

湖南省高等教育自学考试

课程考试大纲

房地产金融学

(课程代码: 10288)

湖南省教育考试院组编
2016 年 12 月

高等教育自学考试课程考试大纲

课程名称：房地产金融学

课程代码：10288

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

房地产金融学是高等教育自学考试土地资源管理（本科）专业的选考课程。房地产金融学是研究金融机构对房地产开发、流通和消费领域提供信用服务和理财等其他金融服务为主要内容的学科。房地产金融是经济学的一个分支，是一门介于房地产经济学、货币银行学、保险学和经济法学等学科之间的边缘学科，是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上发展起来的，是系统论述房地产金融活动的理论和方法的学科。房地产金融学具有综合性、政策性、应用性特点。综合性特点在于以经济学原理和房地产经济学理论为基础，综合运用货币银行学和经济法学的原理探讨房地产金融活动的规律；政策性的特点是因为金融业是国民经济的命脉，所有的国家都对金融活动进行严格的管理，同时，政府承担着满足所有居民基本居住条件的责任，金融往往成为政府实施房地产政策的主要工具，因而房地产金融活动有很强的政策性；应用性特点在于房地产金融理论与房地产金融活动紧密相联，房地产金融活动服务于房地产的开发、流通和消费诸环节。

二、课程目标与基本要求

通过房地产金融学课程的学习，使考生初步了解房地产金融的基本原理，系统地掌握房地产金融学的基础知识和主要研究方法，了解房地产金融活动的特点、内容，培养考生独立解决房地产金融活动问题的基本能力。通过本课程理论学习和实践操作，考生应达到以下要求：掌握房地产金融的学科体系；理解并掌握房地产金融学的基本研究方法和学科原理；熟悉房地产金融基本业务的操作。

三、与本专业其他课程的关系

房地产金融是土地资源管理专业的一门重要的专业选考课程，是土地开发和房地产经营必备的专业知识。本课程的前修课程有土地经济学和房地产经济学，他们共同为房地产金融学提供理论基础。

第二部分 考核内容与考核目标

第一章 总 论

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产金融的基本概念，理解金融业与房地产业的管理，了解中国房地产金融发展的大致过程，明确中国房地产金融的研究对象和内容。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产金融的概念，房地产业及其资金运作(重点)

识记：房地产、房地产业、房地产业资金、金融、直接金融活动、间接金融活动、金融机构、房地产金融、政策性房地产金融、商业房地产金融；房地产物质性质方面的特征、房地产金融业务的主要内容、中国房地产金融发展的大致过程

理解：房地产经济性质方面的特性；房地产业资金的循环运行过程；房地产业资金运作的特点；房地产金融的任务；房改金融与商业性房地产金融的差异

应用：房地产经济活动的资金分类；房地产金融发展的展望

(二) 房地产业与金融业的关系（次重点）

理解：房地产业的发展需要金融业的支持；金融业的发展需要在房地产业拓展业务

(三) 房地产金融学的研究对象和内容（一般）

识记：房地产金融学

理解：房地产金融学的研究对象；房地产金融学的具体内容

第二章 房地产金融机构和房地产融资主体

一、学习目的与要求

通过本章的学习，了解房地产金融机构的组织体系，明确房地产金融机构的任务，熟悉房地产金融不同业务的管理机构及其管理职能和职责，掌握房地产融资主体的特征。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产金融管理机构的组织体系，房地产金融机构的任务（重点）

识记：房地产金融机构、合资银行、外国银行分行、独资银行、我国房地产金融机构概况；房地产金融机构的分类

理解：建立房地产金融机构的必要性；银行房地产金融的主要业务内容；房地产金融机构的筹资任务；房地产金融机构的投融资任务；房地产资金结算任务

(二) 房地产金融机构的管理（次重点）

识记：中国各类金融管理机构建立的时间、各类金融管理机构设立管理的具体规定

理解：中国人民银行的职能；中国银行业监督管理委员会对从事房地产金融业务的银行的日常管理内容；中国银行业监督管理委员会对从事房地产金融业务的信托公司日常管理内容；中国保险监督管理委员会对从事房地产金融业务的保险公司日常管理的内容；中国证券监督管理委员会对从事房地产金融业务的证券公司日常管理的内容；房地产金融机构内部管理的层级

应用：房地产金融机构内部财务管理、人事管理和经营管理的内容

(三) 房地产融资主体（一般）

识记：房地产融资主体、房地产融资主体的分类

理解：房地产融资主体的特征

第三章 房地产银行信用及其管理

一、学习目的与要求

通过本章的学习，了解房地产信用和房地产银行信用，掌握房地产银行信用的特点和受信、授信业务，熟练掌握住房储蓄积数贷款，熟悉房地产银行信用管理。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产信用概述（重点）

识记：信用、房地产信用、房地产政府信用、房地产商业信用、房地产银行信用、房地产消费信用、房地产民间个人信用

理解：各种房地产信用的具体内容；银行信用与商业信用的比较；房地产银行信用与银行其他信用的比较

(二) 房地产银行的受授业务（次重点）

识记：授信业务、受信业务、活期存款、定期存款、政策性存款、商业性存款、同业拆借、转贴现、转抵押、证券回购、自营房地产贷款、委托房地产贷款、房地产保证贷款、房地产抵押贷款、房地产质押贷款、房地产信用贷款、票据贴现、房地产开发企业流动资金贷款、房产经营贷款

理解：银行受信业务的意义；银行受信业务的具体内容；房地产银行授信业务的意义；房地产开发企业流动资金贷款应具备的条件；房地产开发企业流动资金贷款的用途

(三) 住房储蓄积数贷款（一般）

理解：住房储蓄积数贷款的原理；受信业务管理的内容；授信业务管理的原则和内容

应用：住房储蓄积数贷款存款额折算的计算；住房储蓄积数贷款的贷款额度的确定

第四章 房地产抵押贷款

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握房地产抵押贷款的一般原理，理解房地产抵押贷款的基本特征，了解房地产抵押贷款的主要品种，熟练掌握房地产抵押贷款的各种计算，熟悉房地产抵押贷款的运作要素，熟练掌握房地产抵押贷款几个评估的方法。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产抵押贷款的运作，房地产抵押贷款的管理（重点）

识记：抵押权人、抵押人、贷款比例、贷款期限、房地产建设贷款、个人购房组合贷款、个人住房转按揭贷款、房地产抵押贷款的运作要素；房地产抵押贷款偿还方式、个人住房抵押贷款的利率、房地产抵押贷款存在主要风险

理解：房地产抵押贷款的贷款人的权利和义务；房地产抵押贷款借款人应具备的条件；房地产抵押贷款的借款人权利；房地产抵押贷款借款合同、抵押合同的主要条款；等额本息还款与等本金还款方式的比较；房地产建设贷款的对象、条件、贷款币种、额度、期限、利率、抵押物的占管、对抵押物限制的约定、贷款的监督偿还、违约责任、抵押物的处分；商业性商品房抵押贷款的贷款对象、条件、贷款期限、额度、利率、房产抵押和保险违约责任；个人住房竞买贷款有效运作应注意的问题；个人住房转按揭贷款应注意的问题；房地产抵押贷款防范风险的主要措施

应用：等额本息还款方式的月还款额的计算；等本金还款方式的计算

（二）房地产抵押贷款的原理与种类（次重点）

识记：抵押、房地产抵押、房屋期权、房地产抵押贷款、房屋开发抵押贷款、土地开抵押贷款、购房抵押贷款、固定利率房地产抵押贷款、浮动利率房地产抵押贷款、可调利率房地产抵押贷款

理解：在我国抵押关系中，可以设定抵押权的财产范围；可以设定抵押权的房地产；对抵押房地产进行处分所得价款的分配顺序；房地产抵押贷款的基本特征；房地产抵押贷款的作用

（三）银行对抵押房地产的估价的审核（一般）

识记：成本估价法、市场比较法、收益还原法；抵押房地产价格评估的原则

理解：抵押房地产价格评估原则的内涵、抵押房地产价格的实质及其构成；普通因素、区位因素、个别因素对抵押房地产价格的影响；成本估价法、市场比较法、收益还原法的基本原理和估价程序

应用：成本估价法、市场比较法、收益还原法的运用

第五章 政策性住房金融

一、学习目的与要求

通过本章的学习，理解住房公积金管理的原则，熟悉住房公积金制度的内容，掌握住房公积金贷款的要点，了解政策性住房置业担保的特点和主要内容。

二、考核知识点与考核目标

（一）住房公积金制度（重点）

识记：住房公积金

理解：住房公积金的特点；住房公积金管理的原则；住房公积金管理委员

会的主要职责；住房公积金管理中心的性质及主要职责；住房公积金受托银行的职责；住房公积金监督管理的体系；住房公积金行政监督的方式；住房公积金的缴存；住房公积金的支取；住房公积金的转移、中断和恢复

(二) 住房公积金贷款（次重点）

识记：住房公积金贷款、

理解：个人住房公积金贷款与个人商业性商品房住房贷款的差异

应用：住房公积金贷款的对象和条件、贷款额度、贷款期限、贷款利率、贷款支付、贷款偿还、住房抵押、抵押物保险和抵押物处分的规定

(三) 政策性住房置业担保（一般）

识记：政策性住房置业担保、政策性住房置业担保的机构

理解：政策性住房置业担保的特点；政策性住房置业担保的主要内容

应用：政策性住房置业担保的发展

第六章 房地产融资征信调查和项目融资分析

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握征信调查的概念，理解征信调查的原则，熟练掌握房地产融资征信调查的主要内容、途径、主要财务指标、非财务指标及其分析。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产融资征信调查概述，房地产融资征信调查的主要指标（重点）

识记：征信调查、自行调查、直接调查、间接调查、委托调查、流动比率、速动比率、现金比率、资产负债率、已获利息倍数、所有者权益利润率、征信调查中的主要非财务指标

理解：征信调查的目的和作用；5C 原则、5P 原则、MFE 原则的内容；对个人征信调查的内容；对企业征信调查的内容；征信调查的途径；征信管理的内容

应用：依据主要财务指标判断借款人的信用状况；依据主要非财务指标判断借款人的信用状况

(二) 房地产开发项目的融资分析（次重点）

识记：净现值、净现值率、内部收益率

理解：房地产开发项目投资支出的估算；开发项目的营业收入估算；开发项目的营业支出估算；开发项目营业税及附加的估算；依据项目现金流量表、净现值、净现值率、内部收益率、贷款偿还期等指标判断开发项目的信用状况

应用：净现值、净现值率、内部收益率、贷款偿还期的计算

第七章 房地产信托

一、学习目的与要求

通过本章的学习，了解信托的产生和发展，理解信托的基本原理，掌握房地产信托的主要内容，熟悉房地产其他受托业务和房地产代理以及征信、咨询和担保业务。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产信托概述（重点）

识记：信托、信托制、委托人、受托人、受益人、房地产信托；我国专业信托机构的信托业务

理解：信托在中国的发展；信托原理；信托主体之间的法律关系；房地产信托的作用；房地产信托的设立和生效

（二）房地产资金信托和其他受托业务（次重点）

识记：房地产资金信托、房地产实物财产信托、房地产债权信托、动拆迁信托、委托代建信托、房地产开发企业经营托管、房地产投资基金业务

理解：房地产资金信托的运作；房地产债权信托主体之间的法律关系

（三）房地产代理、征信咨询和担保（一般）

识记：房地产代理、房地产咨询、房地产担保

理解：房地产代理业务的主要内容

第八章 房地产典当和其他非金融机构房地产融资

一、学习目的与要求

通过本章的学习，了解典当与典当行，理解房地产典当，理解房地产典当与房地产抵押贷款、房地产租赁的关系，了解住房合作社和商品住房基金会融资。

二、考核知识点与考核目标

（一）典当概述，房地产典当和房地产典当权（重点）

识记：典当、赎当、绝当、房地产典当、房地产典当权

理解：典当的运作过程；典当物品拍卖所得的处理；典当的作用；房地产的典与房地产的当之间的区别；房地产典当的特征

（二）房地产典当与房地产抵押贷款、房地产租赁的关系（次重点）

理解：房地产典当与房地产抵押贷款的相同点；房地产典当与房地产抵押贷款的相异点；房地产典当与房地产租赁的相同点；房地产典当与房地产租赁的相异点

（三）其他非金融机构的房地产融资（一般）

识记：住房合作社、商品住房基金会

理解：住房合作社的类型；住房合作社的运作机制；商品住房基金会的资金来源

第九章 房地产保险

一、学习目的与要求

通过本章的学习，了解与房地产有关的风险，理解房地产保险的作用和基本原则，熟悉房地产保险的运行要素，熟练掌握房地产保险的主要险种。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产保险的运行要素，房地产保险的原理（重点）

识记：房地产保险人、房地产保险投保人、房地产保险被保险人、房地产保险受益人、房地产保险中介人、房地产保险代理人、专业保险代理人、兼业保险代理人、房地产保险经纪人、房地产保险公估人、房地产保险基金、房地产保险金额、比例赔偿方式、第一危险赔偿方式、限额赔偿方式、房地产保险合同、保险单、保险凭证、暂保单、投保单、批单、房地产保险标的、房地产保险责任、责任免除、房地产保险价值、定值保险方法、自保额、免赔额、权益转让

理解：房地产保险人的主要权利和义务；房地产保险投保人、房地产保险被保险人、房地产保险受益人主要权利和义务；房地产保险中介人的作用；房地产保险公估人的作用；房地产保险的三种赔偿方式；房地产保险费率的构成；批单的使用；房地产保险合同的要点；房地产保险合同的基本条款；房地产保险运行的原则；最大诚信原则的具体要求；在房地产保险合同中具有可保利益的人；损失赔偿原则的具体要求；权益转让的实施；房地产保险的索赔与理赔

应用：比例赔偿方式的计算；重复保险分摊方式及其计算

（二）房地产保险的主要险种（次重点）

识记：房屋财产保险、商品住房保险、住房综合保险、投资连接房屋财产保险、房屋利益保险、房屋建筑工程保险、房地产公众责任保险、房地产职业责任保险、人身保险、房地产人身意外伤害保险、房地产融资保险、贷款抵押房屋保险、商品房抵押贷款保证保险

理解：房屋财产保险投保人对所投保房屋的可保利益；房屋财产保险的保险责任和责任免除；商品住房保险的保险财产和不保财产；商品住房保险的保险责任和责任免除；商品住房保险的保险金额的计算；商品住房保险被保险人的义务；商品住房保险的索赔时效和代位求偿；住房综合保险的保险财产、特约财产和不保财产；住房综合保险的保险责任与责任免除；住房综合保险的保险金额和保险价值的计算；住房综合保险的被保险人的义务；住房综合保险的赔偿处理；投资连接房屋财产保险的附属权益和收益保障；房屋建筑工程保险的被保险人；房屋建筑工程保险的责任免除；房屋建筑工程保险被保险人的义务；房地产公众责任保险的种类；房地产职业责任保险的责任免除；按保险的危险分类的人身保险；意外伤害保险的保险责任构成要件；贷款抵押房屋保险的保险责任和责任免除；贷款抵押房屋保险投保人和被保险人的义务；贷款抵押房屋保险的保险事项批改；商品房抵押贷款保证保险的投保人和被保险人；商品房抵押贷款保证保险中保险人的权益保护

- 应用：房屋财产保险部分损失赔偿金额的计算；商品住房保险的赔偿计算
- （三）房地产保险概述（一般）
- 识记：房地产财产损失、房地产责任损失、房地产人身损失
- 理解：房地产保险的分类；纯粹风险的含义；房地产保险的作用

第十章 结算与房地产结算融资

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握结算含义，理解结算的原则熟练掌握银行结算的方式、结算的纪律和账户管理，了解结算融资的主要方式。

二、考核知识点与考核目标

（一）结算概述，银行票据结算（重点）

识记：结算、银行结算主要工具（方式）、银行账户、基本存款账户、专用存款账户、个人银行账户、汇票、银行汇票、商业汇票、商业承兑汇票、银行承兑汇票、支票、本票、银行本票

理解：结算的原则及其含义；银行结算的纪律；银行账户管理的原则；银行账户管理的内容；银行汇票的特点；银行汇票结算的流程；商业汇票的功能；商业汇票结算的规定；商业汇票的贴现、转贴现和再贴现；支票结算的特点和规定；银行本票结算的规定

（二）银行其他结算（次重点）

识记：银行卡、汇兑、定期借记、定期贷记、直接贷记、电子支付、委托付款、异地托收承付结算

理解：银行卡的特点；银行汇兑结算的特点和规定；借记结算的规定；委托付款的规定；异地托收承付结算的特点和规定

（三）房地产结算融资（一般）

识记：房地产结算融资

理解：房地产结算融资的特点；房地产结算融资的意义；房地产结算融资的主要方式

第十一章 房地产证券化

一、学习目的与要求

通过本章的学习，理解房地产证券化的含义，掌握房地产股票、房地产债券和房地产投资基金受益券融资的要点，熟练掌握住房抵押贷款证券化运作要点和主要品种。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产证券化与房地产证券市场概述，房地产融资证券化（重点）

识记：证券、融资证券化、资产证券化、房地产股票、优先股、普通股、房地产债券、企业债券、金融债券、政府债券、房地产投资基金受

益券、房地产证券市场

理解：房地产证券的特性；房地产证券的种类；优先股与普通股的区别；
房地产证券市场的作用；发行房地产公司债券应具备的条件；房地
产公司债券发行的条件；房地产企业短期融资券和中期票据发行的
资格及发行规定；发行房地产股份有限公司股票应具备的条件；房
地产股份有限公司股票发行的程序

（二）住房抵押贷款证券化（次重点）

识记：住房抵押贷款证券化、过手证券、资产支持债券、转付证券、住房
抵押贷款证券化的发起人、发行人、服务人、信用增级人、信用评
级人、受托人

理解：实施住房抵押贷款证券化的意义；过手证券、资产支持债券、转付
证券的基本特性比较；住房抵押贷款证券化的条件；住房抵押贷款
证券化的运作要点

应用：住房抵押贷款证券化的风险与控制

第十二章 中国香港地区及国外的房地产金融

一、学习目的与要求

通过本章的学习，掌握国外房地产金融机构主要类型和房地产贷款的主要种
类，了解美国房地产金融市场的主要参与者、住房抵押贷款证券化和有特色的住
房贷款保险，熟悉新加坡的住房公积金制度和住房制度，了解中国香港地区的住
房发展计划、楼宇按揭贷款和房地产投资信托。

二、考核知识点与考核目标

（一）国外房地产金融概述（重点）

识记：固定利率房地产抵押贷款、可变利率房地产抵押贷款、分级还款房
地产抵押贷款、双重指数房地产抵押贷款、反向年金房地产抵押贷
款、支付利息不需还本房地产抵押贷款、房屋增值分享贷款、限制
重新贷款的房地产抵押贷款

理解：国外房地产金融机构的体系；国外的个人信用报告机构；美国个人
信用调查报告的主要内容；美国的个人信用评估方法和指标体系

应用：对国外有特色的贷款品种和个人信用调查的借鉴

（二）美国、新加坡的房地产金融（次重点）

识记：次级贷款

理解：美国房地产金融的特点；美国主要的住房融资与保障机构；美国房
地产抵押贷款证券化的创新；次贷危机产生的主要原因；新加坡住
房公积金制度的演变

应用：可变利率房地产抵押贷款还款的计算；新加坡保障性住房金融的借鉴

（三）中国香港地区的房地产金融（一般）

理解：中国香港地区的住房发展计划；中国香港地区的房屋类型；中国香港地区房地产投资信托基金必须具备的条件；“香港按揭证券公司”的主要业务及其在房地产金融体系中的作用

应用：“居者有其屋计划”和“租者置其屋”计划的借鉴

第三部分 有关说明与实施要求

一、考核的能力层次表述

本大纲在考核目标中，按照“识记”、“理解”、“应用”三个能力层次规定其应达到的能力层次要求。各能力层次为递进等级关系，后者必须建立在前者的基础上，其含义是：

识记：能知道有关的名词、概念、知识的含义，并能正确认识和表述，是低层次的要求。

理解：在识记的基础上，能全面把握基本概念、基本原理、基本方法，能掌握有关概念、原理、方法的区别与联系，是较高层次的要求。

应用：在理解的基础上，能运用基本概念、基本原理、基本方法联系学过的多个知识点分析和解决有关的理论问题和实际问题，是最高层次的要求。

二、教材

1. 指定教材：

房地产金融新编，曹建元，上海财经大学出版社，2009年第3版

2. 参考教材：

房地产金融，王重润、刘颖，北京大学出版社，2010年版

房地产金融学，张红，清华大学出版社，2007年版

房地产金融与投资，[美]威廉姆·B·布鲁格曼，机械工业出版社，2003年版

住房抵押贷款理论与实践，陈钊，高等教育出版社，2000年版

三、自学方法指导

1. 在开始阅读指定教材某一章之前，先翻阅大纲中有关这一章的考核知识点及对知识点的能力层次要求和考核目标，以便在阅读教材时做到心中有数，有的放矢。
2. 阅读教材时，要逐段细读，逐句推敲，集中精力，吃透每一个知识点，对基本概念必须深刻理解，对基本理论必须彻底弄清，对基本方法必须牢固掌握。
3. 在自学过程中，既要思考问题，也要做好阅读笔记，把教材中的基本概念、原理、方法等加以整理，这可从中加深对问题的认知、理解和记忆，以利于突出重点，并涵盖整个内容，可以不断提高自学能力。
4. 完成书后作业和适当的辅导练习是理解、消化和巩固所学知识，培养分析问题、解决问题及提高能力的重要环节，在做练习之前，应认真阅读教材，按考核目标所要求的不同层次，掌握教材内容，在练习过程中对所学知识

进行合理的回顾与发挥，注重理论联系实际和具体问题具体分析，解题时应注意培养逻辑性，针对问题围绕相关知识点进行层次（步骤）分明的论述或推导，明确各层次（步骤）间的逻辑关系。

四、对社会助学的要求

1. 应熟知考试大纲对课程提出的总要求和各章的知识点。
2. 应掌握各知识点要求达到的能力层次，并深刻理解对各知识点的考核目标。
3. 辅导时，应以考试大纲为依据，指定的教材为基础，不要随意增删内容，以免与大纲脱节。
4. 辅导时，应对学习方法进行指导，宜提倡“认真阅读教材，刻苦钻研教材，主动争取帮助，依靠自己学通”的方法。
5. 辅导时，要注意突出重点，对考生提出的问题，不要有问即答，要积极启发引导。
6. 注意对考生能力的培养，特别是自学能力的培养，要引导考生逐步学会独立学习，在自学过程中善于提出问题，分析问题，做出判断，解决问题。
7. 要使考生了解试题的难易与能力层次高低两者不完全是一回事，在各个能力层次中会存在着不同难度的试题。
8. 助学学时：本课程共 6 学分，建议总课时 108 学时，其中助学课时分配如下：

章 次	内 容	学 时
第一章	总论	6
第二章	房地产金融机构与融资主体	10
第三章	房地产银行信用及其管理	10
第四章	房地产抵押贷款	10
第五章	政策性住房金融	8
第六章	房地产融资征信调查和项目融资分析	10
第七章	房地产信托	8
第八章	房地产典当和其他非金融机构房地产融资	8
第九章	房地产保险	10
第十章	结算与房地产结算融资	10
第十一章	房地产证券化	10
第十二章	中国香港地区及国外的房地产金融	8
合 计		108

五、关于命题考试的若干规定

1. 本大纲各章所提到的内容和考核目标都是考试内容。试题覆盖到章，适当突出重点。
2. 试卷中对不同能力层次的试题比例大致是：“识记”为 20%、“理解”为 40%、“应用”为 40%。

3. 试题难易程度应合理：易、较易、较难、难比例为 2：3：3：2。
4. 每份试卷中，各类考核点所占比例约为：重点占 60%，次重点占 30%，一般占 10%。
5. 试题类型一般分为：单项选择题、多项选择题、填空题、名词解释题、简答题、论述题。
6. 考试采用闭卷笔试，考试时间 150 分钟，采用百分制评分，60 分合格。

六、题型示例（样题）

一、单项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■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，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 拥有住房公积金所有权的是
- A. 公积金管理中心 B. 缴费单位
- C. 缴费职工 D. 公积金管理委员会

二、多项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■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，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

1. 决定抵押贷款利率的因素包括
- A. 融资成本 B. 贷款条件 C. 借款人的信用水平
- D. 利息额 E. 服务费

三、填空题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 我国《公司法》明确规定只有 公司才能公开发行股票。

四、名词解释题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

- ### 1. 个人住房公积金置换组合贷款

五、简答题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 在住房抵押贷款证券化中，服务人的主要职责有哪些？

六、论述题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 论述住房抵押贷款证券化的投资风险及其防范措施。