

第九章 房地产金融与项目融资

一、单项选择题

1. 主要通过出售有限责任权益份额融通资金的是（ ）。
 - A. 有限股份公司
 - B. 股份有限公司
 - C. 房地产投资信托
 - D. 有限合伙企业
2. 下列哪一项不属于私募股权投资的特点（ ）。
 - A. 多采取权益型投资方式和普通股、可转让优先股、可转债工具形式,绝少涉及债权投资
 - B. 一般投资于公开发行人公司,不会涉及到要约收购义务
 - C. 投资期限较长,一般可达3至5年或更长,属于中长期投资
 - D. 投资退出渠道多样化
3. （ ）的资金融出方不承担项目投资的风险,其所获得的报酬是融资协议中所规定的贷款利息和相关费用。
 - A. 权益融资
 - B. 债务融资
 - C. 发行企业债券
 - D. 吸收其他机构投资者资金
4. 证券市场的功能不包括（ ）。
 - A. 筹资功能
 - B. 定价功能
 - C. 资本配置功能
 - D. 规避风险功能
5. 下列贷款中,不属于房地产开发贷款的是（ ）。(2004年试题)
 - A. 土地购置贷款
 - B. 土地储备贷款
 - C. 土地开发贷款
 - D. 建设贷款
6. 我国央行目前规定,（ ）不得向房地产开发企业发放用于购置土地或缴纳土地出让金的贷款。
 - A. 建设银行
 - B. 工商银行
 - C. 商业银行
 - D. 农业银行
7. 由于风险较高,土地购置贷款的金额通常不超过土地评估价值的（ ）。
 - A. 40%~50%
 - B. 50%~60%

C. 60% ~70%

D.70%~80%

8.建设贷款的还款资金来源,通常是销售收入或()。

A.租金收入

B.土地出让收入

C.房地产抵押贷款

D.净经营收入

9.在房地产开发贷款中,()通常对房地产拥有第一抵押权,贷款随着土地开发的进度分阶段拨付。

A.土地购置贷款

B.土地开发贷款

C.建设贷款

D.土地储备贷款

10.下列关于房地产开发项目建设贷款的表述中,错误的是()。(2008年真题)

A.债权人通常是商业银行

B.不能用于偿还土地购置贷款

C.主要担保物为在建工程及相关土地使用权

D.还款资金来源通常是销售收入

11.由于房地产市场状况变化的不确定性给房地产开发、贷款带来的风险是()。

A.经营风险

B.市场风险

C.信用风险

D.利率风险

12.下列风险不属于房地产开发贷款的风险的是()。

A.政策风险

B.市场风险

C.变现风险

D.财务风险

13.甲、乙两个房地产开发企业的资产负债率分别为75%和80%,从房地产开发贷款的风险来看,乙企业比甲企业面临更大的()风险。(2005年试题)

A.市场

B.财务

C.政策

D.经营

14.由于房地产投资经营上的失误,造成实际经营成果偏离期望值并最终产生难以归还贷款的可能性的风险是()。

A.经营风险

- B. 市场风险
- C. 信用风险
- D. 利率风险

15. () 实行专款专用、封闭管理,储备土地出让收入扣除政府土地出让收益后,优先用于偿还土地储备贷款的本金和利息。

- A. 土地购置贷款
- B. 土地开发
- C. 建设贷款
- D. 土地储备贷款

16. 以抵押贷款方式向土地储备机构发放贷款,贷款额度不得超过所收购土地评估价值的 70%, 贷款期限最长不得超过 () 年。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 5

17. 目前,我国普通商品住宅个人住房抵押贷款额度的上限为所购住房价值的 ()。(2002 年试题)

- A. 60%
- B. 70%
- C. 80%
- D. 90%

18. 目前,中国个人住房抵押贷款期限最长不超过 () 年。(2003 年试题)

- A. 10
- B. 15
- C. 20
- D. 30

19. 关于个人住房抵押贷款,下列说法不正确的是 ()。

- A. 个人住房贷款包括商业性住房抵押贷款和政策性住房抵押贷款两种类型
- B. 个人住房抵押贷款的利率,有固定利率和可调利率两种类型
- C. 我国目前采用的是可调利率方式,即在法定利率调整时,于下月初开始,按新的利率规定计算利息
- D. 我国个人住房抵押贷款额度的上限为所购住房价值的 80%

20. 我国目前个人住房抵押贷款的利率采用的是 ()。

- A. 固定利率
- B. 可调利率
- C. 固定利率下的可调利率
- D. 固定利率和可调利率并存

21. 参与缴纳住房公积金、购买自住房屋的家庭()。
- A. 仅可以申请政策性抵押贷款
 - B. 仅可以申请商业性住房抵押贷款
 - C. 既可申请政策性抵押贷款, 又可以申请商业性住房抵押贷款
 - D. 仅可以任意选择申请政策性抵押贷款和商业性抵押贷款的一种
22. 商业银行发放的商用房地产抵押贷款的贷款价值比通常低于个人住房抵押贷款的贷款价值比, 原因主要是()。(2007 年试题)
- A. 商用房地产风险更高
 - B. 商用房地产的收益更高
 - C. 商用房地产的价值更高
 - D. 商用房地产的增值潜力更大
23. 关于商用房地产抵押贷款, 下列说法不正确的是()。
- A. 贷款价值比率通常不超过 50%
 - B. 贷款期限最长不超过 10 年
 - C. 贷款利率通常高于个人住房抵押贷款
 - D. 仅对已经通过竣工验收的商用房地产发放
24. 银行个人住房贷款业务中发生的“假按揭”属于() 风险。
- A. 信用
 - B. 管理
 - C. 法律
 - D. 操作
25. 由于自然原因、社会原因导致借款人失去还款能力, 以及由于主观原因、信用意识差等导致的拖延还款或赖账不还, 这种风险因素为个人住房抵押贷款的()。
- A. 操作风险
 - B. 信用风险
 - C. 市场风险
 - D. 法律风险
26. 银行对个人发放住房抵押贷款时, 如果对借款人资质审查不严或放松贷款条件, 则会给银行带来()。(2007 年试题)
- A. 操作风险
 - B. 法律风险
 - C. 信用风险
 - D. 管理风险
27. 房地产抵押贷款二级市场的发展, 实现了房地产抵押贷款市场与资本市场的()。(2007 年试题)
- A. 分离
 - B. 独立

- C. 对立
- D. 融合

28. () 的现金流类似于传递证券,摊销和提前偿付的本金会直接转移给债券的投资者。

- A. 抵押贷款直付债券
- B. 抵押贷款传递债券
- C. 抵押贷款支持债券
- D. 抵押贷款担保债务

29. 关于房地产投资信托基金的特征,说法不正确的是 ()。

- A. 流动性好
- B. 市场价值稳定
- C. 现金回报较低
- D. 有效分散投资风险

30. 房地产投资信托基金可以分为伞型合伙 REITs 和多重合伙 REITs,是以()分类的。

- A. 按其投资业务
- B. 信托性质的不同
- C. 收益形式
- D. 来源构成

31. REITs 按其 () 不同,可分为权益型 REITs、抵押型 REITs 和混合型 REITs 三种。

- A. 权益类型
- B. 抵押方式
- C. 投资业务
- D. 信托性质

32. 抵押型 REITs 主要收入来源是 ()。

- A. 房地产买卖收入
- B. 房地产的增值收入
- C. 房地产出租收入
- D. 抵押贷款的利息收入

33. 房地产投资项目融资的特点是在融资过程中的存储、信贷关系,都是以 () 为核心。

- A. 资金
- B. 金融机构
- C. 房地产项目
- D. 利率高低

34. 国家对房地产开发项目资本金比例的要求是 ()。

- A. 15%
- B. 20%

- C. 35 %
- D.40 %

35. 新设项目法人资本金筹措渠道不包括 ()。(2008 年真题)

- A. 政府政策性资金
- B. 国内外企业入股的资金
- C. 个人入股的资金
- D. 资产变现的资金

36. 关于债务融资, 下列说法不正确的是 ()。

- A. 信贷融资和债券融资是债务资金筹措的主要渠道
- B. 债券偿付方式有三种: 第一种是偿还, 第二种是转期, 第三种是转贷
- C. 企业债券作为一种有价证券, 其还本付息的期限通常为 3~5 年
- D. 利用信贷资金经营, 实际上就是“借钱赚钱”或“借鸡生蛋”

37. 开发商投入的建设资金 (不含土地费用) 达到或超过地上物预计总投资的 () 以后, 方可获得政府房地产管理部门颁发的预售许可证。

- A. 20%
- B.25 %
- C.30 %
- D. 40 %

38. 企业债券作为一种有价证券, 其还本付息的期限一般应根据房地产企业筹集资金的目的、金融市场的规律以及有关法规及房地产开发经营周期而定, 通常为 ()。

- A.1~2 年
- B. 2~3 年
- C.3~5 年
- D.5~7 年

39. 进行融资方案分析时, 属于融资结构分析的是 ()。(2008 年真题)

- A. 债务融资成本分析
- B. 资金占用费分析
- C. 资本金与债务资金的比例分析
- D. 担保费分析

40. 关于融资成本, 下列说法不正确的是 ()

- A. 融资成本是指项目为筹集和使用资金而支付的费用
- B. 融资成本高低是判断项目融资方案是否合理的重要因素之一
- C. 融资成本包括债务融资成本和资本金融资成本
- D. 资金筹集费包括利息、承诺费、手续费、担保费、代理费

41. 企业资信等级评价的过程, 实际上是按照一定的评价标准分别给每项指标打分, 再根据各项指标的相对重要性确定每一指标或每一类指标的权重, 然后加权平均计算出每个企业的资信评价分值, 最后再按照企业得分的多少, 将其划分为 AAA、AA、A、BBB、BB 和 B

级.通常情况下, () 资信等级的企业才能获得银行贷款。

- A.AA 级及以上
- B.A 级以上
- C.BB 级以上
- D.BBB 级及以上

42. 总的来说,项目应具有适当的规模,但单一项目的投资额不宜超过开发商各类项目全部投资额的 ()。

- A.10 %
- B.15 %
- C.20 %
- D. 25 %

43. 关于房地产贷款的担保方式, 下列说法不正确的是 ()。

- A. 贷款的担保不能取代借款人的信用状况, 仅仅是为已经发生的贷款提供了一个额外的安全保障
- B. 保证通常是由第三方保证人以自身的财产提供的一种可选择的还款来源。而且, 只有当保证人有意愿代替借款人偿还贷款, 这项保证才是可靠的
- C. 抵押是指借款人或第三人在不转移财产占有权的情况下, 将财产作为贷款的担保
- D. 贷款质押是指借款人或第三人以其动产或权利(包括商标权、专利权等) 移交银行占有, 将该动产或权利作为债权的担保

44. 从抵押担保的质量看, 以下最优的抵押品是 ()。

- A. 商品住宅
- B. 商用房地产
- C. 经济适用住宅
- D. 出让国有土地使用权

45. () 是指借款人或第三人在不转移财产占有权的情况下, 将财产作为贷款的担保。

- A. 保证
- B. 抵押
- C. 质押
- D. 双方协议担保

46. 某开发企业申请贷款 5000 万元, 该企业的信用等级为 AA 级, 以商品房做抵押, 期限 2 年, 项目风险等级为 A 级, 该贷款综合风险度是 ()。

- A.18 %
- B.25 %
- C.30 %
- D.50 %

47. 某开发企业申请贷款 6000 万元, 由其拥有的同等价值的商品房做抵押, 该企业信用等级为 AA 级, 贷款期限 2 年, 投资项目为 AA 级, 则该贷款综合风险额为 () 万元。

- A. 1260

- B. 2520
- C. 1470
- D.1050

48.当贷款综合风险度超过()时,为高风险贷款.(2003年试题)

- A. 50 %
- B.60 %
- C.80%
- D.90 %

49.某开发企业申请贷款 6000 万元,由其拥有的同等价值的商品房做抵押,该企业信用等级为 AA 级,贷款期限 2 年,投资项目为 AA 级,则银行()。

- A.不能贷款
- B.可以贷款
- C.处于可以贷款和不予贷款的临界
- D.无法判断

50.下列关于计算贷款综合风险度的系数的表述中,不正确的是()。(2004 年试题)

- A.企业信用等级越高,信用等级系数值越高
- B.贷款期限越长,期限系数值越大
- C.项目风险越大,风险等级系数值越大
- D.用商品房抵押与用其他房屋和建筑物抵押相比,贷款方式系数值较低

二、多项选择题

1.从所有权角度看,房地产企业主要以()几种企业形式为主。

- A.独资企业
- B.有限责任合伙企业
- C.有限责任公司
- D.股份有限公司
- E.房地产投资信托

2.按照融通资金承担风险和获得报酬的方式不同,可以将资金融通划分为()。(2002 年试题)

- A.直接融资
- B.间接融资
- C.权益融资
- D.债务融资
- E.安全融资

3.债务融资的资金融出方所获得的报酬有()。(2004 年试题)

- A.项目投资形成的可分配利润
- B.协议中所规定的贷款利息
- C.协议中规定的有关费用

- D. 租售收益
- E. 股息

4. 债务融资的类型结构包括 ()

- A. 银行信贷
- B. 投资信托
- C. 商业信用
- D. 企业债券
- E. 租赁融资

5. 房地产开发贷款可以划分为 ()。

- A. 土地购置贷款
- B. 流动资金贷款
- C. 土地开发贷款
- D. 房地产经营贷款
- E. 建设贷款

6. 与房地产开发投资相关的银行信贷融资, 主要包括 ()。

- A. 房地产开发贷款
- B. 土地储备贷款
- C. 房地产抵押贷款
- D. 个人住房公积金贷款
- E. 在建工程抵押贷款

7. 建设贷款主要用于 ()。

- A. 偿还土地购置贷款和土地开发贷款
- B. 支付建设阶段的人工费
- C. 支付在建工程抵押贷款
- D. 支付管理费
- E. 支付其他相关成本

8. 建设贷款的还款资金来源主要是 ()。

- A. 发行抵押支持证券
- B. 房地产抵押贷款
- C. 土地购置贷款
- D. 土地开发贷款
- E. 销售收入

9. 土地储备贷款的风险因素有 ()。

- A. 土地储备中心自有运作资金严重不足
- B. 房地产市场状况变化的不确定
- C. 开发周期长, 投入的人力、物力巨大, 涉及管理部门众多, 建设过程中不可抗力和不可控因素等原因导致的项目未按期完工和超支

E.土地储备中心贷款抵押中的法律问题带来的风险

10.我国个人住房抵押贷款还本付息方式有（ ）。

- A.按月等额还本付息
- B.按季等额还本付息
- C.按月递增或递减还本付息
- D.期间按月付息期末还本
- E.期间按固定还款常数还款期末一次结清等方式

11.个人住房贷款的类型有（ ）。

- A.政策性抵押贷款
- B.商业性抵押贷款
- C.A与B组合抵押贷款
- D.个人信用贷款
- E.商业贷款

12.房地产抵押贷款包括（ ）。

- A.土地购置贷款
- B.个人住房抵押贷款
- C.商用房地产抵押贷款
- D.在建工程抵押贷款
- E.个人住房质押贷款

13.商业银行发放商用房地产抵押贷款时,下列说法正确的有（ ）。

- A.贷款价值比率通常不超过50%
- B.贷款期限最长不超过10年
- C.贷款期限最长不超过20年
- D.贷款利率通常高于个人住房抵押贷款
- E.仅对已经通过竣工验收的商用房地产发放

14.出租用的商用房地产的还款的主要来源受到（ ）等市场因素的影响。

- A.销售收入
- B.租金水平
- C.运营成本
- D.营业收入
- E.出租率

15.个人住房贷款的风险,主要表现为（ ）。

- A.政策风险
- B.操作风险
- C.信用风险
- D.市场风险
- E.管理风险和法律风险

16

确定其()。

- A. 投资价值
- B. 抵押价值
- C. 贷款价值比率
- D. 贷款利率
- E. 贷款期限

17. 抵押率是贷款金额与抵押物价值之比,又称贷款价值比率。抵押率的确定,受许多因素的影响,主要有()。

- A. 抵押物的流动性
- B. 抵押人信用等级
- C. 抵押物价值取得的情况
- D. 贷款期限长短
- E. 通货膨胀预期

18. 在()中,发行人仍持有抵押贷款组合,所发行的债券则属于发行人的债务。

- A. 抵押贷款传递债券
- B. 抵押贷款支持债券
- C. 抵押贷款担保债务
- D. 抵押贷款支持证券
- E. 抵押贷款直付债券

19. 下列关于房地产投资信托基金的表述中,正确的有()。(2008年真题)

- A. 资金的主要来源是发行股票和金融市场上的融资
- B. 抵押型房地产投资信托主要以收益性物业的出租、经营和开发为主营业务
- C. 按信托性质可以分为伞型合伙和多重合伙型房地产投资信托基金
- D. 房地产投资信托基金的收益能够在一定程度上抵消通货膨胀
- E. 一般委托专业机构和专业人员实施经营管理

20. 房地产投资信托基金的特征包括()。

- A. 价值波动性强
- B. 有效分散投资风险、抵御通货膨胀
- C. 市场价值稳定
- D. 高现金回报
- E. 流动性好

21. 按投资业务不同,房地产投资信托可分为()。

- A. 多重合伙型
- B. 权益型
- C. 抵押型
- D. 互换型
- E. 混合型

22

()。

- A.资金投入的集中性和来源分散性的矛盾
- B.资金投入量大和每笔收入来源小的矛盾
- C.投资回收周期长和再生产过程连续性的矛盾
- D.资金投入后无法按计划使用的矛盾
- E.资金投入量大与国家政策调控的矛盾

23. 金融机构在融出资金时, 要遵循()原则。(2003 年试题)

- A.流动性
- B.安全性
- C.偿还性
- D.盈利性
- E.地域性

24. 项目融资主体的组织形式主要有()。

- A.既有项目法人融资
- B.新设项目法人融资
- C.商业性法人融资
- D.政策性法人融资
- E.自然人融资

25. 新设项目法人融资形式的特点有()。(2005 年试题)

- A.项目投资由新设项目法人筹集的资本金和债务资金构成
- B.新设项目法人承担相应的融资责任和风险
- C.从项目投产后的经济效益来考察偿债能力
- D.从既有法人的财务整体状况来考察融资后的偿债能力
- E.拟建项目在既有法人资产和信用基础上进行, 并形成其增量资产

26. 债务资金筹措的主要渠道有()。

- A.信贷融资
- B.信托融资
- C.债券融资
- D.投资基金
- E.证券融资

27. 开发商对开发项目进行预售,其主要目的是()。

- A.降低或转移投资风险
- B.树立公司良好形象
- C.延长销售期, 加强公众印象
- D.筹措项目开发资金
- E.抢占市场份额

)。

- A.资金来源可靠性分析
- B.融资结构分析
- C.融资成本分析
- D.融资风险分析
- E.融资能力分析

29. 在下列费用中,属于债务融资成本的有()。(2007 年试题)

- A.承诺费
- B.手续费
- C.担保费
- D.利息
- E.税费

30. 融资风险分析,通常需要分析的风险因素包括()。

- A.政策风险
- B.资金供应风险
- C.经营风险
- D.利率风险
- E.汇率风险

31. 金融机构进行项目贷款审查时,要进行()工作。(2003 年试题)

- A.客户评价
- B.项目评估
- C.担保方式评价
- D.贷款综合评价
- E.环境评价

32. 影响金融机构对房地产企业资质等级进行评价的指标有()。

- A.资金实力
- B.企业信誉
- C.企业偿债能力
- D.项目获利能力
- E.资金担保方式

33. 在金融机构对房地产贷款项目进行审查时,下列属于市场分析指标的有()。

- A.市场定位
- B.资金落实情况
- C.市场营销能力
- D.销售利润率
- E.贷款偿还期

34. 金融机构对项目的财务评价指标审查,主要包括()。

- A.内部收益率

- C. 成本利润率
- D. 贷款偿还期
- E. 敏感性评价

35. 房地产贷款担保的形式有 ()。

- A. 保证
- B. 保险
- C. 质押
- D. 抵押
- E. 信用

36. 以下可以作为质押品提供担保的有 ()。

- A. 商标权
- B. 土地使用权
- C. 专利权
- D. 房屋使用权
- E. 企业使用权

37. 某笔房地产开发贷款的综合风险度与 () 直接相关。(2002 年试题)

- A. 贷款额
- B. 企业信用等级
- C. 自有资金数量
- D. 项目风险等级
- E. 贷款期限

38. 金融机构考察完开发商的资信状况和房地产开发项目以后, 还要综合对企业和项目考察的结果, 综合 () 等因素, 对项目贷款进行综合评价.

- A. 企业信用等级
- B. 项目风险等级
- C. 贷款担保方式
- D. 贷款期限
- E. 贷款项目投资人

三、判断题

1. 根据所有权的结构, 房地产企业可以分为独资企业、一般合伙企业、有限责任合伙企业、有限责任公司、股份有限公司和房地产投资信托基金公司等类型, 股份有限公司的融资能力有限, 而房地产投资信托基金公司和有限责任合伙企业的融资能力较强。 ()

2. 从来源看, 房地产权益资本主要来源于机构投资者。 ()

3. 房地产企业权益资本规模过小, 资产负债率偏高, 有利于房地产的健康发展和防范系统性金融风险。 ()

成的可分配利润。() (2006 年试题)

5. 由于房地产企业资产负债率较高, 债券利率相应偏高, 相应的债券融资成本也比较高。很多时候, 房地产企业以在建工程或所拥有的房地产资产做抵押物借入贷款比发行企业债券更为有利。()

6. 投资信托是房地产企业债务融资的主要资金来源。()

7. 证券交易市场又称为一级市场 证券发行市场又称为“二级市场”。()

8. 房地产企业可转换债券是指上市公司依法发行、在一定期间内依据约定的条件可以转换成股份的公司债券。()

9. 房地产开发贷款包括土地购置贷款、土地开发贷款、住房按揭贷款和建设贷款。()

10. 由于风险较高, 土地购置贷款的金额通常不超过土地评估价值的 60%~70%。()

11. 在我国, 目前央行的规定是, 商业银行不得向房地产开发企业发放用于购置土地或缴纳土地出让金的贷款。()

12. 建设贷款除用于支付建设阶段的人工、材料、设备、管理费和其他相关成本外, 还用于偿还土地购置贷款和土地开发贷款。()

13. 建设贷款的还款资金来源, 通常是销售收入或房地产抵押贷款。()

14. 土地储备贷款是指向借款人发放的用于房地产开发企业提供土地收购及土地前期开发、整理的贷款。()

15. 我国城市土地收购储备过程中的土地储备贷款, 应属于担保贷款。() (2008 年真题)

16. 政策性住房抵押贷款利率较低, 通常只面向参与缴纳住房公积金、购买自住房屋的家庭, 且贷款额度有一定限制。()

17. 金融机构发放个人住房抵押贷款的过程, 构成了抵押贷款一级市场。()

18. 目前, 我国个人住房抵押贷款额度的上限为所购住房价值的 80%, 贷款期限最长不超过 40 年。()

19. 个人住房抵押贷款的利率, 有固定利率和可调利率两种类型。我国目前采用的是固定利率方式。()

20. 个人住房公积金贷款属于政策性贷款, 不属于房地产抵押贷款。()

21. 商用房地产抵押贷款是开发商以销售的房地产作为抵押担保向金融机构申请的贷款。()
(2007 年试题)
22. 个人住房抵押贷款属于购房者的消费性贷款,通常与开发商没有直接的关系,但由于开发项目销售或预售的情况,直接影响到开发商的还贷能力和需借贷资金的数量。()
23. 个人住房抵押贷款不属于购房者的消费性贷款。() (2005 年试题)
24. 国内商业银行发放商用房地产抵押贷款时,贷款价值比率通常不超过 70%,贷款期限最长不超过 10 年,贷款利率也通常高于个人住房抵押贷款,而且仅对已经通过竣工验收的商用房地产发放。()
25. 商用房地产同时也是收益性或投资性房地产,购买商用房地产属于置业投资行为。()
26. 对于在建工程抵押贷款,通常的做法是:一次办理承包工程合同的房屋期权抵押登记;按工程形象进度和约定的贷款价值比率,分次确定贷款额度,分次发放贷款。()
27. 当在建工程抵押价值包含土地使用权的价值时,该土地使用权必须是有偿获得,并领有《国有土地使用证》。()
28. 对于已设定抵押的房屋期权,在抵押期内,开发商可以在银行的监管下预售。()
29. 个人住房贷款业务信用风险仅指来源于购房人的信用风险。()
30. 抵押率是贷款金额与抵押物价值之比,又称贷款价值比率。()
31. 王某申请个人住房抵押贷款,贷款行对其还款能力进行了考核。王某家庭月收入 6000 元,月还款额为 2000 元,月物业管理费支出 300 元,王某还需每月偿付车贷 500 元,则王某还款能力符合要求。()
32. 在传递证券和房地产抵押贷款投资渠道中,抵押贷款组合都属于原来的二级市场机构或者企业,属于其资产负债表内的资产。()
33. 在抵押贷款支持债券和抵押贷款直付债券中,抵押贷款组合和所发行的债券同时出现于发行人的资产负债表中,这属于资产负债表内证券化。()
34. 抵押贷款直付债券的现金流类似于传递证券,摊销和提前偿付的本金会间接转移给债券的投资者。()
35. REITs 可在证券交易所进行交易或采取场外直接交易方式,具有较高的流动性。()

36. 由于 REITs 的波动性较小,其价格水平、资产总量及价值本身的变动不会有很大变化,这对于保守的投资者而言,是一种理想的选择. ()

37. REITs 房地产投资信托基金采购物业的价格通常低于重置成本,如低价收购尚未完工但由于各种原因急于变现的物业,继续加以运作,以此赢得更高收益. ()

38. 抵押型 REITs 主要为房地产开发商和置业投资者提供抵押贷款服务,或经营抵押贷款支持证券 (MBS) 业务,主要收入来源是抵押贷款的利息收入. ()

39. 多重合伙 REITs 流行的原因是,一个非上市的房地产企业可以在不转让房地产的情况下用已有的房地产组成 REITs,或者用房地产资产与 REITs 交换受益凭证 (如股票),从而套现资金,这样可以避免支付因出售物业获得资本收益的所得税. ()

40. 权益型 REITs 是以收益性物业的出租、经营管理和开发为主营业务,主要收入是房地产出租收入. ()

41. 多重合伙 REITs 指 REITs 不直接拥有房地产,而是通过一个经营合伙制企业控制房地产. ()

42. 多重合伙 REITs 是 REITs 直接拥有房地产的同时,还通过经营合伙制企业的方式拥有部分房地产.这种灵活的股权交换,不但使 REITs 的投资者获得了经营权股份,而且会给原物业所有者带来资产组合多元化和合理避税效应. ()

43. 产生经营风险的主要因素包括经理人的投资和管理能力、外部经济环境和投资项目的盈利能力等. ()

44. 利率的变化会给房地产投资信托的实际收益带来损失,特别是抵押债权型房地产投资信托.如果利率下降,就会引起债权组合价值的相对下降. ()

45. 房地产项目融资的实质,是充分发挥房地产的投资功能,而非其财产功能,以达到尽快开发、提高投资效益的目的. ()

46. 一般规定,开发商投入的建设资金 (不含土地费用) 达到或超过地上物预计总投资的 30% 以后,方可获得政府房地产管理部门颁发的预售许可证. ()

47. 债务融资成本中的资金占用费就是我们通常所说的利息. ()

48. 资本金融资成本中的资金筹集费和债务融资成本一样包括承诺费、手续费、担保费、代理费,但不包括资金占用费. ()

49. 融资风险分析通常需要分析的风险因素包括资金供应风险、利率风险和汇率风险. ()

50. 贷款担保是指为提高贷款偿还的可能性,降低银行资金损失的风险,由借款人或第三人对贷款本息的偿还提供的一种保证。()

51. 一般来说,银行金融机构提供的担保风险最低,然后依次是省级非银行金融机构、AAA级企业、AA级企业、AA级以下企业。()

52. 贷款的担保为已经发生的贷款提供了一个安全保障,贷款的担保能确保贷款得以足额偿还。()

53. 贷款综合评价的主要工作是计算贷款综合风险额。()

54. 在确定项目风险等级系数时,将项目风险划分成AAA、AA、A和BBB、BB、B六个风险等级。()

55. 某开发企业申请贷款10000万元,该企业的信用等级为A级,信用贷款期限4年,项目风险等级为AAA级,银行不能发放贷款。()

答案部分

一、单项选择题

1.

【正确答案】: D

【答案解析】: 参考教材 P272, 有限合伙企业和有限责任公司主要通过私人市场上向私人投资者、机构投资者出售有限责任权益份额融通资金。

【该题针对“房地产权益融资”知识点进行考核】

【答疑编号 10064607】

2.

【正确答案】: B

【答案解析】: 参见教材 P274-275, 私募股权投资的特点是: 资金募集和使用绝少涉及公开市场的操作, 一般无需披露交易细节; 多采取权益型投资方式和普通股、可转让优先股、可转债工具形式, 绝少涉及债权投资, PE 投资机构也因此对被投资企业的决策管理享有一定的表决权; 一般投资于私有公司即非上市企业, 绝少投资已公开发行公司, 不会涉及到要约收购义务; 比较偏向于已形成一定规模和生产稳定现金流的成形企业, 有较高投资回报要求; 投资期限较长, 一般可达 3 至 5 年或更长, 属于中长期投资; 流动性差, 没有现成的市场供非上市公司的股权出让方与购买方直接达成交易; 资金来源广泛; PE 投资机构多采取有限合伙制; 投资退出渠道多样化。

【该题针对“房地产权益融资”知识点进行考核】

【答疑编号 10064608】

3.

【正确答案】: B

【答案解析】: 参考教材 P275, 债务融资的资金融出方不承担项目投资的风险, 其所获得的报酬是融资协议中所规定的贷款利息和相关费用。

【该题针对“房地产债务融资”知识点进行考核】

【答疑编号 10064609】

4。

【正确答案】：D

【答案解析】：参见教材 P280，证券市场的功能：筹资功能、定价功能、资本配置功能。

【该题针对 证券市场概述”知识点进行考核】

【答疑编号 10064610】

5。

【正确答案】：B

【答案解析】：参见教材 P288, 房地产开发贷款的种类：土地购置贷款、土地开发贷款、建设贷款。

【该题针对 房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064611】

6。

【正确答案】：C

【答案解析】：参见教材 P288，我国央行目前的规定是,商业银行不得向房地产开发企业发放用于购置土地或缴纳土地出让金的贷款。

【该题针对 房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064612】

7。

【正确答案】：B

【答案解析】：参见教材 P288, 由于风险较高，土地购置贷款的金额通常不超过土地评估价值的 50% ~60%。

【该题针对 房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064613】

8。

【正确答案】：C

【答案解析】：参见教材 P289, 建设贷款的还款资金来源，通常是销售收入或房地产抵押贷款。

【该题针对 房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064614】

9。

【正确答案】：B

【答案解析】：参见教材 P289, 土地开发贷款通常对房地产拥有第一抵押权，贷款随着土地开发的进度分阶段拨付。

【该题针对 房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064615】

10.

【正确答案】：B

【答案解析】：参见教材 P289，建设贷款可用于偿还土地购置贷款和土地开发贷款。所以 B 选项不正确。

【该题针对“房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064616】

11.

【正确答案】：B

【答案解析】：参考教材 P289，市场风险是由于房地产市场状况变化的不确定性给房地产开发、贷款带来的风险。

【该题针对“房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064617】

12.

【正确答案】：C

【答案解析】：参见教材 P289—290，房地产开发贷款的风险：政策风险、市场风险、经营风险、财务风险、完工风险、抵押物估价风险、贷款保证风险。

【该题针对“房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064618】

13.

【正确答案】：B

【答案解析】：参见教材 P290，财务风险是指由于房地产投资者运用财务杠杆，即使用债务融资而导致现金收益不足以偿还债务的可能性。在财务风险中可以写到，高负债率就成了房地产开发企业的普遍特征。

【该题针对“房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064619】

14.

【正确答案】：A

【答案解析】：参考教材 P290，经营风险是指由于房地产投资经营上的失误，造成实际经营成果偏离期望值并最终产生难以归还贷款的可能性。

【该题针对“房地产开发贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064620】

15.

【正确答案】：D

【答案解析】：参见教材 P292，土地储备贷款实行专款专用、封闭管理，储备土地出让收入扣除政府土地出让收益后，优先用于偿还土地储备贷款的本金和利息。

【该题针对“土地储备贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064621】

16.

【正确答案】：B

【答案解析】：参见教材 P293，以抵押贷款方式向土地储备机构发放贷款，贷款额度不得超过所收购土地评估价值的 70%，贷款期限最长不得超过 2 年。

【该题针对“土地储备贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064622】

17.

【正确答案】：C

【答案解析】：参见教材 P295，目前，我国个人住房抵押贷款额度的上限为所购住房价值的 80%。

【该题针对“房地产抵押贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064623】

18.

【正确答案】：D

【答案解析】：参见教材 P295，目前，我国个人住房抵押贷款期限最长不超过 30 年。

【该题针对“房地产抵押贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064624】

19.

【正确答案】：C

【答案解析】：参见教材 P295，我国目前采用的是可调利率方式，即在法定利率调整时，于下年初开始，按新的利率规定计算利息。所以 C 选项不正确。

【该题针对“房地产抵押贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064625】

20.

【正确答案】：B

【答案解析】：参考教材 P295，我国目前个人住房抵押贷款的利率采用的是可调利率方式。

【该题针对“房地产抵押贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064626】

21.

【正确答案】：C

【答案解析】：参考教材 P295，政策性住房抵押贷款利率较低，通常只面向参与缴纳住房公积金、购买自住房屋的家庭，且贷款额度有一定限制。当政策性抵押贷款不足以满足借款人资金需求时，还可申请商业性住房抵押贷款，从而形成个人住房抵押贷款中的组合贷款。

【该题针对“房地产抵押贷款”知识点进行考核】

【答疑编号 10064627】

22.

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/696110035122010140>