

高等院校金融专业教材系列

房地产金融

饶海琴 主编 孙克任 副主编

72



格致出版社
上海人民出版社

高等院校金融专业教材系列

本书感谢 上海市教委第五期重点学科“经济系统运行与调控”项目（J50504）

房地产金融

饶海琴 主编 孙克任 副主编



格致出版社
上海人民出版社

· 图书在版编目(CIP)数据

房地产金融 / 饶海琴主编. — 上海: 格致出版社: 上海人民出版社, 2008

(高等院校金融专业教材系列)

ISBN 978-7-5432-1521-4

I. 房… II. 饶… III. 房地产-金融学-高等学校-教材 IV. F830.572

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 134350 号

责任编辑 谷 雨

封面设计 钱宇辰

高等院校金融专业教材系列

房地产金融

饶海琴 主编 孙克任 副主编

出 版 世纪出版集团 格致出版社
www.ewen.cc www.hibooks.cn
上海人民出版社

(200001 上海福建中路193号24层)



编辑部热线 021-63914988

市场部热线 021-63914081

发 行 世纪出版集团发行中心
印 刷 上海市印刷七厂有限公司
开 本 787×1092 毫米 1/16
印 张 20
插 页 1
字 数 401,000
版 次 2008 年 10 月第 1 版
印 次 2008 年 10 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-5432-1521-4/F·103
定 价 32.00 元

内容简介

本书可分为五部分，第一部分介绍了房地产金融的基本知识和金融工具及相关金融理论、房地产金融机构和房地产金融市场；第二部分讲述了房地产开发项目融资和房地产抵押贷款；第三部分简述了住房公积金制度、住房公积金贷款与住房按揭贷款；第四部分概述了房地产信托、房地产保险和房地产抵押贷款证券化；第五部分简要介绍了与房地产金融税收相关的法律法规。

本书注重理论和实践的有机结合，在系统阐述房地产金融原理的基础上，力图体现国内外房地产金融的前沿理论、最新研究成果与房地产贷款新模式，如住房抵押贷款担保体制，美国的“次贷危机”，开征物业税等，并运用案例分析对我国房地产金融实务的操作做了讲解。

本教材可作为普通高等院校金融学、公共管理学、房地产经营管理等专业的本科教材，对房地产行业的从业人员也有较强的参考价值。

作者简介

饶海琴，上海理工大学管理学院副教授，现任上海理工大学财政金融研究所副所长，硕士生导师，上海财税学会会员。长期从事财政金融教学研究工作，先后出版《公共财政与税收》、《财政与金融》、《中国税制》等著作，并已在《投资研究》、《中国财政》等核心期刊发表论文30多篇。

研究方向：财政理论、税收政策、投融资学。

孙克任，上海理工大学管理学院金融研究所副教授，经济学博士。

研究方向：宏观经济、金融投资。

高等院校金融专业教材系列编委会

主任

戴国强 上海财经大学教授

黄泽民 华东师范大学教授

委员(按姓氏笔画排列)

孔刘柳 上海理工大学教授

许少强 复旦大学教授

杨 力 上海外国语大学教授

陈信华 上海大学教授

胡海鸥 上海交通大学教授

柳永明 上海财经大学

贺 瑛 上海金融学院教授

顾晓敏 东华大学教授

徐永林 上海对外贸易学院

前 言

房地产金融属于房地产业和金融业的分支学科,是为房地产市场发展提供金融服务的一门学科。房地产金融的发展与房地产市场的规模和发展息息相关,任何房地产市场上的变化,都会在房地产金融上有所反映。房地产金融与房地产业相互依存、相互促进的关系,决定了人们对房地产金融领域的重视与研究。

从经济学的角度看,房地产金融是介于房地产经济学、货币银行学、保险学、税收学等众多学科之间的边缘学科,是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上逐步发展起来的金融学科。由于我国的房地产业还处于起步阶段,所以我国的房地产金融尚处于逐步发展、逐步完善之中。本书通过对房地产金融理论、房地产抵押贷款、住房金融、房地产资产证券化、房地产信托、房地产保险等内容系统地阐述,及对我国当前房地产金融活动的科学总结,提高读者对房地产金融市场的分析与判断能力,从而进一步探索有中国特色的房地产金融科学体系。

本书在编写时力求体现作者的以下意图:一是从市场经济角度出发,分析探讨市场经济国家共同面临的问题,即房地产金融理论、防范房地产金融风险、建立房地产金融体系;二是借鉴发达国家先进的房地产金融市场衍生品工具,创新我国的金融市场产品;三是在揭示理论的共性时,重点分析中国房地产金融市场存在问题的特殊性;四是结合边缘学科理论,多视角、多观点阐述房地产金融学科的发展趋势。针对2007年美国房地产金融的次贷危机,特别增加了住房金融风险 and 住房抵押贷款担保体制相关内容,以加强对住房金融业务风险的认识和住房抵押贷款机制的完善。

本书在编写中参考了国内外有关文献资料,吸收了房地产金融已有的研究成果,作为房地产经济类与金融类专业的基础理论教材,适用于不同层次的学员学习。限于课程设制的要求和字数的限制,不能对某些问题作深入研究,但系统的理论与实务体系,为学员将来研究打下了扎实的基础。

本书由饶海琴副教授设计编写大纲,具体编写分工如下:饶海琴编写第一章、第二章、第三章、第七章、第八章、第十二章;孙克任编写第四章、第十章、第十一章;许学军编写第九章;韩冰编写第五章;蔡嘉德、饶海琴编写第

六章,其中徐彩虹参加了第二章、第三章编写,汤秀玲参加了第十二章编写,最后由饶海琴负责审稿定稿。

本书虽然力图理论与实务融为一体,但由于房地产金融处于发展阶段,各种业务变化较快,加上作者水平有限,未免在体系设置、内容分析过程中,存在一些不足之处,敬请读者批评指正。

本书在编写过程中得到了多方面的支持,参考了相关的研究成果,在此仅向各位作者致谢。特别是出版社的谷雨老师和各位编辑,在此一并表示谢意。

编 者

2008年5月

目 录

第1章 房地产金融导论	1
第一节 房地产金融概述	1
第二节 金融工具特征及相关理论	6
第三节 房地产金融的多元化发展	22
本章小结	28
思考与练习	28
第2章 房地产金融机构	30
第一节 房地产金融机构体系	30
第二节 房地产金融机构的监管	42
本章小结	53
思考与练习	53
第3章 房地产金融市场	55
第一节 房地产金融市场的构成要素	55
第二节 房地产金融市场的分类	58
第三节 我国房地产金融市场的特点	61
本章小结	67
思考与练习	68
第4章 房地产项目融资	70
第一节 项目融资的概念和特点	70
第二节 房地产信贷融资	73
第三节 房地产投资融资	76
第四节 商业房地产的项目融资	81
本章小结	91
思考与练习	91

第5章 房地产抵押贷款	93
第一节 房地产抵押贷款概述	93
第二节 房地产抵押贷款种类与运作程序	100
第三节 房地产抵押估价与处置	108
第四节 房地产抵押贷款应注意的问题	117
本章小结	119
思考与练习	120
第6章 住房公积金制度	122
第一节 住房公积金概述	122
第二节 住房公积金管理原则与运作	125
第三节 国外住房消费信贷模式	129
本章小结	137
思考与练习	138
第7章 住房贷款	139
第一节 住房公积金贷款	139
第二节 住房按揭贷款	149
第三节 住房抵押贷款担保体制	167
本章小结	176
思考与练习	177
第8章 住房金融风险	180
第一节 住房贷款风险种类	180
第二节 美国次级按揭贷款危机	183
第三节 加强住房金融风险防范	189
本章小结	196
思考与练习	196
第9章 房地产信托	198
第一节 房地产信托分类	198

第二节 房地产信托业务及运作基本流程	201
第三节 房地产投资信托基金	208
第四节 房地产信托业的发展	213
本章小结	219
思考与练习	219
第 10 章 房地产保险	221
第一节 房地产保险概述	221
第二节 房地产保险原则	226
第三节 房地产保险的种类和内容	229
第四节 房地产保险的运作	242
本章小结	245
思考与练习	245
第 11 章 房地产资产证券化	247
第一节 资产证券化理论	247
第二节 房地产证券化	249
第三节 房地产抵押贷款证券化	253
第四节 美国住房抵押贷款证券化实践	260
第五节 我国住房抵押贷款证券化	264
本章小结	274
思考与练习	274
第 12 章 房地产金融税收	276
第一节 金融业税收制度	276
第二节 房地产业税收制度	288
第三节 国外房地产金融税收制度	296
本章小结	305
思考与练习	305
主要参考文献	308

状,还没有形成真正意义上的房地产金融。

房地产金融包括政策性的房地产金融和商业性的房地产金融。政策性房地产金融主要是房改金融,它是与住房制度改革有关的一系列金融活动。广义的房地产是土地与房屋的合称,因而房地产金融也可以进一步分为房产金融和地产金融。

(一) 房产金融

房产金融指房屋或建筑物在生产、流通、消费过程中的各种资金融通活动。严格地说它不同于住房金融。住房金融是以住房作为信用的保证,获取资金的融通,如通过住房券、住房抵押贷款、按揭贷款、住房储蓄等来融通住房资金,主要是在住房消费过程中的融资活动。可见,住房金融只是房产金融的一部分,而不是全部。除住房金融的内容外,房产金融还应包括房地产开发与经营公司在房产商品的生产与流通中的资金融通。

(二) 地产金融

地产金融又称土地金融,指围绕土地的有偿使用而产生的融资活动。具体来说,又可分解为市地金融、农地金融。市地金融是指围绕城市土地的开发、建设、经营所展开的资金融通活动,包括市地获得金融、市地改良金融、市地转让与经营金融。农地金融是围绕农地的开发、生产、经营而展开的资金融通活动,在国外又称农业金融,主要包括农地获得金融、农地改良金融、农地经营金融。两者相比,前者的货币化程度和贷款利率都较高,贷出的资金回收容易,偿还期限短,并且分期偿还的情况较多出现;后者则通常与各国的土地政策相配合,在政府的扶持下,不以盈利为目的,发放贷款的期限较长,一般多达几年、十几年,甚至几十年。在我国,农业金融又有广义与狭义之分。广义的农业金融又称农村金融,包括农村领域内一切与生产经营相关的吸收存款、发放贷款、办理结算、现金管理以及农村信用合作等金融活动;狭义的农业金融即是指农地经营金融,是与农业生产活动有关的资金融通。

二、房地产金融的主要内容与任务

(一) 房地产金融的主要内容

房地产金融作为经济学的一个分支,是一门应用性很强的学科,它主要研究房地产经济领域内资金融通的运动及其规律性,有别于一般工商企业资金的融通。在我国,房地产金融是一门新兴的学科,内容丰富,主要包括:吸收房地产业存款,开办住房储蓄,办理房地产贷款尤其是房地产抵押贷款和房地产按揭贷款,发行房地产股票与债券,房地产信托投资,房地产保险,房地产金融风险,房地产担保机制,房地产金融税制,房地产金融市场等。当前,我国金融体制改革正面临着进一步深化态势,同样房地产金融体制也处于逐步探索和建立之中。

(二) 房地产金融的任务

房地产金融的基本任务是运用多种融资方式和金融工具筹集和融通资金,支持房

地产开发、流通和消费,促进房地产再生产过程中的资金良性循环,保障房地产再生产过程的顺利进行。

(三) 房地产金融体系

所谓房地产金融体系,指的是围绕房地产融资所建立的金融机构体系和旨在提高抵押贷款流动性的市场体系。目前我国房地产金融体系以一级市场为主,二级市场尚未真正建立起来。一级市场体系中虽已包括商业银行、住房储蓄银行、非银行金融机构、住房公积金中心等机构,但仍以商业银行为主。其他机构如专业化的房地产抵押贷款机构、投资机构、担保机构和保障机构尚未建立,资产评估、信用评估、法律咨询等专业化中介服务机构发展并不充分或仅处于起步阶段,没能构成多元的支持体系和风险分担体系。我国的房地产金融市场仍然处于一个初级阶段,没有形成一个健全的、多层次的市场体系。

建立一个发达而且在一定程度上相对专业化的房地产金融体系,是因为房地产投资与消费所需的资金量巨大,远非一般融资活动可比。房地产业占用资金的期限长,特别是居民购房抵押贷款,期限最长可达30年。房地产的这些特点使得房地产金融与一般的金融活动存在重大差别,房地产金融中蕴含的金融风险也远非其他金融活动所能比。因此,建立一种有效的机制和相应的制度,使得政府能够通过它来对房地产市场进行直接的或间接的调控,防范系统性风险。

三、房地产金融基本特征

房地产金融的第一个特征是以不动产为抵押品来保证贷款的偿还,即借款人将土地以及土地上的建筑物抵押给贷款者,以确保履行贷款合同的各项条款。如果借款人违反了还款约定,贷款者有权没收抵押的财产并将其出售(拍卖)以弥补贷款损失。

第二个特征是“无转移抵押”性质。在这种情况下,借款人仍然是抵押品的合法拥有者,保留对财产的所有权和支配权,而贷款人取得的是财产的平衡产权。平衡产权不赋予贷款人任何权利,如借款者违反还贷约定,贷款人将通过没收抵押品的方式来获取财产的所有权。按无转移抵押性质,贷款人仅享有抵押财产的平衡权或收押权,一旦贷款被还清,这种权利就随之消失。

“无转移抵押”性质的面较宽,如承租人可以用租赁权作为贷款抵押,贷款人可以将持有的应收抵押品、信托契约或产权契约合同作为另一笔贷款的抵押。在整个过程中,借款人始终保留着拥有、控制和使用抵押物的权利,但同时又可以利用抵押品获得抵押贷款,这也就是对商品价值的资本化运作。

第三个特征是“杠杆效应”,即以相对较少的资金来获取物品所需的大笔贷款。在房产交易中,借款人投资一小部分的资金作为首付款,然后再借入首付款与购房总价格的差额,发挥首付款的杠杆作用。利用杠杆作用来购置投资型财产普遍提高了现金回报率。

四、房地产金融的作用

房地产金融在国民经济和人们日常生活中的地位与作用日益突出。房地产金融行为对个人住房、房地产企业经营和经济市场的有效性有着直接的影响。房地产业所需要的大量资金以及房地产开发运用的“财务杠杆原理”决定了房地产资金不可能单纯依赖开发商的自有资金,必须依靠金融工具融资。

(一) 房地产金融为房地产开发经营提供了重要的资金保障

首先,房地产开发经营过程大致要经过土地购买、房地产开发建设、房产销售、房地产经营四个主要的阶段。这四个阶段紧密相联,环环相扣,资金成为衔接各个环节的关键因素。另外,房地产的生产周期长,资金需求密集,资金供需间存在时间差。解决这个时间差,就需要金融支持。我国房地产金融在金融总量中所占的比例越来越高,2005年底房地产贷款达到3.07万亿元,占金融机构人民币各项贷款余额的14.84%,占GDP的比率为16.75%;商业性个人住房贷款余额为1.84万亿元,占金融机构人民币贷款余额的8.9%。占GDP的比率为10%。^①房地产金融的健康稳定对房地产系统的健康稳定至关重要。

其次,从金融业的发展来看,房地产对于金融业的运作,包括业务拓展和利润生成均具有十分重要的意义。房地产作为一种不动产,具有保值和增值的特点,这就使得房地产成为金融行业的理想抵押品。

再次,从金融市场固有的功能来看,聚资功能、配置功能和宏观调控功能都促进房地产业的发展。

金融的聚资功能起着资金“蓄水池”的作用。它将一些部门、一些经济单位在一定时间内暂时闲置的、相对零散的资金集中在一起,以满足大规模的投资需求。特别是为企业发展提供大额投资,为政府部门进行大规模的基础设施建设与公共支出提供资金来源。在金融市场上,资金需求者可以很方便地通过直接或间接的融资方式获取资金,资金供应者可以通过多种形式的金融工具,选择适合自己收益与风险偏好的流动性需求投资,以实现资金效益最大化。

金融市场将资源从低效率利用的部门转移到高效率的部门,使一个社会的经济资源能最有效地配置在效率最高或效用最大的用途上,实现稀缺资源的合理配置和有效利用。根据风险偏好的不同,风险厌恶程度较高的人利用各种金融工具把风险转嫁给风险厌恶程度较低的人,以实现风险的再分配。

金融市场的存在及发展为政府实施宏观调控创造了条件,货币政策的三大传统手段,即法定存款准备金,贴现率,公开市场业务的实施都是以金融市场为载体。金融市场既提供货币政策实施的信息,也为政府部门收集分析经济运行情况制定政策提供决

^① 资料来源:住房金融体系国际研讨会,中国人民银行主办,2006年4月25日。

策依据。

在发达的金融市场,房地产金融发挥着信贷和融通资金的职能,以补充再生产过程中对资金的需求,保证房地产开发、经营资金的投入产出良性循环。

(二) 房地产金融支持居民住房消费能力的提高

长期稳定的金融支持政策是实现我国政治目标、改善人民居住水平、培育支柱产业必需的制度保障。我国实现小康目标和发展房地产业需要明确而长期的金融支持政策。发达国家在提出解决居民住房和发展住宅产业的政策目标后,持续稳定的住宅融资政策保障着政策目标的实现,而且政府对房地产业的支持和鼓励使其迅速成长为支柱产业。我国已提出建设小康社会的目标,因此,明晰稳定的房地产金融配套政策成为居民提高住房消费能力的保证。

从制度层面看,我国房地产市场的真正发展基本上是从 1998 年开始,这一年我国住房体制改革的纲领性文件《关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》颁布,取消单位福利分房,实行住房商品化,居民通过个人按揭贷款进行住房的商品化购置。国内房地产业得到飞速发展,成为带动国内经济发展的动力。

从经济层面分析,我国经济的高速增长不仅提高了当期的支出,更重要的是增加了居民未来收入增长的预期,这种预期造成了居民住房信贷的快速增长。居民的住宅消费需求和建设小康社会的目标必然导致稳定的住房投资,从而构成房地产金融增长的坚实基础,其中房地产信贷增长空间大,持续时间长。而伴随着房地产资产的增加和金融深化的加快,我国住宅证券金融的发展潜力广阔,产品日益丰富。未来相当长一段时间内,商业银行信贷在住宅融资中的份额仍将是住宅融资的主要工具。而日益发展的证券化金融工具将成为住宅融资的有益补充,将大大丰富和完善住宅融资的渠道和手段。

从金融体系看,大多数国家对居民购房融资都可分为福利性金融体系和商业性金融体系。福利性金融体系是为了解决中低收入人群的住房问题,而商业性金融体系则为收入较高人群解决住房问题提供支持,同时也为福利性金融体系提供辅助。福利性住宅金融以非盈利为出发点,重在调节和提供各种帮助,体现出政府福利的特点。商业性住宅金融遵循市场竞争原则,以盈利为目的,体现出住房商品化的原则。两者既相对独立,又相互依赖融合,形成统一的住宅金融。

建立福利性金融制度是政府的基本职责。大多数国家在购房资金来源、政府信用担保和减轻贷款返还负担方面提供了积极的福利性金融支持,并未采取完全市场化的态度。我国目前商业性金融体系相对成熟,也承担着各种收入结构居民的住宅融资需求,但商业性金融机构作为市场主体,不可能长时期承担对政策性的住宅融资责任,而福利性金融体系除了处于探索之中的住房公积金制度外几乎空白,所以建立针对中低收入人群的福利性融资体系是今后亟待解决的课题。

(三) 房地产金融调节房地产产业的金融属性

我国经济界以中国证监会(简称 CSRC)^①1999 年 4 月制订的《中国上市公司分类指引》为标准,该指引以国家统计局制定的《国民经济行业分类与代码》为主要依据,将房地产业作为一个单独的门类,其包括的内容分为三个子类:房地产开发经营业、物业管理业、房地产中介服务业及其他房地产活动。

与我国关于房地产的产业分类相对应,在国际产业分类标准体系中,特别是国际资本市场上最常用的产业分类标准 GICS 和 GCS^② 将房地产业归于金融行业,将其与银行、保险归为一类。此外,美国 1997 年推出的北美产业分类体系(NAICS)^③取代了原标准产业分类(SIC)^④,也将房地产业归为金融业。

上述产业分类比较显示,国际上特别是国际资本市场对房地产业金融属性的认知。充分认识房地产业的金融属性,对于管理层和房地产从业机构都具有重要的现实意义。一方面,国家管理部门特别是金融管理部门,应该全面综合考虑房地产金融问题,而不是单独从银行信贷管理、信托政策、企业债券或股票等金融工具的角度来考虑房地产金融;另一方面,作为房地产业界,应该认识和发挥房地产业的金融属性,站在金融的高度,发挥房地产自身优势,充分利用各种创新金融工具,挑战房地产风险。

房地产泡沫对经济、金融、民众生活带来巨大的影响,房地产价格的走势将直接影响到国民经济和 GDP 增长,也影响金融资产的质量。房地产价格上涨过快容易造成市场价格过分偏离其真实价值,从而产生泡沫,一旦泡沫破灭,房地产价格下跌,作为抵押物的房地产就会贬值甚至大幅缩水,给银行带来不小的损失。

我国自房地产市场建立以来,房地产市场的发展就和金融市场的发展紧密地联系在一起。购房抵押贷款使消费者的潜在购房需求得以转化为现实需求,开发企业获得的银行开发贷款促使其完成新建项目的建设。当国家决定对宏观经济进行调控时,作为主要调控工具之一的金融手段,不可避免地要对房地产业产生影响,特别是当房地产业对于金融业依存度越高时,所产生的影响也将越大。

第二节 金融工具特征及相关理论

一、金融的概念

经济学中的金融是指有关货币、信用的所有经济关系和交易行为的总称。因此,金

① 中国证券监督管理委员会,China Securities Regulatory Commission,简称 CSRC。

② 摩根斯坦利和标准-普尔公司于 1999 年 8 月共同推出的全球产业分类标准(Global Industry Classification Standard,简称 GICS)和全球合并系统(Global Consolidation System,简称 GCS)。

③ 北美产业分类体系,North American Industry Classification System,简称 NAICS。

④ 标准产业分类,Standard Industrial Classification,简称 SIC。

融涉及货币、信用、银行等诸范畴以及它们相互之间的内在联系,具体地说,金融是指以银行为中心的各种形式的信用活动以及在信用基础上组织起来的货币流通。凡是涉及货币和货币资金的借贷、票据转让、债券和股票等有偿证券的发行、转让及外汇交易等都属于金融活动。

金融融通的主要对象是货币和货币资金。这里的“货币资金”是指企业在生产经营过程中处于货币形态的那部分资金,包括现金、银行存款和其他货币资金。现金是指企业拥有的由出纳人员保管的货币,即库存现金;银行存款是指企业存放在开户银行的可随时支用的货币资金;其他货币资金是指除库存现金和银行存款以外的货币资金,包括企业的外埠存款、银行本票存款、银行汇票存款、信用卡存款、信用证存款、在途货币资金等。

金融的融资方式,一般分为两类,即直接融资和间接融资。直接融资是指资金供给者与资金需求者运用一定的金融工具直接形成债权债务关系的行为,资金供给者是直接贷款人,资金需求者是直接借款人。间接融资是指资金供给者与资金需求者通过金融中介机构间接实现融资行为,其中资金供给者与资金需求者不是分别作为直接贷款人与直接借款人出现的,它们之间不构成直接的债权债务关系,而是分别与金融中介机构发生信用关系,成为金融中介机构的债权人或债务人。典型的间接融资是银行的贷款业务。

二、金融工具特征

资金融通需要借助于一定的金融工具才能进行,所谓金融工具,是资金需求者向资金剩余部门借入资金时出具的具有法律效力的债权债务凭证。这种以书面形式发行和流通、借以证明债务人的义务或债权人权利的证书,通常称为金融工具。

金融工具有多种多样,一般将其分为两类:直接金融工具和间接金融工具。直接金融工具是指非金融机构,如企业、政府或个人所发行和签署的商业票据、国债、企业债券和股票以及抵押契约等,这类金融工具可以在金融市场上直接进行借贷或交易。间接金融工具是指银行或其他金融机构发行或签发的银行券、存款单、银行票据和保险单等,这些金融工具是金融中介机构采用间接融资方式时产生的。金融工具的种类是随着金融创新的不断深化和扩展而增加的。

金融工具作为金融市场的交易对象又被称为“金融商品”,一个活跃有效率的金融市场,要有相当规模的“金融商品”。对“金融商品”,有两个基本要求:一是在商品外在形式上具有多样化的特征,形成多种多样的金融工具;二是在商品价格上,应随行就市,利率自由浮动,能反映货币资金真实的供求关系。

金融工具对持有者来说,是他们的金融资产。所谓金融资产是指一切代表未来收益或资产合法要求的凭证。金融资产可以划分为基础性金融资产与衍生性金融资产两大类,前者主要包括债务性资产和权益性资产;后者主要是远期、期货、期权和互换等。

在发达的商品货币经济条件下,人们的资产可以分为两大类,即实物资产和金融资产。实物资产指贵金属制品、房地产、机器设备、原材料等具有物质形态的资产;金融资产是一种债权,不具有物质形态的资产。金融资产的出现,促进了实物资产的形成。

金融工具一般具有以下特征。

(一) 偿还性

各种金融工具一般都载明到期偿还的期限。偿还期限是指金融工具实际存在的有效期,或者说是债务人在还债日期前所剩余的时间。各种票据和有价证券,都有明确的偿还期限,这是金融工具信用有偿性的体现。但是,有两种情况例外:一种是银行活期存款,由于可以随时提现,其偿还期限为零;另一种是股票或永久性债券,无还本日期,偿还期限为无限。

(二) 流动性

流动性其实很难明确其定义,它几乎与市场运行的所有因素有关。凯恩斯最早对资产流动性进行概括,他认为资产具有流动性是指其在短期更容易变现而不受损失,这个定义可以从两个方面看:一是资产变现能力,即最终价值风险;二是市场吸收能力,即变现时不会带来损失。因此,流动性指投资者根据市场的供给和需求状况,以合理的价格迅速交易的能力。市场流动性越好,进行交易的成本就越低。流动性实际包含两个方面,即交易速度(时间)和交易价格(成本)。当一种资产能以较小的交易成本迅速变现时,我们说该资产具有流动性。在金融市场上,能随时变现的金融工具,称为流动性较强;反之,在短期内不易变现的金融工具,称为流动性较差。流动性与偿还期限成反比,偿还期越长,流动性越差;流动性与债务人的信用能力成正比,即债务人的资信等级越高,流动性就越强。

流动性由广度、深度、弹性几部分构成。广度是指市场价格偏离均衡价格的幅度,即一定条件下达成交易所需要的时间成本。深度指在不影响当前价格条件下所吸收的交易量。反映深度的更精确的观察值包括实际交易量和潜在交易需求,即有效需求。弹性是指由交易引起的价格波动消失的速度,或者说价格向资产真实价值收敛的速度。关于弹性,学术界还没有一个统一的度量指标,用当前最佳卖价与下一个最佳买价之间的差额只是一种测量方法。弹性越好,价格偏离价值以后返回的速度越快。

(三) 风险性

风险性是指金融变量的各种可能值偏离其期望值的可能性及其幅度。金融风险的种类很多,主要有利率风险、汇率风险、流动性风险、信用风险、市场风险等。利率风险源于金融市场利率水平的变动而对金融资产的价值带来的风险。如利率上升导致证券价格下降;利率下降导致证券价格上升。在利率水平变动幅度相同的情况下,长期证券受到的影响比短期证券更大。

汇率风险源于汇率变动而带来的风险。汇率风险可细分为交易风险和折算风险,前者指因汇率的变动影响日常交易的收入,后者指因汇率的变动影响资产负债表中资