

湖南城市学院 2024 年“专升本”招生考试 房地产开发与管理专业《房地产开发与管理》科目考 试要求

I. 考试内容与要求

本科目考试内容包括房地产开发与管理绪论、房地产开发与经营程序、土地储备开发、房地产投资分析、土地使用权获取、房地产规划与设计管理、房地产项目管理、房地产营销、物业服务、房地产融资等，主要考查考生对房地产开发与管理基本概念、基本原理和主要知识点学习、理解和掌握的情况，以及运用房地产开发与管理理论解决简单实际问题的能力。

一、房地产开发与管理绪论

考试内容：

房地产、不动产、房地产业、房地产开发与经营、房地产市场等概念，能够深入分析房地产产品的特点，房地产业在国民经济中的地位和作用，以及房地产市场的运行规律。

考核要求：

- 1.识记：房地产、不动产、房地产业、房地产开发与经营、房地产市场等概念。
- 2.了解：房地产产品的特点，房地产业在国民经济中的地位和作用。
- 3.简单应用：房地产市场的运行规律。

二、房地产开发与经营程序

考试内容：

我国房地产开发与经营程序的演变过程和最新的政策规定，理解土地储备开发的概念，掌握商品房开发的主要阶段和程序。



考核要求：

- 1.识记：商品房、商品房开发、土地储备开发的概念。
- 2.了解：商品房开发的主要阶段和程序。
- 3.简单应用：我国房地产开发与经营程序的演变过程和最新的政策规定。

三、土地储备开发

考试内容：

土地储备开发的整个流程，理解年度储备土地规模、年度储备前期开发规模、年度末结存土地储备规模、年度储备土地供应规模、年度储备土地临时利用计划等相关概念，掌握土地储备开发主体的确定方法、征地实施程序、征地补偿与安置的原则与方式、拆迁实施程序。

考核要求：

- 1.识记：土地储备开发的整个流程，理解年度储备土地规模、年度储备前期开发规模、年度末结存土地储备规模、年度储备土地供应规模、年度储备土地临时利用计划等相关概念。
- 2.了解：土地储备开发主体的确定方法、征地实施程序。
- 3.简单应用：征地补偿与安置的原则与方式、拆迁实施程序。

四、房地产投资分析

考试内容：

投资、房地产投资的概念内涵，掌握对一个房地产项目进行市场分析、区位分析、财务分析和风险分析方法，在此基础上学会方案选择，以及房地产项目可行性研究报告和申请报告的撰写。

考核要求：

- 1.识记：投资、房地产投资的概念。
- 2.了解：房地产项目可行性研究报告和申请报告的撰写。



3.简单应用：对一个房地产项目进行市场分析、区位分析、财务分析和风险分析方法。

五、土地使用权获取

考试内容：

我国现行的土地制度，掌握土地出让、转让的方式，开发商如何获得土地。

考核要求：

- 1.识记：土地出让的方式（招、拍、挂、协议）、土地转让的方式。
- 2.了解：我国现行的土地制度。
- 3.简单应用：开发商获取土地的方式和流程。

六、房地产规划与设计管理

考试内容：

土地开发强度、容积率、建筑密度、绿地率、居住区、小区和组团等重要概念，学会对主要的规划设计经济技术指标进行计算，能够绘制居住区的整体平面布局图和单栋房屋的平面图。

考核要求：

- 1.识记：土地开发强度、容积率、建筑密度、绿地率、居住区、小区和组团等重要概念。
- 2.了解：主要规划设计经济技术指标的计算。
- 3.简单应用：绘制居住区的整体平面布局图和单栋房屋的平面图。

七、房地产项目管理

考试内容：

房地产项目管理、质量控制、进度控制、成本控制、合同管理、安全管理等重要概念，结合工程实践学会“三控两管一协调”的主要



方法。

考核要求：

识记：房地产项目管理、质量控制、进度控制、成本控制、合同管理、安全管理等重要概念。

2.了解：“三控两管一协调”的主要内容。

3.简单应用：结合具体项目学会“三控两管一协调”的主要方法。

八、房地产营销

考试内容：

4P、4C、4R、4V 营销理论和 5S 原理，掌握房地产营销策划的主要内容和销售的诀窍。

考核要求：

1.识记：4P、4C、4R、4V 营销理论和 5S 原理。

2.了解：房地产营销策划的主要内容。

3.应用：销售的诀窍和技巧。

九、物业服务

考试内容：

物业服务与物业管理的区别，物业服务与房地产资产管理的区别，掌握我国物业服务的基本制度，以及不同类型的物业服务方式方法。

考核要求：

1.识记：物业服务与物业管理的区别，物业服务与房地产资产管理的区别。

2.了解：我国物业服务的基本制度。

3.应用：不同类型物业的服务方法。

十、房地产融资

考试内容：



房地产项目融资、股票、债券、房地产信托、私募基金、REITs、抵押贷款证券化等重要概念，以及股票、债券、房地产信托、私募基金、REITs、抵押贷款证券化等融资方式的操作要点。

考核要求：

- 1.识记：房地产项目融资、股票、债券等重要概念。
- 2.了解：房地产信托、私募基金、REITs、抵押贷款证券化的发行规则和操作流程。
- 3.应用：房地产企业如何发行股票和债券。

II. 考试形式、试卷结构及参考书

一、考试形式

考试采用闭卷、笔试形式。试卷满分 200 分，考试时间 150 分钟。可使用不带存储功能的计算器。

二、试卷结构

试卷题型包括：选择题（40 分）；名词解释题（30 分）；填空题（30 分）；判断题（20 分）；简答题（20 分、）论述题（60 分）。

三、参考书

- 1、《房地产开发与经营》(第 2 版)，冯斌、杜强主编，清华大学出版社，2021；
- 2、《房地产开发与经营》，高晓晖编著，上海财经大学出版社，2010；
- 3、《房地产开发与管理》，施建刚主编，同济大学出版社，2014；
- 4、《房地产开发与经营》，吕萍编著，同济大学出版社，2016；
- 5、《房地产开发》，刘洪玉编著，首都经济贸易大学出版社，2006。

