


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/高等数学预备课：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！](#)

真题串讲班：教育部考试中心已经启动了自考的国家题库建设，熟练掌握自考历年真题成为顺利通过考试的保障之一。自考 365 网校与权威自考辅导专家合作，推出真题串讲班网上辅导课程。通过对课程的整体情况分析 & 近 3 次考试的真题讲解，全面梳理考试中经常出现的知识点，并对重点难点问题配合典型例题扩展讲解。串讲班课程在考前一个月左右开通。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，每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！](#)

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

浙江省 2009 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. 房地产金融学是_____的一个分支，是一门边缘学科。（ ）
A. 房地产学 B. 保险学
C. 房地产经济学 D. 经济学
2. 下列属于管理行的房地产信贷部的主要职责（ ）
A. 指导和管理全行系统的房地产金融工作
B. 研究和制定房改金融工作的方针和政策
C. 协助有关部门筹集和建立城市、企业、居民个人三级住房基金
D. 制定有关房地产金融市场配套规章制度并组织实施
3. 下列哪种情况能说明投资方案中有些成本费用太大，同时也能说明可能管理不善，应该压缩成本或改善管理？
（ ）
A. 偿债收益低 B. 营业率低

- C.保本占用率高
D.投资收益率低
- 4.房地产投资属于_____,因为它可以直接导致社会总产品和财富的增加。()
A.需求方投资
B.供应方投资
C.产业投资
D.金融投资
- 5.下列哪一种房地产信贷是根据国家住房改革制度方针的政策而设立的?()
A.住房储蓄
B.住房基金
C.发行房地产债券
D.发行房地产股票
- 6.银行要坚持_____原则,既是国有银行性质决定的,也是商业银行经营的自我约束机制的客观要求。()
A.安全性
B.流动性
C.盈利性
D.政策性
- 7.债务人如不能按期偿还贷款本息,就称之为违约,贷款银行有权依照法律程序取消住房抵押贷款的()
A.处分权
B.赎回权
C.抵押权
D.赠与权
- 8.下列哪一类信托业务是融资和融物相结合的处理?()
A.融资信托业务
B.代理业务
C.租赁信托业务
D.信托咨询业务
- 9.证券基本特点是()
A.收益性
B.风险性
C.变现性
D.价格上的变动性
- 10.房地产证券经纪人是代理客户进行证券买卖以取得_____的中间商。()
A.股息
B.佣金
C.红利
D.本金
- 11.当典当物成为死当后,典当行就取得了对该典当物的()
A.收益权
B.使用权
C.所有权
D.转典权
- 12.在有形物质中,_____不能作为保险标的。()
A.房屋
B.设施
C.土地
D.责任
- 13.在房地产业中,主要面临的危险损失是()
A.房地产财产损失
B.房地产财产损失和人身损失
C.房地产财产损失、责任损失和信用损失
D.房地产财产损失、责任损失、人身损失和信用损失
- 14.银行汇票的付款期限是()
A.半个月
B.1个月
C.2个月
D.3个月
- 15.房地产资金流转的枢纽就是()
A.房地产开发
B.房地产金融结算
C.房地产典当
D.房地产保险
- 16.在发达国家,住宅消费一般占居民消费结构的()
A.5%
B.10%
C.20%
D.30%
- 17._____是指政府征收房地产时为确定补偿数额而评定的价格。()

- A.课税价格
C.征用价格
- B.抵押价格
D.租赁价格
- 18.在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施房屋建设的行为是（ ）
A.房地产开发
C.房地产典当
- B.房地产交易
D.房地产投资
- 19.在日本的社会保障性住房供应体系中，直接隶属于日本中央政府，以中心城市为主，面向全国居民提供住宅的机构是（ ）
A.日本住宅金融公库
C.住宅信贷协会
- B.日本地方住宅供给公社
D.日本住宅都市整备公团
- 20._____是以企业以前年度的业绩状况作为衡量标准。（ ）
A.经验数据标准
C.历史标准
- B.客观标准
D.计划标准

二、多项选择题（本大题共 11 小题，每小题 2 分，共 22 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。

- 1.房地产金融与其他产业金融或资金市场相比，具有其独立的特点。主要表现在（ ）
A.安全性
C.长期性
E.广泛性
- B.区域性
D.政策性
- 2.我国住房合作社的类型有（ ）
A.单位型住房合作社
C.解困型住房合作社
E.自愿型住房合作社
- B.系统型住房合作社
D.解危型住房合作社
- 3.房地产投资运行应具有以下哪些属性？（ ）
A.阶段性
C.循环性
E.增值性
- B.保值性
D.安全性
- 4.根据国家法规，以下不能设定为抵押物的有（ ）
A.职工宿舍
C.住宅
E.学校教学楼
- B.仓库
D.医院
- 5.下列哪些行为是属于房地产信托咨询业务范围的？（ ）
A.代理房地产会计事务
C.为委托者调查指定企业的资产负债、资金使用等情况
D.房地产经纪事务
E.为委托者提供可信的调查报告
- B.向房地产购买者提供房屋开发建设的开工、竣工和进度情况
D.为委托者提供可信的调查报告
- 6.投保人在投保时需注意的事项有（ ）
A.对保险标的具有保险利益
B.如实告知保险人有关标的的重要事实
C.遵守合同的有关保证约定
D.及时缴纳保费

E. 尽可能避免重复保险的存在

7. 托收承付结算的基本程序分为哪些阶段? ()

- A. 托收
- B. 承付
- C. 划款
- D. 收款
- E. 回执

8. 房地产金融市场的基础层次作为房地产金融市场必须具备的部分, 解决了房地产资金的 ()

- A. 最初的形成来源
- B. 余缺调剂
- C. 最终的使用途径
- D. 政府调控
- E. 房地产资金分配

9. 在实际估价中, 具体估算建筑物重新建造成本的方法有 ()

- A. 单位比较法
- B. 分部分项法
- C. 工料测量法
- D. 指数调整法
- E. 有效收益法

10. 信用评级的基本要素主要包括 ()

- A. 评价指标
- B. 评价标准
- C. 评价对象
- D. 评价方法
- E. 评价能力

11. 下列属于发行公司和募集者发行募集公告的内容有 ()

- A. 公司的名称和地点
- B. 公司经营、管理情况
- C. 发行计划
- D. 还本付息方式
- E. 政府主管部门批准发行的文号和相关文件

三、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 5 分, 共 20 分)

1. 房地产租赁信托的意义。
2. 简要说说房地产资金筹措困难的原因。
3. 简要回答房地产金融结算的几种主要结算方式。
4. 目前海外的房地产金融机构可以分为哪些类型?

四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 7 分, 共 14 分)

1. 某项目第一年年初投入 20000 元。第一年由于经营不善亏损 2000 元, 第二年到第四年都有 8000 元的收益。不考虑资金的时间价值和分别考虑 8%、12% 的折现率, 计算项目的可行性。(取整数)
2. 某宾馆需估价, 据调查, 该宾馆共有 400 张床位, 平均每张床位每天向客人实收 50 元、年平均空房率为 30%, 该宾馆营业平均每月花费 14 万元; 当地同档次宾馆一般床价为 45 元/天, 年平均空房率为 20%, 正常营业每月总费用平均占每月总收入的 30%; 该类房地产还原利率为 10%。试选用所给资料算出该宾馆的价格。

五、论述题(本大题共 2 小题, 每小题 12 分, 共 24 分)

1. 政策性房地产金融和商业性房地产金融的区别有哪些?
2. 试述发展房地产典当的意义。