

机密★启用前

2021年4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. 目前我国房地产贷款还停留在什么阶段  
A. 信用  
B. 担保  
C. 抵押  
D. 质押
2. 中国人民银行在哪年颁布了全国第一个个人住房担保贷款办法  
A. 1997  
B. 1998  
C. 1999  
D. 2000
3. 抵押房屋由谁占有、使用和管理  
A. 贷款人  
B. 住房公积金管理中心  
C. 借款人  
D. 政府
4. 住房抵押当事人必须在住房抵押合同签订之日起多少天内, 向产权登记机关申请抵押登记  
A. 15  
B. 20  
C. 30  
D. 60
5. 开发贷款和按揭贷款已超过项目总投资多少, 借款人仍在继续进行项目融资的, 被视为贷款出现风险  
A. 65%  
B. 70%  
C. 75%  
D. 80%

6. 假设某收益性房地产的期望净营业收入为5万, 资本化率为0.1, 采用直接收益还原法, 该房地产的估价为  
A. 50万  
B. 80万  
C. 100万  
D. 200万
7. 住房公积金贷款不长于借款人法定离休或者退休时间后的  
A. 1年  
B. 5年  
C. 10年  
D. 30年
8. 我国的贷款购房保证保险起于  
A. 1978年  
B. 1980年  
C. 1997年  
D. 1998年
9. 继日本“地产泡沫”后, 影响世界经济的美国的次级信贷危机发生于  
A. 2007年  
B. 2008年  
C. 2009年  
D. 2010年
10. 收益性房地产贷款中, 借款人评价主要是衡量投资的收益和  
A. 收入  
B. 信用  
C. 风险  
D. 能力

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. 房地产业越发达, 与银行业的关系就越密切, 依赖性就越强。
12. 房地产抵押合同签订后, 土地上新增的房屋不属于抵押财产。
13. 抵押贷款购房活动中的核心参与人为购房者和住房公积金管理中心。
14. 个人住房贷款年限加上借款人年龄一般不超过60岁。
15. 房地产开发贷款的申请贷款资料包括经会计事务所验审的近五年年报及本期财务报表。
16. 流转风险实际上是表示某一投资在未来及时兑换成现金的难易。
17. 美国中央公积金制度建立于1955年。
18. 在保险实践中, 保险的最大诚信原则可以只用来约束投保人。
19. 美国房地产抵押二级市场在国际上是最发达的。
20. 等额本息还款法是在贷款期限内, 每月等额偿还贷款本金, 贷款利息随本金逐月递减。

## 第二部分 非选择题

三、填空题：本大题共 10 小题，每小题 1 分，共 10 分。

21. 房地产金融的发展从形式来看，有建筑业协会、土地开发银行和\_\_\_\_\_三个方面。
22. 贷款期限不同，利率不同，这种差别称为\_\_\_\_\_溢价。
23. 抵押贷款的还款有两种方式：一种为\_\_\_\_\_；另一种为先息后本法。
24. 房价收入比计算公式为：房价收入比=住房价格/\_\_\_\_\_。
25. 住房开发贷款期限一般不超过\_\_\_\_\_年。
26. 房地产的\_\_\_\_\_状况是贷款决策的最主要指标。
27. 公积金中心在受理借款申请之日起\_\_\_\_\_日内，作出是否准予贷款的决定。
28. 在房地产业务中经常需要融资，包括\_\_\_\_\_和贷款。
29. 房地产抵押\_\_\_\_\_级市场是指买卖抵押房地产债权的市场。
30. 贷款人在审批借款申请时，要分析\_\_\_\_\_和预抵押资产是否符合放贷最低要求。

四、名词解释题：本大题共 4 小题，每小题 4 分，共 16 分。

31. 房地产金融（狭义）
32. 杠杆原理
33. 个人住房贷款
34. 贷价比

五、简答题：本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分。

35. 简述信贷和抵押贷款的差别。
36. 简述借款人在抵押期间对房屋进行预售、预租、出租、变卖、馈赠等处置时，必须办妥的手续。
37. 简述抵押权的主要特点。
38. 简述保险与保证的区别。
39. 简述房地产抵押二级市场的六种运作方式。

六、论述题：本大题共 2 小题，每小题 12 分，共 24 分。

40. 从项目风险和贷款担保情况的落实两方面评价房地产开发贷款风险。
41. 论述住房公积金贷款与一般个人住房贷款的区别。