

机密★启用前

2020年10月高等教育自学考试全国统一考试

## 房地产金融

(课程代码 00173)

注意事项:

1. 本试卷分为两部分, 第一部分为选择题, 第二部分为非选择题。
2. 应考者必须按试题顺序在答题卡(纸)指定位置上作答, 答在试卷上无效。
3. 涂写部分、画图部分必须使用2B铅笔, 书写部分必须使用黑色字迹签字笔。

### 第一部分 选择题

一、单项选择题: 本大题共10小题, 每小题1分, 共10分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的, 请将其选出。

1. 借款人或第三人将等价的各种凭证交给贷款行, 作为贷款还款的担保而产生的借贷关系称为  
A. 保证贷款  
B. 抵押(或质押)加保证贷款  
C. 质押贷款  
D. 抵押贷款
2. 借款人已丧失还款能力, 在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后, 贷款本息仍无法收回或只能部分收回的贷款指  
A. 关注贷款  
B. 次级贷款  
C. 可疑贷款  
D. 损失贷款
3. 每项住房公积金贷款期限最长不超过  
A. 15年  
B. 20年  
C. 30年  
D. 35年
4. 新加坡普通居民住宅贷款的筹资方式主要是  
A. 商业银行储蓄  
B. 储蓄银行和住宅互助银行  
C. 抵押贷款二级市场  
D. 公积金
5. 房地产开发贷款中, 借款人因故不能按期还款时, 应提前多少天向银行提出贷款展期申请, 银行在调查核实原因的基础上, 提前15天提出审查意见逐级上报审批?  
A. 15天  
B. 20天  
C. 30天  
D. 35天

6. 房地产收益状况是贷款决策的最主要指标, 可以分为终结收益(房地产出售或再融资价格)和  
A. 营业收入  
B. 净营业收入  
C. 税前收入  
D. 税后收入
7. 抵押贷款关系成立时, 抵押人和抵押权人在房产价值所占份额为  
A. 5:5  
B. 3:7  
C. 4:6  
D. 7:3
8. 房地产业务信用保证保险中, 承保工程所有人因承包人不履行合同规定的维修任务而受到的损失, 或者承保承包人所履行的保证期责任的保险是  
A. 履行合同保证保险  
B. 投标保证保险  
C. 预付款保证保险  
D. 维修保证保险
9. 债券发行者先建立一个抵押贷款组群, 然后向投资者发行债券, 到期日以前按期支付利息, 到期时偿还本金的住宅抵押贷款债权证券是  
A. 传递证券  
B. 抵押担保债券  
C. 抵押担保传递债券  
D. 抵押担保证券
10. 房地产抵押二级市场最为发达的国家是  
A. 新加坡  
B. 德国  
C. 日本  
D. 美国

二、判断题: 本大题共10小题, 每小题1分, 共10分。判断下列各题正误, 正确的在答题卡相应位置涂“A”, 错误的涂“B”。

11. 资金来源渠道的多样性是建立完善和稳定的房地产金融市场的关键。
12. 抵押人所拥有的自有资金(权益)的收益率称为有效收益率。
13. 共有房屋的每个所有者都有权设定该房屋的抵押权, 无须其他共有人的书面同意。
14. 抵押贷款当事人必须在住房贷款合同签订之日起30日内, 向产权登记机关申请抵押登记。
15. 商用房开发项目全部用于出租、自营的, 贷款期限最长不得超过五年(含)。
16. 个人住房贷款业务具有一定的政策性, 业务成本较低, 但效益较好。
17. 收益性房地产贷款项目的决策制定, 取决于对未来收益的预测。
18. 新加坡是最早建立住房公积金制度的国家。
19. 采用比例赔偿方式, 保障程度越低, 保险金额越接近与保险财产的实际价值。
20. 对于商业银行而言, 与企业贷款相比, 个人住房贷款是一个违约率高、风险大的资产。

## 第二部分 非选择题

三、填空题：本大题共 10 小空，每小空 1 分，共 10 分。

21. 国外房地产金融发展的三个源头为建筑业协会、土地开发银行和\_\_\_\_\_。
22. 房地产周期的指示指标为\_\_\_\_\_。
23. 根据中国人民银行的规定，我国住房贷款的偿还方式主要采用等额本息还款法和\_\_\_\_\_。
24. 保险经营的基础是\_\_\_\_\_，它是保险公司偿付能力的体现。
25. 房地产投资的风险种类包括商业风险、金融风险、流转风险和\_\_\_\_\_。
26. 保险的基本职能是①\_\_\_\_\_和②\_\_\_\_\_。
27. 我国住房公积金具有专用性、①\_\_\_\_\_和②\_\_\_\_\_。
28. 抵押贷款证券化的基础是\_\_\_\_\_。

四、名词解释题：本大题共 4 小题，每小题 3 分，共 12 分。

29. 杠杆原理
30. 住房公积金制度
31. 房地产抵押二级市场
32. 个人住房贷款

五、简答题：本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分。

33. 简述信贷和抵押贷款的区别。
34. 简述质押和抵押的共同点。
35. 简述个人住房贷款的特点。
36. 简述房地产开发贷款中，贷款银行对借款人的评价的主要内容。
37. 简述保险的性质。

六、论述题：本大题共 2 小题，每小题 14 分，共 28 分。

38. 试述住房公积金贷款与一般个人住房贷款的区别。
39. 试述贷款证券化需要的社会经济条件。