



圣才学习网

www.100xuexi.com

- ✓ 扫一扫 送本书 **手机版**
- ✓ 摇一摇 找学友互动学习
- ✓ 播一播 看名师直播答疑



国家理财规划师（ChFP）认证考试辅导系列

# 理财规划师专业能力 过关必做1500题（含历年真题）

（第2版）

主编：圣才学习网  
www.100xuexi.com

**买一  
送四**



170元大礼包

- 送1** 3D电子书（价值25元）
- 送2** 3D题库【章节题库（含历年真题）+模拟试题】（价值50元）
- 送3** 手机版【电子书 / 题库】（价值75元）
- 送4** 圣才学习卡（价值20元）

详情登录：圣才学习网（www.100xuexi.com）首页的【购书大礼包】，  
刮开本书所贴防伪标的密码享受购书大礼包增值服务。

特别提醒：本书提供名师考前直播答疑，手机电脑均可观看，**扫一扫**  
本书右上角二维码下载电子书学习。

本书提供  
名师考前  
直播答疑

中国石化出版社

HTTP://WWW.SINOPEC-PRESS.COM

教·育·出·版·中·心

圣才学习网  
www.100xuexi.com

网络课程·题库·光盘·图书  
购书送大礼包

密码

国家理财规划师(ChFP)认证考试辅导系列

**理财规划师专业能力  
过关必做 1500 题(含历年真题)**  
(第 2 版)

主编：圣才学习网

[www.100xuexi.com](http://www.100xuexi.com)

中国石化出版社

## 内 容 提 要

本书是国家理财规划师(ChFP)认证考试科目“理财规划师专业能力”过关必做习题集。本书遵循考试指定教材《理财规划师专业能力(第五版)》的章目编排,共分七章,根据最新《理财规划师国家职业标准》及相关法律、法规和规范性文件,在分析历年考试真题的基础上,精心编写了约1500道习题,其中包含部分历年真题。所选习题基本覆盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选编常考重难点习题,并对大部分习题的答案进行了详细的分析和说明。

圣才学习网(www.100xuexi.com)提供国家理财规划师(ChFP)等各种考试辅导方案【网络课程、3D电子书、3D题库等】(详细介绍参见本书书前彩页)。购书享受大礼包增值服务【75元3D电子书(题库)+75元手机版电子书(题库)+20元圣才学习卡】。扫一扫本书封面的二维码,可免费下载本书手机版;摇一摇本书手机版,可找所有学习本书的学友,交友学习两不误;本书提供名师考前直播答疑,手机电脑均可观看,直播答疑在考前推出(具体时间见网站公告)。

### 图书在版编目(CIP)数据

理财规划师专业能力过关必做1500题:含历年真题/  
圣才学习网主编.—2版.—北京:中国石化出版社,  
2015.7

(国家理财规划师认证考试辅导系列)

ISBN 978-7-5114-3439-5

I.理… II.圣… III.投资-资格考核-习题  
集 IV.①F830.59-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第148070号

未经本社书面授权,本书任何部分不得被复制、抄袭,或者  
以任何形式或任何方式传播。版权所有,侵权必究。

### 中国石化出版社出版发行

地址:北京市东城区安定门外大街58号

邮编:100011 电话:(010)84271850

读者服务部电话:(010)84289974

http://www.sinopec-press.com

E-mail:press@sinopec.com

北京军迪印刷有限责任公司印刷

全国各地新华书店经销

\*

787×1092毫米16开本12.25印张4彩页304千字

2015年7月第2版 2015年7月第1次印刷

定价:38.00元

## 扫一扫

免费下载,获得本书手机版



1. 视频讲解: 高清视频, 名师独家讲解重难点。
2. 立体展示: 3D界面, 3D播放, 720度旋转。
3. 功能强大: 记录笔记、全文检索等十大功能。
4. 多端并用: 电脑手机平板等多平台同步使用。



## 学习利器

听课看书做题,  
学习信儿棒

## 摇一摇

找学友互动学习



1. 摇一摇, 找到学习本书的所有学友, 可精确查找学友的具体位置。
2. 与学友互动, 交流学习(视频、语音等形式), 交友学习两不误。
3. 圈内有学霸解答本书学习中的问题, 配有专职教师反馈学员问题。



## 交友神器

在学习中追女神,  
成功率高

## 播一播

看名师直播答疑

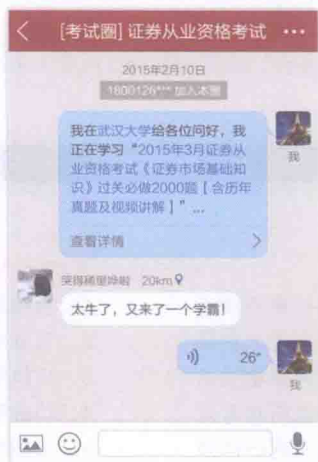


1. 圣才名师在考前开通直播课堂, 帮学友讲解重点习题, 点拨考点。
2. 与名师互动交流, 解答学友各种学习困惑, 为学友考前指点迷津。
3. 手机电脑均可观看本书直播答疑, 扫码下载本书电子书即可参加。

## ◆ 界面截图



▲ 摇一摇



▲ 聊天窗口



▲ 直播课堂



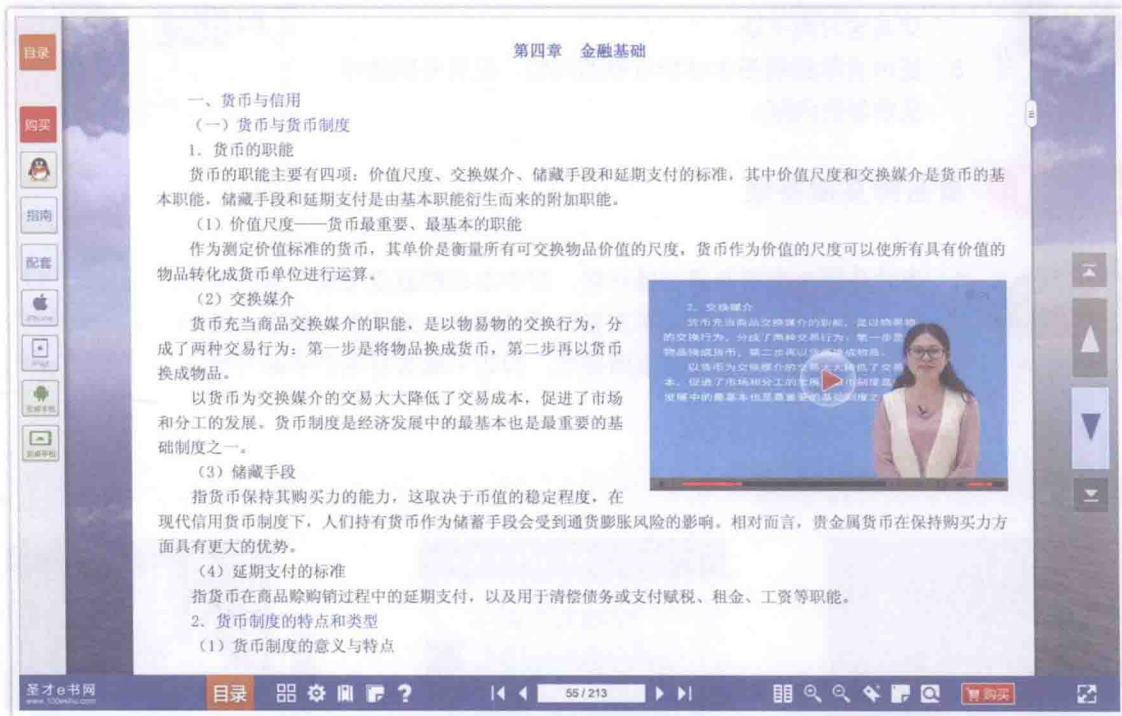
## 国内首部交友学习、高清视频讲解与名师直播答疑的3D电子书

### ◆ 国家理财规划师 (ChFP) 认证考试3D电子书【免费下载+送手机版】



1. 理财规划师 (二三级共用)《基础知识》过关必做2000题 (含历年真题)【附赠核心讲义】
2. 助理理财规划师 (三级)《专业能力》复习全书【核心讲义+历年真题详解】
3. 助理理财规划师 (三级)《专业能力》过关必做1500题 (含历年真题)【附赠核心讲义】
4. 理财规划师 (二级)《专业能力》复习全书【核心讲义+历年真题详解】

### ◆ 3D电子书简介



#### 3D电子书内容:

1. 教材精讲: 高清视频名师独家讲解教材重点难点
2. 真题解析: 高清视频名师独家解析历年考试真题
3. 名师讲义: 教材精讲视频讲义, 突出考试重难点
4. 章节题库: 最新考试教材章节题库覆盖所有考点
5. 考前押题: 根据历年考试真题命题规律进行押题

#### 3D电子书特色:

1. 直播答疑: 辅导名师考前直播答疑点拨考点
2. 互动学习: 摇摇手机即可寻找学友互动学习
3. 立体展示: 3D界面, 鼠标拖拽720度旋转
4. 功能强大: 记录笔记、全文检索等十大功能
5. 多端并用: 电脑手机平板等多平台同步使用

## 国内首套交友学习、高清视频讲解与名师直播答疑的3D题库

### ◆ 国家理财规划师 (ChFP) 认证考试3D题库【免费下载+送手机版】



1. 助理理财规划师 (三级) 《基础知识》题库【历年真题+章节题库+模拟试题】
2. 助理理财规划师 (三级) 《专业能力》题库【章节题库 (含历年真题) +模拟试题】
3. 理财规划师 (二级) 《基础知识》题库【历年真题+章节题库+模拟试题】
4. 理财规划师 (二级) 《专业能力》题库【章节题库 (含历年真题) +模拟试题】

### ◆ 3D题库功能介绍



#### 3D题库特色:

1. 直播答疑: 辅导名师考前直播答疑点拨考点
2. 视频讲解: 高清视频名师独家讲解疑难试题
2. 互动学习: 摇摇手机即可寻找学友互动做题
4. 免费做题: 所有试题可免费不限次看题做题
5. 功能强大: 错题重做、试题搜索等十大功能
6. 多端并用: 电脑手机平板等多平台同步使用

### ◆ 题库内容简介

圣才题库系统共分为三部分:

1. 历年真题: 采用近年考试真题进行测试, 试题附有高清视频讲解。
2. 章节题库: 根据最新考试教材分为章节题库, 进行针对性做题训练。
3. 考前押题: 由专业老师根据历年真题命题规律及热门考点进行押题。

以上三部分在做题过程中出现的错误答题, 系统会自动记录在“错题重做”栏目里, 学员可以根据错题重做有针对性的进行查漏补缺。

圣才学习网 (www.100xuexi.com) — 成功辅导数万人通关的教育视频网站!



	产品	内容	备注
科目一: 助理理财 规划师 基础知识	1. 网授保过班	网授精讲班【教材精讲+真题串讲】 +真题解析班(网授)+3D电子书 (题库)+内部押题资料+全程答疑	①送手机版电子书(题库) ②签约保过, 不过免费重修
科目二: 助理理财 规划师 专业能力	2. 网授精讲班【教材 精讲+真题串讲】	精讲参考教材章节内容, 穿插经典 真题, 分析各章考点、重点和难点。	①送手机版电子书(题库) ②高清视频讲解, 影院效果
科目三: 理财规划师 基础知识	3. 一对一辅导 (面授/网授)	制定个性化辅导方案+串讲教材、 解析真题+3D电子书(题库)。	主要针对基础比较薄弱的学员。
科目四: 理财规划师 专业能力	4. 3D电子书(题库)	过关必做习题集(含历年真题)、历年 真题详解、题库、讲义与视频课程等。	①免费下载, 送手机版, 视频 讲解, 720度旋转。 ②摇一摇手机, 摇出本书学友, 交友学习两不误。 ③考前开通直播课堂, 讲解重点 习题, 点拨考点。

## ◆ 产品介绍

### 1. 网授保过班

每位学员配一位专职班主任, 提供全程答疑。签订保过协议, 不过免费重修一次。

### 2. 网授精讲班【教材精讲+真题串讲】/真题解析班【高清视频】

高清视频精讲参考教材/真题, 分析考点、重点和难点。学员可直接登录网站在线学习。有效期为自报名之日起至考试结束后一周, 在此期间可多次学习。

### 3. 3D电子书(题库)【免费下载+送手机版】

详细内容参见前面彩页介绍。

更多职业资格类考试辅导, 登录圣才学习网 (www.100xuexi.com)。



《国家理财规划师(ChFP)  
认证考试辅导系列》  
编委会

主编：圣才学习网([www.100xuexi.com](http://www.100xuexi.com))

编委：邱亚辉 王 巍 姜旭海 赵芳微 肖 娟  
张宝霞 杨 辉 李昌付 匡晓霞 肖 萌  
袁 欢 涂幸运 黄前海 王桃桃 段瑞权



# 序 言

为了帮助考生顺利通过国家理财规划师(ChFP)认证考试,我们根据最新《理财规划师国家职业标准》以及最新考试教材编写了国家理财规划师(ChFP)认证考试辅导系列:

1. 理财规划师基础知识过关必做 2000 题(含历年真题)
2. 理财规划师专业能力过关必做 1500 题(含历年真题)
3. 助理理财规划师专业能力过关必做 1500 题(含历年真题)

本书是国家理财规划师(ChFP)认证考试科目“理财规划师专业能力”过关必做习题集。本书遵循考试指定教材《理财规划师专业能力(第五版)》的章目编排,共分七章,根据最新《理财规划师国家职业标准》及相关法律、法规和规范性文件,在分析历年考试真题的基础上,精心编写了约 1500 道习题,其中包含部分历年真题。所选习题基本覆盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选编常考重难点习题,并对大部分习题的答案进行了详细的分析和说明。

购买本书享受大礼包增值服务,登录圣才学习网([www.100xuexi.com](http://www.100xuexi.com)),刮开所购图书封面防伪标的密码,即可享受大礼包增值服务:①本书 3D 电子书(价值 25 元);②3D 题库【章节题库(含历年真题)+模拟试题】(价值 50 元);③手机版【电子书/题库】(价值 75 元);④圣才学习卡(价值 20 元),可在圣才学习网旗下所有网站进行消费。扫一扫本书封面的二维码,可免费下载本书手机版;摇一摇本书手机版,可找所有学习本书的学友,交友学习两不误;本书提供名师考前直播答疑,手机电脑均可观看,直播答疑在考前推出(具体时间见网站公告)。

与本书相配套,圣才学习网提供国家理财规划师(ChFP)认证考试网络课程、3D 电子书、3D 题库(免费下载,免费升级)(详细介绍参见本书书前彩页)。

圣才学习网([www.100xuexi.com](http://www.100xuexi.com))是一家为全国各类考试和专业课学习提供名师网络课程、3D 电子书、3D 题库(免费下载,免费升级)等全方位教育服务的综合性学习型视频学习网站,拥有近 100 种考试(含 418 个考试科目)、194 种经典教材(含英语、经济、管理、证券、金融等共 16 大类),合计近万小时的面授班、网授班课程。

资格考试: [www.100xuexi.com](http://www.100xuexi.com)(圣才学习网)

考研辅导: [www.100exam.com](http://www.100exam.com)(圣才考研网)

圣才学习网编辑部

# 目 录

<b>第一章 消费支出规划</b> .....	( 1 )
一、单项选择题 .....	( 1 )
二、案例选择题 .....	( 5 )
<b>第二章 保险规划</b> .....	( 10 )
一、单项选择题 .....	( 10 )
二、案例选择题 .....	( 24 )
<b>第三章 投资规划</b> .....	( 37 )
一、单项选择题 .....	( 37 )
二、案例选择题 .....	( 83 )
<b>第四章 税收筹划</b> .....	( 101 )
一、单项选择题 .....	( 101 )
二、案例选择题 .....	( 123 )
<b>第五章 退休养老规划</b> .....	( 136 )
一、单项选择题 .....	( 136 )
二、案例选择题 .....	( 145 )
<b>第六章 财产分配与传承规划</b> .....	( 158 )
一、单项选择题 .....	( 158 )
二、案例选择题 .....	( 198 )
<b>第七章 综合理财规划</b> .....	( 217 )
一、单项选择题 .....	( 217 )
二、案例选择题 .....	( 227 )

# 第一章 消费支出规划

## 一、单项选择题(每小题只有一个最恰当的答案,请将所选答案填入括号内)

1. 理财规划师在明确客户的住房目标后,应对客户的财务情况进行分析,在保证客户资产具有一定财务弹性的情况下,以( )估算负担得起的房屋总价,以及每月能承担的费用。[2015年5月真题]
- A. 储蓄及缴息能力  
B. 储蓄与投资能力  
C. 投资与缴息能力  
D. 收入增长与投资能力

**【解析】**理财规划师在确定客户的住房目标后,应对客户的财务状况进行分析,在保障客户一定财务弹性下,以储蓄及缴息能力估算负担得起的房屋总价,以及每月能承担的费用。由于购房开支除房款本身之外,还需要缴纳契税、印花税、房屋买卖手续费、公证费、律师费等各种费用,加总上述费用,就可以得到客户家庭在预期的购房时间上总的资金需求,也就是购房规划要实现的财务目标。

2. 近年来,关于房产的纠纷越来越多,其主要原因是购房者对购房过程中的一些法律风险没有防范,下列理财规划师的建议中不妥的是( )。[2014年5月真题]
- A. 在建工程抵押贷款应提醒客户要求开发商出示“五证”的复印件,这样既可以了解项目手续是否完备,也可以了解项目当时的法律状态
- B. 客户购房的首付款在合同上应写清楚为“定金”,而非“订金”
- C. 合同签订好后,立即复印一份完整的合同文本,要求出卖人签署“与原文件内容完全一致”的表述
- D. 应在签订合同同时与开发商分别约定套内建筑面积的误差和公摊面积的误差具体处理方法及原则

**【解析】**购房人通过“五证”的复印件不能了解该项目目前的法律状态,所以要求开发商出示“五证”的原件,这样既能了解项目手续是否完备,又可以知道该项目本身的法律状态,避免承担巨大的法律风险。

3. 对于和子女分开居住的老年人夫妇来说,小户型住宅是养老的较佳选择,其原因不包括( )。
- A. 地处市区,方便子女探访和旧街坊、亲友等相互往来和聚会,使老人不致有“与世隔绝”之感
- B. 周围配套完善、医疗机构齐全且设备先进,万一身体不适,需要医疗救护可以做到及时、方便
- C. 面积不大,不易使老人因家里空旷而产生恐惧感,且易于清洁卫生
- D. 由于小户型住房总价高,老年人工作时间尚短、经济实力相对不强,一般难以承受

**【解析】**对于和子女分开居住的老年人夫妇来说,小户型住宅也是养老的较佳选择。目前我国已进入老龄化社会,再加上年轻人纷纷自立,老人们迫切需要寻找一个适宜自己养老的居所。但受传统观念的限制,相当多的老人不愿意住进专门的养老机构,小户型恰

好迎合了他们的需要，原因包括：①地处市区，方便子女探访和旧街坊、亲友等相互往来和聚会，使老人不致有“与世隔绝”之感；②周围配套完善、医疗机构齐全且设备先进，万一身体不适，需要医疗救护可以做到及时、方便；③面积不大，不易使老人因家里空旷而产生恐惧感，且易于清洁卫生。

4. 个人住房贷款目前主要的贷款方式不包括( )。
- A. 住房公积金贷款 B. 商业住房贷款 C. 个人消费贷款 D. 组合贷款

**【解析】**对于个人住房贷款目前主要有住房公积金贷款、商业住房贷款和组合贷款三种贷款方式。C项，消费贷款主要指的是用于留学贷款、房屋装修、购买耐用品以及买车等方面的个人贷款。

5. 下列贷款还款方式中，不包括在各大商业银行推出的四种房贷还款方式之内的是( )。
- A. 等额本息还款法 B. 等额本金还款法  
C. 按期付息还本法 D. 延期还贷法

**【解析】**各大商业银行推出的四种主要房贷还款方式为：等额本息还款法、等额本金还款法、按期付息还本法、一次还本付息法。D项，提前还贷和延期还贷是理财规划师根据客户经济情况的变动，对住房消费计划进行调整的主要措施。

6. 下列房贷还款方式中，每月还款的金额相同的是( )。
- A. 等额本息还款法 B. 等额本金还款法  
C. 按期还本付息法 D. 等额递减法

**【解析】**采用等额本息还款法，每月还款的金额(本息和)是相同的；采用等额本金还款法，每月还款本金相同，利息递减。

7. 关于商业贷款的基本程序包含了六大步骤，以下排序正确的是( )。
- A. 银行审贷 贷款申请 签订合同 发放贷款 贷款结清 按期还款  
B. 签订合同 银行审贷 贷款申请 发放贷款 按期还款 贷款结清  
C. 贷款申请 银行审贷 签订合同 发放贷款 按期还款 贷款结清  
D. 签订合同 银行审贷 贷款申请 发放贷款 按期还款 贷款结清

**【解析】**商业贷款的基本程序包含了六大环节：①贷款申请，借款人需持有银行规定的证明文件或证明材料，到贷款经办网点填写申请表；②银行审贷，银行自收到贷款申请及符合要求的资料后，应当按规定对借款人担保、信用等情况进行调查，按程序进行审批，并在3周内将审批结果通知借款人；③签订合同，借款人的申请获得批准后，与银行签订借款合同和相应的担保合同，办理公证、保险、抵(质)押登记等手续；④发放贷款，在借款人办妥相关手续后，银行将贷款发放至借款人个人账户或根据借款人的委托将贷款划付至相关的收款方账户；⑤按期还款，借款人按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息，目前常见的还款方式有委托扣款和柜台还款两种方式；⑥贷款结清，包括正常结清和提前结清两种。

8. 银行自收到贷款申请及符合要求的资料后，应按规定对借款人担保、信用等情况进行调查和审批，并在( )内将审批结果通知借款人。



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

**【解析】**借款人需持有银行规定的证明文件或证明材料，到贷款经办网点填写申请表。银行自收到贷款申请及符合要求的资料后，应当按规定对借款人担保、信用等情况进行调查，按程序进行审批，并在3周内将审批结果通知借款人。

9. 目前常见的房贷还款方式有( )。

- A. 委托扣款和柜台还款                      B. 等额本息还款法和等额本金还款法  
C. 等额递增法和等额递减法                      D. 一次还本付息法和分期还本付息法

**【解析】**借款人应按借款合同约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。目前常见的还款方式有委托扣款和柜台还款两种方式。

10. 下列哪一项不属于影响房地产价格的主要因素?( )

- A. 经济因素              B. 人口因素              C. 社会因素              D. 文化因素

**【解析】**影响房地产价格的因素主要有：①经济因素，房价跟国家的经济状况是密切相关的，包括经济的发展情况、财政金融体系的发达程度等；②人口因素，房价受人口因素影响较大，包括人口的数量、密度、素质等；③社会因素，房价还会受到社会因素的影响，包括社会治安、城市化水平、房地产投机等；④行政因素，房价也会受到行政因素影响，包括土地制度、税收制度、购房政策等；⑤心理因素，房价有时也会受到心理因素的影响，人们的习惯、偏好等因素都会对房价造成影响；⑥国际因素，房价不仅受到本国内部的影响，在某些时候也会受到国际因素的影响。

11. 根据客户未来经济情况的变动，理财规划师应对计划做出及时调整，其主要的调整措施有( )。

- A. 等额本金还款和等额本息还款                      B. 提前还贷和延期还贷  
C. 分期还本付息和一次还本付息                      D. 等额递增还款和等额递减还款

**【解析】**根据客户未来经济情况的变动，对计划做出及时调整是理财规划师必备的技能。由于未来经济情况可能有别于预期，客户收入可能增加、利率可能调整、家庭可能出现大额意外支出等等，所以住房消费支出规划也要做出相应调整，以使客户能在财务安全的基础上，达到成本效益最优的目的。主要调整的措施有：提前还贷和延期还贷。

12. 住房消费的法律风险主要是( )。

- A. 合同风险              B. 道德风险              C. 市场风险              D. 违约风险

**【解析】**住房消费的法律风险主要是合同风险，比如某些出卖人会利用一些合同条款漏洞或者制造一些人为的合同陷阱侵害买受人的合法权益。因此，针对签订合同时可能发生的一些条款漏洞、合同陷阱和某些法律风险，应给予提示并提出防范措施。

13. 查看“五证”原件既可以了解项目手续是否完备，又可以了解项目本身当时的法律状态，避免承担巨大的法律风险。下列哪一项不是“五证”的内容( )。

- A. 《国有土地使用证》                      B. 《建设工程施工许可证》  
C. 《建设工程规划许可证》                      D. 《住宅质量保证书》

**【解析】**“五证”，即《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

14. 为了防范房屋交接时出现问题, 买受人在接收房屋时应当严格审查房屋所在楼的验收手续, 同时一定要求出卖人交付“两书”, 其中“两书”是指( )。

- A. 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》
- B. 《住宅使用说明书》和《建设用地规划许可证》
- C. 《国有土地使用证》和《住宅质量保证书》
- D. 《商品房预售许可证》和《住宅质量保证书》

**【解析】**为了防范出现关于房屋交接约定的问题, 买受人应要求出卖人严格按照书面通知方式将所需通知的内容送达买受人。另外买受人在接收房屋时应当严格审查房屋所在楼的验收手续, 同时一定要求出卖人交付“两书”, 即《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

15. 朱先生贷款 12 万元购置了一辆新车, 贷款利率 5.5%, 3 年还清, 等额本息方式还款, 则每月还款金额约为( )元。

- A. 3707
- B. 3624
- C. 4007
- D. 4546

**【解析】**采用等额本息还款法, 每月还款的金额(本息和)是相同的。设贷款总额为  $A$  (12 万元), 银行月利率为  $\beta$  (0.4583%), 总期数为  $m$  (月), 月还款额设为  $X$ , 则  $X = A\beta(1 + \beta)^m / [(1 + \beta)^m - 1]$ , 代入数据得到  $X = 3624$  (元)。

16. 某客户采用等额本金方式向银行申请 20 年期 50 万元贷款, 贷款利率为 6.12%, 那么他第一个月的还款额为( )元。

- A. 4633.33
- B. 3517.35
- C. 3616.86
- D. 3824.68

**【解析】**采用等额本金方式还款, 每月还款本金金额相同, 为  $500000 / (20 \times 12) = 2083.33$  (元); 第一个月还款利息为:  $500000 \times 6.12\% / 12 = 2550$  (元); 第一个月应还款总金额包括当期本金及利息部分, 即  $2083.33 + 2550 = 4633.33$  (元)。

17. 理财规划师在了解客户的购房需求后, 应帮助其确定购房目标, 购房的目标不包括( )。

- A. 计划购房的时间
- B. 希望的居住面积
- C. 届时房价
- D. 房屋未来的增值能力

**【解析】**理财规划师制订住房消费方案的第四步是帮助客户制订购房目标, 包括购房的时间, 希望的居住面积和届时的房价。

18. 老张 8 年前购买的房产, 还差 12 年才能还清贷款, 由于今年收入提高, 手头结余较多, 考虑提前还款 10 万元。以下可供选择的提前还款方案中, ( ) 的提前还款方式最节省利息。

- A. 月供减少, 贷款年限不变
- B. 月供不变, 贷款年限减少
- C. 月供减少, 贷款年限增加
- D. 上述方案没有最优

**【解析】**通过计算比较, 月供不变, 贷款年限减少的提前还款方式最节省利息; 其次是月供减少, 还款期限也缩短方式; 减少月供, 还款期限不变方式节省的利息最少。

19. 高校比较集中的区域, 房价一般相对来说易涨难跌, 这是( )对房地产价格的影响。

A. 人口因素      B. 社会因素      C. 行政因素      D. 心理因素

**【解析】**影响房地产价格的因素主要有：经济因素、人口因素、社会因素、行政因素、心理因素、国际因素。房价有时受到心理因素的影响，人们的习惯、偏好等因素都会对房价造成影响。比如人们偏好住在文教气息浓郁、生活配套较完善的区域，所以这些区域的房价一般易涨难跌。

## 二、案例选择题(每小题只有一个最恰当的答案，请将所选答案填入括号内)

**案例一：**杨女士和她先生结婚已经3年，近期计划买房，待生活安定下来就可以生宝宝了。目前他们夫妇二人月收入合计12800元。经过多次考察，他们已经看好了一套位于地铁附近的二居室，房屋总价120万，杨女士计划首付40万，公积金贷款30万，再利用商业银行贷款50万，计划贷款20年，其中公积金贷款利率为4.9%，商业银行贷款利率为5.3%（均为等额本息法）。

**根据案例一回答1~3题。** [2014年11月真题]

1. 如果杨女士确定购买此套房屋，且不考虑其他税率，则她每月月供为( )元。  
A. 1802.17      B. 3383.20      C. 5346.33      D. 5413.12

**【解析】**利用财务计算器来计算月还款额。

$PV=300000$ ， $I/Y=4.9$ ， $N=240$ ，CPT PMT，所以  $PMT = -1963.33$ ，

$PV=500000$ ， $I/Y=5.3$ ， $N=240$ ，CPT PMT，所以  $PMT = -3383.20$ ，

所以每月共需还贷款5346.53(元)。

2. 杨女士的月供负担( )。  
A. 在合理范围内      B. 超过合理负担能力  
C. 符合理财规划原则      D. 条件不够，不足以判断

**【解析】**每月月供款/月收入 =  $5346.53/12800 = 42\%$ ，超过了合理负担能力。

3. 如果杨女士的房贷全部利用商业银行贷款，要比全部利用公积金贷款，总共多支付利息( )元。  
A. 12043.20      B. 42617.34      C. 379447.20      D. 432520.80

**【解析】**对于个人住房贷款目前主要有住房公积金贷款、商业住房贷款和组合贷款三种贷款方式，由于住房公积金贷款利率相对于商业住房贷款利率低，若全部为公积金贷款，则每月需还贷5235.55元，共还利息456532.99元；若全部为商业银行贷款，则每月需还贷5413.12元，共还利息499150.33元，所以共多支付  $499150.33 - 456532.99 = 42617.34$ (元)。

**案例二：**小潘今年28岁，和女友相恋4年，两人计划今年买房，国庆期间结婚，待新房装修完毕后，年底即可搬入。他们经过多方对比，目前认为有两套房子比较合意。其中一套(甲)位于二环路附近，面积87平方米，价格9000元/平方米，可以办理两成首付，利用公积金贷款；另外一套(乙)房子位于三环外，临湖，3年后通地铁，面积120平方米，价格6800元/平方米，但需要首付三成。假设小潘和女友合计可以获得的公积金贷款为40万元，不足部分的房款可以通过银行贷款来解决。公积金贷款利率为

4.3%，银行商业贷款的利率为5.2%。

根据案例二回答4~11题。

4. 如果小潘和女友考虑甲方案，用足公积金贷款，在20年期限条件下，等额本息还款方式，则他们每月还款额为( )元。

A. 2478.74      B. 2487.62      C. 2672.63      D. 2684.22

【解析】等额本息还款法是指在贷款期限内每月以相等的金额平均偿还贷款本金和利息的还款方法。公积金贷款的每月还款额 =  $\frac{400000 \times 4.3\% / 12 \times (1 + 4.3\% / 12)^{240}}{(1 + 4.3\% / 12)^{240} - 1} = 2487.62$  (元)。

5. 那么他们偿还的公积金贷款的利息总计为( )元。

A. 197028.80      B. 194897.60      C. 244212.80      D. 241431.20

【解析】公积金贷款的利息总额 = 总还款额 - 贷款本金 =  $2487.62 \times 240 - 400000 = 197028.80$  (元)。

6. 在甲方案的情况下，小潘二人支付两成首付款，并利用40万元的公积金贷款，不足部分通过银行贷款解决。如果该银行贷款采取20年期限，等额本金方式，则其第一个月的月供款是( )元。

A. 943.33      B. 1924.40      C. 981.07      D. 1962.14

【解析】银行贷款本金 =  $87 \times 9000 \times (1 - 20\%) - 400000 = 226400$  (元)；银行贷款第一个月的月供款 =  $\frac{226400}{12 \times 20} + 226400 \times 5.2\% / 12 = 1924.40$  (元)。

7. 接上题，在甲方案的情况下，小潘二人为该房款的商业银行贷款支付的利息总计为( )元。

A. 276449.60      B. 236437.07      C. 138224.80      D. 118218.53

【解析】等额本金还款法的利息总额 =  $5.2\% / 12 \times [240 \times 226400 - (226400 / 240) \times (1 + 2 + \dots + 239)] = 118218.53$  (元)。

8. 在甲方案的情况下，小潘二人第一个月的还款额合计应为( )元。

A. 4596.63      B. 4403.14      C. 4608.62      D. 4412.02

【解析】小潘二人第一个月还款额 = 公积金贷款的每月还款额 + 银行贷款的首月还款额 =  $2487.62 + 1924.40 = 4412.02$  (元)。

9. 乙方案中如果小潘要求等额本息方式还款，每月还款额为4300元，期限25年，使用商业银行贷款取得乙方案的住房，则小潘需要获得( )元的房屋贷款。

A. 789654.99      B. 691424.34  
C. 721111.70      D. 640782.96

【解析】小潘需要获得的房屋贷款 =  $4300 \times (P/A, 5.2\% / 12, 300) = 721111.70$  (元)。

10. 接上题，在乙方案的情况下，小潘需要准备的首付款应为( )元。

A. 94888.30      B. 175217.04      C. 26345.01      D. 124575.66



