

湖南省高等教育自学考试

课程考试大纲

房地产经营管理

(课程代码: 00172)

湖南省教育考试院组编
2021 年 12 月

高等教育自学考试课程考试大纲

课程名称：房地产经营管理

课程代码：00172

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

房地产经营管理是高等教育自学考试工程管理专业的选考课程。课程内容涉及面广，带有很强的应用性和综合性，需要考生联系实际对有关知识进行理解和应用。

二、课程目标与基本要求

通过本课程的学习，要求考生了解我国房地产业的背景知识及我国房地产业和房地产市场的基本现状，熟悉我国土地管理、住房制度的相关政策，掌握与房地产及房地产市场有关的概念，掌握房地产开发项目的市场分析、可行性研究、市场营销、项目融资的方法。

三、与本专业其他课程的关系

本课程与房地产评估、建设与房地产法规、项目采购管理、物业管理等课程有很大的关联度，可为后续专业课程的学习打下基础。

第二部分 考核内容与考核目标

第一章 绪论

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产开发与经营的基本含义及其特点，熟悉房地产开发与经营的形式、内容与程序，了解房地产开发与经营学科的建设。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产开发与经营的基本含义及其特点（重点）

识记：房地产开发与经营的特点

理解：房地产开发与经营的基本含义

应用：房地产开发与经营的风险规避

（二）房地产开发与经营的形式、内容与程序（次重点）

识记：1. 房地产开发的形式、内容

2. 房地产开发与经营的程序

理解：房地产经营的形式、内容

应用：投资机会选择

（三）房地产开发与经营学科的建设（一般）

识记：房地产开发与经营学科的形成和发展

理解：房地产开发与经营学科的研究内容

应用：房地产开发与经营学科的研究方法

第二章 房地产开发与经营的理论、策略和决策

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握收益（利润）最大化原理、价格确定理论、消费者市场购买行为理论等，理解房地产开发与经营中的财务策略、生产策略、市场开发策略以及价格策略，了解房地产开发与经营的决策问题。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产开发与经营理论概述（重点）

识记：成本收益分析方法的假设条件

理解：1. 收益（利润）最大化原理

2. 价格确定理论的主要内容

3. 消费者市场购买行为理论的主要内容

应用：1 经济收益分析方法

2. 不同市场结构下的房地产企业定价

（二）房地产开发与经营策略分析（次重点）

识记：1. 财务策略分析的内容

2. 房地产企业生产策略的主要内容

3. 主要的市场开发策略类型

4. 常见的三种价格策略

理解：1. 房地产市场开发策略的主要趋势

2. 房地产价格策略与房地产产品生命周期之间的关系

应用：房地产投资

（三）房地产开发与经营决策（一般）

识记：房地产开发与经营决策的类型

理解：房地产开发与经营决策的准则

应用：房地产开发与经营决策的程序

第三章 房地产企业

一、学习目的与要求

通过本章的学习，熟悉房地产企业的概念、特征和类型，掌握房地产企业的设立条件与资质等级管理、房地产从业人员的职业资格、房地产企业的组织结构和房地产企业的计划管理、战略管理与自律管理。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产企业的计划管理与战略管理（重点）

识记：房地产企业的战略类型

理解：房地产企业的计划管理

应用：房地产企业的战略管理

(二) 房地产企业的设立条件与资质等级管理、房地产从业人员的职业资格（次重点）

识记：1. 房地产开发企业的设立条件
2. 房地产经纪机构的设立与备案
3. 土地登记代理专业人员的职业资格
4. 价格策略

理解：1. 房地产开发企业的设立程序
2. 房地产估价机构的设立条件与资质等级管理
3. 建筑与房地产经济师的职业资格
4. 组织结构设计的一般原理

应用：1. 房地产开发企业资质等级管理
2. 物业服务企业的设立
3. 房地产估价师与经纪专业人员的职业资格
4. 房地产企业的组织结构设计

(三) 房地产企业的概念、特征和类型及房地产企业的自律管理（一般）

识记：房地产企业的类型

理解：房地产企业的概念

应用：房地产企业的特征

第四章 房地产项目及项目定位

一、学习目的与要求

通过本章的学习，熟悉我国房地产开发项目的类型，理解与掌握房地产项目如何定位。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产项目定位（重点）

识记：房地产项目定位的含义、重要性、原则、基本流程与主要内容

理解：房地产项目定位的方法

应用：房地产项目定位的修正

(二) 房地产综合开发项目与转让项目（次重点）

识记：1. 房地产综合开发项目的含义与类型
2. 一般土地储备和一级开发项目的程序
3. 房地产转让项目的含义、类型、政策规定

理解：1. 住房地产客服项目的类型
2. 商用房地产开发项目的类型
3. 土地使用权转让项目的特点、流程与主要税费

- 4. 房地产产品阶段转让项目 的特点、流程与主要税费应用：1. 工业房地产开发项目的运作模式
- 2. 房地产成品阶段转让项目的特点、流程与主要税费
- (三) 土地储备和一级开发项目（一般）
 - 识记：1. 土地储备和一级开发项目的含义及类别
 - 2. 一般土地储备和一级开发项目的程序
 - 理解：土地储备和一级开发项目的成本
 - 应用：特色土地储备和一级开发项目的处理

第五章 房地产项目用地的获取

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产开发企业获取建设项目用地主要三种方式，即划拨、出让和转让，掌握这三种方式的含义、基本特征、类型、政策规定，熟悉它们的主要流程、成本和税费。

二、考核知识点与考核目标

- (一) 土地使用权的转让（重点）
 - 识记：土地使用权转让的概念、类型、程序
 - 理解：土地使用权转让的法律条件
 - 应用：土地使用权出让与转让的比较
- (二) 土地使用权的出让（次重点）
 - 识记：协议出让土地使用权的获取
 - 理解：出让土地使用权的获取
 - 应用：招标拍卖挂牌出让土地使用权的获取
- (三) 划拨土地使用权的获取（一般）
 - 识记：1. 划拨土地使用权的含义、基本特征
 - 2. 划拨土地使用权的适用范围
 - 理解：划拨土地使用权获取的主要步骤
 - 应用：划拨土地使用权获取过程中的主要成本和税费

第六章 房地产市场调研

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产市场调研的含义、内容、方法、房地产市场调研报告等，熟悉房地产市场调研的操作流程。

二、考核知识点与考核目标

- (一) 房地产市场调研数据的分析方法和调研报告（重点）
 - 识记：1. 房地产市场调研数据主要分析方法之外的常用方法
 - 2. 房地产市场调研报告的内容

- 理解：1. 德尔菲法
2. 层次分析法
3. 判别和聚类分析
4. 房地产市场调研报告撰写的原则
- 应用：1. 房地产市场调研数据的线性回归分析
2. 房地产市场调研报告的撰写
- （二）房地产市场调研的概述（次重点）
- 识记：房地产市场调研的含义、特点、类型、重要性、原则
- 理解：房地产市场调研的内容与调研的方法
- 应用：消费者行为调研与市场容量调研
- （三）房地产市场调研的操作流程（一般）
- 识记：调研的目的、初步情况分析、调研方案设计、资料来源和资料收集方法的确定、调查表及调查问卷的设计
- 理解：1. 调查阶段的试调查和调研实施
2. 分析研究阶段的调研资料的整理与甄别验证、调研数据的统计与分析、修订调研报告等
- 应用：撰写调研报告

第七章 房地产开发项目可行性研究

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产开发项目的财务状况、风险承受能力、国民经济评价、环境影响评价等，熟悉房地产开发项目可行性研究的概念、分类和作用，熟悉房地产开发项目可行性研究的内容、步骤、报告及注意事项。

二、考核知识点与考核目标

- （一）房地产开发项目的财务状况、风险承受能力、国民经济评价（重点）
- 识记：1. 房地产开发建设投资估算方法
2. 房地产开发项目国民经济评价与财务评价的主要区别
- 理解：1. 反映房地产开发项目财务状况的指标计算
2. 房地产开发项目风险分析方法
3. 房地产开发项目国民经济评价的基本步骤
- 应用：1. 房地产开发项目租售收入的测算
2. 房地产开发项目风险分析的盈亏平衡分析
- （二）房地产开发项目可行性研究概述（次重点）
- 识记：1. 房地产开发项目可行性研究的概念、分类和作用
2. 房地产开发项目可行性研究的报告及注意事项
- 理解：房地产开发项目可行性研究的内容和步骤
- 应用：编写研究报告书

（三）房地产开发项目的环境影响评价（一般）

- 识记：1. 环境影响评价的基本概念
2. 环境影响评价的依据和内容
3. 环境影响评价的步骤

理解：环境影响评价管理

应用：编写环境影响报告书

第八章 房地产融资

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产融资的成本管理与风险管理，熟悉房地产融资的分类与特点、资金来源和主要方式。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产融资的成本管理与风险管理（重点）

- 识记：1. 不同类型方式的房地产融资成本分析
2. 我国房地产融资中的主要风险
- 理解：1. 银行贷款融资与信托融资的成本分析
2. 直接融资与间接融资的成本分析
3. 房地产企业上市融资、私募资金、信托融资的风险
- 应用：1. 房地产融资的决策分析
2. 风险管理

（二）房地产融资的资金来源和主要方式（次重点）

- 识记：房地产企业的一般性资金来源
- 理解：1. 房地产企业区别于一般企业的资金来源
2. 银行贷款融资、信托融资、股票融资、债券融资
- 应用：分析创新融资方式案例

（三）房地产融资的分类与特点（一般）

- 识记：1. 房地产融资的概念、意义
2. 房地产融资的特点
- 理解：房地产融资的分类
- 应用：房地产间接融资

第九章 房地产开发项目管理

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产开发项目的质量管理、进度管理、成本管理的内容，熟悉房地产开发项目的合同管理、协调管理、资料管理、现场管理以及信息管理的内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产开发项目的质量管理、进度管理、成本管理（重点）

- 识记：1. 房地产开发项目质量管理的概念、特点与主要内容
2. 房地产开发项目进度管理的概念、影响因素、主要任务和措施
3. 房地产开发项目成本管理的概念、成本构成与管理原则

- 理解：1. 房地产开发项目的主要途径和方法
2. 房地产开发项目施工阶段质量监督控制手段
3. 房地产开发项目进度管理的控制方法——网络图法
4. 房地产开发项目成本管理的主要内容

- 应用：1. 房地产开发项目的竣工验收
2. 房地产开发项目进度管理系统
3. 房地产开发项目销售阶段的成本管理

（二）房地产开发项目管理的概念、层次体系、任务和趋势（次重点）

识记：房地产开发项目管理的概念

理解：房地产开发项目管理的任务与趋势

应用：房地产开发项目管理的层次体系

（三）房地产开发项目的合同管理、协调管理、资料管理、现场管理以及信息管理（一般）

- 识记：1. 房地产开发项目的协调管理和资料管理
2. 房地产企业的职业资格

理解：房地产开发项目的合同管理

应用：房地产开发项目的现场管理与信息管理

第十章 房地产市场营销

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产市场营销的策划与运作，熟悉房地产市场营销的概念和基本理论。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产市场营销运作（重点）

识记：房地产市场细分与销售渠道的选择

理解：房地产市场营销的策划

应用：房地产广告策划

（二）房地产市场营销策略（次重点）

识记：品牌营销策略

理解：价格营销策略和渠道营销策略

应用：促销策略

（三）房地产市场营销的概念、基本理论和理念创新（一般）

识记：房地产市场营销的概念

理解：房地产市场营销的基本理论

应用：房地产市场营销的理念创新

第十一章 房地产交易

一、学习目的与要求

通过本章的学习，熟悉房地产交易的概念及形式、特性及原则，掌握国有土地使用权交易、房地产买卖、房地产租赁、房地产抵押等内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）国有土地使用权交易、房地产买卖（重点）

识记：1. 国有土地使用权转让

2. 房地产买卖细分

3. 房地产买卖程序及操作技巧

理解：1. 国有土地使用权出让

2. 房地产买卖价格

应用：1. 国有土地使用权租赁

2. 房地产买卖合同

（二）房地产租赁、房地产抵押（次重点）

识记：1. 房地产租赁市场的细分

2. 房地产租赁的一般程序和方法

3. 房地产抵押的概念

4. 设定抵押权的原则与范围

理解：1. 房地产租赁价格

2. 房地产抵押合同与抵押登记

应用：1. 房地产租赁合同

2. 房地产抵押的受偿

（三）房地产交易的概念及形式、特性及原则（一般）

识记：房地产交易的概念及形式

理解：房地产交易的特性

应用：房地产交易的原则

第十二章 物业管理

一、学习目的与要求

通过本章的学习，熟悉物业管理的基本概念、物业管理的内容与程序，掌握不同类型房地产的物业管理、物业管理标准与管理常见问题的处理。

二、考核知识点与考核目标

（一）不同类型房地产的物业管理（重点）

识记：居住物业与非居住物业的概念

- 理解：居住物业的物业管理
应用：非居住物业的物业管理
- (二) 物业管理标准与物业管理常见问题（次重点）
识记：ISO 质量认证的意义
理解：物业管理与 ISO 质量管理
应用：物业管理常见问题
- (三) 物业管理的基本概念、物业管理的内容与程序（一般）
识记：物业管理的基本概念
理解：物业管理的内容
应用：物业管理的程序

第三部分 有关说明与实施要求

一、考核的能力层次表述

本大纲在考核目标中，按照“识记”、“理解”、“应用”三个能力层次规定其应达到的能力层次要求。各能力层次为递进等级关系，后者必须建立在前者的基础上，其含义是：

识记：能知道有关的名词、概念、知识的含义，并能正确认识和表述，是低层次的要求。

理解：在识记的基础上，能全面把握基本概念、基本原理、基本方法，能掌握有关概念、原理、方法的区别与联系，是较高层次的要求。

应用：在理解的基础上，能运用基本概念、基本原理、基本方法联系学过的多个知识点分析和解决有关的理论问题和实际问题，是最高层次的要求。

二、教材

1. 指定教材

房地产开发与经营，吕萍等（编著），中国人民大学出版社，2021 年版

2. 参考教材

房地产开发与管理，施建刚（编著），同济大学出版社，2014 年版

三、自学方法指导

1. 在开始阅读指定教材某一章之前，先翻阅大纲中有关这一章的考核知识点及对知识点的能力层次要求和考核目标，以便在阅读教材时做到心中有数，有的放矢。

2. 阅读教材时，要逐段细读，逐句推敲，集中精力，吃透每一个知识点，对基本概念必须深刻理解，对基本理论必须彻底弄清，对基本方法必须牢固掌握。

3. 在自学过程中，既要思考问题，也要做好阅读笔记，把教材中的基本概念、原理、方法等加以整理，这可从中加深对问题的认知、理解和记忆，以利于突出重点，并涵盖整个内容，可以不断提高自学能力。

4. 完成书后作业和适当的辅导练习是理解、消化和巩固所学知识，培养分析问题、解决问题及提高能力的重要环节，在做练习之前，应认真阅读教材，按考核目标所要求的不同层次，掌握教材内容，在练习过程中对所学知识进行合理的回顾与发挥，注重理论联系实际和具体问题具体分析，解题时应注意培养逻辑性，针对问题围绕相关知识点进行层次（步骤）分明的论述或推导，明确各层次（步骤）间的逻辑关系。

四、对社会助学的要求

1. 应熟知考试大纲对课程提出的总要求和各章的知识点。
2. 应掌握各知识点要求达到的能力层次，并深刻理解对各知识点的考核目标。
3. 辅导时，应以考试大纲为依据，指定的教材为基础，不要随意增删内容，以免与大纲脱节。
4. 辅导时，应对学习方法进行指导，宜提倡“认真阅读教材，刻苦钻研教材，主动争取帮助，依靠自己学通”的方法。
5. 辅导时，要注意突出重点，对考生提出的问题，不要有问即答，要积极启发引导。
6. 注意对考生能力的培养，特别是自学能力的培养，要引导考生逐步学会独立学习，在自学过程中善于提出问题，分析问题，做出判断，解决问题。
7. 要使考生了解试题的难易与能力层次高低两者不完全是一回事，在各个能力层次中会存在着不同难度的试题。
8. 助学学时：本课程共 6 学分，建议总课时 108 学时，其中助学课时分配如下：

章 次	章节名称	学 时
第一章	绪论	4
第二章	房地产开发与经营的理论、策略和决策	8
第三章	房地产企业	10
第四章	房地产项目及项目定位	8
第五章	房地产项目用地的获取	10
第六章	房地产市场调研	10
第七章	房地产开发项目可行性研究	10
第八章	房地产融资	12
第九章	房地产开发项目管理	10
第十章	房地产市场营销	10
第十一章	房地产交易	12
第十二章	物业管理	4
合 计		108

五、关于命题考试的若干规定

1. 本大纲各章所提到的内容和考核目标都是考试内容。试题覆盖到章，适当突出重点。
2. 试卷中对不同能力层次的试题比例大致是：“识记”为 30 %、“理解”为 40%、“应用”为 30 %。
3. 试题难易程度应合理：容易、中等、难比例为 3：4：3。
4. 每份试卷中，各类考核点所占比例约为：重点占 60%，次重点占 30%，一般占 10%。
5. 试题类型一般分为：单项选择题、多项选择题、填空题、简答题、论述题。
6. 考试采用闭卷笔试，考试时间 150 分钟，采用百分制评分，60 分合格。

六、题型示例（样题）

一、单项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■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“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 房地产投资决策分析主要包括项目财务评价和

A. 价格分析 B. 市场分析 C. 产品分析 D. 成本分析

二、多项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■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“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

1. 下列关于差额投资内部收益率的表述中，正确的有

- A. 差额投资内部收益率是两个方案内部收益率之差
- B. 差额投资内部收益率是两个方案各期净现金流量差额的现值之和等于零时的折现率
- C. 差额投资内部收益率是两个方案各期净现金流量差额之和等于零时的折现率
- D. 差额投资内部收益率大于最低可接受收益率时，以投资大的方案为优选方案
- E. 采用差额投资内部收益率进行多方案比选时，应将方案按投资由大到小排序并依次两两比选，从中确定优选方案

三、填空题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 垄断竞争是一种介于_____和纯粹垄断之间的市场结构。

四、简答题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 房地产利润总额的构成有哪些？

五、论述题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 试述房地产业在我国国民经济中的定位。