

低利率引住房贷款证券化“进场”

目前，建行、民生银行分别获央行批准发行500亿元、100亿元的个人住房抵押贷款支持证券（简称“RMBS”）。记者从权威渠道获悉，今年以来，截至6月末，信贷资产证券化发行规模达到1129.82亿元，第二季度发行规模略多于第一季度，但6月份迎来爆发式增长。

接受采访的一位信用评级公司结构融资部人士认为，目前，资产证券化产品的发行利率较低，因此银行有意愿将本身利率就比较低的个人住房贷款打包转让，以换取流动资金。但据了解，目前，银行体系内资金流动性充裕，今年以来，监管审批流程简化也并未刺激信贷资产证券化产品交易市场如预期般活跃，未来监管层将酝酿放宽优质资产“入池”限制以及扩大投资者范围。

活跃 市场利率下行激发 RMBS 发行动力

据了解，自2005年信贷资产证券化试点正式启动，国内仅发行过四期RMBS，实际上这是一种债权转让，通过银行间市场或者交易所交易将信贷资产打包转让给参与购买的机构，从而获得流动资金。在操作模式上，通常以银行、储贷机构或抵押贷款机构等发放的住房贷款为抵押，以贷款组合产生的本金和利息作为偿债资金来源。个人住房抵押贷款证券化始于上世纪70年代的美国，由于发行该产品后可改善住房贷款发放和经营机构的资产负债情况，提高流动性，因此发展迅速，成为结构融资的主要产品。

除了建行和民生银行外，央行还受理了浦发银行、中国银行发行RMBS，共计1600亿元，有关注册工作也将于近期完成。

一位信用评级公司结构融资部人士对记者分析称，“资产证券化产品注册制落地后，审批流程加快，这在6月份集中体现出来。另外，个人住房贷款本身在银行信贷资产中属于利率并不高的资产，并且存量期限都很长，现在的利率水平适合把这部分资产打包转让、变现。当然，银行发行方还需要有较好的同业关系支持，才能使产品顺利交易。”

目前，银行间市场交易的信贷资产证券化产品利率为4%到4.5%，这比一季度下降了至少0.5个百分点，处于信贷资产证券化

试点启动以来几乎最低的利率水平。“预计银行此次会在银行间市场发行，因为价格低，比交易所发行价格低1个百分点。通常，RMBS产品期限是10年到30年，但是要看银行怎么选择，如果是拿还款期限在10年内的信贷打包，那么也可以做10年期的RMBS。对于购买方而言，尽管收益率很低，但合格的境外投资机构仍会比较感兴趣，他们认为购买银行的个人信贷资产证券化产品，比如消费金融、个人房贷等，要比企业对公贷款打包的产品看得更清楚，风险更好评估。RMBS通常3A评级的比例也较高一些。”上述信用评级公司人士说。

在风险方面，RMBS面临的收益风险包括提前偿还贷款，这样一来，收益率可能会打折扣，对发行方银行来说不划算，但换个角度而言，这样可避免违约损失，所以，RMBS的变现能力较强。

调整 监管层酝酿放宽优质资产“入池”标准

按照国务院高层的计划，新一批信贷资产证券化试点新增规模将达到5000亿元，继续完善制度、简化程序，鼓励一次注册、自主分期发行；规范信息披露，支持证券化产品在交易所上市交易，同时要求试点银行腾出的资金要用在刀刃上，重点支持棚改、水利、中西部铁路等领域建设。

央行副行长潘功胜认为，中国目前的信贷资产证券化的基础资产池的结构，还是一般的企业贷款比较多，这个比例占到90%，未来，发展个人住房按揭贷款等零售贷款的信贷资产证券化是央行推进的一个方向。

有业内人士判断，未来不排除会放宽优质信贷资产“入池”的限制，丰富可以参与证券化处理的资产类型，在基础资产方面，消费金融领域的信贷资产打包转让有市场空间，但不良资产“入池”仍不可能短期内放开。

据知情人士透露，监管层对促进银行打包优质个人信贷或者消费金融类的贷款有所考虑，“汽车消费信贷资产的风险分散性好，业务模式清晰，通过完善的信息披露机制，能够使投资者全面清晰了解风险状况，在美国次贷危机中，汽车消费信贷ABS的表现最为稳健。另外，汽车消费也是我国消费产出的主力之一，因此这部分信贷资产作

证券化空间很大，并且，信用卡方面的信贷资产利率较高，可以做到10%，对于买方机构而言很有吸引力。”一位国有大行资金市场部人士说，“未来放开优质资产‘入池’是趋势。”

鼓励 交易瓶颈将倒逼投资者范围扩大

归根结底，信贷资产证券化能够将银行存量贷款通过交易手段变现，释放资金流动性。“对于银行而言，将原有的信贷资产证券化之后，拿变现的资金再放贷，循环滚动获得的收益可能要高于纯靠单笔存贷利差获得的收益，应对息差收窄的现状也是一个不错的渠道。”上述信用评级公司结构融资部人士认为。

不过，在很多银行业业内人士看来，市场交易不活跃仍是限制信贷资产证券化发展的最大瓶颈，而其中也包括参与机构太少。北京银行董事长闫冰竹建议，放宽投资者限制，比如允许个人投资者参与，鼓励非银投资者参与信贷资产证券化产品投资，扩大投资者范围，优化投资者结构。

今年5月15日，银行间市场交易商协会发布了个人汽车贷款和个人住房抵押贷款资产证券化的信息披露准则。潘功胜认

为，在制度建设方面，中国需要充分吸取金融危机的教训以及金融危机后主要经济体金融监管改革的一些成果，譬如，要建立一个动态、标准、透明的信息披露机制；加强对发行人、评级机构等中介机构的规范管理等。

与此同时，对于境外投资者也需要打开大门。“中国债券市场有220多家境外投资者，包括境外的央行、货币当局、国际金融机构、主权财富基金、境外人民币清算行、合格境外机构投资者、人民币合格境外投资者等，信贷资产证券化的产品只是其中一个品种，凡是能够投资中国债券市场的海外投资者，都可以投资资产证券化产品。”潘功胜说。

在风险控制方面，“虽然中国信贷资产证券化目前总体规模并不大，但随着市场规模的扩大，需要高度重视风险防控。”潘功胜认为，“一是要防止过度证券化，不搞再证券化；二是要坚持市场创新和监管相协调的发展理念；三是完善制度建设。比如说，要建立一个动态、标准、透明的信息披露机制，包括在产品的存续期有一个持续的信息披露机制，以及对于信息披露的评价机制等。”

（据《经济参考报》）



位于周商交界处的金水湖花园因位置特殊而备受青睐，特别是30000余平方米的湖景花园更是吸引了购房者的目光。据了解，目前，金水湖花园一二期已销售完毕，三期销售也已进入尾声。图为金水湖花园一角。

记者 赵世全 摄

读《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343