

# 2023年融资工作的目标和计划 银行债券 融资工作计划(汇总6篇)

计划可以帮助我们明确目标、分析现状、确定行动步骤，并在面对变化和不确定性时进行调整和修正。通过制定计划，我们可以更好地实现我们的目标，提高工作效率，使我们的生活更加有序和有意义。这里给大家分享一些最新的计划书范文，方便大家学习。

## 融资工作的目标和计划 银行债券融资工作计划篇一

原告：某证券公司（下称证券公司）？

被告：某轻工业供销公司（下称供销公司）？

被告：某油脂化学厂（下称化学厂）？

1992年5月23日，经中国人民银行某省分行发文正式批准，被告供销公司向社会发行融资债券6000万元，年息，期限一年，时间从1992年5月30日至1993年5月30日，由证券公司包销，双方签订了包销合同，包销合同由化学厂提供担保。合同签订后，原告证券公司按期将6000万元人民币划至供销公司指定的帐户，将融资债券对外销售。合同期满后，供销公司没有兑付全部本金，利息部分只付了270万元，尚欠原告本金及利息万元。证券公司诉至法院，请求判令被告偿还到期本息，并承担违约责任。法院认为，被告供销公司与原告证券公司签订的关于融资债券协议书，经中国人民银行省分行批准，根据^v^发布的《企业债券管理暂行条例》第4条的规定，协议合法有效。供销公司没有按协议规定偿付到期的全部本息，违反了上述《条例》第8条关于“债券持有人有权按期取得利息、收回本金”的规定。依照《民法通则》第112条第2款的规定，供销公司应承担违约责任，按协议书约定，在原利率基础上加罚10%。被告化学厂担保合同意思表示明确，担保合

法有效，应承担连带责任。

[办案要点] ?这是一起融资债券纠纷案。正确办理此类案件的关键是要分清证券公司和供销公司的法律关系，实际上，证券公司和供销公司间存在紧密相联的两种法律关系。

一是证券包销法律关系。证券包销是指证券承销商以销售为目的，将证券发行人发行的证券全部或部分购进再行销售，或在销售期限届满时将其承销未售出的证券自行认购。

二是因证券公司持有供销公司债券而形成的债权债务关系。企业债券是企业向投资者出具的、约定在一定时期内还本付息的有价证券，它是一种债务凭证，债券的持有者为债权人，债券发行者为债务人。本案证券公司履行了其与供销公司间的包销合同后，持有了供销公司发行的债券，自然证券公司就成了供销公司的债权人，在债券到期时，证券公司有权要求供销公司还本付息，如果逾其不还，供销公司还应承担违约责任。

## 融资工作的目标和计划 银行债券融资工作计划篇二

金融租赁公司作为一种对资金要求较高的公司，属于资金密集型的业务种类。随着国家对金融租赁公司采取政策方面的支持，金融租赁公司的注册资本已经由原来的最低5亿元降至最低1亿元，这就使得金融租赁公司可以使用更多的资金进行投资、发展和扩大自己的业务。

### (二)向金融机构拆借资金

金融租赁公司的融资途径还可以选择与其他金融机构合作，从金融机构借取资金，但是这种融资方式不仅受到资产负债的影响，使得企业的负债加大，同时还受到时间上的制约。所以这种向金融机构拆借资金的融资方式只有在时间和业务急切的情况下才会使用，往往只是为了解除燃眉之急。

### (三) 发行金融债券和股票

金融租赁公司的另一个融资方式就是可以通过发行股票或者债券进行融资，因为现在中国的债券市场的市场准入要求较高，且霸占债券市场的基本上都是国有的大型公司，发行债券的难度比较大，程序也比较复杂。股票市场的情况与债券市场相比就显得更为严峻，因此，目前我国的金融租赁企业想要通过这种融资方式进行融资的难度还是非常大的。

### (四) 商业票据

金融租赁公司还可以通过商业票据进行融资，因为商业票据具有再贴现和承兑的功能，因此，可以保证资金的流通不受大的影响。但是目前商业票据的发展状况并不是非常的理想，金融租赁公司要想通过这条途径进行融资还需要多加考虑。

## 融资工作的目标和计划 银行债券融资工作计划篇三

### 1. 关于践行新发展理念不到位的问题

情况说明：一是园区产业结构较为单一，机械装备产业占比80%以上，战略性新兴产业占比小，企业普遍科技水平不高，企业产品增加值率普遍较低。同时，在经济下行压力大的环境下，企业市场竞争力弱，产品市场需求萎缩，部分小微企业生产经营较为困难。二是新兴产业引进培育难度大。受限于龙岩市地处山区的区位条件，交通基础设施建设方面与其他城市相比不占优势，产业配套优势不明显，对于新兴产业人才的吸引力弱，企业招聘和留住专业人才的难度大。对新兴产业的招商引资难度大，新兴企业落地难。三是经开区位于新罗区与永定区交界处，三产起步晚、基础弱，培育难度较大，没有集中的核心商业圈，产城融合还存在短板。

整改时限：即知即改并长期坚持

## 2. 关于个别决策不严谨的问题

情况说明：2015年10月21日南方贸易已经通过诉讼方式获得胜诉，取得新罗区人民法院[2015]民初字第6460号民事判决书，判决书确认福建铭丰纸业股份有限公司承担清偿债务责任，铭丰集团公司以及连国伟承担连带清偿责任。目前，该法律文书生效执行中，南方联合贸易有限公司按照程序在规定时间内向新罗区人民法院申请了强制执行（2017年8月7日执行裁定书（2017）闽0802执3931号之一），接到巡察反馈以来，安排专人及企业法务多次前往执行庭跟踪执行情况，目前，铭丰纸业尚无标的执行。

进一步整改措施：长期持续跟踪执行庭执行结果，通过法律手段追诉债务。

整改时限：即知即改并长期坚持

## 3. 关于政府性债务风险仍然存在的问题

情况说明：2016年原经开区、高新区整合，原经开区债务余额14亿元，其中企业债券10亿元，银行贷款4亿元；原高新区债务亿元，其中政府债券亿元，银行贷款亿元，其他亿元。合计债务余额亿元（原经开区占，原高新区占）。经开区（高新区）目前仍处在建设期，还需大量的资金投入。近三年来各项投入约35多亿元，其中征地拆迁约亿元，项目建设约亿元，还本付息约亿元。因我区财力有限，一般公共预算支出难以安排债务还本付息，主要依靠土地出让收入安排，偿债来源单一，近三年土地出让收入约20亿元，不足部分通过金融机构融资解决，造成债务每年有一定程度的增加，从2016年亿元增长到2018年的亿元。2018年我区化解隐性债务亿元，2019年化解隐性债务亿元，2020年预计化解隐性债务亿元。

进一步整改措施：明确通过压缩一般公共服务支出、科学出

让土地、盘活安置房、店面、闲置厂房等方式长期化解债务途径，2021年化解33319万元、2022年化解36000万元、2023年化解9895万元、2024年化解3000万元、2025年化解3950万元、2026年化解7419万元、2027年化解1850万元、2028年化解450万元，2029年及以后年度化解28338万元。

整改时限：即知即改并长期坚持

#### 4. 关于融资担保不良债权数额巨大的问题

情况说明：不良债权数额巨大，短期内无法完成不良债权清收工作。

进一步整改措施：进一步梳理担保公司不良债权历史旧账，按时间节点形成不良债权清收工作计划，加大与债务人、律师、经办法官等的沟通联系，持续推进不良债权清收工作。

整改时限：即知即改并长期坚持

#### 5. 关于融资租赁业务长期亏损的问题

情况说明：中浦融资租赁公司累计万元业务出现逾期，逾期业务中主要以德泓光电逾期万元的业务金额最大，占逾期业务比例，德泓光电公司案件执行过程中出现案外人福建中晶科技有限公司（龙岩投资发展集团有限公司全资子公司）提出的执行异议之诉，龙岩中级法院2020年5月开庭但未判决，2020年6月中晶科技已撤诉，2020年8月向龙岩中级法院申请恢复强制执行德泓光电公司案件，即将进入抵押物处置程序。

进一步整改措施：密切跟踪德泓光电执行案件，待抵押物可启动执行程序时立即协调执行局对案件抵押物进行处置，所得价款用于抵偿债务。同时将对其他案件剩余债权继续积极追讨，争取早日收回债权。

整改时限：即知即改并长期坚持

## （二）未完成的整改事项和说明

### 1. 关于收储地块出租长期失管的问题

情况说明：开发区已多次催促承租户搬迁并交回土地，但因承租户建设厂房投资量大、且多为瓷砖等建材产品加工厂房，短时间内难以找到置换场所，无法及时搬迁。7月15日已向租赁收储地块（含建发公司产权地块）经营户发送土地收回通知，要求各经营户2020年10月中旬前拆除土地范围内危险建筑物和构筑物，并将土地交还收储分中心。

进一步整改措施：待出租收储地块收回后，采取适宜方式平台公开竞价招租，另行签订土地承包合同。

整改时限：2020年12月底前

### 2. 关于厂房和房屋租金欠缴问题突出的问题

情况说明：16家租金欠缴企业中6家因生产经营困难向管委会申请将拖欠的租金分期分批次缴交；福建羊角花环保材料科技有限公司因债务问题无法正常经营，2019年4月1日向永定区法院提起司法诉讼，2019年4月30日开庭并胜诉。中凯国际酒店受宏观经济下行和政策环境影响，经营极其困难，无法按时缴交租金，我区多次约谈中凯酒店负责人，并送达书面催缴租金函。2020年5月6日约谈中凯酒店负责人并送达书面催缴租金函，5月29日、6月29日中凯酒店分别补缴2015年11月、10月租金合计万元。

进一步整改措施：继续督促区内欠缴租金企业努力克服疫情影响，筹措资金，尽快补缴租金。

整改时限：2025年12月底前

### 3. 关于遗留问题未清理的问题

情况说明：该地块因村民自发在瓜科组林权范围内发展种植业，工作队将产权认定为种植户所有，经公示无异议后发放给了种植户；后应施工方要求扩征，瓜科村民组核对林权证后发现其林地已补偿给了种植户，在发放补偿款时工作人员未将冒领户原所得补偿款进行抵扣，导致8户冒领户补偿款重复发放。为取回重复发放的补偿款，多次与8户冒领户协商，目前补偿款仍未返还。

进一步整改措施：继续加强与高陂镇、村沟通，并将通过司法程序依法追缴冒领户领取的补偿款。

整改时限：2021年6月底前

### 4. 关于超工期和长期未结算问题突出的问题

情况说明：因施工方经办人员更换等原因，目前尚余6个项目仍未结算审核，其中正在财审中2个，监理审核中1个，施工单位未送审3个（已发函或登报）。

进一步整改措施：持续跟踪项目的结算审核进度，催促未送审项目施工单位抓紧提交结算材料。

整改时限：2021年6月底前

### 5. 关于执法体制没有理顺的问题

情况说明：2020年4月21日，市委副书记、市政府代市长张国旺主持召开专题会，议定由市委编办牵头，经开区管委会、市城市管理局、市市场<sup>v</sup>配合，视相对集中审批试点申报进展情况，提出经开区综合执法局设立方案，提交市政府研究。

进一步整改措施：积极与市委编办沟通，推动在经开区设立综合执法局。

整改时限：2021年6月底前

在市委巡察二组的悉心指导下，区党工委落实巡察反馈整改工作取得阶段性成效，但我们也清醒地认识到，仍有一些难点问题需要加大整改力度、逐步解决，还有一些复杂问题需要长期坚持、形成长效。党工委将继续深入贯彻落实^v^关于巡视工作的重要讲话精神，认真对照《中国^v^巡视工作条例》，以更高的政治站位、更强的责任担当、更实的工作举措，坚决彻底地抓好巡察整改，以高质量的整改成效体现“四个意识”、落实“两个维护”，为开发区全方位推动高质量发展超越作出应有贡献。

一是始终坚持党的领导。深入学习贯彻^v^新时代中国特色社会主义思想，坚决把党的政治建设摆在首位，坚持把政治纪律和政治规矩挺在前面，牢固树立“四个意识”，增强“四个自信”，坚决做到“两个维护”，确保在思想上政治上行动上同以^v^同志为核心的^v^保持高度一致。全面贯彻落实中央和省委、市委的各项决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，认真落实意识形态工作责任制。严格落实《关于新形势下党内政治生活的若干准则》，切实增强党内政治生活的政治性、时代性、原则性、战斗性。

二是层层传导管党压力。严格按照新时代党的建设总要求和省委“八个坚定不移”、省纪委“五抓五重”和市委3号文件精神，坚决扛起管党治党主体责任，推动各级党组织负责人切实履行好“第一责任人”职责。管好班子、带好队伍，督促班子成员，认真履行“一岗双责”。不断完善权力运行制约和监督，加强对重点领域、关键岗位的廉政风险防控，抓好“关键少数”监督管理。旗帜鲜明支持纪工委监察组履行好党内监督责任，充分运用监督执纪“四种形态”，强化监督执纪问责，大力整治群众身边的不正之风和腐败问题。强化



廉政警示教育，切实增强党员干部纪律观念。

三是扎实推进后续整改。以高度负责的态度、敢于担当的勇气、扎实过硬的措施，高标准做好巡察整改“后半篇文章”。对取得阶段性成效的整改事项和基本整改到位的具体问题加强跟踪督查；对尚未完成和需要长期坚持的整改任务，细化整改步骤，加强跟踪督办，确保整改任务保质保量按时完成；对已完成整改的，适时组织开展“回头看”，确保问题不反弹回潮。对整改工作配合不力、行动缓慢的有关责任部门和责任人，严肃追责问责。坚决克服“交卷”思想和“过关”心理，以久久为功的韧劲和弛而不息的作风，持续抓好整改提升工作。

四是强化整改成果运用。在巩固整改阶段性成果的基础上，突出查漏洞、补短板、抓反弹，扎实推进系统整改、全面整改、彻底整改，切实将巡察整改过程转化为纠正问题、改进作风、提升工作的过程。借势发力做好结合文章，推动巡察整改与深入学习贯彻^v^新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大以及省委、市委全会精神相结合、与推动开发区发展相结合，围绕“招商引资、项目建设、企业服务、基础设施、党的建设”五大主责主业谋发展，做到“两手抓、两不误”，努力把巡察整改成果转化为推动开发区建设的强大动力。

## **融资工作的目标和计划 银行债券融资工作计划篇四**

坚决落实国家、省、市、县新型冠状病毒感染肺炎疫情防控各项要求，组织辖区内企业开展好疫情防控工作，确保辖区内复工企业不发生疫情事件、生产保障有序。

### **（一）严格落实延迟复工要求**

1. 严格落实上级文件规定复工时间。原则上各企业复工不得早于2月9日24时，如疫情发生重大变化，则以上级文件规定

为准。

2. 做好防控预案和应急措施。企业必须制定疫情防控工作方案和安全生产工作方案，严格落实应急处置措施。方案需在复工前三日报县工业开发区管委会审定后方可有序复工。
3. 签订承诺书。企业要切实落实疫情防控主体责任，与开发区签订承诺书，承诺复产复工后把各项疫情防控措施和应急保障措施落实落细；企业员工与企业签订承诺书，承诺如实上报身体健康情况、病史、接触史等信息。
4. 提前做好厂区消杀防疫。企业接到复工批准同意后，立即对工厂内办公楼、宿舍、食堂、车间等人员聚集场所及相关设施进行消毒杀菌处理。复工后，坚持每日至少两次消杀防疫（人员集中的重点区域应多次消杀）。
5. 积极筹备防护物资。按企业员工比例配备医用口罩（含kn95□n95口罩）、75%酒精（脱脂棉）、84消毒液，洗手液、橡胶手套、肥皂、温度计、红外测温仪、应急药品等防疫物资，并由县工信局、县工业开发区管委会产业园负责人及挂企业责任人现场核定。防护物资未到位的，一律暂缓复工。企业须设置隔离专用房，其中员工100人以下的配备3间隔离房、100-500人（含100人）的配备6间隔离房、500人以上（含500人）的配备10间隔离房，隔离房设置门牌，并相对独立、远离人群，具备通风条件，卫生环境良好，同时设有卫生间、休息床等基本生活设施。
7. 强化防护物质用后管理。企业员工口罩等防护物质使用后由企业统一收集（双层塑料包装袋封装），待疫情解除后再进行统一处置。
8. 分批次有序复工。以产业园为单位分批次组织复工，原则上纳税额较大的规上企业先开工，首批开工企业每个产业园不多于3个，后续开工企业数量视首批开工企业情况而定，每

批次间隔2天左右。

## （二）严格落实防控责任

各企业要建立由主要负责人牵头的疫情防控工作领导机构，设置员工回流、每日诊断、消杀防疫、疫情宣传、用品筹备组织机构，将各项工作细化落实到车间、班组，明确责任人，确保企业疫情防护责任到位，同时，要求企业每日向县工业开发区管委会报告防控情况。

## （三）严格落实防控措施

1. 做好复工运行盘查。复工企业暂缓县外员工招聘工作。企业要综合考虑人员、设备、管理、环境等生产运行层面疫情防控，盘查原材料供应防疫情况，对生产设施设备进行安全检查。

## 融资工作的目标和计划 银行债券融资工作计划篇五

目前，我国金融体制改革正处于关键时期，去年底新修订的三部金融法律和行政许可法开始施行，今年初《中国^v^党内监督条例(试行)》和《中国^v^纪律处分条例》相继颁布实施，特别是^v^同志指出的党员干部队伍亟待解决问题的十种表现、中央纪委提出的四大纪律八项要求及人民银行“十个严禁”、“三个不准”的规定，对切实抓好新形势下党风廉政建设、领导干部廉洁自律工作具有重大的指导意义。一年来我加强学习，认真学习、领会党的十九大和中央纪委三次全会提出的党风廉政建设工作思路，不断提高自身思想修养，与^v^和上级行保持了一致。

相信和依靠群众，充分发挥班子和群众的积极性是搞好一切工作的基础。在抓党风廉政建设中一是坚持以身作则不讲特殊，不把自己置于特殊地位。凡是重大决定都由集体讨论后执行，没有个人说了算的现象；二是广泛听取群众意见，关心职工

的切身利益，贴近群众心声，特别是一些好的建议尽可能采纳；三是多与班子通气，多与班子成员沟通，增强透明度，充分发挥班子的凝聚力共同遵守廉洁自律规定。在干部公选、再贷款审定、大宗物品采购、基建招投标等的管理上，建立了较完善的实施细则，强化了监督，有效的防止了不正之风的产生。

按照中纪委和上级行党风廉政建设的要求，对照各项规定：

- 1、没有收受过任何单位和个人的现金、有价证券、支付凭证等；
- 2、没有到任何单位和企业报销过属于自己支付的费用；
- 3、没有违背“十个严禁”、“三个不准”的规定；
- 4、没有拖欠公款、将公款借给亲友或违规到金融机构贷款的行为；
- 5、保持了艰苦朴素，没有奢侈浪费和到过高档娱乐场地消费活动；
- 6、没有驾驶公车，用车实行了报告制度。

总之，在抓党风廉政建设和个人廉洁自律方面，我严格执行了有关的制度规定，确保了支行无大案要案发生，无一人一例不廉洁行为，取得了一定成绩。今后我要继续按照党风廉政建设责任制的要求，坚持不懈地抓好全行的党风廉政建设工作，力争使全行工作跟上一个台阶。

## **融资工作的目标和计划 银行债券融资工作计划篇六**

光阴迅速，一眨眼就过去了，我们的工作又进入新的阶段，

为了在工作中有更好的成长，是时候认真思考工作计划如何写了。什么样的工作计划才是好的工作计划呢？以下是小编精心整理的金融资产业务营业税工作计划，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

随着我国金融市场的逐步完善，新的金融工具和金融运作方式不断出现。其中金融机构对不良资产进行打包处置从无到有，从限定在国家计划内由四家资产管理公司垄断进行开始，逐步形成企业自主的多元开放的市场运作模式。每年都有数千亿的不良金融资产被打包出售，相应地有众多的单位和个人加入了这一新兴行业“淘金”。由于贷款活动中以不动产作为抵押比较受银行青睐，因此在不良资产处置中比较多地涉及到转让土地使用权和销售不动产营业税问题。在债务人、银行、资产包购买和处置人、不动产购买人之间，涉及多少道营业税，能否差额计税，如何进行扣除凭证管理，仁者见仁，各有各的理解。

（一）任何行业都是有风险的，以信用为核心的金融体系更是如此。金融机构在发放贷款以后，由于种种原因致使贷款本息无法正常收回的事情时有发生。为尽可能减少因此发生的损失，银行便将某一时期或某一类应收未收的贷款项目进行捆绑（即不良金融资产包）出售，将债权让渡给愿意承接的单位或个人以取得一些收益。在债权转让的过程中，随同贷款合同产生的抵押权同时转移。承接不良资产者可能将该资产包直接转让出售，或者重新拆分再打包出售，也可以按照资产包中的项目，逐个行使债权人权利，催收本息以及对抵押物进行处置。这就是不良金融资产包的基本含义。

（二）关于抵押，《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第三十三条做出了规定，“本法所称抵押，是指债务人或者第三人不转移对本法第三十四条所列财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照本法规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

该法第三十四条还规定，可以抵押的财产包括：1. 抵押人所有的房屋和其他地上定着物，和抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物等。

## 二、相关法律规定

金融资产包购买人对抵押的'不动产进行处置过程中，受到国家法律的保护和约束。这主要是《物权法》和《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）

### （一）《物权法》的相关规定

我国《物权法》的相关规定主要有：

1. 保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。
2. 抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。
3. 抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。债权转让的，担保该债权的抵押权一并转让，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。
4. 债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。

### （二）《担保法》的相关规定

1. 订立合同时，抵押权人和抵押人在合同中不得约定在债务履行期届满抵押权人未受清偿时，抵押物的所有权转移为债

权人所有。

2. 债权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有。

3. 债务履行期届满抵押权人未受清偿的，可以与抵押人协议抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿；协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

1. 由债权人监督债务人处置所抵押的不动产，以其收入清偿债务。

2. 债务人委托债权人代为处置所抵押不动产。

3. 债权人与债务人协商，将债务人所抵押不动产转让给债权人。

4. 债权人向法院申请，强制拍卖抵押不动产，并以拍卖所得优先偿还债权人。

5. 债权人向法院申请，要求取得债务人所抵押不动产所有权。

（二）综上所述，对处置抵押不动产可以得出以下几点认识

1. 在资产包出售过程中，是债权人的变更，其他债权债务关系包括抵押关系是不变的。因此，无论是发放贷款的金融机构，还是通过竞买取得债权（包括附带的抵押权、担保等）的单位和个人，并不直接或必然地获得抵押物，而是取得债权人身份及于抵押物的优先受偿、提起诉讼等权利。

2. 购置资产包的人要取得其中一项借贷关系中抵押物所有权，只有两个途径，一是与债务人达成以抵押物抵偿债务协议，同时解除双方的债权债务关系；二是通过向法院起诉，由法院裁定抵押物归债权人所有，双方债权债务关系同时消灭。

因为抵押作为合同的一部分，按照法律规定不能与借贷合同分离。同时已抵押的不动产不能够发生所有权转移，所以发生抵押不动产转移给债权人的行为，必然与借贷关系的消灭和抵押关系的解除相一致。

3. 分清物权的具体内容。传统的所有权，一般来说包括占有、使用、处分、收益等四项权利，这四项权利是可以分离的。例如出租过程中所有人（出租人）出让使用权从而获得租金收入这样的收益权。随着社会的发展，像社会分工一样，所有权的具体内容越来越丰富，从而逐步扩大完善到了物权的范畴。若干个人可以在同一物品上各自拥有不同的物权，形成错综复杂的经济关系，因而产生了终极所有权的概念。营业税法规对不动产的征税范围，限定为销售不动产所有权、永久使用权和有限产权。这里的几个概念要做理论的分析很难说的清楚，但与抵押的概念和相关法律规定结合起来，可以明确的是如果债权人没有支付或约定支付相应的对价，就不是一种销售行为。而是一种单方面的行为。债权人对抵押不动产所作的相关安排，是否构成销售行为，一看有无买卖双方的意思表示；二看有无交易的对价（即属于有偿或应被视同有偿）；三看有无可能，有无法律上的障碍。

通过以上分析，笔者对处置不良金融资产包中的不动产活动的基本结论是：

（一）从债务人（借款人）来说，毫无疑问，发生了销售不动产行为，不论是按照债权人意图出售给第三方，还是直接出让给债权人，都必须缴纳销售不动产营业税。

（二）对金融机构来说，其打包出售不良资产的行为，是一种合同主体的变更行为，目前还不属于营业税征税范围。对此，已有明确的文件规定不征收营业税。

（四）对于直接处置抵押不动产的行为，应做具体分析：



1. 对于第三条第（二）款第2项中表述的情况，即取得债权的人与债务人达成消灭债务关系以不动产抵债的，或是通过法院定消灭债务关系以不动产抵债的，不论是否办理房产证（包括土地使用权证）过户手续，在债权人转让该不动产时，都应缴纳营业税。
2. 对于债权人取得债务人同意（委托）将不动产交拍卖机构拍卖的，或是债权人向法院起诉后由法院委托拍卖机构拍卖的，属于债务人直接向终端客户销售不动产的行为，通过购买金融资产包而成为债权人的单位和个人以及法院、拍卖机构，都不构成销售不动产行为，不是销售不动产营业税纳税人。
3. 对于债务人在债权人监督下，或按照债权人的意图出售不动产，所得收入归债权人所有的行为，对债权人来说是采取催收方式收回债权，没有发生销售不动产行为，与上述第2点属于同一性质。

#### （五）合理确定营业额

1. 对于债务人来说，一般并不取得收入（收入直接到债权人那里去了）。其销售不动产的收入，应以其抵债金额确定。但拍卖所得大于欠款本息的，超过部分归债务人所有，也应当作为营业额计征营业税。
2. 不动产是债务人购置所得时，购买价可以从营业额中扣除。对于购买金融资产包的债权人来说，销售不动产行为应当缴纳营业税时，当然属于销售购置不动产行为。其扣除的金额，可能的途径有四种，一是按照全部资产包成交价格占资产包原始价格的比例，乘不动产帐面价值得出的数字；二、按照资产包拍卖成交时的评估价。近年来不动产价格飞涨，按照评估价对纳税人最有利。三是购买金融资产包时资产清单上列名的帐面价值（原始价格）；四、按照债务人所欠贷款本息计算。

对于第一种方式，按照比例法计算将使扣除金额大大缩水，增加税收负担，特别是资产包中能够有价值的主要就是抵押不动产，其他一些现金权益项目的价值形同虚设，因此，竞买人接收的是资产包的全部，实际上是购买资产包中一些有价值的东西。这正是资产包的意义所在，虚虚实实鱼龙混杂，但看得见的干货以不动产为最，因此，其缩小其价值不符合实际。按照资产包拍卖成交时的评估价计算缺乏可操作性，并且近年来房地产价格飞涨，按评估价必然增加扣除金额。按照资产包交易基础资料中的原始价值作为扣除金额，可以看作是按照历史客观成本扣除，所以笔者认为比较合适。最后，按照贷款本息总额进行扣除的方法，虽然与现行金融机构销售抵债不动产，以销售收入减去抵债本息后的余额缴纳营业税的规定相一致，但贷款本息在资产包交易中已经被完全修改，竞买人考虑的是不动产的实际价值而不是帐面上欠债数，而且利息的计算期间、利率水平等不确定性较大，因此，笔者也不建议采取这种方式。