

金融新业务

张效节 赵永正 主编

南海出版公司

编写人员：

张效节	赵永正	杨斯妮
王廷军	耿丙成	尤开选
王庆坤	张晓娟	申健民
张祥启	杨金明	李子玺
刘丙祥	张金华	李子君

前 言

随着社会主义市场经济的不断完善和发展,专业银行逐步实行商业化经营:业务上自主经营,资金上自求平衡,财务上自负盈亏,责任上自担风险,行为上自我约束,竞争中自我发展。银行同业竞争日趋激烈,以前的单一业务经营模式将逐步被业务经营的多元化、综合化、国际化所代替。各金融机构纷纷开办了新业务。本书就是为广大投资者、金融工作者和金融专业大中专学生学习金融新业务知识而编写的。

本书以实务为核心,详细介绍了房地产、金融期货、信用卡、证券、投资基金、票据承兑与贴现、抵押贷款、金融租赁、信托、外汇、保险等新业务的基础知识、基本原理、操作技巧、运行规程和经营策略等。本书内容丰富,结构严谨,实用性强,是广大金融工作者和金融专业大中专学生不可多得的参考书。

本书由山东大学经济学院部分教师、研究生和长期战斗在金融第一线的几位业务骨干协力完成。全书由张效节、赵永正同志召集副主编共同拟写编写大纲,制定写作细则,然后分工编写,并吸收有关人员参加。初稿完成后,副主编负责了部分通稿工作,最后由张效节、赵永正同志统稿、定稿。本书的写作得到了山东大学、山东经济

学院、天津大学、天津财经学院有关领导和老师的大力支持,在此谨表谢意。在编写本书过程中,我们参阅了大量的报刊杂志和有关书籍,恕不一一提名,在此一并致谢。由于水平所限,书中错误和疏漏在所难免,敬请读者批评指正。

编 者

1995·4·20

目 录

第一章 房地产金融	1
第一节 房地产金融概述	1
第二节 我国的房地产金融机构	4
第三节 房地产金融资金的筹集	8
第四节 房地产金融资金的运用	17
第五节 房地产金融的中间业务	28
第二章 投资基金	34
第一节 投资基金概述	34
第二节 投资基金的分类	39
第三节 投资基金的组建、变更与终止	47
第四节 投资基金的费用、收益、利润分配及税收	55
第五节 如何进行投资基金投资	62
第三章 证券	68
第一节 证券概述	68
第二节 证券的发行	76
第三节 证券交易与交易市场	83
第四节 证券投资	90
第五节 证券投资技巧	98
第四章 信用卡	103
第一节 信用卡概述	103
第二节 信用卡的发行、领取及应用	111
第三节 信用卡的业务核算及计算机处理	117

第四节	信用卡的风险管理	126
第五章	票据承兑与贴现	130
第一节	票据一般	130
第二节	票据行为	135
第三节	商业票据的承兑	139
第四节	票据的贴现	144
第五节	票据承兑与贴现业务的风险与防范	149
第六节	商业票据市场	151
第六章	抵押贷款	157
第一节	抵押贷款概述	157
第二节	抵押贷款的条件	160
第三节	抵押贷款的申请与审查	163
第四节	抵押贷款的发放	168
第五节	抵押贷款的管理	171
第六节	几种特殊的抵押贷款	175
第七章	金融租赁	181
第一节	金融租赁的概念、功能及交易程序	181
第二节	我国的租赁机构和租赁范围	185
第三节	租赁业务操作流程	191
第四节	租金及租赁费率	209
第八章	金融期货	213
第一节	金融期货的概念、功能及交易程序	213
第二节	利率期货	219
第三节	外汇期货	231
第四节	股票价格指数期货	237
第五节	金融期权	239
第九章	金融信托	249
第一节	金融信托概述	249

第二节	信托资金的营运管理·····	254
第三节	信托业务·····	258
第四节	代理业务·····	271
第五节	咨询业务·····	280
第十章	外汇·····	285
第一节	外汇的概念、分类和作用·····	285
第二节	外汇汇率·····	287
第三节	汇率制度·····	296
第四节	外汇市场·····	299
第五节	主要外汇业务·····	302
第六节	外汇风险及其管理·····	319
第十一章	保险·····	325
第一节	保险概述·····	325
第二节	出口信贷保险和海上保险·····	331
第三节	保险经济效益·····	336
第四节	保险投资·····	341
第五节	保险的经营原则和决策·····	345

第一章 房地产金融

第一节 房地产金融概述

房地产是房产和地产的合称。房产是指具有一定经济权属关系的房屋及其辅助建筑物；地产是指具有一定经济权属关系的土地，它包括已开发和待开发的作为建筑地段使用的土地。房地产业是国民经济中专门从事房产、地产的开发、经营、管理和服务的独立行业，涉及的范围包括：厂房、库房、各部门办公用房、民用住宅以及供水、供热、供气、供电、排水排污和城市用地的开发、经营等。

一、房地产金融的概念

房地产金融是指以房地产业为特定对象，围绕房地产开发、经营、消费而进行的资金筹集、运用、回收的各种资金融通活动及中间金融业务。它通过各种方法和手段，把社会上各种闲散资金和各种长期固定基金筹集起来，以各种方式长期和集中满足房地产开发、经营、消费的资金需求并提供各种有关服务。

房地产金融的产生满足了房地产业对金融业为其提供资金服务的要求，也反映了金融业自身拓展的需求，并且随着房地产业在国民经济中的地位不断提高，房地产金融作为金融业务所具有的宏观调控经济的效用日趋重要。在我国，以房改金融为主体的房地产金融积极支持了我国正在进行的住房体制改革，并获得了迅速的发展。

二、房地产金融的特点

1. 长期性

房地产金融资金的融通和使用期限较长,这是由房地产生产、流通、消费的特点所决定的。一方面,房地产生产、经营的过程是长期的,在每一个环节都需要融通资金注入,但只有到该过程的后期才能逐步收回资金,并且资金的收回也因房地产价值巨大而绝大多数在较长时期内分次收回。另一方面,对住房消费者和使用者来说,即使是分期支付,每一期支付的资金也需要其进行长时间的积累。可以说,房地产金融资金的周转期是相当长的。

2. 稳定性

房地产金融资金在资金来源和运用上都是相对稳定的。由于房地产业的房地产成品价值巨大,房地产消费者的购置资金必须经过长时间的积累,因此,积累的资金通常很少挪做他用。在许多国家和地区就存在政策性房地产金融,通过行政手段达到购房资金专款专用,具有鲜明的稳定性特征。另一方面,由于房地产生产、经营是个长期过程,一旦房地产生产、经营者与房地产金融机构达成协议,一般都能在协议有效期内不断接收资金,加大投资,形成一个长期、稳定的资金流出和注入的循环过程。

3. 专业性

这是指房地产金融服务对象的专一性、机构的专门化和资金的专用性。各国一般都根据资金集中和专用的原则建立专业金融机构,对房地产资金进行专门化管理,房地产生产、经营过程极为复杂,导致了为其服务的资金融通活动也较复杂。由专业组织或机构集中统一地开展房地产金融业务,有利于集中统一筹集、分配和使用资金,有利于金融机构提高房地产金融业务能力,从而有利于保证房地产生产、经营各个环节的顺利衔接。我国目前各家银行和其他金融机构都不同程度地承办了房地产金融业务,在政策性房地产金融业务方面则指定以建设银行为主进行。

三、房地产金融资金的循环和周转

房地产金融资金的运动是指用于房地产生产、经营、消费三大环节的社会资金在不同经济主体之间的融通过程。从金融机构角度上看，一般将其划分为资金筹集、资金运用和资金回收三个阶段。房地产金融资金的运动包括资金循环和资金周转两种主要形式。房地产金融资金循环是指房地产金融资金从筹集、运用到回收这三个阶段的顺序交替过程，这一顺序交替过程周而复始地运动称为房地产金融资金的周转。这两种运动形式相互联系、密不可分。

房地产金融的首要职能是为包括房地产生产、经营和消费在内的房地产市场提供长期稳定的、及时的、足额的资金来源，满足房地产市场每个环节的资金需求，支持房地产业的发展。因此，房地产资金的筹集是房地产金融发展的关键。房地产金融资金筹集主要通过与其他金融机构协作将其资金转化为长期资金，以强制或契约方式吸收住房建设专用长期储蓄存款。一般来说有以下几种方式：开展单位和居民个人的住房储蓄；发行房地产债券，吸收社会闲散资金；发展住房基金；通过行政手段强制储蓄；以借款或贴现方式向其他金融机构融资；利用外资。

房地产金融支持房地产业发展主要通过提供资金、保证房地产资金的顺利循环和周转。房地产金融机构从房地产开发和房地产消费两端注入资金来启动和支持房地产市场。随着房地产金融的发展，金融机构也正在逐步利用资金直接投资房地产的开发、经营。房地产金融资金运用的途径主要有：房地产开发、经营贷款；个人住房抵押贷款；直接投资。

房地产金融资金回收是房地产金融资金循环中具有决定性的最后一环。根据政治经济学的基本原理，任何资金运动顺利进行的必要条件是资金运动各环节在时间上的继起性和空间上的共存性的同时满足。房地产金融资金能否顺利回收，决定下一个循环

能否正常开始和资金增值能否完成。房地产金融资金的回收有两条途径：贷款到期时收回本息；贷款到期时收不回款，变卖抵押物品（一般为房地产）抵充贷款。

第二节 我国的房地产金融机构

一、我国房地产金融机构的概念及功能

我国的房地产金融机构是在我国住房体制改革过程中，为适应住房体制改革对房地产金融资金的强烈要求而建立起来的，经营房改金融业务和房地产金融业务的各种金融中介和金融企业。

我国住房体制改革以“统一领导，分散决策”为管理总方针，相应地在房地产金融机构设置方面，除规定了建设银行在政策性房地产金融业务领域的主要地位外，没有做出明确的硬性规定。再由于我国房改所具有的地域范围特征，就使得各地房地产金融机构的设置千差万别，呈现出明显的地区差异性。我国目前几乎所有金融机构都建立了房地产信贷部等业务职能部门来兼营房地产金融业务，目前的专业性房地产金融机构有国家在烟台、蚌埠两地建立的地方性住房储蓄银行。另外，各大中城市的住房资金管理中心及各种形式的民间房地产金融组织和机构也是我国房地产金融机构的重要组成部分。我国已初步形成了一个具有明显多样性和主体多元化特征的房地产金融机构体系。

房地产金融的产生是房地产资金实现正常周转、循环和房地产业顺利发展的必然要求和金融业自身向房地产业渗透发展的反映。房地产金融机构作为承担房地产金融业务的机构客体，具有重要的经济功能：第一，充分发挥筹资中心和融资中心的功能，促进房改和房地产业的顺利进行。房地产业投资大、周转慢、价值实现过程时间长，要求有足够的资金来支持从生产到消费的每一个环节。作为筹资中心，房地产金融机构可采用多种方式，多层

次地把大量社会闲散资金、各种专项资金等潜在可用资金筹措、积累和储备起来并注入房地产业。作为融资中心，它可以通过各种业务为房地产的生产经营者和消费者融通资金，加速房地产资金周转。例如它可以通过为一般城镇居民提供抵押贷款或住房储蓄贷款服务，通过启动房地产消费市场，帮助房地产生产、经营者收回投入的资金。第二，承担起房地产资金结算工作，提供信贷结算服务。房地产资金耗用量大，来源复杂，在房地产开发经营过程中发生大量的如现金、票据的流动，住房基金的资金分离转移等不可缺少却繁杂艰巨的结算业务。在我国房改过程中实施的重要步骤之一即建立公积金制度的过程中，也需要做大量的帐务结算工作，房地产金融机构通过提供良好的结算服务来保证房地产业和房改工作进行。第三，提供完善的中间业务和配套服务。房地产金融机构可积极开展咨询、信托、代为保险等配套服务，发挥沟通房地产生产经营市场和房地产消费市场的信息流通中介的作用。第四，政府的房地产金融机构可以自身在房地产金融机构体系中的地位和业务活动，促使其他房地产金融机构遵循和贯彻政府有关政策，还可以帮助政府制定、修改有关房改的金融政策、制度，使之更利于房地产业和国民经济的健康发展。

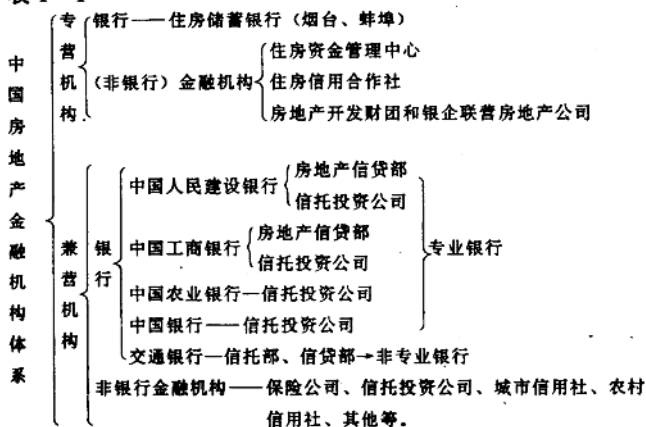
二、我国的房地产金融机构体系及其业务

从房地产业崛起和住房体制改革施行至今，我国已初步建立起了一个房地产金融机构体系。（表 1—1）

在我国承办房地产金融业务的机构既有专营机构又有兼营机构，既有实行股份制的住房储蓄银行又有合作经济性质的住房信用合作社，既有国有的专业银行等金融机构又有民间组建的互助性质的住宅合作社。我国已形成一种多种所有制形式的多种房地产金融机构并存的格局。

我国在烟台、蚌埠两地开办的住房储蓄银行是专门办理房地

表 1—1



产信贷、结算等金融业务的地方性专业银行，自组建以来获得了迅速的发展。住房储蓄银行普遍采用代理制的经营方式，其业务重点是对单位办理住房基金的建户、储存管理监督，商品房开发经营的存贷、投资业务，以及对房地产企业的财务审核管理、资金管理、资信评级、咨询指导等。对大量具体的个人存贷业务和证券结算业务则委托各专业银行、其他金融机构或单位财务部门代理并合理计付代理费。

在我国的大多数城市都已成立了住房资金管理中心作为法定的专业性地方政府房地产金融管理机构。住房资金管理中心是具有事业单位性质的非盈利经济实体，兼有地方政府管理职能和房地产金融功能，其具体职责是归集、管理、使用和偿还公积金，制定公积金缴纳、管理、使用和偿还办法，提出调整公积金缴纳率和公积金存储利率，保障职工对公积金的权益，督促单位按时缴纳，发行住房建设债券并负责使用和偿还；归集和管理市统建房，

直管新旧公房租金等，管理房地产增值资金，制订房地产资金归集与使用计划，管理和调度房地产资金等。住房资金管理中心，在管理模式上采用委托银行代理的方式，即把筹集、融通住房基金的具体业务委托指定专业银行代为办理，资金独立核算并对银行所代理业务进行监督。受托银行代办的具体业务有开立单位和个人住房基金帐户、对帐、计息、汇缴、转移、支取、补缴、罚息、收取滞纳金手续费、查询、统计、报表等，其营业所得盈余在扣除必要开支外将由住房资金管理中心全部转为住房基金。

房地产信贷部是地方政府为适应本地房改进展及推动房地产业的发展而委托各专业银行组建的经营房改及房地产金融业务的职能部门，是办理有关住房、消费资金的筹集、融通和信贷结算等业务的银行内部机构。房地产信贷部一般实行“单独核算、自主经营、自负盈亏、自求平衡、单独缴税”的经营原则，职能和业务范围与住房储蓄银行大致相同。

住房信用合作社是一种不以盈利为目的的群众性相互融资、协作建造住房的服务性公益组织。它的资金筹集主要来自社员入股储蓄，它主要的资产业务是为社会提供住房消费贷款。住房信用合作社社员入社自愿、退社自由，社员之间地位平等、利益均占，按各自入股金额及入股时间长短依次获得住房。住房信用合作社资金以股金为基础，靠个人、单位、政府三方筹集，可以适当依靠银行贷款，它解决了社员的住房问题，减少了中间环节，降低了建筑成本，向社会提供了廉价住房，为解决城市住房问题发挥了巨大的作用。

房地产金融机构的业务可划分为资产业务、负债业务和中间业务。

负债业务是房地产金融机构借以形成其资财的业务。它与房地产金融资金筹集相对应，主要有住房储蓄存款、房地产债券业务和住房基金业务。资产业务是房地产金融机构开展的资财运用

的业务，它与房地产金融资金运用相对应，形成房地产金融机构的债权，主要包括房地产开发经营贷款、住房消费贷款以及房地产金融机构运用其资金对房地产业的直接投资业务等。房地产金融机构的中间业务是指房地产金融机构开办的与房地产市场、房地产金融等方面相关的配套服务业务，具体分为信托业务、咨询业务和评估业务。房地产信托业务包括了房地产信托投资与信托贷款、委托投资与委托贷款及其他一些较特殊的信托方式。房地产咨询和评估业务包括提供房源、房价、房地产供求关系及变动的有关信息，解答有关房地产交易、信贷的有关常识、政策规定及相关的技术性问题，接受有关的财务、会计、政策等方面的咨询服务，开办有关房地产产权登记、交易、管理等方面的咨询业务，编制房屋修建工程概算、预算，审核决算，房地产价值评估，对房地产项目提供可行性研究服务和项目评估服务。

随着我国房改进程的深入和推进，房改金融必将获得更迅速的发展，并将带动房地产业和房地产金融的融合生长。

第三节 房地产金融资金的筹集

房地产金融资金筹集是房地产金融资金的形成阶段和房地产金融机构的主要负债业务，是房地产金融资金循环和周转的首要环节。我国房改和房地产金融中采用的筹集方式主要有住房基金、住房储蓄存款、发行房地产有价证券、在二级信贷市场上借款和贴现及利用外资。

一、住房基金

住房基金是专用基金的一种，它是按照一定比例和方法通过多种渠道以一定形式筹集建立起来的，定向使用于住房生产、经营、消费的专项物资或资金。依据国家、企业和居民的特定需求和住房体制改革的要求，我国目前正在有计划地逐步建立住房基

金制度。由于“统一领导、分散决策”的房改指导方针和各地房地产实际情况及房改工作进程的差异，目前处于起步阶段的我国住房基金具有明显的地域特色，具体表现为在住房基金构成、来源渠道、运用途径、管理机构等方面的差别。这些差别反映到住房基金制度的建立上，从而使各地的住房基金制度也具有鲜明的地域特点。

随着基金的投入使用而逐步增加，并依托住房金融机构实施管理和监督，国家、企事业单位和个人按照现行房改政策和办法有计划地建立起一种特殊的政策性很强的基金制度，其建立具有充分的客观必要性。

住房基金可分为城镇住房基金、企事业单位住房基金和职工个人住房基金三种，其各自的筹集和范围渠道都是不同的。

城镇住房基金是政府把财政、税收收入的一部分转出用于住房投资形成的，它的主要来源是财政收入。具体筹集途径：一是地方财政用于住房建设、维修和房租补贴等的资金，主要是地方财政对本地区行政、事业单位职工住房建设的投资。包括两部分，一部分根据近几年用于党政机关和文教卫战线的干部和职工住房的投资建设资金量，并考虑一定时期财政收入可用于房地产发展的资金量，按一定比例计提后如数转入住房基金；一部分是财政部门对房管部门直管房屋维修及党政军机关、文教卫战线的干部职工住房的房租补贴年平均支付额，也视为住房维修管理资金，也应按期如数转入住房基金。二是从投资方向调节税、房产税和国有土地使用权有偿出让收入中，按一定比例提取后转入住房基金。三是出售房管部门直管房屋的资金收入。四是城市公房折旧和租金按一定比例提取的提成资金。五是房产单位出售商品房的收入。

企事业单位住房基金是企业、事业单位用于住房建设、维修的专项资金，其筹集资金来源主要为企事业单位自有资财。具体途径有：企事业单位用于住房建设、维修和房租补贴的资金，主

要包括各部门、基层企业利润留成和事业单位的预算外收入；企业事业单位出售新建住房和自管房后收回的资金；企事业单位按规定提取的住房折旧基金、大修理基金按照一定比例从后备基金、福利基金、结余奖励基金提取的资金转为单位住房资金；企业新房出租的部分租金；企业原已进成本的住房维修费；事业行政单位依一定限额在国家预算中列支的住房基金。

职工个人住房基金主要是居民自有消费资金中专门转为购房用的资金。主要筹集途径有：提租发券后，职工实际住房小于平均住房面积而形成的住房券结余，这部分结余住房券可以作为有价证券购买住房；企业用于职工其他消费支出结余部分资金；住房储蓄。

另外，住房基金还可以通过信用方式筹集资金，可以通过发行住房建设债券和利用世界银行提供的住房贷款来增加资本。另外，基金的循环增值形成的经营利润也将有一部分转为住房基金。还可以通过成立住房合作社、合作建房等形式筹集住房资金。

住房基金的管理要同时注意采用行政手段、经济手段和立法手段。行政手段必须发挥一定的管理作用，对于住房基金的来源、缴存运用方向和额度，对于资金适度分流及分立建帐都必须体现政策要求，要遵循政策管理规定。银行信贷、利率杠杆是主要的经济管理手段。立法手段的并用可从法律意义上确定住房基金的来源、运用，提供强有力的法律强制保障。这在我国房改过程中是极为必要和重要的。

二、住房储蓄

住房储蓄存款广义上包括政府、企业部门和家庭部门这两大部门的住房储蓄存款。本节论述的仅限于狭义的，即家庭部门的住房储蓄存款，是指有固定收入的城镇居民为准备购房或建房，在经济能力一时难以达到时将其暂时闲置的货币收入存入银行形成的用途固定的专款。住房储蓄业务是房地产金融机构筹措中长期