

崔建涛 李新 张晓 编著

个人理财丛书

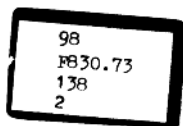
外汇·期货·房地产



73



河北人民出版社



个人理财丛书

外汇·期货·房地产

崔建涛 李 新 张 晓 编著



河北人民出版社



3 0015 8461 8

《个人理财丛书》编委会

张建华 长 海 中 元
高学新 鲍静海 周 汉
李 辉 唐 勇

个人理财丛书

外汇·期货·房地产

崔建涛 李 新 张 晓 编著

河北人民出版社出版（石家庄市城乡街76号）

军械工程学院印刷厂印刷 新华书店发行

850×1168毫米 1/32 9.25印张 220000字 1998年2月第1版

1998年2月第1次印刷 印数：1 10000 定价：14.50元

ISBN 7-202-02253-2/F·245

出版说明

进入 90 年代以来,由于全球范围内的银行利率下调、社会安全得不到保障、医疗费用上扬以及失业率居高不下等因素的综合影响,世界各国的人们纷纷把银行存款投向它处,有的购买保险,有的投资股票等。

我国在近两年也出现了同样的情况,特别是 1996 年在银行停办保值储蓄业务和两次调低利率以后,银行存款大量转移到投资领域,先后出现了古玩收藏、集邮和投资债市、股市等热潮。1997 年 10 月 23 日银行有贷款利率再次调低之后,个人投资热将会持续。这一系列现象的出现有其客观的必然性。改革开放以来,特别是进入 90 年代以来,我国的经济持续高速增长,个人收入不断增加。昔日只是出现在梦里和画中的汽车、别墅,已被享受到优惠政策先富起来的人们变成了现实。而与此同时,由于市场竞争的加剧,一部分企业出现了亏损,这部分企业的职工收入不但得不到增加,还面临着企业破产带来的失业危险。加之,我们生活的社会正处于新旧体制的交替过程之中,社会

保障、医疗保险、住房制度等都不健全，对那些收入不多，而又存在潜在失业危险的人们来说，如何管理和筹划手头有限的积蓄，来保障未来的生活，就成了头等的大事。对大多数收入固定、基本生活有保障的工薪阶层，他们大多想的是如何使自己的存款保值和增值，以便将来过更舒适的生活。

由于在计划经济体制下人们过惯了那种生活有保障、医疗、住房靠国家的生活，个人没有过多的积蓄，也没有投资渠道可供选择，造成了理财意识和投资观念的淡薄，对投资的技巧和理财的方法知之甚少。在这种情况下，我们组织编写了这套《个人理财丛书》。这套丛书介绍的投资渠道有储蓄、债券、股票、外汇、期货、房地产、个人收藏、保险等，对各种投资都作了比较系统的论述，比较各种投资的收益和风险的大小，分析各种投资最佳时机和方案的选择，介绍各种投资组合等。其目的是帮助投资者增强投资意识，确定正确的投资理念，掌握投资技巧等。这类图书在国外是很受读者欢迎的，如《沃伦冲击波》、《你需要的唯一投资指南》、《退休投资指南》、《房地产投资》和《美国100种最佳股票》等。在国外，这类图书甚至还扩大到了解决债务纠纷和税收方面，如《资产麻烦：解决债务纠纷的法律技巧》、《如何申请破产》、《如何逃税》和《如何少上税》等，销量都在数十万册。

我们推出的《个人理财丛书》包括：《沪深股市投资》、《个人收藏》（古玩类）、《外汇·期货·房地产》和《储蓄与债券》4种。

希望我们的图书能使你的个人财产最快最大限度地增值，早日拥有汽车、别墅，步入百万富翁的行列。

河北人民出版社

1997年11月

前

言

外汇、期货交易和房地产业投资都属技术较复杂，风险较大，不易把握的投资品种。

外汇主要指外国货币、外币有价证券和外币支付凭证等，其主要作用是为了促进国际贸易的发展，便利国际结算、调剂资金余缺和平衡国际收支等。由于受国际收支、通货膨胀、利率水平、经济增长和货币政策的影响，国与国之间货币的比价，即汇率是经常变动的。这就使得经济主体在持有或运用外汇的经济活动中有了因汇率变动而蒙受损失的可能性，即外汇风险。为了外汇保值，全世界的银行、大公司，甚至一般居民，都不同程度地参与外汇的买卖，以对自己持有的货币或投资进行保值。我国改革开放以后，对外贸易和交流日益广泛，个人持有的外币数量也在不断增加，随着我国外汇管理体制的改革，外汇管制逐步放松，对逐渐增多的外币持有者来说，掌握一些外汇买卖的技巧，可使自己持有的货币和投资保值、增值。

期货交易是商品经济发展到一定阶段的产物，其主要功能是套期保值，即通过在期货市

场上买卖与现货市场数量相等但交易方向相反的期货合约，来抵消现货市场价格变动所带来的风险。期货交易在本世纪以来发展很快，目前全世界规模较大的期货交易所已有近百家；在期货市场上占主要地位的交易品种变化也很快，盛行了100多年的谷物、金属等实物商品，在70年代以后逐渐被黄金、外汇、股票和证券取代。期货交易投机性很强，是一种投资小，风险大的品种，可以小博大。我国的期货市场自90年代初创建以来，由于各项规章制度还不完善，监管不严等原因，出现了许多问题，但随着相关法规制度和监管措施的相继出台，期货市场将会逐步走上正常发展的轨道，前途光明。

自改革开放以来，我国的房地产业在经营管理等各个方面的体制改革成了整个经济体制改革中的热点，受到了举国上下的关注。特别是邓小平同志南巡谈话之后，整个房地产市场蓬勃发展，出现了前所未有的投资房地产热。但由于发展过快，盲目投资，造成了供过于求的局面，使得整个房地产市场在前几年跌入了低谷。经过几年的调整恢复，特别是近两年来，国家确定把发展住宅产业作为今后我国经济的一个增长点加以扶植，使得房地产行业逐步走出了低谷，出现了复苏的迹象。在各大中心城市，土地使用权的出让、转让、出租，房屋的买卖、租赁等房地产交易活动又趋于活跃，参与房地产交易的经济主体越来越多，交易层次也在逐步向纵深发展。正在全国范围内实行的住房制度改革，将使亿万平常百姓走向房地产市场，相信在不远的将来，房地产投资热将再度兴起。

要投资于外汇、期货交易和房地产业，必须首先对这些领域的知识加以掌握，以选择正确的投资策略，取得较高的收益。

目 录

外 汇

一 外汇基本知识.....	(3)
(一) 外汇	(3)
1. 外汇的概念	(3)
2. 外汇的作用	(4)
3. 外汇的分类	(5)
(二) 外汇汇率	(7)
1. 汇率的概念	(7)
2. 汇率的标价方法	(7)
3. 汇率的种类	(9)
4. 人民币汇率的改革	(10)
(三) 外汇市场.....	(11)
1. 外汇市场概述	(11)
2. 外汇市场的分类	(12)
3. 外汇市场的主要业务	(13)
二 外汇交易	(15)
(一) 外汇交易的运作.....	(15)
1. 即期外汇交易	(15)
2. 远期外汇交易	(16)

3. 套汇与套利交易	(16)
4. 外汇期货交易和期权交易	(18)
(二) 外汇交易程序	(20)
1. 选择经纪人	(20)
2. 开户	(20)
3. 交易	(20)
4. 交割	(20)
三 外汇汇率走势分析——因素分析法	(21)
(一) 因素分析法简介	(21)
(二) 基本因素分析	(22)
1. 国际收支对汇率的影响	(22)
2. 通货膨胀与物价对汇率的影响	(23)
3. 利率政策对汇率的影响	(24)
(三) 政治和新闻因素	(24)
四 外汇汇率走势分析——技术分析法	(26)
(一) 技术分析法概述	(26)
(二) 技术分析的优缺点	(27)
(三) 移动平均线分析	(28)
1. 原理	(28)
2. 计算方法	(29)
3. 应用方法	(29)
4. 利用三种移动平均线综合判断	(33)
5. 利用乖离率分析移动平均线	(36)
(四) 波浪理论分析	(36)
1. 波浪理论概述	(36)
2. 波浪理论的应用	(38)
(五) 关键图形的识别与判断	(39)
1. 头肩顶和头肩底形	(39)

2. 三角形走势	(42)
3. 旗形走势	(43)
4. 弧形走势	(46)
5. 菱形走势	(47)
6. V 字形走势	(47)
7. 缺口走势	(49)
(六) K 线图	(50)
1. K 线图的绘制方法	(50)
2. 基本形态及判断方法	(51)
3. 连续 K 线的应用	(53)
五 外汇买卖技巧	(58)
1. 明确方向, 判断大势	(58)
2. 依据自己的实力入市	(59)
3. 散户入市的陷阱	(60)
4. 技术性买卖和策略	(61)
5. 新闻市的对策	(62)
6. 散户入市的策略	(63)
附 1: 中华人民共和国外汇管理暂行条例	(65)
附 2: 对个人的外汇管理施行细则	(71)
附 3: 审批个人外汇申请施行细则	(73)
附 4: 对外汇、贵金属和外汇票证等进出国境的管理 施行细则	(75)
附 5: 金融机构代客户办理即期和远期外汇买卖管理 规定	(77)

期 货

一 期货交易及其功能	(83)
二 期货市场的组织结构	(94)

(一) 期货交易所	(94)
1. 期货交易所的内部机构设置	(95)
2. 期货交易所场地设置	(97)
3. 期货交易所会员	(97)
(二) 期货经纪公司	(99)
1. 期货经纪公司的内部机构设置	(100)
2. 期货经纪公司的管理	(101)
(三) 期货结算所	(103)
三 期货交易程序	(106)
(一) 了解和掌握期货交易有关知识	(106)
(二) 如何选择期货经纪公司和经纪人	(108)
(三) 开户登记	(111)
(四) 保证金的缴付	(113)
(五) 发出交易指令 (下达交易定单)	(113)
1. 市价指令	(113)
2. 限价指令	(114)
3. 触发市价指令	(114)
4. 止损指令 (定单)	(115)
5. 阶梯价格指令	(115)
6. 执行或取消指令	(115)
7. 限时指令	(115)
(六) 期货交易的成交	(116)
(七) 成交的确认、结算	(118)
1. 成交资料送交结算所整理汇总	(118)
2. 结算所核定、确认交易表	(118)
3. 结算	(119)
(八) 期货交易的履约	(119)
1. 期货交易中的实物交割	(120)

2. 对销期货合约的结算	(121)
四 期货投资策略与技巧	(123)
(一) 期货投资的风险防范	(123)
1. 风险防范的最佳手段——实行投资组合	(123)
2. 量力而行进行期货投资	(124)
3. 减少风险，投资于低价格的期货	(124)
4. 不要盲目追涨	(125)
5. 少去期货市场	(126)
(二) 期货投资的技巧	(131)
1. 对冲交易技巧	(131)
2. 投机技巧	(134)
(三) 期货投资格言选	(136)
1. 要有决心、信心和耐心	(137)
2. 等待时机，有利则动	(137)
3. 比上不足，比下有余	(137)
4. 空头能赚、多头能赚、唯有贪婪不能赚	(137)
5. 尽量避免购买变化不大的期货	(138)
6. 不要常在期货市场上活动	(138)
7. 是“头”不是“头”，看量就知道	(139)
8. 见好就收，永不破产	(139)
9. 没有行情时可以休息	(139)
10. 不要把鸡蛋都放进一个篮子	(140)
五 世界主要期货交易所和经纪公司简介	(141)
(一) 美国的主要期货交易所	(141)
1. 芝加哥商品交易所	(142)
2. 纽约商品交易所	(142)
3. 纽约商业交易所	(143)
4. 纽约咖啡、糖、可可交易所	(143)

5. 芝加哥商业交易所	(144)
6. 纽约期货交易所	(144)
(二) 英国的主要期货交易所	(144)
1. 伦敦金属交易所	(145)
2. 伦敦国际金融期货交易所	(145)
(三) 亚洲的主要期货交易所	(145)
1. 日本的期货交易所	(145)
2. 香港商品交易所	(146)
3. 新加坡国际货币交易所	(146)
(四) 中国的主要期货交易所和期货经纪公司	(147)
1. 深圳有色金属交易所	(147)
2. 上海金属交易所	(148)
3. 郑州粮食批发市场	(149)
4. 中国国际期货有限公司	(149)
5. 上海润丰商品期货有限公司	(150)
6. 厦门润鸿商品期货有限公司	(151)
六 中国期货市场的近期发展目标及实现对策	(152)
(一) 中国期货市场发展的简要历程	(152)
(二) 中国期货市场的现状及存在的问题	(155)
(三) 中国期货市场的近期发展目标及实现对策	(158)
附：外汇期货业务管理试行办法	(164)

房 地 产

一 房地产市场的形成与发展	(171)
(一) 房地产含义及特点	(171)
(二) 房地产业的历史	(173)
(三) 房地产市场的性质和职能	(174)
(四) 房地产市场的种类构成	(178)

二 房地产投资的基本程序	(182)
(一) 房地产市场调查	(182)
(二) 拟定投资计划	(185)
(三) 寻找投资机会	(185)
(四) 与卖方或其代理人取得联系	(186)
(五) 洽谈	(188)
(六) 订立房地产买卖合同	(189)
(七) 筹措房屋价款	(194)
(八) 交割	(195)
(九) 申请过户登记	(196)
(十) 出租	(197)
(十一) 卖出	(201)
三 房地产投资的好处及投资风险	(202)
(一) 房地产投资的好处	(202)
(二) 房地产投资的风险	(203)
1. 政治风险	(204)
2. 经济风险	(205)
3. 自然灾害风险	(207)
四 房地产价格	(208)
(一) 房地产价格构成	(208)
1. 地产价格(土地价格)	(208)
2. 房产出售价格	(210)
3. 房产租赁价格	(211)
(二) 房地产价格特点及其形式	(213)
1. 房地产价格特点	(213)
2. 房地产价格形式	(214)
(三) 影响房地产价格的因素	(215)
1. 宏观因素	(216)

2. 区域环境因素	(218)
3. 房地产自身因素	(219)
五 房地产投资策略与技巧	(221)
(一) 房地产投资策略	(221)
1. 投资目的	(221)
2. 房地产经营组合策略	(222)
3. 房地产长线、中线和短线的投资策略	(222)
4. 房地产长线、中线、短线投资比较	(223)
(二) 房地产投资技巧	(224)
1. 买卖房地产的一般技巧与方法	(224)
2. 房地产买卖时机的技巧	(226)
3. 房地产买卖技巧	(228)
(三) 进行成功的房地产投资的十大要诀	(231)
(四) 房地产投资金言录	(233)
六 房地产投资与其他投资方式的比较	(239)
(一) 房地产投资与银行储蓄	(239)
(二) 房地产投资与股票投资	(240)
(三) 房地产投资与债券投资	(242)
七 中国房地产市场的发展及对策	(244)
(一) 我国房地产市场的现状及存在的问题	(245)
1. 我国房地产市场的现状	(245)
2. 存在的问题	(245)
(二) 我国房地产业发展的目标及策略	(248)
八 香港房地产市场	(250)
(一) 香港房地产业发展的概况	(250)
(二) 香港房地产业发展的原因	(252)
(三) 香港房地产业的地位和作用	(253)
(四) 香港房地产市场的种类	(254)

(五) 香港市民的房地产投资步骤	(254)
(六) 香港银行业的按揭业务	(255)
(七) 香港房地产市场的国际化	(257)
附 1: 中华人民共和国城市房地产管理法	(259)
附 2: 中国人民银行个人住房担保贷款管理试行 办法	(271)
后 记	(277)

· 外汇 · 期货 · 房地产 ·

外 汇