

QIHUOJINRONGTANGDICHANSHICHANGJIAIGUANLI

期货·金融·房地产
市场及其管理

周玉梅 黄卫明 编著
陈 骥 燕 军

工商出版社

期货·金融·房地产 市场及其管理

周玉梅 黄卫明 编著
陈 骥 燕 军

工商出版社

(京)新登字 069 号

责任编辑 文 翔

责任校对 于 荪

封面设计 马 丹

工商出版社出版发行

(北京市丰台区花乡纪家庙)

787 × 1092 毫米 1/32 10.25 印张 226 千字

1994 年 12 月第一版 1994 年 12 月第一次印刷

翌新工商印制公司印刷

印数 00001 — 10000

书号 ISBN7 — 80012 — 145 — 9/F · 39

定价 7.20 元

前 言

为了适应对社会主义大市场进行有效监管的需要,迅速提高执法能力和水平,1994年《工商行政管理》(半月刊)与国家工商行政管理局市场监督管理总局联合举办了期货市场、金融市场、房地产市场的知识讲座。应广大工商行政管理干部及社会各界人士更全面、深入地掌握市场经济中的有关理论知识和管理法规之需求,我们现将系统知识讲座及相关法规汇集成册,奉献给广大读者。

本书通俗易懂,内容翔实丰富,通过学习和实践,可以较全面地掌握期货、金融、房地产市场的基本理论、基本知识和基本技能。针对工商行政管理部门的实际,本书重点介绍了我国期货、金融、房地产市场的现状,指出了目前存在的问题以及工商行政管理部门进行管理的对策。为了方便广大读者,本书还编入了我国期货、金融、房地产最新法律和行政规章。因此,本书是一本溶理论性、实践性、权威性于一体的好读物。

本书不仅是工商行政管理干部的得力助手,而且也是广大工商企业界、大专院校及社会各界希望了解期货、金融、房地产市场的广大读者的良师益友。

由于我们水平有限,书中难免存在一些不足之处,敬请广大读者批评指正。

编著者

1994年11月

目 录

期货市场及其管理 (1)

- 一、 期货交易的涵义与产生 (2)
- 二、 期货交易的特点及功能 (4)
- 三、 套期保值 (6)
- 四、 期货投机 (8)
- 五、 期货合约和期货商品 (10)
- 六、 期权交易 (12)
- 七、 期货交易业务流程 (15)
- 八、 期货交易所 (16)
- 九、 期货交易结算所 (19)
- 十、 期货经纪商和期货经纪人 (21)
- 十一、 期货市场价格走势分析 (23)
- 十二、 期货市场监督管理 (25)
- 十三、 工商行政管理机关对期货市场的监督 (26)

金融市场及其管理 (29)

- 一、 金融市场 (30)
- 二、 拆借市场 (30)
- 三、 直接融资与间接融资 (31)

四、 证券市场·····	(32)
五、 证券的发行市场和流通市场·····	(34)
六、 股票的种类·····	(35)
七、 股票的价格·····	(39)
八、 股票价格指数·····	(41)
九、 股息和红利·····	(45)
十、 股票发行·····	(50)
十一、 我国企业股票发行的操作·····	(55)
十二、 证券交易所·····	(59)
十三、 我国的证券交易所·····	(64)
十四、 股票上市·····	(68)
十五、 股票交易方式·····	(72)
十六、 股票交易程序·····	(75)
十七、 场外交易·····	(77)
十八、 证券发行市场的管理·····	(81)
十九、 证券交易市场的管理·····	(83)
二十、 证券的评级·····	(86)
二十一、 债券的概念、性质、特点及作用·····	(89)
二十二、 债券的分类、价格·····	(93)

房地产市场及其管理 ····· (97)

一、 房地产市场概述·····	(98)
(一) 房地产市场的概念·····	(98)
(二) 房地产市场的特征·····	(98)
(三) 房地产市场构成和分类·····	(100)

(四) 房地产市场的内容·····	(103)
二、 房地产交易 ·····	(107)
(一) 房地产转让·····	(107)
(二) 房地产抵押·····	(109)
(三) 房屋租赁·····	(110)
(四) 中介服务机构·····	(111)
(五) 房地产交易中的违法行为及工商行政管理机关 的职责·····	(112)
三、 我国房地产市场现状 ·····	(115)

有关期货、金融、房地产市场及其管理的法规····· (122)

一、 国务院关于坚决制止期货市场盲目发展的通知 国发 1993(77)号 ·····	(123)
二、 中华人民共和国国家工商行政管理局令 第 11 号 ·····	(126)
三、 国务院办公厅转发国务院证券委员会关于坚决 制止期货市场盲目发展若干意见请示的通知 国办发[1994]69 号 ·····	(131)
四、 国家工商行政管理局关于贯彻《国务院办公厅转 发国务院证券委员会关于坚决制止期货市场 盲目发展若干意见请示的通知》的通知 工商市字[1994]第 198 号·····	(138)
五、 国务院办公厅转发国务院证券委员会关于暂停 粳米、菜籽油期货交易和进一步加强期货市	

- 场管理请示的通知. 国办发[1994]92号 (140)
- 六、 中国证券监督管理委员会关于批准试点期货交易
交易所的通知 证监发字[1994]150号 (144)
- 七、 中华人民共和国国库券条例 (146)
- 八、 中华人民共和国司法部 中国证券监督管理委员会关于印发《司法部 中国证券监督管理委员会关于从事证券法律业务律师及律师事务所资格确认的暂行规定》的通知
司通发[1993]008号 (148)
- 九、 国务院办公厅转发国家体改委等部门关于立即
制止发行内部职工股不规范做法意见的紧急
通知 国办发[1993]22号 (152)
- 十、 国务院证券委员会关于批转证监会《关于境内企业到境外公开发行股票和上市存在问题的
报告》的通知 证委发第18号 (156)
- 十一、 股票发行与交易管理暂行条例 (159)
- 十二、 国务院办公厅关于执行《股份有限公司规范
意见》的通知 国办发[1993]27号 (184)
- 十三、 股份制企业试点办法 (218)
- 十四、 证券交易所管理暂行办法 (224)
- 十五、 企业债券管理条例 (238)
- 十六、 禁止证券欺诈行为暂行办法 (245)
- 十七、 中国证监会 国家外汇管理局 国家工商行政
管理局 公安部关于严厉查处非法外汇
期货和外汇按金交易活动的通知
证监发字[1994]165号 (253)

十八、	中华人民共和国土地管理法	(256)
十九、	国务院关于加强国有土地使用权有偿出让收 入管理的通知	(269)
二十、	中华人民共和国房产税暂行条例	(270)
二十一、	建设部 国家物价局 国家工商行政管理 局关于加强房地产交易市场管理的 通知	(272)
二十二、	中华人民共和国城市规划法	(276)
二十三、	中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例	(285)
二十四、	外商投资开发经营成片土地暂行管理 办法	(294)
二十五、	中华人民共和国土地管理法实施条例 ...	(299)
二十六、	国务院办公厅转发建设部关于进一步清理 整顿房地产开发公司意见的通知	(309)
二十七、	城市房屋产权产籍管理暂行办法	(313)

期货市场及其管理

一、期货交易的涵义与产生

期货交易是商品经济发展到一定阶段的必然产物。它不是一手交钱、一手交物的即期现货交易,也不同于买卖双方商定在未来某一时间,就某种数量的商品,按议定价格交货的远期合约,而是专指在期货交易所内通过预付保证金买卖标准化期货合约的交易。

市场的交易活动是为满足商品经济的特殊需要而产生,也是随着生产力的发展而逐步演变的。商品经济发展的初期,大多采用现货交易形式,它适用于交易规模不大,数量相对固定的交易。当商品生产和流通的规模扩大以后,生产者希望能保证自己的产品销售出去,而买者则希望能保证可靠的货源。在生产周期较长的农产品交易中,这方面的要求特别迫切。于是,生产者和商人便签订远期合约,在产品未生产出来之前,就以一定的合约条款将未来的实际交易固定下来。远期合约减少了完全现货交易时可能发生的风险,有利于促进生产和流通。但在实践中逐渐发现,远期合约的签订和执行中⁷仍然存在着一一些不易克服的缺陷,如:1、远期合约只是签约当事人的交易,其条款对外人是保密的,信息不公开,付款条件不一致,同一时间相同品级商品的价格会有较大的差别;2、合约的履行得不到切实保障,撕毁合约的事情时有发生;3、由于元期合约从签约到履行有一个较长的时间间隔,在这期间,仍有可能出现风险。从供给方来看,由于气候因素的影响,可以使预定供给量大量增加或减少。从需求方面来说,市场可能突然扩大或缩小。在这种情况下,刚性的远期

合约条款无法使当事人中受损的一方把风险减少到最低程度。

针对上述缺陷,经过市场交易实践的不断修正,逐步演进而成现代的期货交易,较好地解决了经济活动中价格风险增加的问题。

为了解决第一个问题,商品交易所应运而生。在交易所内,所有交易都以公开方式进行,增加了市场的透明度,创造了公平竞争的环境,减少欺诈的可能性。

为了解决第二个问题,在交易所内实行了保证金制,保证了合约的履行。

对于第三个问题,受损方很自然的出路是在履约前以较少的代价把合约转让出去。最初,合约的转让要对具体条款逐一谈判。后来,为了便利转让,合约本身逐渐演变为标准化合约,这种标准化的合约即为期货合约。期货合约是在交易所内达成的、标准化的、受法律约束并规定在将来某一特定地点和时间交收某一特定商品的合约。在商品交易所内进行的这种合约的买卖,就是现代的期货交易。

早期的期货交易,始于十三世纪的比利时,然而,严格的现代意义上的期货交易始于美国芝加哥。在十九世纪三十年代末,芝加哥已是全美最大的谷物集散地。但是,当时的芝加哥交易条件十分恶劣,交通不便,仓库稀缺,价格波动很大。由于农产品的生产是有周期性的,所以在收获季节,当农场主把农产品运至当地市场时,由于所有的农产品都同时上市,供大于求,农场主被迫降低价格销售。而在收成不好的年份,由于供给短缺,又使价格飞涨。由于运输及仓储条件差,又加剧了价格波动的幅度。对此,农场主和商人开始用远期交货合约的形式来进行商品交易。1848年,82名谷物商人发起成立了芝加哥交易所(Chicago

Board of Trade, 简称 CBOT)。芝加哥交易所成立之初采用远期合约的方式进行交易, 随后逐步规范化, 1965 年推出了一种被称为期货合约的标准化的协议。同年, 该交易所又推行了保证金制度。随着这些措施的实行, 现代期货交易在当时的芝加哥交易所出现了。

二、期货交易的特点及功能

期货交易与现货交易有着明显的区别, 它的主要特点是:

1、期货交易是在期货交易所内进行的, 一般不允许场外交易。期货交易所不仅为期货交易者提供了一个交易场所, 而且还为期货交易制定了许多严格的交易规则, 场外交易视为非法。

2、期货交易中的期货合约是标准化的(关于标准化合约在第五讲中还要专门介绍)。

3、期货交易是一种期货合约的买卖交易, 期货合约实际交割的比例非常小, 一般为 2—4%。

4、期货交易不是由实际需要买进和卖出期货合约的买方和卖方直接在交易所内见面进行交易的, 只能通过场内经纪人进行交易。

5、期货交易中由公开喊价的方式竞争决定的期货价格比较准确地反映和预期了真实的供求情况及变化趋势。

6、期货交易是由期货交易所提供履约担保的。期货交易所之所以提供这种担保, 是与期货交易中实行的保证金制度、无负债结算制度等严格的规章制度紧密相关的。

7、期货交易的品种具有特殊性, 并不是每种现货商品都能

进行期货交易(关于期货商品将在第六节介绍)。

期货交易是一种高层次、规范化的交换方式。期货市场之所以能发展到今天这种规模,是与它本身所具有的两个基本经济功能密不可分的。

(1)转移价格风险的功能

一种商品在成为最终消费品之前要经过很多生产和流通环节,在这个过程的每一个阶段都可能由于市场价格的波动而出现价格风险。期货交易的产生为生产商、贮藏商、贸易商、运输商等经营者提供了一条转移现货市场上价格风险的渠道。

随着期货交易的产生和发展,对于同一种商品来说,在现货市场之外还存在一个期货市场。在现货市场上进行的主要是实货商品的买卖交易,在期货市场上进行的主要是期货合约的买卖交易。两个市场的同时存在,就为经营者提供了一条利用两个市场互相弥补的途径。也就是说,经营者可以同时在两个市场上投资,利用一个市场上的盈利来弥补另一个市场上的亏损,在两个市场之间建立一种“冲抵机制”,从而就可以达到转移价格风险的目的。也就是说,经营者可以利用期货市场做“套期保值”交易,把价格风险转移出去。套期保值者可以通过放弃在价格波动中获得投机利润的机会,将可能的价格风险或者侥幸的获利机会一起转移出去,从而不用担心价格的波动,专心地组织生产经营,保证正常的商业利润。

(2)价格发现功能

“价格发现”是期货交易的另一个重要经济功能。“价格发现”是由英文直译过来的,它确切地表达了期货交易这一功能的原意,即在期货市场上价格不是人为地规定或制造出来的,而是根据商品供求情况,在交易场内通过公开、自由的讨价还价竞争

而“发现”的。

期货交易之所以具有价格发现这一功能,是由于它把众多的买方和卖方,包括商品的生产、销售、贸易、加工制造企业和用户,以及投机者,通过经纪人聚集在一起,让他们根据各自的生产成本、利润、有关商品供求信息和对价格走势的预测,公开报价进行竞争。这个过程实际上把世界各地的政治的、经济的、自然的种种信息都汇集到了交易所,集中综合了大家从不同角度的判断和希望,将众多影响供求关系的因素转化为一个统一的交易价格。由于期货市场对各方面的价格信息反应最为敏感,因此期货价格是国际市场上最广泛运用的参考价格。世界各地的交易活动,大都以交易所内得出的结算价格作为其成交价格的基础,交易所的结算价格是国际贸易和市场行情的重要依据。

三、套期保值

套期保值一词是由英文“Hedging”翻译过来的,在英文中的本意是“用篱笆围住”,后引申用于赌场中就是“两面下注”的意思。在期货交易中,套期保值是指买进(卖出)与现货市场数量相当但交易方向相反的商品期货合约,以期在未来某一时间通过卖出(买进)期货合约而补偿因现货市场价格变动所带来的实际价格风险。简言之,套期保值就是套用期货合约为现货市场上的商品买卖交易进行保值。

套期保值的基本原理就是由于现货市场与期货市场的价格通常受相同经济因素的影响制约,其发展变化趋势一般来说是相同的。同一种商品的期货合约会高于或低于现货价格,但随着

交割月份的临近,现货价和期货价将趋于一致。套期保值者利用期货合约可以在期货市场上很方便地进行“对冲”这一特点,通过在期货市场上持有一个与现货市场上交易部位(Position)相反但数量相同的期货合约,从而在一个市场上出现亏损时,另一个市场就会盈利,并且亏损和盈利大致相等。这样就在现货市场和期货市场之间建立起一种互相补偿、互相冲抵的机制。

在期货市场中,套期保值的基本类型或基本做法主要有两类:一是买入套期保值,二是卖出套期保值。

1、买入(“多头”)套期保值。指预先在期货市场上买入期货合约,即买空,持有多头头寸,为将要在现货市场上买进的现货商品进行保值。这是那些将来需要在现货市场上买进现货商品而担心到购买时价格上涨的经营者常采用的一种套期保值类型。

买入套期保值的基本做法是:先在期货市场上买入与将来要在现货市场上买进的现货商品数量相等、月份相同或相近的该商品的期货合约,以后,在现货市场上买进该现货的同时,又在期货市场卖出与原先买进的期货合约数量相等、交割月份相同的该商品的期货合约,退出期货市场。

在做了买入套期保值交易之后,如果以后在现货市场上买进现货商品时价格果然上涨了,现货市场上就会出现亏损,但由于期货合约的价格也会上涨,售出期货合约又会盈利。这样,期货市场上的盈利补偿现货市场的亏损,起到保值作用。如果情况相反,现货市场盈利,期货市场就亏损。此时,买入套期保值者就放弃了一旦价格出现对自己有利的变化时获取厚利的机会。

2、卖出(“空头”)套期保值。指预先在期货市场上卖出期货合约,即卖空,持有空头头寸,为将要在现货市场上卖出的现货

商品进行保值。在期货市场上做卖出套期保值的交易者,主要是那些将要在现货市场上卖出现货商品而又担心到实际卖出时价格下跌的经营者。

卖出套期保值交易的基本做法是:先在期货市场上卖出与将要在现货市场上卖出的现货商品数量相等、月份相同或相近的该商品的期货合约,以后,在现货市场上卖出现货商品的同时,又在期货市场上买进与原先卖出的期货合约数量相等、交割月份相同的该商品的期货合约,了结期货交易。

在做了卖出套期保值交易之后,如果以后现货市场上卖出现货商品时,价格果然下降了,那么,该交易者在现货市场卖出现货商品就会出现亏损。但由于同种商品在期货市场上的价格和现货市场上的价格趋势大致相同,则该商品的期货价格也会下降,从而在期货市场上以比原先卖出合约时更低的价格买进该商品的期货合约而盈利。

四、期货投机

投机是商品经济的必然产物。商品市场上的投机是指在经营交易中甘愿承担特殊的风险,从而谋取特殊利益的行为。期货市场的投机指通过预测商品价格变化趋势,投入风险资金买进卖出期货合约,利用价格波动从中谋取利润的活动。

在期货市场上,投机者利用价格的自然波动进行交易并从中获利。在预测价格将出现上涨或下跌时买进或卖出期货合约,希望通过将来在较高的价格上进行对冲,交换交易部位,从中得利。