

## 美国住房抵押贷款产品对我国住房抵押贷款工具创新设计的启发

文/张媛朱佳

### 一、美国住房抵押贷款的主要产品

在几十年的发展中，美国的金融机构设计出了各种形式的住房抵押贷款产品，即能够满足客户的需求，有可以拓宽融资渠道，繁荣市场。现在美国的住房抵押产品主要包括：

#### (一) 传统抵押贷款产品

(1) 最常见的还款方式是等额分期付款，即每期（如每月）按固定金额还款。每次的偿还金额中包括当期本金余额的利息及部分本金。在初期大部分金额都是利息，越到后期，利息所占的比例越少，而本金的比例越来越大，直至还清所有的本息为止。

(2) 等本还款法，即每期偿还的款项中，本金额相等。两种方法所偿还的本金额都是相同的，差异产生于利息额。出现这种利息差额的原因，则主要是源于还款方式不同，等额还款法在前期主要是在偿还利息，本金偿还相对滞后；而等本偿还法，则每期所偿还的本金额相同。等本法，早期和晚期的月供额不同，早期大于晚期，而等额法则每期的月供额都一样。

#### (二) 非传统抵押贷款产品

自1970年代以来，在美国出现了许多非传统的抵押贷款，出现这些新式贷款的原因，与当时的市场利率变化有关，市场利率从1964年的6%，涨到了1979年的12%，而到了1981年则涨到了17%。而且利率波动的幅度也不断增大，以至于到了1979年，几乎没有抵押贷款按期还清的。高利率和高通货膨胀率，不仅人贷款从，也给借款人带来了巨大的风险，而且对于新买房的人，要靠贷款买房，几乎是不可能的。一系列的创新工具，就应运而生了。主要包括：

(1) 等级递增还款型贷款（GPMs）这类贷款的一个显著特点是，在贷款偿还期前几年提供一个比标准抵押贷款每月付款额更低的月付，以一个事先约定的比例逐期增加月付，在几年后（通常为5年）月付为一个固定的常数。

(2) 可调利率抵押贷款（ARMs）可调利率抵押贷款的具体形式在数百种以上，而且名称也多种多样。虽然具体形式不完全相同，但可调利率抵押贷款都有一个基本特征，就是贷款利率可变，只是变的基础、幅度、条件方面不一致。

(3) 逆向年金抵押贷款（RAMs）。最大特点在于其“逆向年金”，其含义是，借款人以逐步减少自己在房屋中的股份为代价，可以不断从贷款人那里得到现金支付。

(4) 共享增值抵押贷款（SAMs）这种贷款的主要特征是：贷款利率较低，但要求借款人在贷款到期、或房屋增值后出售时必须与贷款人分享房屋的增值部分。

(5) 特大尾数抵押贷款（BM）。这种方式的抵押贷款期限通常较短，最初几年只偿还少量贷款本息，其余的大宗本息在到期时一次付清或转期续借。这种抵押贷款工具最大的好处是初始利率较同期15年期或30年期的固定利率抵押贷款利率要低。

### 二、对我国住房抵押贷款的启发

美国个人住房抵押贷款的形式多种多样，抵押贷款的对象极其广泛。这对我国个人住房抵押贷款品种的开发具有积极的借鉴意义。

1、我国各贷产品相对单一，尽管最近各大银行也相继推出了新的抵押贷款产品，但是面对的主要客户对象并未有显著改变。加之商业银行从规模扩张向谨慎放贷、提高个贷质量转变使得很多潜在借款人无法获得贷款。这些借款人可能是收入不高、信用等级偏低的中低收入人群，也可能是储蓄存款不足的年轻人。建议改变我国的“二成首付、八成按揭”的固定首付比例，随着我国个人信用制度的建立和完善，可以按照每一贷款申请者不同的信用记录、年龄、收入水平、从事行业等不同指标区分不同的贷款对象，为具备相同或相似条件的贷款群制定有针对性的产品条款；利率和费用：引入“点”的指标与利率配套使用，在利率市场化的基础上开发多元化的个人住房抵押贷款产品；增加还款方式的种类，除保留现有的等额归还本金和等额归还本息方式外，设计出年限不同、递增比率不同的多级支付的还贷方案。比如：等级递增还款贷款、特大尾数抵押贷款较现行固定利率抵押贷款产品设计稍复杂，但能适应不同收入和年龄段消费群体的需求，减轻其经济负担和还款压力。

2、在美国个人住房抵押贷款市场中，美国政府和其他机构如保险公司，联邦住房当局等的担保和参与对贷款产品的主要条款有着重要影响（如对首付比例的影响）。另外政府还通过对购买者采取减税和为低收入者提供房租补贴的办法来满足社会不同阶层、不同贷款对象的具体要求，对美国的整个住房消费信贷市场的促进起着不容忽视的作用。相对于美国政府在个人住房抵押贷款

市场发挥的重要作用，我国政府的作用还十分有限。目前我国抵押贷款保险机构主要为商业保险公司，缺少政府管理机构的扶持，政策性的保险机构尚未建立。在这种情况下，开发反向抵押贷款这类以保险为后盾的房贷产品风险过高，而这些创新产品在我国拥有巨大的市场。因此我国应尽快改变政府在个人抵押贷款保险中的缺位现象，建立起政府、保险公司、银行三位一体的保险体系，从而达到转移和分散抵押贷款风险的目的（作者单位：张媛/西南财经大学金融学院；朱佳中国民航飞行学院航空运输管理学院）

#### 相关链接

[伊利诺斯原则及其对我国反垄断法的启示](#)  
[论国际货运代理是第四方物流](#)  
[国际贸易中的信用证欺诈及其防范](#)  
[美国住房抵押贷款产品对我国住房抵押贷款工具创新设计的启发](#)

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心