

- 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

- 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。