

## 房地产开发与管理

### 【考试科目】

房地产开发与经营、管理学原理

### 【考试范围】

#### 房地产开发与经营：

房地产；房地产开发；房地产经营；房地产开发与经营的特点；房地产开发与经营的形式与内容；房地产开发与经营的程序；房地产企业；土地储备；一级开发；房地产综合开发；房地产转让；房地产定位；房地产项目用地的获取方式；土地使用权转让；房地产市场调研；房地产市场调研内容；房地产市场调研方法；房地产可行性研究；财务净现值；财务内部收益率；投资收益率；动态投资回收期；房地产开发建设投资估算；房地产项目风险分析方法；房地产融资；房地产融资分类；房地产融资资金来源；房地产融资方式；房地产开发项目管理；房地产开发进度管理；房地产市场营销；房地产市场营销策略；房地产交易；房地产交易特性及原则；国有土地使用权交易；房地产买卖；房地产抵押；物业管理。

#### 管理学原理：

管理概论：管理的定义。掌握管理的涵义，理解管理的研究对象：管理主体——管理者的基本特征，以及管理客体——管理对象及环境的特征。管理的学科分类、特点、性质和基本原理。理解管理学的特点和性质；深刻理解并掌握管理的基本原理。管理的基本职能。熟悉并掌握管理的基本职能，并能对组织进行管理职能分析。管理机制和管理基本方法。认识管理系统的结构及其运行机制；能对各种管理方法的特点进行比较。

管理思想的发展：古典管理理论。理解并掌握泰罗科学管理的要点及其贡献；理解并掌握法约尔管理过程理论以其要点；理解并掌握韦伯的科层组织理论。行为科学理论。理解并掌握梅奥的人际关系学说与霍桑试验及其结论。管理理论丛林。了解管理理论丛林的主要流派：社会系统学派、决策理论学派、系统管理学派、经验主义学派、权变理论学派和管理科学学派。管理科学发展的新趋势。理解西方管理思想中对人的认识的发展变化，理解管理科学研究的内容的发展变化。

管理的计划职能：计划工作。理解并掌握计划工作的含义，掌握计划工作的



类型及步骤；掌握计划工作的基本要求和原则；掌握计划工作的方法和技术。战略性计划管理。理解并掌握管理目标的性质，远景与使命的含义；掌握战略性环境分析的要点，及战略选择的基本概念；深入理解目标管理的基本思想和方法。了解各种新型的企业资源计划方法。决策理论。理解并掌握决策的概念，掌握决策的类型、决策的原则、决策的程序；掌握常用的定性和定量决策分析方法。预测理论。理解预测的概念，熟悉经济预测的种类，掌握一般的预测方法。

管理的组织职能：组织及组织工作。理解并掌握组织与组织工作的含义；掌握组织工作的基本原则；熟悉组织结构类型。组织结构的设计。理解并掌握影响组织结构设计的因素；组织结构设计的目标任务和组织设计的原则。管理幅度和管理层次。理解并掌握管理幅度与组织结构的关系；理解部门与职权划分的类型及相互关系。常见的组织结构形式。理解并掌握直线制、职能制、直线职能制、事业部制、矩阵组织结构、集团结构的优缺点，及管理特点，了解如何发挥每一种组织形式的作用。人员配备。理解并掌握人员配备的涵义及原则；理解人员配备的基本要求和内容；熟悉管理人员的来源及对管理人员工作评价的原则；了解管理人员培训发展的方法。组织力量的整合。理解并掌握正式组织与非正式组织的概念；理解和认识直线与参谋两者在组织中的角色及其关系；理解并掌握委员会的概念。

管理的领导职能：领导理论。理解并掌握领导的概念，领导者与管理者的区别，领导工作的实质，领导权力的来源。理解几种典型的领导理论；了解领导的修养与素质以及主要的一些领导方法与艺术。激励理论。理解并掌握激励的涵义与作用，激励的作用过程；理解最主要的激励理论：需要层次理论、双因素理论、期望理论；熟悉常用的激励方式与手段：物质利益激励、社会心理激励、工作激励。沟通。理解并掌握沟通的含义与作用；熟悉沟通的类型和常用的沟通方法；理解沟通障碍及实现有效沟通的途径。

管理的控制职能：控制的一般理论。理解并掌握控制职能的涵义及作用；熟悉控制系统的构成（基本要素）、组织运转的基本要求、三种基本的控制类型（现场控制、反馈控制、前馈控制）；理解控制的原则与要求。控制的过程、内容和方法。理解并掌握控制标准的涵义，定性标准和定量标准；熟悉管理控制的内容；理解和掌握常见的管理控制方法：专项控制：计划控制、时间控制、数量控制、



质量控制、安全控制、人员行为控制等，以及综合控制；理解预算控制与非预算控制的涵义。

管理的创新职能：创新职能概述。理解并掌握创新职能的内涵及其在管理职能中的作用意义；熟悉创新的特征、种类与内容。创新的过程、原理、方法与管理。了解技术创新和组织创新的类型、创新的过程、创新的原理及创新方法；理解创新管理的涵义。

管理道德与社会责任：管理道德与社会责任。掌握道德、管理道德、社会责任、社会经济观；管理道德影响因素。理解影响管理道德的因素，承担社会责任的依据；能够运用管理道德和社会责任的主流思想分析当前一些企业的行为。

### 【参考书目】

吕萍主编，《房地产开发与经营（第四版）》，中国人民大学出版社，2020年。

周三多主编，《管理学原理与方法（第七版）》，复旦大学出版社，2018年。

管理学编写组编，《管理学》（马克思主义理论研究和建设工程重点教材），高等教育出版社，2019年。

