

机密★启用前

2021年4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. 土地作为生产关系的客体, 在其社会性质上, 可归为
A. 土地公有制和土地私有制 B. 土地使用制度
C. 土地规划制度 D. 土地管理制度
2. 可行性研究, 大体上分为三个阶段, 其中不包括
A. 机会可行性研究阶段 B. 项目建议书研究阶段
C. 初步可行性研究阶段 D. 最终可行性研究阶段
3. 通常房地产经营管理企业投入的自有资金, 大约占全部开发经营管理项目所需资金的
A. 5%~10% B. 20%~30%
C. 50%~60% D. 70%~80%
4. 国家在征用农民土地的过程中, 改变了土地的使用性质, 即把原来农业用地变为
A. 工业用地 B. 城市用地
C. 商业用地 D. 住宅用地
5. 决标也称定标, 由谁根据评标机构评议的结果, 决定中标单位, 发出中标通知书和落标通知书
A. 招标单位 B. 政府主管招标部门
C. 评标委员会 D. 评标领导小组

6. 以下不属于土地使用权受让人的权利是
A. 占有权 B. 使用权
C. 收益权 D. 完全处分权
7. 下列选项中, 可以进入调换市场的是
A. 房产和使用权属不清的房屋
B. 部队、公安、司法、档案等部门的房屋
C. 事业单位自管房的职工住宅
D. 属于违章建筑和危险建筑的房屋
8. 根据我国继承法规定, 法定继承中第二顺序不包括
A. 兄弟姐妹 B. 父母
C. 祖父母 D. 外祖父母
9. 房屋出租管理费不包括
A. 房屋和其他固定资产折旧 B. 房屋磨损进行维修
C. 职工业务教育培训费 D. 业务宣传费
10. 不属于房屋租金标准形式或种类的是
A. 土地租金 B. 成本租金
C. 商品租金 D. 市场租金
11. 中国目前土地市场价格构成体系的第三个层次是
A. 产权价格 B. 政府管理和调控的价格
C. 使用权价格 D. 市场交易价格
12. 征地补偿费不包括
A. 土地补偿费 B. 青苗补偿费
C. 三通一平费 D. 安置劳动力补偿
13. 对于房地产中介机构, 在一般情况下, 按照房地产交易额的一定比例提成, 提取的百分比不超过交易金额的
A. 10% B. 15%
C. 20% D. 30%
14. 有关业主委员会的义务, 下列选项错误的是
A. 审核物业管理公司拟定的物业管理费用和水电费标准
B. 根据房地产产权人和使用人的意见和要求, 对物业管理公司的管理工作进行检查和监督
C. 听取和接受业主的意见、建议和投诉, 并和物业管理公司协商处理解决
D. 接受业主的监督

15. 物业管理的常规公共服务不包括
- A. 房屋建筑物主体管理
B. 房屋设备、设施管理
C. 文化、教育、卫生、体育类专项服务
D. 绿化管理
16. 房地产企业的固定资产构成部分不包括
- A. 生产用固定资产
B. 未使用固定资产
C. 融资租入固定资产
D. 未租出固定资产
17. 房地产企业管理费用不包括
- A. 公司经费
B. 职工教育经费
C. 建筑安装工程费
D. 劳动保险费
18. 房地产税是国家收入的主要来源, 税收的性质不包括
- A. 强制性
B. 固定性
C. 稳定性
D. 无偿性
19. 根据平均利润的余额或超额利润形成的原因不同, 马克思所区分的地租不包括
- A. 级差地租
B. 分离地租
C. 绝对地租
D. 垄断地租
20. 房地产收益的分配所必须坚持的原则不包括
- A. 坚持权利与义务相对称的原则
B. 资本保全原则
C. 调节收入的差别, 实现社会公平的原则
D. 维护城市土地国家所有制, 保证土地所有权在经济上实现的原则

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. 房地产经营管理与其他经济部门或行业相比, 有一系列特点, 其特点主要包括
- A. 投资对象位置的固定性
B. 投资资金周转的长期性
C. 投资资金数额的巨大性
D. 投资性质的公益性
E. 房地产使用的耐久性长期性
22. 房地产综合开发, 按照它的内容和任务大体上可以划分为
- A. 房地产单项开发
B. 房地产小区开发
C. 房地产成片开发
D. 房地产项目开发
E. 房地产分期开发

23. 房地产开发建设工程前期准备工作主要包括
- A. 勘察设计
B. 工程设计
C. 落实各项配套设施
D. 工程结算
E. 搬迁拆除工程
24. 房地产市场与其他市场相比具有的特性包括
- A. 房地产商品在流通中位置的不动性
B. 房地产商品出售的零星性和短期性
C. 房地产商品供求的地域性
D. 房地产市场的不完全竞争性
E. 房地产市场投机的巨大可能性
25. 根据物业管理的基本内容, 按照物业管理提供服务的性质和方式, 物业管理大体上可分为
- A. 常规性的公共服务
B. 专项服务
C. 社会福利类服务
D. 特约服务
E. 绿化管理服务

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. 对经营项目实行保险, 是经营者转移经营风险的一种比较好的方式。在发达的市场经济条件下, 运用保险的方式转移或减少风险, 是现代房地产经营管理回避风险或减少风险的主要方法。
27. 房地产企业股票的购买者或房地产股票的持有人, 就是房地产企业股东。
28. 国家建设征用农民集体所有的土地, 国家无需给予补偿。
29. 合同的任何一方不能完全履行合同即为违约, 或违约合同。
30. 受让人是指以出让方式取得土地使用权的用地者。
31. 利润是房屋租价构成的主要部分, 是维持房屋再生产的最基本条件, 是制定房屋租赁价格的最低界限。
32. 在正常情况下, 应尽量采取招标和拍卖的方式出让土地使用权, 以便使土地市场的运行更符合市场经济运行的规律。
33. 业主代表大会至少每季度召开一次。
34. 待摊费用, 是房地产企业已经支付数额较大, 应在两年以内分期摊入成本的各项支出。
35. 在市场经济条件下, 在土地所有权和使用权分离的状态下, 房租是土地所有权在经济上实现的形式。

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. 简述房地产市场调查和研究的方法。
37. 房地产建设工程监理工作的程序有哪些步骤？
38. 房地产作为商品，它的特性主要有哪些？
39. 简述房屋租金标准制定的主要原则。
40. 简述固定资产的折旧方法。

五、论述题：本大题共 3 小题，每小题 10 分，共 30 分。

41. 论述房地产综合开发在城市建设中的地位和作用。
42. 论述住房出售的意义。
43. 论述加强土地价格管理和调控必须做好哪几个方面的工作。