

地理学

陈 翠 著

生活·读书·新知 上海三联书店

序

姚先国

市场经济的建立不仅带来经济运行机制的根本转变,也带来了思想观念和经济结构的重大更新,许多过去人们所熟悉的经济理论和专业知识变得陈旧,而有关市场经济运行机制的理论与实际知识需要重新建立和掌握。

《土地银行学》作者所论的土地银行是以土地开发、建设、经营为出发点所发生的资金融通活动而设立的商业性专业银行,它是在市场经济条件下的地产这一特定领域内的一种专业信用形式。随着我国土地使用制度全面改革,以及包括土地使用权出让、转让、租赁、抵押信贷各种经济活动在内的房地产市场体系的逐步形成,相应地建立我国土地银行是十分必要迫切的,并具有巨大的经济意义。

因为土地产业在国民经济和社会发展中越来越处于重要地位,它必将成为我国国民经济的重要支柱产业之一,因而地产金融业务量占金融业务总量的比重也日益增大,有必要设立专业土地银行来管理土地金融业务。随着我国土地使用制度改革的全面开展,地产作为一种特殊商品介入整个商品流通之中,其价值量之大是惊人的。就我国城镇房地产现有价值资金一项来看,即达 1.5 万亿元,如果到 2000 年要实现居住小康水平还需投入 8000 亿元资金,这样巨额的资金加入到金融流通中运转,如果没有专门的土地银行管理是难以奏效的。

土地银行学

著 者 / 陈 翠

责任编辑 / 冯 征

装帧设计 / 劳 松

责任制作 / 沈 鹰

责任校对 / 李厚安

出 版 / 生活·读书·新知 上海三联书店

(200020) 中国上海市绍兴路 7 号

发 行 / 新华书店上海发行所

上海三联书店发行部

(200020) 中国上海市绍兴路 7 号

印 制 / 上海新华印刷厂

版 次 / 1996 年 5 月第 1 版

印 次 / 1996 年 5 月第 1 次印刷

开 本 / 850×1168 1/32

字 数 / 100 千字

印 张 / 4

印 数 / 1—1200

ISBN7—5426—0928—9
F·240 定 价 10.80 元

作者在《土地银行学》中所论述的开展土地银行金融业务，有利于对土地的开发、改良和合理的利用。因为土地的开发利用是以雄厚资金为后盾，如在农村兴修水利、改良土壤、开垦荒山、荒土等，在城市开发成片土地、建设住宅，都需要投入大量资金，而这些资金可通过土地信用加以解决。另外开展土地银行金融业务，有利于促进土地市场的发展和健全。商品流通需要以货币为媒介，货币资金的融通是发展市场经济、扩大商品流通的最基本的物质条件。土地作为一种特殊商品，其市场的形成与发展也要以资金融通为条件。而且土地市场是整个市场经济的重要组成部分，地产交易所需的资金往往是巨额的，有赖于土地金融业的有力支持。目前，我国的土地使用制度改革正在加速进行，土地市场也正在蓬勃发展，急需土地金融的介入。再者，开展土地银行金融业务还有利于当前城镇房改的进行，房屋与土地是不可分割的，地产是房产的基础，要开展城镇房改工作，实行房屋商品经营，无论是出让新旧房屋，或是集资建房，都需投入大量资金，有赖于专业的土地银行金融介入。

因此，《土地银行学》作者对我国土地使用制度改革的深化，对土地作为资源变为资产，并与金融资本有机地联系起来，提出了富有建设性的全新的思路，对我国土地资本银行化运作、管理中的理财、用财提出了较为严密可行的方案。本书应用性相当强，如提出建立我国土地银行，本书可作为指导性的范本。

前 言

在现代整个社会的再生产过程中,生产、流通、分配、消费各个环节都离不开货币资金,而银行是在货币经营业的基础上逐步发展起来的。土地作为国民经济中重要资源、资产,它的再生产是社会再生产的一个重要组成部分,也必需获得资金融通。本书提出的“土地银行”就是以利用土地作为信用的保证和媒介而获得资金融通为主要特色兼顾其他商业银行职能的新型专业商业银行。

《土地银行学》所提出的“土地银行”是以经营土地金融资产和负债为对象的综合性多功能的金融企业。首先,土地银行具有一般企业的基本特征,是社会经济的重要构成部分。它具有从事业务经营所需要的自有资本,依法经营,照章纳税,自负盈亏,与其他工商企业一样,以利润为目标。其次,土地银行是以土地金融资产和金融负债为经营对象,经营的是特殊商品——土地、货币和货币资本,经营范围包括土地货币的收付、借贷以及各种与货币运动有关的或者与之相联系的金融服务。从社会再生产过程来看,土地银行的经营是工商企业生产经营的条件。再次,土地银行作为金融企业,其在业务经营上有很大优势,因而使其业务扩张更为迅速,发展更快。

土地银行的职能,是由它的性质决定的。本书提出的土地银行作为金融企业,同样与其他银行一样有着特定职能。如信用中介职能、支付中介职能、信用创造职能、金融服务职能等。

信用中介是土地银行最基本、最能反映其经营活动特征的

职能。这一职能的实质,是通过银行的负债业务,把社会上的各种闲散货币资本集中到土地银行里来,再通过资本业务,把它投向社会经济各部门。土地银行是作为货币资本的贷出者和借入者的中介人或代表,来实现资本融通,并从吸收资金的成本与发放贷款的利息收入、投资收益的差额中,获得利差收入,形成土地银行利润。

土地银行除了作为土地信用中介,融通货币资本以外,还执行着货币经营的职能。通过存款在帐户上的转移,代理客户支付;在存款的基础上,为客户兑付现款等,成为房地产开发、经营、管理者的货币保管者、出纳者和支付代理人。以土地银行为中心,土地出让、转让、出租、抵押、入股过程中形成了无始无终的支付链条和债权债务关系。

土地银行在土地信用中介职能和支付中介职能的基础上,产生了土地信用创造职能。土地银行是将能够吸收的存款发放贷款,在支票流通和转帐结算的基础上,贷款又转化为存款,在这种存款不提取现金或不完全提现的情况下,增加了土地银行的资金来源,最后在整个土地银行体系,形成数倍于原始存款的派生存款。从信用创造职能来看,土地银行是能够吸收活期存款、开设支票存款帐户的机构,在此基础上产生了转帐和支票流通。土地银行可以通过自己的信贷活动,创造和收缩活期存款,而活期存款地构成货币的流通,具备了信用创造功能。土地银行是能够接受各种存款、提供各种存款服务的金融机构。

随着土地出让、转让、出租、抵押、入股等土地使用制度的改革的发展,地产市场经营环境日益复杂,银行间的业务竞争也日益剧烈,从多方面给土地银行提出了金融服务的要求。在激烈的业务竞争压力下,土地银行不断开拓服务业务的发展,进一步促进资产负债业务的扩大,并把资产负债业务与金融服务结合起

来,开拓新的领域。在现代经济生活中,金融服务必将成为土地银行的重要职能。

《土地银行学》所指的土地银行资本金是指土地银行股东为组建土地银行、开拓土地金融事业而投入土地银行的货币和保留在土地银行中的收益。土地银行资本金代表土地银行的所有权益。其包括如下:

(一) 各级政府控股投资

各级政府的土地出让金、土地税收、造地费等以国家股的形式入股投资,保证土地银行的控股地位和政策指导。

(二) 股份集资

各银行、信托投资公司、信用社、房地产企业、集团企业、事业法人团体及自然人的投资参股。

(三) 发行土地股票或债券

完成以上两项工作后可以投资、集资的资金股份与部分的土地使用权为抵押品向国内外发行土地股票或土地债券。

(四) 开办住房基金、地产储蓄业务

存款是银行营运资金的主要来源,但土地银行吸收存款有其独特的方式,其以土地信用为基础可以开办房地产基金、地产储蓄等存款业务,以达到充实土地银行资金来源的目的。

《土地银行学》一书中所提及的土地银行会计结算业务、出纳结算业务、信贷业务、证券业务、咨询业务、外汇业务等既有一般银行的基本特征,又有土地银行的特殊特征。而土地基准标定地价的指数其实质就是不久前推出的中国房地产综合指数。

7/16/13/29

目 录

序.....	(1)
前 言.....	(1)
第一章 土地银行概论.....	(1)
第一节 中国历史上的土地银行.....	(1)
第二节 建立我国土地银行的意义.....	(2)
第三节 土地银行的涵义、性质和职能	(3)
第四节 土地银行资本金的来源.....	(7)
第二章 土地银行会计结算业务及其操作.....	(8)
第一节 土地银行会计核算方法.....	(8)
第二节 土地银行存贷款业务核算	(21)
第三节 土地银行转帐结算	(27)
第四节 土地银行成本管理	(37)
第五节 土地银行会计分析	(39)
第三章 土地银行出纳业务及其操作	(42)
第一节 土地银行出纳工作的基本原则和现金存限、 处理规定	(42)
第二节 土地银行出纳业务的操作	(43)

第四章 土地银行信贷业务及其操作	(50)
第一节 土地银行贷款发放和收回的基本操作程序	(50)
第二节 贷款资料的保管	(54)
第五章 土地金融证券、咨询及外汇业务	(56)
第一节 证券投资业务	(56)
第二节 土地银行经济信息咨询业务	(70)
第三节 土地银行外汇业务	(85)
第六章 土地银行××市×类地区×类用途的基准标定地 价指数期货交易	(90)
第一节 土地基准标定地价指数期货交易	(90)
第二节 “浙江土地期货交易所”	(93)
第七章 国外的土地银行金融制度范例	(97)
附录 I 中国土地银行章程	(103)
附录 II 土地银行关于土地使用权抵押贷款规程	(113)
后 记	(116)

第一章 土地银行概论

第一节 中国历史上的土地银行

在中国银行史上,土地银行曾出现过,且留下了一定的业绩。

1911年,中国第一家带有不动产金融机构性质的银行“殖产银行”,在天津成立。根据其条例,该行为股份公司组织,创立时股金总额为白银77万两,后改为银元100万元,并规定按股金总额的5倍发行债券,其资金主要用于不同期限的对工业、农业方面的放贷,其中长期贷款达30年,可以田园、房屋或股票、债券等作抵押,但借款总额不得超过所抵押财产总价值的70%。

1914年,仿照日本的先例,也公布了劝业银行条例,规定劝业银行为全国性不动产的金融机关,其资本总额为500万元,分为5万股,并可发行劝业债券。1915年又颁布了农工银行条例,还成立了中国实业银行。前者以定期或分期抵押放款为主,在农村贷款可收取田契作抵押品;后者主要对农业、工矿、水利、盐业和铁路放款,都可用不动产作抵押,在10年内分期偿还本息。1935年,由政府出资正式成立了第一家专门为发展农业而开设的银行——中国农民银行,资本为1000万元。后来又在该行专门设立了土地金融处,负责办理土地金融业务。

1946年,在接受原日本劝业银行台湾支行的基础上,台湾省成立了土地银行,建立了一定的土地金融制度。该行的主要任务是:调剂台湾的土地金融,以土地为抵押发行土地债券和发放

长期低利贷款,并协助台湾当局推行土地政策,进行农地改革,以发展台湾的农、林、渔、牧等事业。为此,该行具体在以下几方面开展业务活动:

1. 根据台湾当局土地政策的要求,投放巨额资金以协助推行台湾的土地改革。1953年台湾开始施行“耕者有其田条例草案”,将地产土地中超过规定的部分按价征收,并由现在耕地的农民耕作,台湾当局则按地价支付给地主七成土地实物债券和三成工业股票。这些工作都通过土地银行来进行。

2. 以农民所有的土地为抵押提供资金,使农民能购买土地或改良土地,扩大经营规模。

3. 发放短期农业贷款,开展融资业务,以帮助农民购买农业生产资料,如化肥、种子、农机具等。

4. 开发公有荒地,建立示范农场。

5. 建立土地金融制度。

第二节 建立我国土地银行的意义

土地银行是以土地开发、建设、经营为出发点所发生的资金融通活动而设立的商业性专业银行,它是在市场经济条件下的地产这一特定领域内的一种专业信用形式。随着我国土地使用制度全面改革,以及包括土地使用权出让、转让、租赁、抵押信贷各种经济活动在内的房地产市场体系的逐步形成,相应地建立我国土地银行是十分必要而迫切的,并具有巨大的经济意义。

这是因为土地产业在国民经济和社会发展中越来越处于重要地位,必将成为我国国民经济的重要支柱产业之一,因而地产金融业务量占总金融业务的比重也日益增大,有必要设立专业土地银行来管理土地金融业务。随着我国土地使用制度改革的

全面开展,地产作为一种特殊商品介入整个商品流通之中,其价值量之大是惊人的。就我国城镇房地产现有价值资金一项来看,即达 1.5 万亿元,如果到 2000 年要实现居住小康水平还需投入 8000 亿元资金,这样巨额的资金加入到金融流通中运转,如果没有专门土地银行管理是难以奏效的。

其次,开展土地银行金融业务,有利于对土地的开发、改良和合理的利用。因为土地的开发利用是以雄厚资金为后盾,如在农村兴修水利,改良土壤,开垦荒山、荒地等,在城市开发成片土地、建设住宅,都需要投入大量资金,而这些资金可通过土地信用加以解决。

再次,开展土地银行金融业务,有利于促进土地市场的发展和健全。商品流通需要以货币为媒介,货币资金的融通是发展市场经济、扩大商品流通的最基本的物质条件。土地作为一种特殊商品,其市场的形成与发展也要以资金融通为条件。而且土地市场是整个市场经济的重要组成部分,地产交易所需的资金往往是巨额的,有赖于土地金融业的有力支持。目前,我国的土地使用制度改革正在加速进行,土地市场也正在蓬勃发展,急需土地金融的介入。

另外,开展土地银行金融业务还有利于当前城镇房改的进行。房屋与土地是不可分割的,地产是房产的基础,要开展城镇房改工作,实行房屋商品化经营,无论是出让新旧房屋,或是集资建房,都需投入大量资金,有赖于专业的土地银行金融的介入。

第三节 土地银行的涵义、性质和职能

一、土地银行的涵义

在现代整个社会的再生产过程中,生产、流通、分配、消费各

个环节都离不开货币资金,而银行是在货币经营业的基础上逐步发展起来的。土地作为国民经济中的重要资源、资产,它的再生产是社会再生产的一个重要组成部分,也必需获得资金融通。土地银行就是以利用土地作为信用的保证和媒介而获得资金融通为主要特色,兼顾其他商业银行职能的新型专业商业银行。

二、土地银行的性质

土地银行是以经营土地金融资产和负债为对象的综合性多功能的金融企业。

首先,土地银行具有一般企业的基本特征,是社会经济的重要构成部分。它具有从事业务经营所需要的自有资本,依法经营,照章纳税,自负盈亏,与其他工商企业一样,以利润为目标。

其次,土地银行是以土地金融资产和金融负债为经营对象,经营的是特殊商品——土地、货币和货币资本,经营范围包括土地货币的收付、借贷以及各种与货币运动有关的或者与之相联系的金融服务。从社会再生产过程来看,土地银行的经营,是工商企业生产经营条件。

第三,土地银行作为金融企业,其在业务经营上有很大的优势,使其业务扩张更为迅速,发展更快。

三、土地银行的职能

土地银行的职能,是由它的性质所决定的。土地银行作为金融企业,有着如下特定职能。

(一) 信用中介职能

信用中介是土地银行最基本、最能反映其经营活动特征的职能。这一职能的实质,是通过银行的负债业务,把社会上的各种闲散货币资本集中到土地银行里来,再通过资产业务,把它投

向社会经济各部门。土地银行是作为货币资本的贷出者和借入者的中介人或代表,来实现资本融通,并从吸收资金的成本与发放贷款的利息收入、投资收益的差额中,获得利差收入,形成土地银行利润。

土地银行通过土地信用中介的职能实现资本盈余和短缺之间的融通,并不改变货币资本的所有权,改变的只是货币资本的使用权,这种使用权的改变,对经济过程形成了多层次的调节关系。

1. 通过土地信用中介职能,把暂时从再生产过程中游离出来的闲置资本,转化成职能资本,在不改变社会资本总量的条件下,通过改变资本的使用量,扩大再生产规模,扩大资本增值。

2. 通过土地信用中介职能,可以把不当作资本使用的小额货币储蓄集中起来,变为可以投入再生产过程的巨额资本,把用于消费的收入,转化为能带来货币收入的资本,扩大了社会资本总量,从而使社会再生产以更快的速度增长。

3. 通过土地信用中介职能,可以把短期货币资本转化为长期货币资本。在利润原则支配下,还可以把货币资本从效益低的部门引向效益高的部门,形成对经济结构的调节。

(二) 支付中介职能

土地银行除了作为土地信用中介、融通货币资本以外,还执行着货币经营业的职能。通过存款在帐户上的转移,代理客户支付;在存款的基础上,为客户兑付现款等,成为房地产开发、经营、管理者的货币保管者、出纳者和支付代理人。以土地银行为中心,土地出让、转让、出租、抵押、入股过程中形成了无始无终的支付链条和债权债务关系。

支付中介职能的发挥,大大减少了现金的使用,节约了社会流通费用,加速结算过程和货币资本的周转,促进了社会再生产

的扩大。

支付中介职能从逻辑上先于信用中介职能,它最早产生于货币经营业时期。货币经营业者在货币保管和办理支付中积存了大量货币,当为求盈利而放款时,才产生了信用中介职能。但支付中介职能的发展,也有赖于信用中介职能的加强,因为只有客户保存一定存款的基础上,才能办理支付。存款余额不足,就会产生向土地银行借款的需求;土地银行贷款又会转化为客户存款,又需要办理转帐支付或提取现金。支付中介职能和土地信用中介职能相互推进,构成了土地银行借贷资本的整体运动。

(三) 信用创造功能

土地银行在土地信用中介职能和支付中介职能的基础上,产生了土地信用创造职能。

土地银行是能够吸收各种房产、地产开发、经营的存款的银行,利用其所吸收的存款发放贷款,在支票流通和转帐结算的基础上,贷款又转化为存款,在这种存款不提取现金或不完全提现的情况下,就增加了土地银行的资金来源,最后在整个土地银行体系,形成数倍于原始存款的派生存款。从信用创造职能来看,土地银行是能够吸收活期存款、开设支票存款帐户的机构,在此基础上产生了转帐和支票流通。土地银行可以通过自己的信贷活动,创造和收缩活期存款,而活期存款是构成货币供给量的主要部分,因此,土地银行就可以把自己的负债作为货币来流通,具备了信用创造功能。土地银行体系可以在不减少自身储备的情况下,同时增加贷款和存款。

土地银行是能够接受各种存款、提供各种存款服务的金融机构。

(四) 金融服务职能

随着土地出让、转让、出租、抵押、入股等土地使用制度的改

革的发展,地产市场经营环境日益复杂,银行间的业务竞争也日益剧烈,这从多方面给土地银行提出了金融服务的要求。在激烈的业务竞争压力下,土地银行不断地开拓服务业务的发展,进一步促进资产负债业务的扩大,并把资产负债业务与金融服务结合起来,开拓新的领域。在现代经济生活中,金融服务已成为土地银行的重要职能。

第四节 土地银行资本金的来源

所谓土地银行资本金是指土地银行股东为组建土地银行、开拓土地金融事业而投入土地银行的货币和保留在土地银行中的收益。土地银行资本金代表土地银行的所有权益。

(一) 各级政府控股投资

各级政府的土地出让金、土地税收、造地费等以国家股的形式入股投资,保证土地银行的控股地位和政策指导。

(二) 股份集资

各银行、信托投资公司、信用社、房地产企业、集团企业、事业法人团体及自然人的投资参股。

(三) 发行土地股票或债券

完成以上两项工作后以投资、集资的资金股份与部分的土地使用权为抵押品向国内外发行土地股票和土地债券。

(四) 开办住房基金、地产储蓄业务

存款是银行营运资金的主要来源,但土地银行吸收存款有其独特的方式,其以土地信用为基础可以开办房地产基金、地产储蓄等存款业务,以达到充实土地银行资金来源的目的。

第二章 土地银行会计结算 业务及其操作

第一节 土地银行会计核算方法

土地银行会计核算方法包括基本核算方法和各项业务核算方法两部分。基本核算方法是对各项业务核算手续的概括,而各项业务核算手续则是基本核算方法在具体业务中的运用。

土地银行会计的基本核算方法主要包括:会计科目、记帐方法、会计凭证、帐务组织与处理和会计报表。它们之间相互联系,构成一个完整的会计核算体系。

一、会计科目

土地银行会计科目的概念

土地银行会计科目是将土地银行的全部资金及其运动情况,按照不同的业务性质和经济特征进行分类,并规定名称,据以总括反映和监督各项业务活动和财务活动的方法。

土地银行会计科目的作用

土地银行设置的会计科目,主要有以下几方面的作用:

1. 连接各种核算方法。会计科目作为综合反映资金活动的一种工具,在运用复式记帐原理填制记帐凭证、登记帐簿、进行帐务组织、编制会计报表等一系列核算方法中起着重要作用。它是各种会计核算方法的基础,它把各种会计方法连结起来组成一个有机的整体,以保证会计工作有组织、有秩序地进行。