

中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

英语/高等数学预备班：英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有仅有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

基础学习班：依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

冲刺串讲班：结合历年试题特点及命题趋势，规划考试重点内容，讲解答题思路，传授胜战技巧，为考生指出题眼，提供押题参考。配合高质量全真模拟试题，让学员体验实战，准确地把握考试方向、将已掌握的应试知识融会贯通，并做到举一反三。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，共计 390 门课程，均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

论文答辩与毕业申请指导班：来自主考院校的指导老师全程视频授课，系统阐述申报自考论文的时间、论文的选题、论文的格式及内容、与导师的沟通技巧等，并提供论文范例供学员参考。[立即报名！](#)

自考实验班：针对高难科目开设，签协议，不及格返还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

浙江省 2008 年 1 月高等教育自学考试

房地产金融试题

课程代码：00173

一、单项选择题(本大题共 20 小题，每小题 1 分，共 20 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，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 由于土地的稀缺性而造成供求矛盾，而促使房地产价格上升，这一点决定了房地产资金具有（ ）
A. 回收期长
B. 风险性
C. 运行的地域性
D. 保值增值性
2. 兼有经济实体和国家机关的双重性质，兼负搞活微观经济和调控宏观经济的双重职能的国家管理房地产资金和房地产投资的特种金融机构是（ ）
A. 住房合作社
B. 二级抵押机构
C. 住房储蓄银行
D. 商业银行房地产信贷部
3. 对房地产证券发行与交易具体活动进行管理和监督的房地产金融机构外部管理机构是（ ）

- A.中国人民银行
B.国家外汇管理局
C.国务院证券委员会
D.中国证券监督管理委员会
- 4.房地产所形成的产品只能就地出售和经营，因而具有明显的地域性。这决定于房地产的（ ）
A.不可移动性
B.单件性
C.资金占用量大
D.使用的长期性
- 5.银行等金融机构为了解决头寸不足的问题，一般采用的方式为（ ）
A.金融机构各项存款
B.金融机构同业拆借
C.金融机构发行房地产金融债券
D.金融机构自有资金
- 6.下列现象中属于形成房地产信贷风险外因的是（ ）
A.法规不健全
B.银行业务人员素质低
C.借款人自有资本不足
D.行政干预和政策变化影响
- 7.通常情况下，设定抵押权的房地产价值要大于（ ）
A.应付利息
B.贷款额度
C.股票价值
D.市场价格
- 8.既运用银行信用，又运用商业信用，具有多种信用相结合的特点的是（ ）
A.信托
B.代理
C.信贷
D.受托
- 9.必须经过股东大会特别决议认可才能确定的股票发行价格是（ ）
A.按面额等价发行价格
B.折价发行价格
C.中间价格
D.溢价发行价格
- 10.债券市场与股票市场相比较，所具有的特点是（ ）
A.投机性较大，风险性也大
B.投机性较大，风险性较小
C.投机性较小，风险性较大
D.投机性较小，风险性也小
- 11.农民把土地出典后，继续耕种出典土地并向承典人缴纳地租的行为，称为（ ）
A.“转典”
B.“典租”
C.“转租”
D.“拍卖”
- 12.在我国，以下可以成为保险人的是（ ）
A.未满 16 周岁的自然人
B.满 16 周岁的自然人
C.注册资本为人民币 1.8 亿元的法人
D.注册资本为人民币 2.8 亿元的法人
- 13.某公司就其所有的价值 80 万元的房屋，先后向 3 家保险公司 A、B、C 投保房屋保险，保险金额分别为 30 万元、30 万元、40 万元。三份保单的保险期限有长达 10 个月的重叠期，在此期间，发生了火灾，造成经济损失 60 万元，按顺序责任分摊 A、B、C 分别应赔偿（ ）
A.15 万元、15 万元、30 万元
B.18 万元、18 万元、24 万元
C.30 万元、30 万元、0 万元
D.20 万元、20 万元、20 万元

- 14.存款人办理日常转账结算和现金收付的账户为（ ）
- A.基本存款账户 B.一般存款账户
C.临时存款账户 D.专用存款账户
- 15.以下属于银行其他结算业务的有（ ）
- A.商业承兑汇票 B.托收承付
C.定额本票 D.普通支票
- 16.新华书店系统办理托收承付结算所要求的每笔起点金额为（ ）
- A.500 元 B.1 万元
C.1000 元 D.10 万元
- 17.交易期限在 1 年以上的长期房地产金融交易市场是（ ）
- A.初级市场 B.货币市场
C.二级市场 D.资本市场
- 18.建筑施工管理费属于房屋价格四大因素中的（ ）
- A.房屋建筑成本 B.流通费用
C.税金 D.利润
- 19.某建筑物，经实地勘察预计尚可使用 35 年，无残值。该类建筑物的耐用年限为 50 年，则该建筑物应属于（ ）
- A.完好房 B.一般损坏房
C.基本完好房 D.严重损坏房
- 20.房地产开发企业的资质等级共有（ ）
- A.4 级 B.5 级
C.6 级 D.10 级

二、多项选择题(本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 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，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 21.影响房地产投资收益预期的因素有（ ）
- A.房地产项目投资期限 B.风险报酬率
C.预期通货膨胀率 D.房地产开发费用
E.银行存款利率
- 22.下列属于房地产信贷资金的主要来源有（ ）
- A.银行等金融机构的各类负债 B.银行等金融机构的自有资金
C.住房公积金 D.财政拨款
E.向国外借款
- 23.以下可以解决房地产抵押贷款供不应求的方法有（ ）
- A.降低抵押贷款利率 B.提高抵押贷款利率

- C.降低清偿率
D.提高清偿率
E.拓宽信贷资金的供给
- 24.房地产债券与房地产股票的区别在于（ ）
A.性质不同
B.持有者的权利和责任不同
C.期限不同
D.发行范围不同
E.发行目的不同
- 25.采用市场比较法估算建筑物重新建造成本的方法有（ ）
A.单位比较法
B.工料测量法
C.折旧计算法
D.指数调整法
E.分部分项法

三、简答题(本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分)

- 26.简述房地产债券一般应具备的要素。
- 27.简述典当的作用。
- 28.简述投保房地产保险的一般程序。
- 29.简述商业汇票进行房地产金融结算的优点。
- 30.简述在我国建立房地产金融机构的必要性。

四、计算题(本大题共 2 小题，每小题 10 分，共 20 分)

- 31.某房地产公司利用自有资金和一定的银行贷款开发了某一住房项目，该项目预计每年收入达到 2000 万元，而每年的营业总费用预计为 800 万元，银行贷款的还本付息每年为 400 万元，试计算该项目的营业率、偿债收益比及保本占用率。并分别利用偿债收益比和保本占用率说明该房地产投资是否可行。
- 32.某宾馆需要估价，据调查，该宾馆共有 500 张床位，平均每张床位每天向客人实收 100 元，年平均空房率为 35%，该宾馆营业平均每月花费 30 万元，当地同档次宾馆一般床位价格为每床每天 80 元，年平均空房率为 30%，正常营业每月总费用平均占每月总收入的 40%，该类房地产还原利率为 10%。试选用所给资料估出该宾馆的价格。

五、论述题(本大题共 2 小题，每小题 10 分，共 20 分)

- 33.试论房地产抵押贷款一级市场与二级市场的关系。
- 34.试论房地产金融市场的内容和特征。