产
C. 流动资产	D. 固定资产
2. 房地产开发二级资质等级企业需要从事房地产开发经营

A. 2年以上	B. 3年以上
C. 4年以上	D. 5年以上
3. 各级领导直接行使全部管理职能, 不再设立专门的职能管理机构, 这属于

A. 职能制	B. 直线制
C. 直线——职能制	D. 事业部制
4. 房地产市场信息的分散性, 决定了房地产市场

A. 供求的不可调控性	B. 供求变动的不敏感性
C. 具有更大的风险性	D. 变现的困难性
5. 通货膨胀风险属于

A. 非系统风险	B. 技术风险
C. 系统风险	D. 内部风险
6. 从被调查对象中, 选取若干具有同质性的单位进行调查, 以便获得点上的资料, 这种调查方法属于

A. 全面调查方法	B. 随机调查方法
C. 抽样调查方法	D. 重点调查方法

7. 股本金是企业的自有资金, 企业可以

A. 永久使用	B. 暂时使用
C. 长期使用	D. 随便使用
8. 债券筹资的主要优点是

A. 利率较低	B. 可永久使用
C. 筹资量大, 使用时间长	D. 不用偿还
9. 可以通过国家行政划拨方式取得土地使用权的是

A. 商业用地	B. 住宅用地
C. 工业用地	D. 国家机关用地
10. 征用基本农田超过35公顷的, 必须由_____批准

A. 国务院	B. 省级人民政府
C. 市级人民政府	D. 当地人民政府
11. 下列属于房地产开发建设工程前期准备工作的是

A. 可行性研究招标	B. 工程招标
C. 工程设计	D. 竣工验收
12. 对投标书进行评价和比较, 以确定中标单位, 叫做

A. 开标	B. 投标
C. 决标	D. 评标
13. 城市土地使用权出让, 是国有城市土地使用权进入市场的

A. 第一环节	B. 第二环节
C. 第三环节	D. 第四环节
14. 房产的赠与

A. 完全是有偿的	B. 部分是无偿的
C. 完全是无偿的	D. 部分是有偿的
15. 房屋租赁契约确立的是一种

A. 股权关系	B. 所有权关系
C. 债权关系	D. 使用权关系
16. 土地价格和房屋价格本质上

A. 是一致的	B. 是完全相同的
C. 是不一致的	D. 是不完全相同的
17. 由于土地的有限性, 因此土地的价格主要由

A. 地租决定	B. 利息决定
C. 土地的需求决定	D. 土地的供给决定

18. 物业管理中,绿化服务属于
- A. 常规公共服务 B. 专项服务
- C. 特约服务 D. 经营类活动
19. 应付工资属于
- A. 长期负债 B. 流动负债
- C. 短期借款 D. 长期借款
20. 我国城市土地使用权的价格表现为
- A. 房产税 B. 土地出让金
- C. 城镇土地使用税 D. 城市维护建设税

二、多项选择题:本大题共 5 小题,每小题 2 分,共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的,请将其选出,错选、多选或少选均无分。

21. 房地产经营管理的主体主要有
- A. 政府 B. 社会组织
- C. 企业 D. 金融机构
- E. 个人
22. 按照房屋交易方式的差别,房屋买卖可以划分为
- A. 协商买卖 B. 竞争买卖
- C. 现货买卖 D. 投标买卖
- E. 期货买卖
23. 下列选项中不能出租房屋的有
- A. 违规建筑的房屋 B. 没有合法证件的房屋
- C. 无法正常使用的房屋 D. 个人私有住房
- E. 当地政府部门规定不得出租的房屋
24. 物业管理公司具有的经济性质和法律地位为
- A. 物业管理公司由业主委员会成立 B. 物业管理公司具有独立法人资格
- C. 物业管理公司属于服务性行业 D. 物业管理公司属于生产性行业
- E. 物业管理是现代化城市建设和管理的重要组成部分
25. 房地产收益分配必须坚持的原则有
- A. 维护城市土地国家所有制,保证土地所有权在经济上实现
- B. 正确处理中央政府、地方政府和房地产使用者之间关系
- C. 坚持权利与义务相对称
- D. 调节收入差别,实现社会公平
- E. 有利于促进房地产资源的合理配置和集约化利用

三、判断题:本大题共 10 小题,每小题 1 分,共 10 分。判断下列各题正误,正确的在答题卡相应位置涂“A”,错误的涂“B”。

26. 房地产是房产和地产的总称。
27. 房地产业作为国民经济的一个产业部门,属于第二产业。
28. 房地产经营企业需要自负盈亏,并且都是专业性的企业。
29. 房地产开发一级资质等级企业注册资本不低于 5000 万元。
30. 房地产投资时间的长期性,决定了房地产经营对市场供求变动的不敏感性。
31. 由于土地的稀缺性和有限性,决定了土地自然供给是有弹性的。
32. 根据房屋交易时间的不同,可以把房屋买卖划分为现货交易、期货交易等方式。
33. 在房地产租赁中,承租人只取得房地产的使用权,而不是房地产的所有权。
34. 物业管理公司不需要具有法人资格。
35. 房地产税是国家财政收入的重要来源。

第二部分 非选择题

四、简答题:本大题共 5 小题,每小题 6 分,共 30 分。

36. 简述房地产经营管理主要原则。
37. 简述房地产开发经营管理企业资金来源。
38. 说明建设经济适用房的意义。
39. 简述房地产市场的特性。
40. 简述房地产开发企业资本金的构成。

五、论述题:本大题共 3 小题,每小题 10 分,共 30 分。

41. 论述房地产可行性研究报告的内容。
42. 论述影响房地产价格的因素。
43. 论述房地产经济调控的主要内容。