

第 I 卷

一. 参考题库(共 80 题)

1. 通常情况下，设定抵押权的房地产价值要大于（）
A、贷款额度
B、应付利息
C、市场价格
D、市场利率
2. 房地产商业贷款的原则有（）
A、安全性
B、流动性
C、盈利性
D、政策性
E、无偿性
3. 个人住房担保贷款为组合贷款的，抵押人在办理抵押物财产保险时应明确（）为保险的第一受益人。
A、抵押权人
B、商业银行
C、贷款委托人

(图片大小可自由调整)

D、住房公积金贷款委托人

4. 住宅合作社是一种互相帮助、共同建房的（），属集体合作性质。
5. 家庭年收入指家庭全体成员的（）及其他合法收入。其高低能说明（）状况，也能间接地说明（）。
6. 住房公积金制度是一种社会综合保障制度，住房公积金管理费用率是（）。
- A、 $[\text{当年管理费用支出额} \div (\text{住房公积金支出额} \times \text{住房公积金增值收益率})] \times 100\%$
- B、 $[\text{当年管理费用支出额} \div (\text{住房公积金当年归集额} \times \text{住房公积金归集率})] \times 100\%$
- C、 $[\text{当年管理费用支出额} \div (\text{住房公积金当年实际缴存额} \times \text{住房公积金增值收益率})] \times 100\%$
- D、 $[\text{当年管理费用支出额} \div (\text{住房公积金当年归集额} \times \text{住房公积金增值收益率})] \times 100\%$
7. 信贷机构与客户之间的存贷关系是（）。
- A、委托代理关系
- B、债权债务关系
- C、经营管理关系
- D、所有支配关系
8. 以房屋作为标的物的保险是一种（）。
- A、财产保险
- B、信用保险
- C、实物保险
- D、价值保险
9. 下列属于房地产金融的业务种类的是（）。
- A、房地产信托
- B、房地产股票
- C、住房储蓄业务
- D、房地产抵押贷款
- E、房地产开发与经营贷款
10. 在抵押贷款中，抵押房屋仍由借款人占有、使用和管理，但借款人应遵守以下约定（）
- A、保证所占管房屋的安全性、完整性
- B、保证所占管房屋由自己使用
- C、随时接受抵押权人检查
- D、不得有损害所占管房屋的功能或降低其价值的行为
- E、借款人向贷款人认可的保险机构投保，贷款人为保险事故赔偿的第一受益人
11. 我国住房合作社的类型有（）

(图片大小可自由调整)

- A、单位型住房合作社
- B、系统型住房合作社
- C、解困型住房合作社
- D、解危型住房合作社
- E、自愿型住房合作社

12. 对房地产金融机构而言，信贷资金的来源主要由（）组成。

- A、主动负债
- B、基本建设拨款
- C、借入资金
- D、国家贷款
- E、同业往来资金

13. 贷款期限不同，利率不同，这种因期限差异造成的利率差异可以称为（）。

14. 某借款人向某商业银行申请个人住房贷款 200000 元，期限 24 个月，贷款月利率为 4.875‰，借款人选择按月等额本息方式还款，合同约定每月还款额为 8447.33 元。计算前两个月月末偿还本金额、利息金额和贷款的余额。

15. 与银行其他信贷品种不同，个人住房贷款具有（）特点。

- A、是银行主要消费信贷品种
- B、必须设立担保
- C、基础是抵押权
- D、不可以实行证券化
- E、业务具政策性且成本较高、效益较好

16. 房地产保险的被保险人（或受益人）在发生约定的保险事故时，根据合同向保险人提出保险金赔偿要求的法律行为称之为（）。

- A、赔偿
- B、索取
- C、理赔
- D、索赔

17. （）是房产保险人与投保人之间签订的正式保险合同，是最完整的保险合同形式。

- A、批单
- B、保险单
- C、保险凭证一
- D、投保单

18. “信贷”即信用贷款，是指以借款人的（）发放的贷款，借款人不需要提供担保。

（ 图片大小可自由调整 ）

19. 消费性房地产金融服务，是指为房地产的消费者提供各种金融服务的金融活动，其服务对象主要是（）等。

- A、经营者
- B、建设者
- C、消费者
- D、购买者
- E、抵押人

20. 在以下（）情况发生时，贷款人为了自身资金的安全，有权要求对抵押房屋进行处理。

- A、贷款合同到期（含展期），借款人未依约偿还贷款本息
- B、借款人在贷款合同终止前已宣告解散或破产
- C、借款人未按土地出让合同规定完成有关建设项目
- D、借款人自行决定将抵押房屋出租
- E、借款人在生产经营、财务或其他事项方面发生重大事件，可能影响贷款人（抵押权人）利益

21. 之所以称为终结而非售价，是因为终结不仅包括销售，同时还包括（）。

22. 已经投保的房屋，遭到下列（）情况时，保险公司应予以赔偿。

- A、地震
- B、火灾烧毁
- C、战争破坏
- D、泥石流冲毁
- E、核反应污染

23. 债务人无法足额偿还债务，即使执行担保，也肯定造成较大损失，这种贷款的风险程度是（）

- A、次级
- B、可疑
- C、关注
- D、损失

24. 某公司有四个项目可供选择，未来的市场形势也有三种可能，属于一种不确定型决策，其具体收益和可能性如表所示：

可选方案	情况 1 （0.3）	情况 2 （0.4）	情况 3 （0.3）
方案 1	300	250	0
方案 2	100	100	100
方案 3	800	50	-100

试：分别用最大可能法和期望值法，选择出经济上满意的项目。

25. 某人申请住房贷款 12 万元，贷款期 10 年，贷款月利率 0.5%，采用每月等额偿还本息法归还，每月应归还贷款本息为（）元。

- A、1268
- B、1293

（ 图片大小可自由调整 ）

- C、1332
- D、1423

26. 我国的住房公积金缴存比例实行动态调整机制，具体缴存比例由城市住房公积金管理委员会拟订，经各级政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准后执行，一般不得（）。
- A、低于 5%
 - B、高于 5%
 - C、低于 8%
 - D、高于 8%
27. 个人住房贷款归纳起来主要有以下类型（）
- A、政策性个人住房抵押贷款
 - B、自营性个人住房抵押贷款
 - C、个人住房组合贷款
 - D、住房装修贷款
 - E、个人住房改造贷款
28. 最大诚信原则的内容包括（）。
- A、诚实
 - B、告知
 - C、信用
 - D、保证
 - E、弃权与禁止反言
29. 某借款人申请了 40 万元个人住房贷款，贷款年利率 6%，贷款期限为 20 年，若在整个贷款期内，利率不变，月等额本息还款方式下该借款人第一月末应偿还本金额、利息金额和贷款余额分别是多少？等额本金还款方式下，第一个月末和最后一期期末还款额分别是多少？
30. 市场化房地产金融服务，是指围绕着房地产市场，为广大的（）提供全方位金融服务的金融活动，其服务对象是形形色色的（）。
31. 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市，应当设立住房公积金管理委员会，住房公积金管理委员会需履行的职责有（）。
- A、负责住房公积金的核算
 - B、负责住房公积金的保值和归还
 - C、确定住房公积金的最高贷款额度
 - D、编制、执行住房公积金的归集、使用计划
 - E、根据有关法律法规规定，拟订住房公积金的具体缴存比例
32. 我国专业银行房地产信贷部信贷资金的主要来源是（）。
- A、借入资金
 - B、银行存款
 - C、自有资金

（ 图片大小可自由调整 ）

D、同业往来资金

33. 每一期段摊还的本金数额占本金的百分数被称为（）。

34. 缴存住房公积金的职工，在购买自住商品房时，可向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款，中心应当自申请受理之日起（）日内作出准予贷款或不准贷款的决定，并通知申请人。

- A、5
- B、10
- C、15
- D、30

35. “净收入乘数”，即净收入提高的倍数，它说明在每盈利1元所付代价相同、利率保持一定的情况下，净收入提高所引起的房地产价格升高的倍数。它能说明（）以及（）等。

36. 某家庭为购买一套住宅，银行为其提供了15年的住房抵押贷款，贷款额度为196000，该贷款的年利率为6%，月还款常数为0.65%，问：（1）该家庭按等额偿还贷款本息月还款额应为多少？（2）抵押贷款到期后，该家庭应向银行偿还的剩余本金金额是多少？

37. 如果有一个房地产投资项目是可行的，则该项目未来的收益率必须大于或等于（）

- A、期望收益率
- B、内部收益率
- C、营业率
- D、保本占用率

38. 住房公积金增值收益用于建立住房公积金贷款风险准备金的比例不得低于（），具体比例由各省、自治区、直辖市财政厅确定。

- A、40%
- B、50%
- C、60%
- D、70%

39. 房地产金融是指为房地产生产、流通、消费而筹集、融通、清算资金的所有金融行为的总称，其主要特征包括（）。

- A、宏观性
- B、多样性
- C、长期性
- D、安全性
- E、风险性

40. 债务人的还款能力明显出现问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还债务，即使执行担保，也可能会造成损失，这种贷款的风险程度是（）

- A、次级
- B、可疑
- C、关注

(图片大小可自由调整)

D、损失

41. 抵押率是指（）与作为抵押物的住房价值之比；质押率即贷款额与（）之比。

42. 保险是通过有关组织的资金运作，使面临特定危险的人以一定的代价获得（）。

- A、实物产权
- B、权利保障
- C、额外收益
- D、经济保障

43. 在西方国家，主要是通过（）、（）等政策措施间接调控房地产市场。

44. 个人购买住房可选择的房地产保险种类有（）。

- A、家庭财产保险
- B、房屋抵押贷款保险
- C、公众责任保险
- D、预付款信用保险
- E、房地产买方保证保险

45. 一般认为，成熟的房地产金融市场应该具有（）特征

- A、完善的法律体系
- B、完善的市场结构
- C、较低的贷款利率
- D、丰富的市场产品和大规模的交易
- E、高效的市场效率和严格的风险管理

46. 如果允许（）参与到房地产金融市场体系中，将有利于整个房地产风险的分散。

- A、保险公司
- B、律师事务所
- C、投资基金
- D、住房公积金
- E、会计师事务所

47. 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

(图片大小可自由调整)

48. 股权由资本供应者拥有，股权的拥有说明资本使用者有（）的义务，同时也有权取得剩余的收入。
49. 决策者的个人因素对决策的影响非常重要，其中理性因素包括（）。
- A、知识水平
 - B、投资偏好
 - C、对社会的洞察力和判断力
 - D、对信息的处理能力
 - E、经营管理水平
50. （）是将企业连续几年的会计报表的有关项目进行比较，以观察企业财务状况、经营情况的变化，分析其变化原因并预测其发展趋势。
51. 以房地产为抵押品进行的贷款，其资金大多用于土地和房屋的购置、开发、改良、建设等，投资资金量大，投资价值的回收需要更长时间。因此我国住房抵押贷款的最高年限为（）年。
- A、20
 - B、10
 - C、30
 - D、40
52. 房地产业是综合性非常突出的产业群，其主要特点包括（）
- A、房地产业投资大、借款多、周期长
 - B、房地产受区域因素影响较大
 - C、房地产具有投资和消费的双重性
 - D、房地产受国家政策与城市规划影响
 - E、房地产投资收益性率高
53. 从严格意义上来说，房地产保险可按保险对象划分为（）。
- A、房地产价值保险
 - B、房地产人身保险
 - C、房地产责任保险
 - D、房地产财产保险
 - E、以上均是
54. 借款人申请房地产开发贷款的资格审查要求证照齐全、资信条件好，其中的证照主要有（）。
- A、建设用地规划许可证
 - B、建设工程规划许可证
 - C、国有土地使用权证
 - D、房屋租赁许可证
 - E、建设工程开工证

(图片大小可自由调整)

55. 根据国家法规，以下不能设定为抵押物的有（）

- A、学校
- B、仓库
- C、住宅
- D、医院
- E、写字楼

56. 质押的基本特征包括（）。

- A、质权人对质押财产享有占有权
- B、质押是抵押的一种特殊形式
- C、质权人有决定拍卖或变卖质押财产的权利
- D、质权人享有妥善保管质押财产的义务
- E、权人对质押物所生孳息享有收益权

57. 投保人在办理房屋投保手续时，应一次性交清保险费，保险费是保险合同生效的重要因素，保险费数额取决于（）。

- A、保险费率
- B、保险期限
- C、保险金额
- D、保险种类
- E、保险标的物类型

58. 住房公积金是为了推行住房商品化，实施房改政策而推行的政策性储蓄，它的一个重要特征是（）

- A、风险性
- B、自愿性
- C、强制性
- D、惩罚性

59. 被保险房屋发生保险事故是由“第三者”造成的，保险人可以先按合同向投保人赔偿，然后代表投保人向“第三者”行使索赔权，这种权利称为（）。

- A、间接索赔权
- B、后续求偿权
- C、代替求偿权
- D、代位求偿权

60. 流动比率一般以（）为最佳。

- A、1：1
- B、2：1
- C、1：2
- D、3：1

(图片大小可自由调整)

61. 抵押贷款发放额度与抵押价值相比通常为（）。

- A、50%
- B、60%
- C、70%
- D、80%

62. 职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议，可申请受委托银行复核。对复核结果有异议时，可申请住房公积金管理中心重新复核，受委托银行、住房公积金管理中心应当自收到申请之日起（）日内给予书面答复。

- A、5
- B、10
- C、15
- D、30

63. 月房产支出与收入比=（（）+（））/月均收入。

64. 新设立的单位应当自设立之日起 30 日内到住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起（）日内持住房公积金管理中心的审核文件，到受托银行办理住房公积金账户设立手续。

- A、10
- B、20
- C、30
- D、40

65. 住房公积金贷款与一般个人住房贷款有（）的区别。

- A、性质和资金来源不同
- B、贷款对象有所不同
- C、抵押人和贷款风险不同
- D、贷款条件有所不同
- E、住房公积金贷款利率比个人住房贷款利率优惠

66. 住房公积金的管理机构是（），这样既保证了住房公积金的运用安全，又可实现合理增值。

- A、中国人民银行
- B、省、市人民政府建设行政主管部门
- C、住房公积金管理委员会
- D、住房公积金管理中心

67. 利息是借款人付给贷款人所借款项的（），对借款人而言是资金的（），对贷款而言是资金的（）。

68. 个人住房贷款期限在一年以上，贷款期间遇法定利率调整，贷款利率（）。

- A、自法定利率调整的次月起调整

（ 图片大小可自由调整 ）

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/818001056023007051>

(图片大小可自由调整)