



您的位置：首页 - 文章选登

住房抵押贷款证券化有隐忧(贡丹志；11月15日)

文章作者：贡丹志

近年来，商业银行提供的住房抵押贷款业务呈现爆炸性增长，截至2003年年底，我国的住房抵押贷款余额已经达到12000亿元，是1997年的50倍以上，住房抵押贷款余额占金融机构贷款总余额已达10%，而三年前这个比例还不到2%。

但是，这对于商业银行产生了一个严重的隐忧。商业银行的住房贷款往往以中长期贷款为主，而其资金来源主要是短期存款，客观上存在期限匹配不一致的问题。这种“贷长借短”的情况很容易给银行造成很大风险：一旦短期存款集中到期，银行就需要现金应对储户提款，而大量资金却被长期贷款所占压，导致银行无力还款。

据有关报道，1998年，人民银行便牵头组织了“住宅抵押贷款证券化的研究”。2002年末，我国发放贷款最多的两家银行——建设银行和工商银行已连续三次向人民银行上报了各自的证券化方案。澳大利亚最大的投资银行Macquarie银行也与上海建行达成了合作协议，并在上海成立了首家致力于房贷服务和房贷证券化的公司。最近，央行副行长吴晓灵则明确表示，央行已向国务院上报了实施住房抵押贷款证券化试点的方案，正在审批中。可见，住房抵押贷款证券化已是呼之欲出。

住房抵押贷款证券化有利于形成资本市场和房地产市场的良好互动。商业银行资产流动性提高，风险降低，就会反过来增加住宅按揭贷款的投放量和降低贷款利率，从而促进住房产业的发展，减轻房贷消费者的负担，降低房地产商的风险，从而进一步带来良性连锁效应，提高银行资产流动性，改善银行运营质量，并为资本市场带来生机。不过，我国目前阶段实施住房抵押贷款证券化还存在以下困难和障碍：

首先，缺乏相关法律法规支持。我国现行《证券法》相关条款中，缺乏对资产证券化在房地产融资业务应用中的规定，这势必增加住房贷款证券化的推进难度。同时，有些相关法律法规还与住房抵押贷款证券化存在冲突。如《信托法》中规定银行不能从事信托经营行为，然而，在住房贷款证券化过程中，相关当事人与银行利用契约来完成相应信托功能是必不可少的。所以时下当务之急是制定相关法律法规政策，让住房抵押贷款证券化有法可依。因为证券市场本身就有巨大的风险，而住房抵押贷款证券化属于对体制的创新，又增加了更多的风险，没有法律法规先行决不能贸然开启。

其次，缺乏成熟的中介机构。要实施住房抵押贷款证券化，需要金融、证券、法律、信托、地产、保险等多方面机构的配合，但事实上，目前我国各种市场主体严重缺位。进行住房抵押贷款证券化，需要专业的公司来承购银行住房贷款，并对其进行分类和打包操作，再将“贷款”推向证券市场；还需要专业的信用评估和担保机构对“贷款”进行评估、信用增级和担保，而目前我国信用评估体系不健全，成熟的信用评定和担保机构缺乏，而且没有既有理论基础知识，又有实践操作经验的人才。

第三，证券市场不完善，机构投资者不规范。目前国内证券市场很不完善，证券定价无法反应其真实价值，同时住房抵押贷款证券的购买主体——机构投资者，从数量上和质量上来讲差强人意。在发达国家，证券化后的住房抵押贷款的购买者往往是保险基金，其性质决定了他们往往投资于低风险又有一定收益的长期证券，不过我国社会保险基金进入股市刚刚试点，商业保险基金进入股市也大大受到比例限制，所以如果推进住房抵押贷款证券化，可能导致“买主”缺失。

结合我国目前的国情，笔者认为，当前，我们首先应积极参考西方发达国家的成功经验，尽快制定出适合我国国情并有利于住房抵押贷款二级市场发展的法律、法规；其次，应进一步完善我国的信用担保、金融、法律、房地产等中介体系，如专业化的证券化机构、信用评级机构、房地产资信调查机构等；第三，应健全监管条例和会计制度，加快相关复合型人才的培养；最后，应完善现有财产保险制度，增加住房抵押保险的种类，修改现有条款，合理制定保费金额。

毋庸置疑，我国住房贷款证券化还有很多困难，然而按照目前住房抵押贷款的发展速度，几年后银行的长期资金瓶颈问题势必突现，因此，在目前进行试点尝试，并在实践中积累经验，做到未雨绸缪是十分必要的。

文章出处：《中华工商时报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所