



住房保障工程RMBS融资 路径的选择与优化

汇报人：

2024-02-06

目录

CONTENTS

- 住房保障工程背景与目标
- RMBS融资路径基本原理及优势
- 住房保障工程RMBS融资路径选择策略
- 住房保障工程RMBS融资路径优化方案设计
- 实施步骤与关键成功因素剖析
- 挑战、风险及应对措施



01

住房保障工程背景与目标

住房保障工程概述



定义与性质

住房保障工程是指政府为解决中低收入家庭住房问题而实施的一系列政策措施，具有社会保障性质。



发展历程

回顾我国住房保障工程的发展历程，从最初的廉租房、经济适用房到共有产权房、租赁补贴等多种形式，政策体系不断完善。



重要意义

住房保障工程对于促进社会公平、维护社会稳定、推动房地产市场健康发展具有重要意义。



融资需求与现状分析

融资需求

住房保障工程建设需要大量资金投入，包括土地购置、房屋建设、配套设施建设等方面的费用。



存在问题

传统融资模式难以满足住房保障工程持续、大规模的资金需求，需要探索新的融资路径。

融资现状

目前，住房保障工程融资主要依赖政府财政投入、银行贷款等传统渠道，融资渠道相对单一，融资成本较高。





RMBS融资路径引入目的

1

RMBS概念

RMBS (Residential Mortgage-Backed Securities) 即住房抵押贷款支持证券，是一种以住房抵押贷款为基础资产的证券化产品。

2

引入目的

通过RMBS融资路径，可以将缺乏流动性但能够产生可预见的稳定现金流的住房抵押贷款转化为可交易的证券，从而拓宽住房保障工程的融资渠道，降低融资成本。

3

适用性分析

RMBS融资路径适用于住房保障工程中已建成并投入运营的租赁住房项目，这些项目能够产生稳定的租金收入，为RMBS提供还款来源。



预期目标与效果展望

预期目标

通过引入RMBS融资路径，预期能够拓宽住房保障工程的融资渠道，降低融资成本，提高资金使用效率，推动住房保障工程可持续发展。

效果展望

RMBS融资路径的引入将有助于优化住房保障工程的融资结构，提高金融市场的参与度，促进房地产市场与金融市场的良性互动。同时，通过证券化运作，还能够提高住房保障工程的透明度和市场化程度，增强投资者的信心。



02

RMBS融资路径基本原理及优势




RMBS定义及运作机制

RMBS (Residential Mortgage-Backed Securities) 即住房抵押贷款支持证券，是一种以住房抵押贷款为基础资产的证券化产品。

RMBS的运作机制主要包括资产池构建、特殊目的载体 (SPV) 设立、信用增级与评级、证券发行与交易等环节。通过这些环节，RMBS将缺乏流动性但能够产生可预见的稳定现金流的住房抵押贷款，转化为可以在金融市场上出售和流通的证券。



国内外RMBS市场发展现状对比



国内RMBS市场起步较晚，但近年来发展迅速，市场规模不断扩大，产品种类逐渐丰富。同时，国内RMBS市场在风险控制、法律法规、市场监管等方面也在不断完善。

国外RMBS市场相对成熟，市场规模庞大，产品种类繁多。在风险控制、信用评级、市场监管等方面有着丰富的经验和完善的制度。然而，近年来国外RMBS市场也暴露出一些问题，如次贷危机等，为市场带来了一定的冲击。





RMBS在住房保障工程中应用优势

降低融资成本

RMBS通过信用增级和评级等手段，提高了证券的信用等级和市场接受度，从而降低了融资成本。

优化资产负债结构

通过RMBS融资，可以将风险较高的住房抵押贷款从银行资产负债表中移出，从而降低银行风险，优化资产负债结构。

01

盘活存量资产

通过RMBS融资，可以将缺乏流动性的住房抵押贷款转化为可流通的证券，从而盘活存量资产，提高资金使用效率。

02

降低融资成本

RMBS通过信用增级和评级等手段，提高了证券的信用等级和市场接受度，从而降低了融资成本。

03

拓宽融资渠道

RMBS为住房保障工程提供了一种新的融资渠道，可以吸引更多的投资者参与，增加资金来源。

04

优化资产负债结构

通过RMBS融资，可以将风险较高的住房抵押贷款从银行资产负债表中移出，从而降低银行风险，优化资产负债结构。



典型案例分析



国内某大型商业银行发行的RMBS产品，成功将一批住房抵押贷款证券化，并在市场上获得了广泛的认可和好评。该产品的发行不仅降低了银行的资金成本，还提高了银行的资产流动性，为银行带来了可观的收益。

国外某知名投资银行在次贷危机前大量发行了高风险RMBS产品，导致其在次贷危机中遭受了巨大损失。这一案例揭示了RMBS市场在风险控制和监管方面的重要性，为后来的市场发展提供了宝贵的经验教训。



03

住房保障工程RMBS融资路径选择策略

政策法规影响因素分析

住房保障政策

了解国家及地方政府的住房保障政策，包括住房补贴、土地供应、税收优惠等，分析其对RMBS融资的影响。



金融监管政策

关注金融监管机构对RMBS等资产证券化产品的监管政策，包括发行条件、信息披露、风险管理等方面的要求。



法律法规限制

了解相关法律法规对RMBS融资的限制，如《证券法》、《公司法》等，确保融资活动符合法律法规规定。

市场需求与供给状况评估

01



投资者需求



分析投资者对RMBS产品的投资偏好、风险承受能力等，评估市场需求状况。

02



房地产市场供给



了解房地产市场的房屋供应情况，包括保障性住房、商品房等，分析其对RMBS融资的影响。

03



竞争状况



评估同类RMBS产品的市场竞争状况，了解其他融资方式的优劣势，为选择融资路径提供参考。

风险控制与信用评级要求考虑



风险控制措施

制定完善的风险控制措施，包括风险识别、评估、监控和应对等，降低RMBS融资过程中的风险。



信用评级要求

了解信用评级机构对RMBS产品的评级标准和要求，提升产品的信用等级，降低融资成本。



信息披露与透明度

加强信息披露工作，提高RMBS产品的透明度，增强投资者信心。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/658054004015006106>