科目一：

**管理学基础**

## 一、考试目标与要求

《管理学原理》科目旨在考核学生掌握管理的基本内涵、特征和管理的基本思想、理论、原理和方法基础上，熟悉及掌握决策、计划、组织、领导、沟通、激励、控制等管理基本职能的理论，并能运用理论解释分析现象，提出解决管理问题的方法和技巧。

参照教材《管理学原理》（王光健、胡友宇等编写，中国人民大学出版社，2018年第二版），确定该科目专升本招生考试的考核目标与要求。

## 二、考试范围与要求

1.认识管理

本模块主要介绍了管理的内涵、特征、职能等和管理学的特点、研究范围，管理的基本思想、理论发展情况，以及管理的基本原理方法和管理的道德与社会责任。

考核知识点：掌握管理的定义、特征及管理的主要职能，管理者的主要分类和基本技能；科学管理理论，组织管理理论、人际关系学说理论内容；管理中系统、人本、责任、效益等基本原理的内涵等。熟悉管理者分类、亚当斯密的管理思想；道德管理的特征和影响管理道德的因素等；了解管理学研究对象与方法，现代管理理论学派，企业管理道德观和社会责任，改善企业道德行为的途径，管理的法律、行政、经济、教育和技术等方法的内容和运用等。

2.预测与决策

本模块主要介绍预测的概念，预测的步骤和预测精度，预测的种类，预测方法，决策内涵，决策程序和方法。

考核知识点：预测的概念，预测的种类和方法，决策的类型、特征、程序和方法。

3.计划

本模块主要介绍计划与计划工作的内涵，计划的编制方法和实施。

考核知识点：计划的概念与分类，计划的编制、执行与计划工作的主要内容，计划的方法，目标管理的含义及具体过程。

4. 组织

本模块主要讲述组织设计、人员配备、组织力量的整合、组织变革和组织文化的理论。

考核知识点：掌握常见组织形式的特点和适用情况，管理人员选聘和培训方法，组织文化的内涵和构成等；熟悉组织的有关概念、组织设计的影响因素，非正式组织的内涵和作用，组织文化变革的趋势和方式等；了解部门化和集权与分权，人员配备的任务、程序和原则，直线与参谋、委员会的组织形式等。

5.领导

本模块主要介绍了领导的含义和作用，领导影响力的含义，领导力的类型，领导力的途径和三类领导理论。

考核知识点：领导理论，团队，领导和领导工作，领导方法和领导艺术等。

6.沟通

本模块主要介绍了管理沟通的概念，管理里沟通的策略，沟通的障碍，沟通的过程和要素以及沟通的种类等相关知识。

考核知识点：沟通的含义和沟通过程，沟通的类型，有效沟通等。

7.激励

本模块主要介绍了激励理论和激励方法等。

考核知识点：激励的内涵，激励的过程，激励的原则，激励的方法，需要层次理论，双因素理论，期望理论，公平理论，强化理论，波特和劳勒的激励模式等。

8.控制

本模块主要介绍控制的内涵、控制过程和控制的方法。

考核知识点：掌握控制的含义、目标与类型，了解控制的工作的流程等。

## 三、补充说明

1.考试形式：笔试，闭卷

2.试卷总分：150分

3.试题类型：一般包括选择题、判断题、名词解释、综合题、案例分析题等。

**科目二：**

**房地产评估**

# 一、考试目标与要求

《房地产开发与经营管理》科目旨在考核房地产评估的基本理论知识和评估方法；及综合运用评估知识及方法解决实际问题的能力。重点考查学生对房地产评估的基本理论知识和评估方法认识，并将评估方法应用于房地产评估领域的能力。

参照教材《房地产开发与经营管理》（吕锦玲编著，中国出版集团（研究出版社）），确定该科目专升本招生考试的考核目标与要求。

# 二、考试范围与要求

一、绪论

本部分主要介绍了房地产、房地产价格、房地产评估等基本概念，介绍了房地产评估的特点、房地产评估的原则、房地产评估的作用等理论知识。

考核知识点：掌握房地产、房地产价格、房地产评估等基本概念，熟悉房地产的特征、种类与作业，理解市场交易价格与评估价格的区别，理解房地产评估原则的内容，了解房地产评估的必要性。

1. 房地产价格影响因素

本部分主要介绍了影响房地产价格的一般因素、区域因素、个别因素等理论知识。

考核知识点：熟悉房地产价格的一般因素、区域因素和个别因素及其具体分类，掌握房地产价格与其影响因素的具体关系。

1. 收益法

本部分主要介绍了收益法的基本思路、收益法的计算公式、纯收益、还原利率、收益法的应用等理论知识。

考核知识点：理解收益法的基本概念和基本原理，了解收益法的适用范围，熟练掌握收益法的计算公式和评估程序，理解纯收益和资本化率的本质特征，能够熟练地运用收益法的原理和方法评估房地产价格。

1. 市场法

本部分主要介绍了市场法的概述、交易实例的搜集、可比实例的选取、市场法的计算公式、市场法的因素修正、市场法评估的程序、市场法的应用等理论知识。

考核知识点：理解市场法的基本概念和基本原理，了解市场法的适用范围，熟练掌握市场法的计算公式和评估程序，熟悉交易实例的搜集方法，理解可比实例的选取要求，能够熟练地运用市场法的原理和方法评估房地产价格。

1. 成本法

本部分主要介绍了成本法概述、土地价格评估的成本法、新建房地产价格评估的成本法、旧房地产价格评估的成本法、成本法的应用等理论知识。

考核知识点：理解成本法的基本概念和原理，了解成本法的适用范围，熟练掌握成本法的各种计算公式和评估程序，理解土地增值收益和建筑物折旧的基本内容，能够熟练地运用成本法的基本原理和方法评估房地产价格。

1. 假设开发法

本部分主要介绍了假设开发法的基本原理、假设开发法测算公式与步骤、假设开发法中的参数求取、假设开发法的应用等理论知识。

考核知识点：理解假设开发法的基本概念和基本原理，了解假设开发法的适用范围，掌握假设开发法的计算公式和评估程序，能够熟练地运用假设开发法的基本原理和方法评估房地产价格。

1. 房地产评估程序与估价报告

本部分主要介绍了房地产评估程序、房地产估价报告的作用和要求、房地产估价报告的格式、房地产估价报告评审。

考核知识点：熟悉房地产评估程序的特点，掌握房地产估价报告的种类和格式，以及房地产估价报告的撰写方法。

1. **补充说明**

1.考试形式：笔试，闭卷。

2.试卷总分：150分

3.考试类型：一般包括单选题、名词解释、简答题、计算题等。