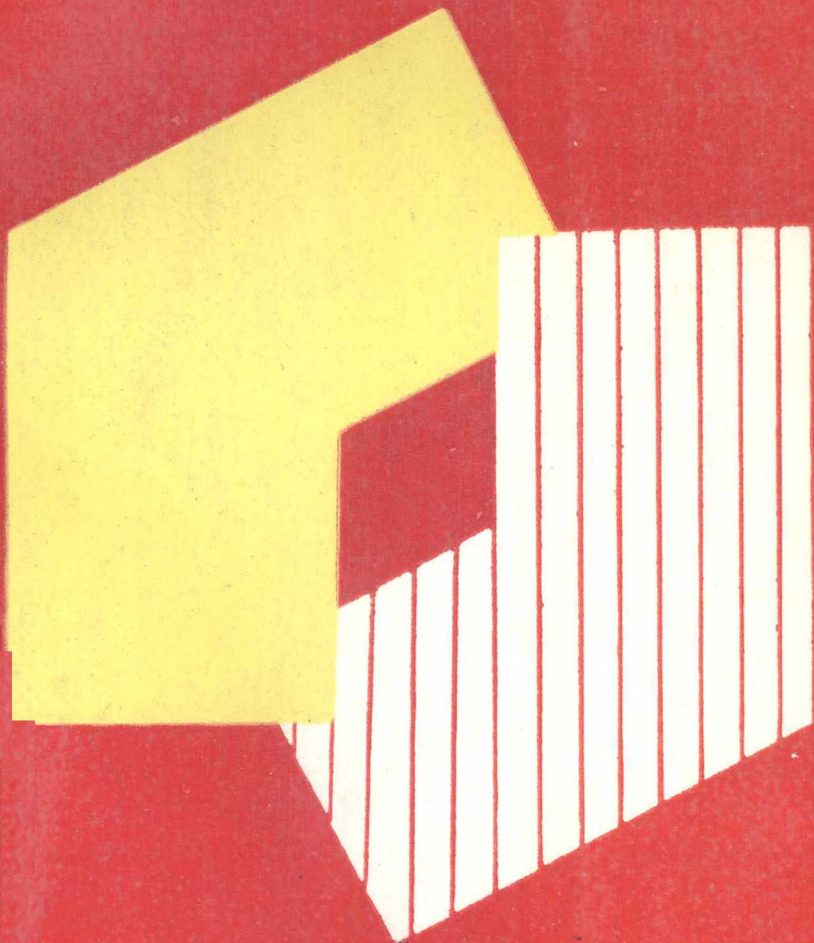


抵押贷款

白旭正 赵 荣 董双印 编著



中国金融出版社

抵 押 贷 款

白旭正 赵 荣 董双印 编著



中国金融出版社 出 版

新华书店北京发行所发行
吉林省总工会机关印刷厂 印刷



850×1168毫米 1/32 9.5印张209千字
1990年12月第一版 1990年12月第一次印刷
印数：3000

ISBN 7—5049—0631—X/F·272 定价：4.95元

前 言

抵押贷款是抵押信用的一种重要形式。抵押信用早在春秋战国已很盛行，启初以人作抵押，曰：“质子”。多为某国派往他国的人质。随着商品生产与商品交换的增加，在信用往来中，就不断地出现了以物资、财产作抵押的行为。抵押贷款则是一项古老而新生的业务活动。旧中国许多钱庄、银行都采用过这种信用形式，它可有效地减少贷款的风险。当代资本主义社会，银行的抵押贷款业务较为普遍，它是商品经济发展，信用活动增强的一种产物。我国由于长期实行计划经济，与之相适应的也是单一的信用贷款模式。但是，随着经济体制改革和商品经济的发展，专业银行增多，客户种类增多，加之信用活动频繁而复杂，单一的信用贷款模式已很难适应金融企业信贷业务运行的需要，因而新开展了担保贷款、抵押贷款……新的信用形式。所谓抵押，按《辞海》的解释是：“债务人向债权人提供一定财产，作为清偿债务的担保。”可见，信用形式是没有阶级性的，旧社会实用，新社会同样实用；资本主义制度下盛行，社会主义制度下同样可以推广、应用。因为它有利于债权人按期收回本息，作为信用中介部门的金融机构，必然要效仿、推行。所以近

几年很多地方的银行、信用社、信托公司等金融机构，试行了抵押贷款业务，也有许多地方正拟开展或尚未开展试行这项新业务。从表面看，债务人提供一定财物，债权人就给借款，是极简单事。但如何从理论上说明这种信用的实质，在具体操做程序上究竟怎么办，尤其在财产保管、逾期处理等许多问题上，都需哪些业务知识，牵涉哪些法律手续，这是在金融机构第一线的领导人与信贷员亟需掌握的。

我们试图较为系统地介绍这方面的基础知识，尤其我国各专业银行、城乡信用社当前开办的抵押贷款业务，如何审查、办理，以及抵押品保管、处理、确保贷款本息回收等业务程序、法律知识等都进行了分类编著。尽力融知识性、理论性与实际业务操做为一体，以便回答业务人员在实际工作中遇到的实际问题。也可做大专院校教学与经济理论研究部门之参考。

此书在编著过程中，蒙吉林省工商银行、农业银行、人民银行的有关同志提供了大量国内外资料、专业书籍，使我们受益匪浅。在这里向提供资料的人员，以及杂志、期刊、专著的有关作者、译者、编者，一并表示感谢。

长春金融专科学校司仲敏、吉林省农业银行谭奉贻、白城市工商银行海办赵立娟、通化人行高文季参与了此书的编写。他们提供许多新观点，好意见为增加内容、减少疵漏，按计划出版创造了条件。对此，我们深表谢意。但由于此书是业余时间编著，初稿、二稿均是“挤”时间完成的，加之受水平所限，不当或错误之处可能不少，敬祈有关专家、广大读者指正。

编著者

1990年10月

目 录

第一章 抵押信用的沿革与抵押贷款概述

- 一、抵押信用的产生…………… (1)
- 二、抵押信用的发展…………… (2)
- 三、抵押信用的原则与特点…………… (4)
- 四、抵押贷款的概念…………… (7)
- 五、旧中国抵押贷款简况…………… (8)
- 六、旧中国抵押贷款的质品…………… (20)

第二章 当代发达国家抵押贷款的发展与现状

- 一、当代发达国家银行抵押贷款的发展…………… (24)
- 二、发达国家抵押贷款的种类…………… (28)
- 三、关于抵押品的种类、追加、掉换和抵押额度的确定…………… (35)
- 四、商业银行对抵押物品的管理…………… (38)
- 五、美国政府对抵押贷款市场的调节…………… (43)
- 六、英国商业银行与专业金融企业的抵押贷款 (49)
- 七、西德的不动产抵押与其他发放抵押贷款机构…………… (50)

第三章 现阶段抵押贷款的作用、对象与原则

- 一、开办抵押贷款的客观依据····· (53)
- 二、抵押贷款的作用····· (54)
- 三、抵押贷款的对象与原则····· (58)

第四章 抵押贷款的业务程序

- 一、抵押贷款的申请与审查····· (62)
- 二、抵押物品的评估····· (67)
- 三、抵押贷款合同的签订与履行····· (77)
- 四、抵押贷款的期限与利率····· (87)

第五章 抵押贷款的主要种类与操作

- 一、用企业设备作抵押····· (91)
- 二、住宅抵押贷款及房产抵押····· (93)
- 三、用土地使用权作抵押····· (98)
- 四、用定期存单作抵押····· (100)
- 五、用本票作抵押····· (102)
- 六、供销企业抵押贷款····· (103)
- 七、抵押租购····· (106)
- 八、抵押租赁····· (109)
- 九、抵押承包····· (112)
- 十、集资抵押贷款····· (113)
- 十一、拍卖与抵押贷款····· (115)
- 十二、抵押外汇贷款管理几个问题····· (117)

第六章 抵押贷款管理

- 一、抵押贷款管理的四个重点…………… (120)
- 二、抵押贷款的发放与收回…………… (123)
- 三、经营抵押贷款应具备的基本素质…………… (124)
- 四、抵押物品保管…………… (127)
- 五、抵押贷款的保险与公证…………… (128)
- 六、处理抵押品…………… (130)
- 七、抵押贷款的会计核算…………… (131)

第七章 押汇业务

- 一、“抵押”概念…………… (135)
- 二、出口押汇业务处理程序…………… (136)
- 三、进口押汇业务处理程序…………… (139)
- 四、埠际押汇的深刻意义…………… (140)
- 五、香港银行中押汇业务的一般做法…………… (143)

第八章 抵押贷款常遇到的几个问题与对策

- 一、抵押贷款合同中需要注意的几个问题…… (153)
- 二、对抵押贷款中常遇到几个矛盾的处理…… (154)
- 三、对抵押贷款性质的认识及应注意的几个问题…………… (155)
- 四、抵押贷款中易出现的偏差…………… (156)
- 五、办理投资性抵押贷款的有关问题…………… (156)
- 六、我国应建立个人抵押放款机构…………… (157)
- 七、抵押贷款产生的几个弊端与银行对策…… (158)

八、对抵押贷款需要探讨的几个问题·····	(159)
第九章 抵押贷款实例 ·····	(164)
(一) 设备抵押·····	(164)
(二) 集体企业抵押贷款·····	(166)
(三) 担保抵押金·····	(168)
(四) 外汇抵押人民币贷款·····	(170)
(五) 职工全员抵押金·····	(173)
(六) 企业破产收回抵押贷款·····	(175)
(七) 第三者财产抵押·····	(183)
第十章 资本主义国家有关抵押贷款政策 (参考资料)	
一、银行官员的指导程序·····	(192)
二、对有关规章的考虑·····	(193)
三、拒绝或严控发放的贷款·····	(194)
四、关于大额押贷的承诺书·····	(195)
五、抵押物范围及归档·····	(196)
六、对有销路的抵押品贷款·····	(197)
七、用定期存款作抵押的贷款·····	(199)
八、以应收帐款转让的抵押贷款：特定的转让	(201)
九、应收帐目贷款：总括转让抵押贷款·····	(203)
十、应收帐目贷款：应收契约收入·····	(204)
十一、存货抵押贷款·····	(205)
十二、楼面设置抵押贷款·····	(207)
十三、应收票据抵押贷款·····	(209)
十四、信用证抵押贷款·····	(210)

十五、不动产抵押贷款·····	(211)
十六、可转让抵押品的保管·····	(212)
十七、不可转让抵押品的保管·····	(213)
十八、双重管理：抵押品程序·····	(213)

附录：抵押贷款有关文件

一、中国工商银行抵押贷款管理暂行办法·····	(215)
二、中国农业银行抵押、担保贷款暂行办法···	(227)
三、中国人民银行外汇抵押人民币贷款暂行办 法·····	(232)
四、中国人民银行外汇抵押人民币贷款帐务处 理的规定·····	(237)
五、中国人民银行关于开办外汇抵押贷款几个 问题的通知·····	(240)
六、中华人民共和国民法通则·····	(242)
七、中华人民共和国企业破产法·····	(272)

第一章 抵押信用的沿革与 抵押贷款概述

抵押贷款这一信用形式是商品经济发展，信用活动增强的产物。目前，我国的银行与其他非银行金融机构刚开始试行抵押贷款。有的地方抵押贷款已占贷款总额的5%左右，有些地方这项信贷业务还没开展。因而有必要较为系统地介绍这个既古老又新生的信用活动。本章叙述的是抵押信用的产生、发展、内涵与旧中国金融企业实行抵押贷款的简况。

一、抵押信用的产生

抵押信用在我国起源于春秋战国时期，或者更早一些时候。起初，是以人作抵押，作为承诺某种信用行为的担保。将抵押的人称作“质”或“人质”。《左传·隐公三年》：“周郑交质，王子狐为质于郑，郑公子忽为质于周。”周隐公将儿子狐作质，抵押在郑国，郑国则将公子忽抵押在周朝里。《辞海》对质的解释是：“作为保证的人或物”。

从以人为抵押信用，到以物为抵押信用，主要是因生产不断发展，商品交换行为增加的结果。古代曾以耕地为抵押品，

在《家庭私有制和国家的起源》中记载：“（雅典人已经发明了抵押办法）……在阿提卡的田地上到处都竖立着抵押柱，上面写着这块地已经以多少钱抵押给某某人了”。以后随着典当业的产生，以财物作为抵押的信用活动就很盛行了。《后汉书·列虞传》“虞所赉尝，典当胡夷”，就是指以物为抵押之事，它在秦（公元前221年）以前约二千多年前就产生了。

二、抵押信用的发展

随着以人为信用抵押，发展到以财物为信用抵押，便产生了专事以财物为抵押的信用放款行业——典当业。据《南史·甄法崇传》“法崇孙，彬，有行业，乡党称善，尝以一时之事不举而失，檀越乃能见还，辄以金半仰酬，往还十余……”可见，甄法崇之孙，甄彬这个人，常常以物作抵押，往出放贷，按期收回，从中得利，已成了专门行业，这可能就是中国最早的当铺了。

还有的资料记载，在南北朝时，以财产作抵押往出放贷起源于寺庙，这一点也是被人们公认的。我国《辞海》解释：“当铺亦称‘押店’。……最早的典当为南朝时的寺庙所经营的当铺。”有的资料称，以抵押物品担保往出放贷，这种事“梁武帝为布衣时尝闻之。”（梁武帝，是指南梁时第一个皇帝肖衍，他在公元502年即位）当时，贫苦农民以农具、衣物、谷物等作抵押，到寺庙或当铺换取银钱或种子、谷物，以维持简单再生产。对于典当抵押活动，历代名称不同，唐、宋时叫“质库”、“质肆”、“解库”、“长生库”等等。在唐代，由于抵押信用活动比较活跃，而制定了

法律，抵押典当行为已普及民间，大诗人杜甫在其诗《曲江》中有“朝回日日典春衣”之名句。在盛唐时期，由于国内商业和对外贸易的发展，京城长安当时已是“市内货财，二百二十行、四面立邸，四方珍奇、皆所积集”，商品交换空前发达，信用活动极其广泛，已形成中国早期的金融市场雏型。为了适应商品生产与商品交换的需要，在唐朝中叶还出现了兼营银钱保管业务的“柜坊”，以及类似汇票性质的“飞钱”，都为抵押信用的发展创造了条件。市场繁荣，信用活跃，抵押借贷不仅在城市，农村也很盛行。晚唐时期贫苦农民用农副产品或正在生产中的青苗、蚕茧等作抵押物，借来银钱或谷物，维持简单的生产、生活者，也是屡见不鲜的。诗人聂夷中《伤田家》诗中的“二月卖新丝、五月粜新谷，医得眼前疮，剜却心头肉。”令人过目难忘；若细心品味，不难看出其中的抵押信用行为，虽然它不像杜甫那句“朝回日日典春衣”那么一目了然。

在宋代，公元1024年政府正式发行纸币叫“交子”，为抵押信用创造了更为简便的条件。

到明代，由于当铺、钱庄的兴起，抵押信用又有新的发展。在明朝万历年间，已有“钱店、钱铺、乃至钱庄的名称”。由于经济发展，信用活动增多，许多钱店则改称为钱庄。到了清朝，全国各地钱庄又有更大发展。清初金融业就发行了“银票”在市场上流通。随着“钱庄”发行银票后，存、放款事务日益繁盛。以上海钱庄为例，早在清乾隆年间已成为具有相当规模的行业，从1776年（乾隆四十一年）到1796年共有106家之多。钱庄在从事存、放款业务活动中抵押信用成为重要业务内容。当时的福康、顺康和福源三家是大

型钱庄，在上海具有代表性。福康钱庄发放丝茧抵押贷款最多时，曾达白银56万两，约占放款总额的60%；福源钱庄曾放给鸿章纱厂抵押款237万元，该钱庄抵押放款每年一般为信用放款3~4倍，最多时达10倍。有的钱庄随着业务发展与实际状况则改称“票号”，票号经营较早者是山西，俗称“山西票号”。清末，在边远的吉林省还成立了“吉林永衡官银号”。这个叫“号”的钱庄，是官办的一家地方银行。各地的钱庄、票号信用度很高，有的不仅在本县、本府，而且跨县、跨府、跨省发放贷款。为了减少风险，提高经营效益，当时除了强调借款人的信用好外，还需要借款人提出担保物品，以便借款人万一不能按期偿还时，可把担保品变卖抵偿，以免遭损失。这些信用活动，对旧中国的金融抵押业务的持续发展具有很大影响。

三、抵押信用的原则与特点

抵押放款的目的是：当借款人违约的时候，可以处理抵押品，然而，真正的担保是借款人的信用度，所以抵押放款的原则就是维护信誉的规定。封建社会抵押放款的原则主要有：第一，掌握担保的财物。办抵押贷款的首要原则，是要取得无论什么形状的担保财物（当然必须是易保管，不易腐烂变质），而且要将它们掌握在手中，（放款人接受借款人的抵押财物或证券）并获得在必要时有权予以处理的许诺，以约束出租者按期归还借款本息。第二，签订保证书。抵押放款的第二项原则是，客户在获得借款之前必须签订文字保证书：交抵押物多少、借款额度、利率幅度、偿还期限等都必须写清楚。签订了保证书，基本上可以避免风险。否则客

户一旦将借款拿到手，无契约借款就可能事后空口无凭。第三，行使留置权。留置权是监督者获得他人财物的权力。这一权力当抵押人将财物交于放款者的当时就产生，当抵押财物的所有者清偿留置人的债务时即告结束；留置人不能随意通过出售留置权的财产来回收他所贷出的款项，因为他不是财产的所有者。但在某些时候，法令可赋予他这种出售权。所以债权人持有留置品不能放手不管（除非他已收回贷款），只有掌握了抵押财产，才能行使留置权。这也是抵押放款的一条原则。

关于抵押信用的特点，它既有信用的一般特征，也有与其他信用不同的特点。所谓一般信用特征，既无论商业、银行、消费等等各式各样的信用，都是“有借有还，到期归还”体现所有权与使用权相分离。抵押借贷也是两权分离的一种表现形式，在抵押期内抵押物所有权属于承押人，而使用权归出押人；抵押期满后出押人不还借款，两权位置交替仍然是分离的。抵押信用的另一个主要特征是资金与物资运动相结合，抵押信用方式将借款和押物融合在一起。借款人出押物品的同时满足了资金需求，使出借者的钱有安全保证，也使出押者的财物受抵还制约。除以上两个特征外，抵押信用与其他信用相比较还存在着明显区别，表现出以下特点：

第一，抵押信用与一般信用是不同的。从融资角度来看，出押人在借入资金同时，提供一定数量 and 价值的抵押物，将财产所有权交赋承押人，所以在整个抵押信用运行中，既包含着放出货币资金收回抵押实物变价的可能性，也包含着退回抵押实物收回货币资金的常规性。而一般信用放款，在正

常情况下无须提供抵押品，只凭借款人的资信条件就可以取得借款，这是其特点之一。

第二，抵押信用与商业信用是不同的。从融物角度分析，承办抵押放款单位并不是以直接经营贸易为目的，发放贷款既不是预付货物资金要买进商品，借款单位也不是预收货币资金要卖出商品，而是以抵押财产为条件维护正当信用关系，使货币资金保持正常周转循环，产生经济效益。而商业信用则是通过赊销商品或延期付款形式发生的商品交易，反映出一种买卖关系，这是其特点之二。

第三，抵押信用与信托信用是不同的。信托信用是接受他人委托，代为经营和处理某些经济事务。抵押和信托是不相同的，首先是资金流向不同，前者资金是单流向的，后者资金是双向流的。其次是两者的服务对象不同，信托信用是金融业从中介人的身份为供需多方进行受授服务，而抵押信用则是债权人放出贷款的同时，要求债务人以抵押财产为担保取得借款，形式上是为债务人服务，实际上是为金融企业利益进行的自我服务。这是其特点之三。

第四，抵押信用与信用担保也是不同的。抵押借款以财物担保与一般信用担保不是一码事。通常说的信用担保是对他人的债务承担经济责任的承诺，以非借款人的第三者的身份承担风险责任，在担保契约上签字作为保证依据，只有债务人不能偿还债务时，信用担保人才要求出面履行契约，替被担保人偿还债务。而抵押信用行为则不同，抵押以财物担保是借款人以自身所能支配的财产担保，待清偿债务时赎回担保财产，当无力偿还债务时就要以担保财产直接抵偿债务。这是其特点之四。

四、抵押贷款的概念

所谓抵押，就是债务人向债权人提供一定财产，作为清偿债务的担保，由此形成的抵押贷款，一般简称为“押贷”，它是商品经济发展的产物——商业银行发放贷款的一种方式。债务人提供的抵押品一般为易于保存和变卖的商品，如可以上市的有价证券、房地产、票据和栈单等。债务人的借款到期无力偿还时，银行有权处理其抵押品作为清偿手段。这种抵押放款业务，在欧美等西方发达国家由于商品经济高度发达，仍是当今商业银行的一项主要业务，也是银行资本家减少其贷款风险的护身“法宝”。据有关资料介绍，“在西方，商业银行的短期贷款中的40%，长期贷款中的60%，为抵押放款。”我国是社会主义国家，自党的十一届三中全会以来，实行改革、开放的方针、政策，商品经济不断发展，为适应这一实际需要，各专业银行在信用贷款的基础上开展了抵押贷款业务。此外，由于财政改变统收统支的传统做法，专业银行实行企业化经营，必须要在信贷管理上采取一些新措施、新方式。开展抵押贷款的目的，是为了改进和完善信贷管理体制，更好地发挥信贷机制在国民经济中的调控作用。

抵押贷款这项古老业务再度兴办，对企业来说，能够进一步加强经济核算，增强紧迫感、危机感、责任感和效益观念。它既是我们银行与非银行金融企机构信贷管理的一项改革，也是减少贷款风险的有效措施。但是，有些人对开展这项新业务认识还不全面，有的认为抵押放款费事复杂，多年来未办此项业务也把工作干得很好；另一种偏颇情绪则认为

抵押贷款最好，应当全部发放抵押贷款，以保证贷款按期收回。其次，无论信用贷款、承保贷款、抵押贷款都是银行、信用社根据客户的不同信用层次，根据国家的方针、政策和信贷原则，按照贷款的不同用途、期限、利率而采取的不同贷款方式。它们既有联系，又有区别，在实际工作中是交叉进行的。对客户来说，办理了抵押贷款，意味着从质上规定了各种贷款都是以让渡财产所有权而取得的；从量上规定了各种贷款的总额不得突破已确定的抵押物最高额度，这就提供了切实可靠的还款保证。对金融企业（债权人）来说，在发放贷款时，要求借款者（债务人）提供一定财产的抵押品，作为偿还贷款的物质保证。

五、旧中国抵押贷款简况

旧中国的抵押贷款，有帝国主义向中国政府发放的以主权作抵押的政治抵押贷款，民族金融资本家的钱庄抵押贷款以及银行抵押贷款。

（一）以主权作抵押的政治抵押贷款。腐败无能还妄自尊大的满清王朝，从1840年鸦片战争后，将中华大地逐渐沦为半封建、半殖民地社会。外国殖民主义者，从政治、经济、文化等各个领域向中国渗透、侵略。由于外国金融势力的入侵，在中国金融史上出现的第一家银行，即是1845年英国人开办的“丽如银行”。此后，美、法、俄、日、意、荷、比利时等国相继在中国开设银行，外国银行垄断了中国的国际汇兑，集中了中国绝大部分黄金和外汇。这些外国的银行，还在中国享有发行银行债券、决定外汇率和利息率的特权，向中国政府发放巨额政治抵押贷款。而腐朽的中国满