



房地产开发与管理专业综合课考试大纲

I. 考试性质与试题命制的原则

一、考试性质

《房地产开发与经营》是普通高等学校房地产开发与管理专业普通专升本专业综合课考试科目，是本专业的基础理论课程，主要内容包括房地产开发、经营的基本概念与内容，详细分析了房地产开发用地的获取、方案设计、可研编制、项目融资、报建、项目管理等房地产开发的全过程，房地产开发经营战略、市场营销以及物业管理的基本内容。该课程的考试目的是：准确、简明地考核考生对《房地产开发与经营》的基本知识、基础理论、基本规律、分析方法的理解水平和掌握程度，要求学生具有综合运用所学知识分析和解决实际问题的能力。

二、试题命制的原则

1、根据《房地产开发与经营》的基本教学要求，考试命题具有一定的覆盖面且重点突出，侧重考核考生对本学科的基础理论、基本知识和基本技能的掌握程度，以及运用所学知识解决实际问题的能力。

2、作为一项选拔性考试，房地产开发与管理专业普通专升本《房地产开发与经营》考试试题在设计上具有必要的区分度和合理的难度系数。

II. 考试形式及试卷结构

1、考试形式为闭卷、笔试，考试时间为 150 分钟，试卷满分为 200 分。

2、试卷能力层次结构的分数比例为：识记占 30%，理解占 40%，应用占 30%。

3、试卷的难度结构：试题难易度分为易、较易、较难、难四个等级，其分数比例为：易约占 20%，较易约占 30%，较难约占 30%，难约占 20%。

4、试卷的题型结构：名词解释（20%）、填空题（10%）、简答题（30%）、论述题（20%）、分析题（10%）、计算题（10%）六种题型。（各种题型的具体样式参见题型示例）

III. 考核内容和要求

下面分章节列出《房地产开发与经营》的考核内容及要求，其考试目标要求分为识记、理解、应用三类：识记是要求记住有关基本知识；理解是要求能够领会知识要点，掌握其内



在联系；应用是指能够运用有关知识分析和解决实际问题。

第1章 绪论

- 1.1 房地产开发与经营的基本含义及其特点（识记）
- 1.2 房地产开发与经营的形式、内容与程序（识记）
- 1.3 房地产开发与经营学科的建设（识记）

第2章 房地产开发与经营的理论、策略和决策

- 2.1 房地产开发与经营理论概述（识记）
- 2.2 房地产开发与经营策略分析（理解）
- 2.3 房地产开发与经营决策（理解）

第3章 房地产企业

- 3.1 房地产企业概述（识记）
- 3.2 房地产企业的设立条件与资质等级管理（识记）
- 3.3 房地产从业人员的职业资格（识记）
- 3.4 房地产企业的组织结构（识记）
- 3.5 房地产企业的计划管理与战略管理（理解）
- 3.6 房地产行业自律管理（识记）

第4章 房地产项目及项目定位

- 4.1 土地储备和一级开发项目（识记）
- 4.2 房地产综合开发项目（理解）
- 4.3 房地产转让项目（识记）
- 4.4 房地产项目定位（理解）
- 4.5 房地产项目定位案例分析（应用）

第5章 房地产项目用地的获取

- 5.1 划拨土地使用权的获取（识记）
- 5.2 出让土地使用权的获取（识记）
- 5.3 协议出让土地使用权的获取（识记）



5.4 招标采购挂牌出让土地使用权的获取（理解）

5.5 土地使用权的转让（识记）

第6章 房地产市场调研

6.1 房地产市场调研概述（识记）

6.2 房地产市场调研的操作流程（理解）

6.3 房地产市场调研数据的分析方法（应用）

6.4 房地产市场调研报告（理解）

6.5 房地产市场调研案例（应用）

第7章 房地产开发项目可行性研究

7.1 房地产开发项目可行性研究概述（识记）

7.2 房地产开发项目的财务状况分析（应用）

7.3 房地产开发项目的风险承受能力分析（理解）

7.4 房地产开发项目的国民经济评价（识记）

7.5 房地产开发项目的环境影响评价（识记）

7.6 房地产开发项目可行性研究案例（应用）

第8章 房地产融资

8.1 房地产融资概论（识记）

8.2 房地产融资的资金来源（理解）

8.3 房地产融资的主要方式（理解）

8.4 房地产融资的成本管理（识记）

8.5 房地产融资的风险管理（识记）

第9章 房地产开发项目管理

9.1 房地产开发项目管理概述（识记）

9.2 房地产开发项目质量管理（理解）

9.3 房地产开发项目进度管理（理解）

9.4 房地产开发项目成本管理（理解）



9.5 房地产开发项目其他管理（识记）

9.6 房地产开发项目管理案例分析（应用）

第10章 房地产市场营销

10.1 房地产市场营销概述（识记）

10.2 房地产市场营销策略（理解）

10.3 房地产市场营销运作（理解）

10.4 房地产市场营销策划案例（应用）

第11章 房地产交易

11.1 房地产交易概述（识记）

11.2 国有土地使用权交易（识记）

11.3 房地产买卖（理解）

11.4 房地产租赁（理解）

11.5 房地产抵押（理解）

11.6 房地产交易案例（应用）

第12章 物业管理

12.1 物业管理概述（识记）

12.2 物业管理的内容和程序（识记）

12.3 不同类型房地产的物业管理（识记）

12.4 物业管理标准与管理常见问题（识记）

12.5 物业管理案例（应用）

IV. 参考书目

1、吕萍.房地产开发与经营(第五版).北京:中国人民大学出版社,2021年。

V. 题型示例

一、名词解释



1. 房地产开发 2. 房地产经营

二、填空题

1. 房地产开发按开发的规模不同，可划分为单项开发和_____两种类别。

三、简答题

1. 房地产中介服务的企业包括哪三种经营内容不同的企业？

四、论述题

1. 房地产企业的特征有哪些？近年来，房地产企业存在哪些发展趋势？。

五、分析题

1. 你所在的不动产研究所现需要对 A 项目所在城市开展市场调研，为 A 项目包装和整体形象定位等策划提供依据，你作为此次市场调研的负责人，请谈谈你拟调查的主要内容和采用的方法。

六、计算题（可以使用计算器）

已知一房地产投资项目各年净现金流量如下图所示，折现率为 10%，请计算该项目的财务净现值（单位：万元）。

	0	1	2	3	4
净现金流量	-100	20	30	50	60