



华尔街

ENCYCLOPEDIA OF WALL STREET FINANCE AND INVESTMENT

金融与投资百科全书

当代中国出版社



27



第十一分册

华尔街金融与投资百科全书

华尔街保险·外汇·信托·黄金·房地产投资

本书编委会 编著



A1002708

当代中国出版社



目 录

第1章 保险投资和外汇投资

第1章 保险投资	(3)
本章概要	(4)
本章目标	(4)
1.1 保险资金运用的概念、特点和作用	(4)
1.1.1 篇首案例：美国保险资金运用的状况	(4)
1.1.2 保险资金运用的概念	(6)
1.1.3 保险资金运用的特点	(6)
1.1.4 保险资金运用的作用	(7)
1.2 保险基金和保险企业可运用资金的来源	(9)
1.2.1 保险基金的来源和性质	(9)
1.2.2 保险企业可运用资金的来源和构成	(11)
1.3 保险资金的运用	(14)
1.3.1 保险资金运用的原则	(14)
1.3.2 保险资金运用的方式	(15)
1.4 保险资金运用新业务	(19)
1.4.1 投资基金	(19)
1.4.2 期货交易	(20)
1.4.3 信托	(20)
1.4.4 租赁	(21)
1.4.5 产权交易	(24)
1.4.6 代理和咨询	(25)
1.5 保险资金运用的经营管理	(27)
1.5.1 保险资金运用的经营	(27)

第十一分册目录

1.5.2 保险资金运用的风险管理	(32)
1.5.3 保险资金运用的综合管理	(37)
要点回顾	(42)
案例及应用	(43)
第2章 外汇投资	(44)
本章概要	(45)
本章目标	(45)
2.1 外汇与外汇市场	(45)
2.1.1 篇首案例：索罗斯战胜英格兰银行	(45)
2.1.2 外汇及其应用	(58)
2.1.3 汇率和汇率制度	(61)
2.1.4 外汇市场概述	(67)
2.1.5 外汇市场的构成	(72)
2.1.6 世界主要外汇市场	(79)
2.2 外汇交易	(84)
2.2.1 外汇交易的种类	(84)
2.2.2 外汇交易的报价形式	(89)
2.2.3 外汇交易的技巧	(94)
2.2.4 外汇交易的传统类型	(99)
2.3 外汇风险和外汇风险管理	(103)
2.3.1 外汇风险的概念和种类	(103)
2.3.2 外汇风险管理战略	(106)
要点回顾	(110)
案例及应用	(111)

第2篇 信托投资和黄金投资

第3章 信托投资	(129)
本章概要	(130)
本章目标	(130)
3.1 信托概述	(130)

第十一分册目录

3.1.1 篇首案例：国外信托业发展研究	(130)
3.1.2 信托的概念	(133)
3.1.3 信托的性质	(135)
3.1.4 信托的职能	(139)
3.1.5 信托的分类	(142)
3.2 信托投资主要业务	(151)
3.2.1 信托投资的概念	(151)
3.2.2 信托贷款与信托投资	(152)
3.2.3 委托贷款与委托投资	(157)
3.2.4 资金信托	(161)
3.2.5 代理业务	(163)
3.2.6 租赁业务	(167)
3.2.7 咨询业务	(168)
要点回顾	(171)
案例及应用	(172)
第4章 黄金投资	(176)
本章概要	(177)
本章目标	(177)
4.1 黄金投资概述	(177)
4.1.1 篇首案例：鉴定黄金与金饰品的技巧	(177)
4.1.2 黄金的来龙去脉	(179)
4.1.3 黄金的特性和作用	(182)
4.1.4 黄金投资的优点	(184)
4.2 买卖金币和金饰品的技巧	(187)
4.2.1 金币投资的利弊分析	(187)
4.2.2 黄金的重量和成色标准	(188)
4.2.3 金币的产销体系	(189)
4.2.4 金币的面值与价格	(190)
4.2.5 投资金币的种类和选择	(191)
4.2.6 几种主要金币的优劣比较	(195)
4.2.7 金饰品投资技巧	(196)
4.3 买卖实金的技巧	(198)
4.3.1 投资实金的利弊分析	(198)

第十一分册目录

4.3.2 买卖金条的价差及其计算	(199)
4.3.3 纸黄金的投资技巧	(200)
4.3.4 金条的品质及其鉴定	(202)
4.4 黄金期货交易实务	(203)
4.4.1 黄金期货合约规则	(203)
4.4.2 看懂期货价格表	(204)
4.4.3 黄金期货交易的对冲策略	(206)
4.4.4 黄金期货交易的投机策略	(208)
4.5 黄金选择权交易实务	(211)
4.5.1 黄金选择权的权价(期权费)	(211)
4.5.2 黄金选择权的契约规则	(212)
4.5.3 黄金选择权交易的作用	(213)
4.5.4 购买黄金选择权的策略	(215)
4.5.5 发行黄金选择权的策略	(217)
4.6 黄金市场行情的因素分析	(222)
4.6.1 黄金的供求因素分析	(222)
4.6.2 黄金价格的环境因素分析	(229)
4.7 黄金市场	(232)
4.7.1 黄金市场概述	(232)
4.7.2 世界主要黄金市场	(238)
要点回顾	(244)
案例及应用	(245)

第3篇 房地产投资

第5章 房地产概论	(249)
本章概要	(250)
本章目标	(250)
5.1 房地产与房地产业	(250)
5.1.1 篇首案例：E时代的美国房地产	(250)
5.1.2 地产	(252)
5.1.3 房产	(254)

第十一分册目录

5.1.4 房地产业	(255)
5.2 房地产经营管理	(257)
5.2.1 房地产经营的概念	(257)
5.2.2 房地产经营的作用	(257)
5.2.3 房地产管理	(258)
5.3 房地产经营方式	(260)
5.3.1 房地产开发方式	(260)
5.3.2 地产经营方式	(260)
5.3.3 房产经营方式	(261)
要点回顾	(262)
案例及应用	(262)
第6章 房地产经营决策和经营分析	(266)
本章概要	(267)
本章目标	(267)
6.1 房地产经营决策概述	(267)
6.1.1 篇首案例：运用决策树分析法进行房地产经营决策	(267)
6.1.2 房地产经营决策概述	(268)
6.2 房地产经营环境分析	(272)
6.2.1 房地产经营环境	(272)
6.2.2 房地产经营环境的结构	(272)
6.2.3 房地产经营环境的特点及分析方法	(273)
6.3 房地产经营决策程序和方法	(275)
6.3.1 经营决策程序	(275)
6.3.2 经营决策方法	(278)
6.4 房地产经营成本分析	(284)
6.4.1 房地产经营成本的构成	(284)
6.4.2 房地产经营成本分析	(288)
6.5 房地产经营利润分析	(309)
6.5.1 房地产经营利润总额分析	(309)
6.5.2 房地产经营目标利润分析	(314)
6.5.3 工程结算利润分析	(318)
6.5.4 房产销售和租赁利润分析	(320)
6.5.5 利润分配及利润率分析	(326)

6.6 房地产业经济效益综合分析	(329)
6.6.1 经济效益及经济效益综合分析	(329)
6.6.2 房地产业经济效益评价指标	(332)
6.6.3 房地产业经济效益综合评价方法	(340)
要点回顾	(348)
案例及应用	(349)
第7章 房地产开发和房地产交易	(364)
本章概要	(365)
本章目标	(365)
7.1 房地产开发	(365)
7.1.1 篇首案例：投资信托——房地产业的另类选择	(365)
7.1.2 房地产开发概述	(366)
7.1.3 城市土地开发与房屋开发	(369)
7.1.4 房地产综合开发	(372)
7.2 房地产交易	(374)
7.2.1 房地产交易的特点	(374)
7.2.2 城市地产交易	(375)
7.2.3 房产交易	(379)
要点回顾	(385)
案例及应用	(385)

第 1 篇

保险投资和外汇投资

第 1 章 保险投资

第 2 章 外汇投资

本篇将向您全面介绍保险资金运用的基本理论（包括保险和保险资金运用概述以及保险资金的来源和运用理论）以及保险企业资金运用业务的操作实务和经营管理；系统论述外汇和外汇市场的基本概念、分类、功能和构成，外汇交易的报价形式、类型和技巧以及外汇风险管理。

—— — 华尔街智慧

Wall Street Wisdom

保险资金运用是现代金融市场的支柱之一，是保险企业经营的重要组成部分。随着保险市场的开放和竞争的加剧，保险企业的直接承保业务利润必然呈下降的趋势甚至出现亏损，保险资金运用便成为保险企业弥补保险业务利润损失、增强资产实力和赔付能力、提高信誉和竞争能力的主要手段。

——R·R·ARROW

外汇市场的用兵之道，贵在随机应变。对于功力不深的投资者来说，专想寻找市场的顶和底不太现实，但是功力高深的外汇交易大师，却有人专用找顶和找底的办法，亏小赚大，累积了几十亿美元的财富。外汇市场的心理行为特性，亦非一成不变，随时研究这些变化，对市场和自身的心理行为特性善加把握，则知己知彼，离战胜外汇市场就不太遥远了。

——比尔·利普舒茨

外汇市场是联系各个国家（地区）之间成本、价格的纽带，也是产业资本循环和借贷资本循环的国际通路。如果通路阻塞，则各国货币的联系、成本和价格的比较，以及资源有效分配的机制都将遭到破坏。外汇市场在国际经济体系和金融体系的运转中，有兑换、清算、融通和避险等功能。

——乔治·索罗斯

首先，一定要认识到风险管理的重要性。第二个忠告是，少做，少做，再少做。不管你认为你应该进多少单，先减掉一半再说。除此之外，新手往往把市场人化。最常见的错误是把市场看作个人的对头。实际上市场是完全超脱的，它才不管你是赚钱还是赔钱。一个交易员如果主观地说：“但愿”或“希望”如何如何，那他就没法集中精力分析市场，这样有害无益。

——布鲁斯·科夫纳

成功者坚强、独立，想法与众不同。他们在别人不愿进场时勇于行动。他们严于律己，进场规模适中。太贪的人总是砸锅。有些很有灵气的人赚了钱老是守不住。

——兰迪·麦克

第 1 章

保险投资

华尔街英语

Wall Street English

保险资金 (Insurance Fund)

保险投资 (Insurance Investment)

精算师 (Actuary)

提前偿付 (Anticipation)

财务结构 (Financial Structure)

管理帐户 (Managed Account)

养老金 (Pension Fund)

创业资本 (Venture Capital)

营运资金 (Working Capital)

准备金 (Reserve)

风险回避 (Risk Averse)

杠杆收购 (Leveraged Buyout)

本章概要

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1) 保险资金运用的概念、特点和作用</p> <ul style="list-style-type: none"> • 篇首案例：美国保险资金运用的状况 • 保险资金运用的概念 • 保险资金运用的特点 • 保险资金运用的作用 | <p>4) 保险资金运用新业务</p> <ul style="list-style-type: none"> • 投资基金 • 期货 • 信托 • 租赁 • 产权交易 • 代理和咨询 |
| <p>2) 保险基金和保险企业可运用资金的来源</p> <ul style="list-style-type: none"> • 保险基金的来源和性质 • 保险企业可运用资金的来源和构成 | <p>5) 保险资金运用的经营管理</p> <ul style="list-style-type: none"> • 保险资金运用的经营 • 保险资金运用的风险管理 • 保险资金运用的综合管理 |
| <p>3) 保险资金的运用</p> <ul style="list-style-type: none"> • 保险资金运用的原则 • 保险资金运用的方式 | |

本章目标

在读完本章内容后，您将能够：

- 1) 基本理解保险资金运用的概念、特点和作用；
- 2) 基本掌握保险基金和保险企业可运用资金的来源和构成；
- 3) 全面把握保险资金运用的原则、方式；
- 4) 基本了解保险资金运用新业务；
- 5) 全面掌握保险资金运用的经营、风险管理和综合管理。

1.1 保险资金运用的概念、特点和作用

1.1.1 篇首案例：美国保险资金运用的状况

美国保险公司一般根据国内资金市场供求状况调整其持有的政府公债数量。在 1945 年底，政府公债曾占人身险公司资产的 45.9%，而到 1979 年底，由于市场资金需求的不断增长和对高收益的追求使这一比例一度急剧下降到 3.3%。此后，一方面由于政府证券

的收益提高，另一方面保险公司的流动性需要不断增加，致使政府公债在保险公司资产中所占的比例又有所上升，到现在一般占长期人身险公司资产的 10~18%，而对于损失保险公司，这一比例更高。

表 1.1.1 美国长期人身险公司资产分布状况

年份	政府证券	公司证券		抵押贷款	不动产	保单贷款	其他资产	合计
		债券	股票					
1930	8.5	26.0	2.8	40.2	2.9	14.9	5.2	100.0
1940	27.5	28.1	2.0	19.4	6.7	10.0	6.3	100.0
1950	25.2	36.3	3.3	25.1	2.2	3.8	4.1	100.0
1960	9.9	39.1	4.2	34.9	3.1	4.4	4.4	100.0
1970	5.3	35.3	7.4	35.9	3.0	7.8	5.3	100.0
1980	6.9	37.5	9.9	27.4	3.1	8.6	6.6	100.0
1985	15.0	36.0	9.4	20.8	3.5	6.6	8.7	100.0
1989	86.3			5.7	1.8	3.5	2.7	100.0

对于美国的保险公司来说，工商企业发行的债券和股票一直是其资金运用的主要对象，在 1985 年底，约占人身险公司资产的 45.4%，其中，又以公司事业债券为主，占到其总资产的 36.0%。股票投资在美国保险公司资金运用中所占的比例一直很小，这一方面是由于法律上的限制，另一方面股票投资风险较大，不能满足保险资金的安全性要求。一般地，这一比例不足 10%。

抵押贷款是美国保险公司资金运用的传统业务，一度占据着非常重要的地位。在 20 世纪 80 年代以前，基本维持在占总资产的 30% 以上。只是在 20 世纪 80 年代以后，保险公司资产的证券化程度不断提高，大量资金转移投向各类证券以达兼顾资产的流动性和收益性之目的，这样，不动产抵押贷款的比例直线下降，到 1989 年，仅剩 5.7%。

在美国，修改前的《保险法》是不允许保险公司投资非营业用的不动产的。然而，二战以后，随着经济的迅猛发展，市场对资金的需求增加，特别是综合性商住楼群的发展使地产商急需巨额融资，此时，回租交易十分流行，即地产商或工商企业融资建造厂房、仓库、办公楼或购物中心，完工后将其卖给长期投资者，同时又与购买者签订租赁合同，将该不动产租回使用。保险公司尤其是长期人身险公司是该市场的主要投资者。但一般来说，不动产投资的比例不会超过总资产的 10%，近年来这一比例更低，一般维持在 2%~3%。

包括现金和银行存款在内的其他资金运用所占比例极小，现金和银行存款是为了满足流动性需求，保证保险金的偿付，所以，保险公司对现金和存款的管理主要是以预计的现金流量为主要指标，防止流动性不足，同时避免资金闲置。

1.1.2 保险资金运用的概念

保险资金运用又称保险投资，是现代保险业的支柱，它是指保险人将暂时闲置的保险资金以有偿返还方式重新投入社会再生产过程，从而扩大社会再生产规模。保险投资是一种融资活动，它与工商企业的固定资产投资或流动资产投资有着本质的区别，保险投资以取得赢利或租金收入而使保险基金增值为目的，并不增加保险公司自身的资本存量。

从投资形式看，保险投资有直接投资和间接投资两大类。直接投资是将资金直接投入再生产过程，参与企业的生产经营活动，其主要形式是项目投资、不动产投资和股权投资。由于这种投资一般风险较大，资产流动性差，管理复杂难以标准化，所以其在保险投资中所占的比重不大，一般在10%左右；间接投资是一种债权投资，保险企业以购买债券、贷款或拆借的形式将资金的使用权暂时让渡给政府、企业或金融同业，由它们再投入社会再生产领域，由于间接投资具有较高的流动性和安全性、同时保持一定的收益水平，所以是保险投资的主要方式。

1.1.3 保险资金运用的特点

1. 资金来源

保险人运用的保险资金除资本金以外，主要来源于保险基金的暂时闲置部分，包括：总准备金或公积金，责任准备金和未决赔款准备金的一部分；可运用的责任准备金的比例主要取决于保险人的赔付率或给付率，可运用的未决赔款准备金的数量主要取决于保险事故发生到实际作出保险赔付的时间间隔或期限。保险基金来源于全体被保险人按损失分摊原则预交的保险费，用于补偿少数保险人可能受到的经济损失，在总量上，保险基金与损失和保险给付的期望相等。由于保险人经营的连续性和保险事件发生的随机性，在保险人的保险业务经营中总会有一部分保险资金处于暂时闲置状态，这种处于暂时闲置状态的资金构成了保险人的可运用资金。因此保险人的可运用资金是保险人的负债资金的一部分。保险人的保险资金运用规模取决于保险基金的规模，取决于保险人的保险业务的赔付率或给付率确定的最大可运用的未了责任准备金的数量，取决于保险人的承保业务的结构所决定的保险事故的发生到保险赔偿的实际支付的期限长短的可运用的未决赔款准备金。

2. 资金运用方式

保险人的保险资金运用属于直接融资的范畴，在金融分业经营的国家，保险人的保险资金运用的方式要多于银行的信贷资金的运用方式。

3. 资金运用管理的程度

由于保险人是保险基金的组织者和管理者，并执行保险基金的经济补偿可能，保险人的可运用资金主要是其负债基金，保险资金运用不当势必影响保险人的经济补偿职能的发挥，影响社会的安定，因此世界各国都对保险资金运用的方式和运用于不同方式的保险基金的数量占其总资产的比例作了严格的规定并实施严厉的监督。

1.1.4 保险资金运用的作用

1. 保险资金运用对保险业自身的作用

(1) 扩大保险在经济社会中的影响。保险业自主运用保险资金，可以使保险业从原来比较单一的组织经济补偿职能转变为经济补偿与融通资金的双重职能。也就是说，保险业一方面对遭受自然灾害和意外事故的企业实行经济补偿，另一方面也可以充分利用积累的保险基金投资于经济效益好的经济单位，发挥融通资金的职能，协调国民经济健康发展。一般来说，经济单位参加保险后，只有当遭受了因保险事件的发生而导致的经济损失，得到了保险业的经济补偿后，才感到保险存在的必要性，而多数的经济单位由于缴纳了保险费，但未发生经济损失，未得到经济补偿，就认为参加保险是增加了企业的负担，而如果保险业有融通资金的职能，就能进一步加强同经济单位的联系，提高经济单位的保险意识，扩大保险在经济生活中的影响。

(2) 加快保险基金积累，提高保险人应付巨灾危险的能力，增强保险人的财务稳定性。保险人通过保险资金的运用，取得盈利，从而加快了保险基金的积累。有了雄厚的保险总准备金，就能承担特大灾害事故的经济补偿责任，提高了保险人应付巨灾危险的能力，增强了保险人的财务稳定性，同时也突出了保险业在整个社会经济生活中的影响和作用，从而使保险更好的起到社会稳定器的作用。

(3) 提高保险人的竞争能力。今天，在发达国家中，投资收入对保险人已至关重要。20世纪70年代以来，保险市场上竞争激烈，保险费率不断降低，保险收入已不足以应付赔款支出和费用开支。投资收入不仅成为保险人利润的主要来源，一部分甚至还要用来弥补承保亏损。可以说，保险人通过保险资金运用来取得投资收入，已成为其存在和发展的必要前提条件之一。

通过保险资金运用，取得投资收入以弥补保费收入的减少，从而增强保险对外开展竞

争的能力，有利于扩大保险业与世界各国保险业的业务联系和交往。

2. 保险资金运用的社会意义

(1) 促进生产的发展和商品流通的扩大。保险人把保险资金运用到社会生产和流通环节中需要资金的经济单位，从而使社会生产能够持续进行，使社会再生产规模能够以超过现有资金总量的界限，进行扩大再生产，满足商业部门日益扩大的商品流通对资金的需要，从而起到促进生产的发展和商品流通的扩大作用。

(2) 辅助企业创办。保险人以投资（包括证券投资）形式投放给企业，或者以发放固定资产贷款形式，贷给因创办企业而资金不足的企业，从而促进企业能够在资金欠缺的情况下，得以创办。当然，保险人也可以通过保险资金的运用，建立自己全资的子公司。

(3) 优化资金分配，提高资金的使用效益。保险人如同一般投资者一样，要选择发展前景和红利分配高的公司为其投资对象，因此，保险资金运用，使社会资金分配给最有效的经营者，从而优化资金分配。保险人通过掌握投资和贷款条件，运用信贷、利息等经济杠杆，对企业的生产经营施加影响，从而促使企业重视改善经营管理，有效合理地使用资金。

(4) 活跃证券市场，稳定证券市场，完善金融市场的组织体系。保险业参与证券市场，可以起到活跃、稳定证券市场的作用，具体地说，可以增强证券的流通、转变成现金的能力，从而活跃证券市场，提高投资者购买各种证券的积极性，保险人是短期交易市场中的长期性投资者，而且投资数量较大，从而有助于证券交易市场的稳定。保险人通过创立或加入相互基金组织、不动产投资信托公司、金融咨询公司或投资经纪商等等金融机构，从而使金融市场的组织体系更趋完善。

(5) 促进技术更新，扩大再生产能力。保险人把具有长期性特点的可运用资金，例如，寿险责任准备金，以中短期设备贷款或技改项目贷款的形式贷给部分需要固定资产更新改造资金的企业，就可能缓解技改资金短缺的现状，促进企业的技术革新，扩大企业再生产的能力。

(6) 减轻被保险人保险费的负担，从而促进保险业的发展。在市场经济条件下，平均利润率规律发生作用，保险作为国民经济的一个部门，应当获得平均利润。如果没有保险资金运用的投资收入，保险人所要求的平均利润只能来自被保险人缴纳的保险费，这样势必加重被保险人的保费负担。相反，在有较高投资收入的条件下，激烈竞争的结果，保险人并不能因此而获得高于平均利润率的利润，结果必然是被保险人保险费负担的减轻。保险费率的降低，刺激了保险需求，保险需求的扩大意味着保费收入增加，保险基金增长，保险资金运用规模扩大，保险投资收入增加。这样，在“保险费率—保费收入—保险基金—资金运用规模—投资收入”之间形成了一个良性循环的关系，从而有利于保险业的发展。

3. 保险资金运用的宏观作用

(1) 保险公司将保险资金投资于政府公债，成为政府集资的主要提供者之一。

(2) 保险资金运用对宏观金融政策产生的作用。随着金融、财政体制的改革和深化，中央银行必将更多地运用公开市场业务这一货币政策工具。当中央银行为遏止通货膨胀，控制货币供应量，也就是要采取紧缩的货币政策时，将在公开市场上抛售公债。这时，如果保险人购买更多的公债，则有助于中央银行货币政策的实施，否则必将对中央银行货币政策的实施产生不利的影响。反之亦然。

(3) 保险资金的海外投资赚取的外汇有利于国际收支的平衡。保险资金运用所赚取的外汇属于无形贸易收入，在一个国家的国际收支平衡中占有重要的地位。

1.2 保险基金和保险企业可运用资金的来源

1.2.1 保险基金的来源和性质

1. 保险基金的来源

保险基金来源的直接表现形式是投保人缴纳的保险费，而保险费是社会总产品价值的一个构成部分，属于社会新增价值，是社会剩余产品的一部分。

我们知道，企业法人缴纳的保险费是计入其经营成本的，通过计入其产品价格而最终转嫁给消费者，而居民的消费支出是其劳动报酬的一部分，劳动者的工资是社会新增价值的一个组成部分，显而易见，企业法人缴纳的保费和居民个人投保的保费一样属于社会新增价值。

由于保险基金来源于社会新增价值，所以其数量规模主要取决于两个因素：一是一定时期内社会新增价值总量的规模。假设保险基金占社会新增价值的比重一定，很显然，社会新增价值规模越大，保险基金的规模也就越大；二是全体保险标的的预期损失规模，预期损失越大，投保规模越大，保险人收集的保费越多，保险基金的累积规模也就越大。

保险基金的数量规模还受保险人承担的经济补偿责任的制约，两者应保持平衡。保险基金规模过小，不足以满足保险补偿责任的需要，会危及保险公司自身的生存；保险基金规模过大，则会损害投保人的利益。而调节保险基金数量规模的阀门是保险费率，在保险标的数量和保险金额不变的情况下，费率的提高就意味着保险基金规模扩大，费率的降低