



金融危机背景下的产业发展 ——基于重庆的实证

Jinrong Weiji Beijingxia de Chanye Fazhan
Jiyu Chongqing de Shizheng



周兵 房朝君 著

重庆打造中国长江上游的金融中心，

金融的快速发展将会对重庆产业发展产生更为重要的影响，

因此，系统研究金融危机背景下的重庆产业发展将有助于风险预警和风险防范。

本书通过对重庆目前产业发展现状的研究及对重庆产业长远发展的展望，

并结合特定的经济和政策环境，

构建出金融危机背景下加快重庆产业发展政策制定的指导思想和基本原则，

进一步给出重庆产业发展的战略性措施。



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

教育部2011年度人文社会科学研究项目“外国直接投资对中国区域金融发展差异及其门槛效应研究”（项目编号：11YJA790222）的阶段性研究成果；重庆市科委2012年度软科学项目“重庆区域金融中心评价指标体系构建及实证分析”（项目编号：cstc2012cx-rkxA00061）的阶段性研究成果。

金融危机背景下的产业发展 ——基于重庆的实证

Jinrong Weiji Beijingxia de Chanye Fazhan
Jiyu Chongqing de Shizheng

周兵 房朝君 著



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

金融危机背景下的产业发展:基于重庆的实证/周兵,房朝君著. —成都:西南财经大学出版社,2013. 6
ISBN 978 - 7 - 5504 - 1023 - 7

I. ①金… II. ①周…②房… III. ①产业发展—研究—重庆市
IV. ①F127. 719

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 093000 号

金融危机背景下的产业发展:基于重庆的实证

周 兵 房朝君 著

责任编辑:冯 梅
助理编辑:李维洁
封面设计:杨红鹰
责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookej.com
电子邮件	bookej@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	170mm × 240mm
印 张	11.5
字 数	170 千字
版 次	2013 年 6 月第 1 版
印 次	2013 年 6 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 1023 - 7
定 价	38.00 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。

目 录

1 前言 / 1

1.1 研究的意义 / 1

1.2 研究的思路与结构 / 1

1.2.1 研究的思路 / 1

1.2.2 研究的结构 / 2

2 美国次贷危机 / 4

2.1 美国次贷危机形成与发展的背景 / 4

2.1.1 金融创新与金融衍生品概念 / 4

2.1.2 次级住房抵押贷款相关概念 / 9

2.1.3 次级住房抵押贷款的证券化过程 / 10

2.1.4 次贷危机的运行 / 13

2.2 次贷危机爆发的过程概述 / 14

2.3 次贷危机形成的原因分析 / 18

2.3.1 信用体系的漏洞 / 18

2.3.2 金融的过度创新 / 18

2.3.3 金融风险的忽视 / 19

2.3.4 政府监管的缺失 / 21

2.3.5 宏观经济政策环境与全球经济形势的影响 / 23

2.3.6 虚拟经济与实体经济的失衡 / 24

3 美国次贷危机对我国和重庆经济的影响 / 26

3.1 美国次贷危机对我国经济的影响 / 26

3.1.1 美国次贷危机对我国经济的总体影响 / 26

3.1.2 美国次贷危机对我国经济各因素的影响 / 27

3.2 美国次贷危机对重庆的影响 / 31

3.2.1 重庆对外经济运行情况 / 31

3.2.2 重庆工业产业情况 / 33

4 重庆市“一圈两翼”产业发展现状分析 / 35

4.1 重庆市“一圈两翼”产业发展概述 / 35

4.2 重庆市“一圈两翼”非农产业区位商分析 / 44

4.2.1 重庆市非农产业区位商横向比较分析 / 47

4.2.2 重庆市非农产业区位商纵向比较分析 / 48

4.3 重庆市“一圈两翼”三次产业专业化指数比较分析 / 49

4.3.1 产业专业化指数的测度 / 49

4.3.2 “一圈两翼”分区的三次产业专业化指数的静态与动态分析 / 50

4.3.3 “一圈两翼”分区的三次产业结构的横向与纵向比较 / 53

4.3.4 重庆市都市区分区的三次产业专业化指数的静态与动态
分析 / 54

4.4 重庆市“一圈两翼”2002—2007年产业的比较成本收入比率比较 分析 / 57

4.4.1 重庆市“一圈两翼”2003—2007年分区的产业的比较成本收
入比率静态与动态分析 / 57

4.4.2 重庆市就产业比较成本收入比率在一圈之间、两翼之间、一圈
与两翼之间的横向比较分析 / 65

4.4.3	重庆市就产业比较成本收入比率在一圈之间、两翼之间、一圈与两翼之间 2003—2007 年的纵向比较分析 / 66
4.5	重庆市“一圈两翼”2002—2007 年产业的比较劳动生产率比较分析 / 67
4.5.1	比较劳动生产率指标含义及数据选取 / 67
4.5.2	指标的变化及数据分析 / 68
5	重庆市“一圈两翼”产业竞争力现状及比较分析 / 79
5.1	产业竞争力评价指标体系 / 79
5.1.1	指标体系建立原则 / 79
5.1.2	构建指标体系 / 79
5.1.3	评价模型 / 81
5.2	重庆“一圈两翼”2003—2007 年产业竞争力静态与动态比较分析 / 82
5.2.1	重庆市各区县三次产业静态竞争力比较分析 / 82
5.2.2	重庆市各区县三次产业动态竞争力比较分析 / 91
5.2.3	重庆市都市区产业竞争力静态分析 / 94
5.2.4	重庆市都市区产业动态竞争力比较分析 / 97
5.2.5	结论与建议 / 98
6	重庆市“一圈两翼”产业发展战略目标制定 / 101
6.1	重庆市“一圈两翼”产业发展机会、威胁、优势和劣势的定性比较 (SWOT 分析) / 101
6.1.1	重庆市“一圈两翼”产业发展的 SWOT 分析 / 102
6.1.2	“一圈两翼”产业发展的优势 / 105
6.1.3	“一圈两翼”产业发展的劣势 / 107
6.2	重庆市“一圈两翼”主导产业选择 / 109
6.2.1	现有主导产业分析 / 109

6.2.2	重庆主导产业选择标准 /	124
6.2.3	重庆主导产业确定 /	125
6.2.4	“一圈两翼”主导产业选择的标准 /	128
6.3	重庆市未来10年“一圈两翼”的主导产业 /	129
6.3.1	重庆市现有主导产业 /	129
6.3.2	未来10年重庆市“一圈两翼”主导产业选择 /	143
7	重庆现阶段的产业政策及分析评价 /	146
7.1	财政税收政策及分析评价 /	147
7.1.1	财政税收政策的“阻碍”作用 /	147
7.1.2	现阶段积极的财政税收政策 /	149
7.2	金融政策及分析评价 /	153
8	全球金融危机下加快重庆产业发展的保障措施 /	155
8.1	加快重庆产业发展政策制定的指导思想和基本原则 /	155
8.1.1	金融危机背景下加快重庆产业发展政策制定的指导思想 /	155
8.1.2	金融危机背景下加快重庆产业发展政策制定的基本原则 /	156
8.2	全球金融危机下加快重庆产业发展的保障措施 /	157
8.2.1	夯实物质基础 /	157
8.2.2	提高科技创新能力 /	160
8.2.3	优化政务环境 /	162
8.2.4	规范发展行业中介 /	163
8.2.5	发展职业教育 /	163
8.2.6	深化体制改革 /	164
8.2.7	完善社会保障体系 /	164
	参考文献 /	165

1 前言

1.1 研究的意义

本书通过对重庆目前产业发展现状的研究及对重庆产业长远发展的展望,并结合特定的经济和政策环境,从而构建出金融危机背景下加快重庆产业发展政策制定的指导思想和基本原则,进一步给出重庆产业发展的战略性措施,其中包括产业结构调整措施、产业布局优化措施、产业组织合理化措施和产业链整合措施以及全球金融危机下加快重庆产业发展的保障措施和加快重庆产业发展的政策构建。至此,通过本书的研究,为现阶段重庆产业发展政策的实施提供了重要的参考依据。

1.2 研究的思路与结构

1.2.1 研究的思路

本书的研究思路主要为:

(1) 背景资料 and 数据的收集。主要涉及全球金融危机、“314”总体部署和“建设重庆为我国内陆开放高地的总体战略选择”三项重要事件的资料。

(2) 对上述资料进行整理、分析。分析次贷危机及其引发的全球性金融危机对世界经济、对中国和重庆的具体影响,重点分析其对重庆产业发

展的影响。

(3) 收集有关重庆产业发展状况和各项政策的资料, 并进行整理和分析。对产业发展的研究分为三个阶段: 2002—2005 年为分析的第一个阶段, 产业发展的现状为第二个阶段, 2009—2020 年的中长期发展为分析的第三个阶段, 在此基础上分析与产业相关的各项政策并予以评价。

(4) 利用定性分析法, 结合分析的背景及重庆产业发展的规划给出全球金融危机下加快重庆产业发展的措施与政策构建, 做出研究结论。

1.2.2 研究的结构

本书的研究是结合特定背景对重庆市产业发展的现状进行分析, 并从长远发展角度给出加快重庆产业发展的措施与政策构建。整个逻辑结构示意如图 1-1 所示:

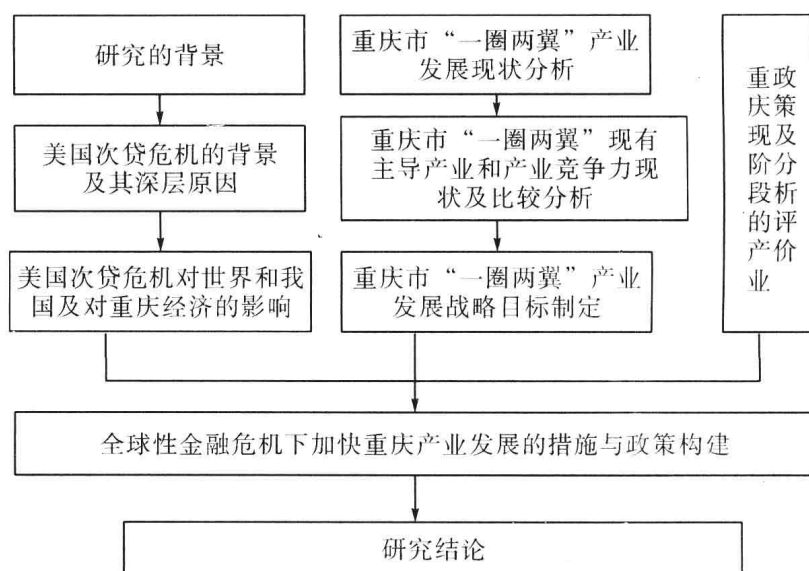


图 1-1 逻辑结构示意图

根据图 1-1 所示的逻辑结构示意图, 本书的主要研究内容分为 8 章。具体安排如下:

第 1 章: 前言。

前言中分析研究背景, 阐述研究的目的和意义, 研究思路及逻辑结

构,并提出研究方法。

第2章:美国次贷危机的背景及次贷危机的深层原因研究。

这部分阐述美国次贷危机形成与发展的背景,概括次贷危机爆发的过程概述,分析次贷危机形成的因素,为本书的研究介绍特定的背景。

第3章:美国次贷危机对世界和我国及对重庆经济的影响研究。

这部分主要对美国次贷危机已产生的影响进行总结性研究并作出远期评估。主要研究分为三个层面:首先,研究美国次贷危机对世界经济的影响,主要从金融领域和实体经济两方面进行分析;其次,研究美国次贷危机对我国经济的影响,分别介绍其对不同领域的影响,并分析总体影响;最后,研究美国次贷危机对重庆地区经济的影响,分别从近期和远期角度进行分析。

第4章:重庆市“一圈两翼”产业发展现状分析研究。

这部分主要对重庆市“一圈两翼”2002—2007年的三次产业进行静态和动态比较分析。

第5章:重庆市“一圈两翼”现有主导产业和产业竞争力现状及比较分析研究。

这部分主要对重庆市“一圈两翼”现有的7个主导产业进行分析,并对其产业竞争力进行静态与动态比较分析。

第6章:重庆市“一圈两翼”产业发展战略目标制定研究。

这部分主要通过对重庆市“一圈两翼”产业发展机会、威胁、优势和劣势的定性比较,提出其主导产业选择和未来产业发展战略目标。

第7章:重庆现阶段的产业政策及分析评价研究。

这部分主要通过对现阶段重庆市与产业相关的财政税收政策、金融政策以及其他政策进行分析评价。

第8章:全球金融危机下加快重庆产业发展的措施与政策构建研究。

本部分将构建金融危机背景下加快重庆产业发展政策制定的指导思想和基本原则,进而给出重庆产业发展的战略性措施,包括产业结构调整措施、产业布局优化措施、产业组织合理化措施和产业链整合措施;以及全球金融危机下加快重庆产业发展的保障措施和加快重庆产业发展的政策构建。

2 美国次贷危机

2.1 美国次贷危机形成与发展的背景

2.1.1 金融创新与金融衍生品概念

2.1.1.1 金融创新及其动因

有关金融创新，目前国内外学术界尚未有统一定义。关于金融创新的含义，大多是依据著名经济学家熊彼特的观点衍生而来。熊彼特在其成名作《经济发展理论》中对创新进行了定义：创新即是新的生产函数的建立，也相当于企业家对企业要素实行新的组合。依此观点，创新既包括技术创新，同样也包括组织管理上的创新，两者都可以导致生产函数或供应函数的变化。创新有五种情形：①新工艺的应用；②新产品的出现；③新的生产组织与管理方式的确立；④新资源的开发；⑤新市场的开拓。

自著名经济学家熊彼特提出创新理论并用它来解释经济周期和社会过渡问题以后，一些学者开始把创新理论引入金融研究中，对金融创新的成因、利弊和对策发表了各自的见解。金融创新的含义虽然大部分来源于熊彼特经济创新的理论，但各个定义区别明显，概括而言，金融创新有以下三个层面的含义：

第一，宏观层面的金融创新。将金融创新与金融史上的重大历史变革等同起来，认为整个金融业的发展史就是一部不断创新的历史，金融业的每项重大发展都离不开金融创新。这个层面理解的金融创新有如下特点：金融创新的时间跨度长，将整个货币信用的发展史视为金融创新史，金融

发展史上的每一次重大突破都视为金融创新；金融创新涉及的范围相当广泛，不仅包括金融技术的创新，金融市场的创新；金融服务、产品的创新，金融企业组织和管理方式的创新，金融服务业结构上的创新，而且包括现代银行业产生以来的有关银行业务，银行支付和清算体系，银行的资产负债管理乃至金融机构、金融市场、金融体系，国际货币制度等方面的历次变革。

第二，中观层面的金融创新。这是指金融机构特别是银行中介功能的变化，可分为技术创新、产品创新以及制度创新。技术创新是指改进现有或创造新的产品、生产过程或服务方式的技术活动。产品创新是指创造某种新产品或对某一新或老产品的功能进行创新，进一步满足顾客需求或开辟新的市场。制度创新则是指在人们现有的生产和生活环境条件下，通过创设新的、更能有效激励人们行为的制度、规范体系来实现社会的持续发展和变革的创新。从这个层面上，可将金融创新定义为，政府或金融当局和金融机构为适应经济环境的变化和在金融过程中的内部矛盾运动，而防止或转移经营风险和降低成本，为更好地实现流动性，安全性和盈利性目标而逐步改变金融中介功能，创造和组合一个新的高效率的资金营运方式或营运体系的过程。

第三，微观层面的金融创新。这是指金融工具的创新，可分为四种类型：

信用创新型，例如用短期信用来实现中期信用，以及分散投资者独家承担贷款风险的票据发行便利等；

风险转移创新型，它包括能在各经济机构之间相互转移金融工具内在风险的各种新工具，如货币互换、利率互换等；

增加流动创新型，它包括能使原有的金融工具提高变现能力和可转换性的新金融工具，如长期贷款的证券化等；

股权创造创新型，它包括使债权变为股权的各种新金融工具，如附有股权认购书的债券等。

从金融创新的角度来看，美国金融危机原因主要有以下三点：

其一，顺应需求的变化。3个月期的美元国库券利率由20世纪50年代的1%~3.5%，上升到20世纪70年代的4%~11.5%，再扩大至20世纪80年代的5%~15%，利率的剧烈波动造成了巨额的资本利得或资本损

失，并使投资回报率具有非常大的不确定性。经济环境的这一变化，刺激了对满足该需求创新的探求，激励人们创造一些能够降低利率风险的新金融工具。

其二，顺应供给的变化。当前计算机和通信技术的发展，是导致供给条件发生变化的最重要源泉，它有力地刺激了金融创新。新计算机技术可以大大降低金融交易的成本，如果这种新计算机技术可以运用到金融交易中，金融机构便可以创造出可能对公众有吸引力的新金融产品和新金融工具。银行卡即是其中之一。计算机和通信技术的发展进步也改善了市场获得证券信息的能力，这种由交易和信息技术的发展而带来的金融创新最重要的例证是证券化。

其三，规避既有管理法规。由于金融业比其他行业受到更为严格的管理，政府管理法规也就成为该行业创新的重要推动力量。如果管理法规的某些约束可以合理地或被默认地予以规避，并可以带来收益，创新便会发生。过去美国银行业在法定准备金与存款利率两方面受到限制，由于通货膨胀率引起的较高的利率水平同存款利率上限和存款准备金合同减少了银行利润，促使商业银行产生了欧洲美元、银行商业票据、可转让提款通知书账户、自动转换储蓄账户和隔日回购协定、货币市场互助基金等形式的金融创新。

目前，金融创新大致可以概括为五类：所有权凭证、融资工具、股权账户、衍生金融产品、组合金融工具。上述五类中以金融衍生品在近年中最受关注，此次次贷危机也是由于金融衍生品的过度使用所造成。

2.1.1.2 金融衍生品

(1) 金融衍生品的特点

金融衍生品是指以货币、债券、股票等传统金融产品为基础，以杠杆性的信用交易为特征的金融产品，也指其价值依赖于基础资产价值变动的合约。这种合约可以是标准化的，也可以是非标准化的。标准化合约是指其标的物的交易价格，交易时间，资产特征，交易方式等都是事先标准化的，此类合约大多在交易所上市交易，如期货。非标准化合约是指交易由双方自行约定，具有较高的灵活性，如远期协议。

金融衍生产品是与金融相关的派生物，通常是指从原生资产派生出来的金融工具。其共同特征是保证金交易，即只要支付一定比例的保证金就

可进行全额交易，不需实际上的本金转移，合约的了结一般也采用现金差价结算的方式进行，只有在满期日以实物交割方式履约的合约才需要买方交足贷款。因此，金融衍生产品交易具有杠杆效应。保证金越低，杠杆效应越大，风险也就越大。因此，金融衍生产品交易具有以下特点：

①零和博弈。即合约交易的双方盈亏完全负相关，且净损益为零，因此称“零和”。

②高杠杆性。衍生产品的交易采用保证金制度，即交易所所需的最低资金只需满足基础资产价值的某个百分比。保证金可以分为初始保证金，维持保证金，并且在交易所交易时采取盯市制度，如果交易过程中的保证金比例低于维持保证金比例，那么将收到追加保证金通知，如果投资者没有及时追加保证金，其将被强行平仓。可见，衍生品交易具有高风险高收益的特点。

金融衍生产品有规避风险，价格发现的作用，是对冲资产风险的比较好的方法。但任何事物有利也有弊，被规避的风险一定是有人去承担。金融衍生产品的高杠杆性就是将巨大的风险转移给了愿意承担的人，这类交易者称为投机者，而规避风险的一方称为套期保值者，另外一类交易者被称为套利者，这三类交易者共同维护了上述功能在金融衍生产品市场的发挥。

（2）金融衍生产品的种类

市场上金融衍生品种类繁多，活跃的金融创新活动使金融衍生品不断地推陈出新。金融衍生产品主要有以下几种分类方法：

①根据产品形态，可以分为远期、期货、期权和互换四大类。

远期合约和期货合约都是交易双方约定在未来某一特定时间、以某一特定价格、买卖某一特定数量和质量资产的交易形式。期货合约是期货交易所制定的标准化合约，对合约到期日及其买卖的资产的种类、数量、质量做出了统一的规定。远期合约是根据买卖双方的特殊需求由买卖双方自行签订的合约。因此，期货交易流动性较高，远期交易流动性较低。

期权交易是买卖权利的交易。期权合约规定了在某一特定时间、以某一特定价格买卖某一特定种类、数量、质量原生资产的权利。期权合同有在交易所上市的标准化合同，也有在柜台交易的非标准化合同。

掉期合约是一种为交易双方签订的在未来某一时期相互交换某种资产

的合约。准确地说,掉期合约是当事人之间签订的在未来某一期间内相互交换他们认为具有相等经济价值的现金流的合约。较为常见的是利率掉期合约和货币掉期合约。掉期合约中规定的交换货币是同种货币,则为利率掉期;是异种货币,则为货币掉期。

②根据交易方法,可分为场内交易和场外交易。

场内交易,又称交易所交易,指所有的供求方集中在交易所进行竞价交易的交易方式。这种交易方式具有交易所向交易参与者收取保证金、同时负责进行清算和承担履约担保责任的特点。此外,由于每个投资者都有不同的需求,交易所事先设计出标准化的金融合同,由投资者选择与自身需求最接近的合同和数量进行交易。所有的交易者集中在一个场所进行交易,这就增加了交易的密度,一般可以形成流动性较高的市场。期货交易和部分标准化期权合同交易都属于该交易方式。

场外交易,又称柜台交易,指交易双方直接成为交易对手的交易方式。这种交易方式有许多形态,可根据每个使用者的不同需求设计出不同内容的产品。同时,为满足客户的具体要求、出售衍生产品的金融机构需要有高超的金融技术和风险管理能力。场外交易不断产生金融创新。但是,由于每个交易的清算是由交易双方相互负责进行的,交易参与者仅限于信用程度高的客户。掉期交易和远期交易是具有代表性的柜台交易的衍生产品。

(3) 金融衍生品的风险

由于金融衍生品作为金融创新的一类,在创建初就带着突破监管的目的,因此衍生品给资本提供了获得巨额回报的同时,人们逐渐发现其同样伴随着严重的来自于监管的风险。对于金融衍生产品的监管,国际上通常采取企业自控、行业协会和交易所自律、政府部门监管的三级风险管理模式。

①微观金融主体的自我监督管理。

首先,建立风险决策机制和内部监管制度,包括限定交易的目的、对象、目标价格、合约类型、持仓数量、止损点位、交易流程及不同部门的职责分配等。其次,加强内部控制,严格控制交易程序,将操作权、结算权、监督权分开,有严格的层次分明的业务授权,加大对越权交易的处罚力度。最后,设立专门的风险管理部门,通过“风险价值方法”和“压力

试验法”对交易人员的交易进行记录、确认、市价计值，评价、度量和防范在金融衍生产品交易过程中面临的信用、市场、流动性、结算、操作等方面的风险。

②交易所监管。

第一，创建完备的金融衍生品市场制度，包括严格的市场信息披露制度，增强透明度；大额报告制度；完善的市场准入制度，对衍生市场交易者的市场信用状况进行调查和评估，制定资本充足要求及其他场内、场外市场交易规则等。第二，建立衍生品市场担保制度，包括合理制定并及时调整保证金比例，起到第一道防线的作用；持仓限额制度，发挥第二道防线的作用；日间保证金追加条款；逐日盯市制度或称按市价计值加强清算、结算和支付系统的管理；价格限额制度等。第三，加强财务监督，根据衍生产品的特点，改革传统的会计记账方法和原则，制定统一的信息披露规则和程序。

③政府部门的宏观调控与监管。

首先，完善立法，对金融衍生产品设立专门的法律，制定有关交易管理的统一标准；其次，加强对从事金融衍生产品交易的金融机构的监管，规定从事交易的金融机构的最低资本额，确定风险承担限额，对金融机构进行定期及不定期的现场与非现场检查，从而形成有效的控制与约束机制。最后，严格区分银行业务与非银行业务，控制金融机构业务交叉程度。同时，中央银行在某个金融机构因突发事件发生危机时，应及时采取相应挽救措施，迅速注入资金或进行暂时干预。

当前，关于金融衍生品的监管风险主要体现在两个方面。一方面，金融机构内部控制薄弱，对交易员监督不力。另外，过度的激励机制激发了交易员的冒险精神，增大了交易过程中的风险系数。另一方面，主要表现为金融监管不力。

2.1.2 次级住房抵押贷款相关概念

次级房屋抵押贷款（Subprime Mortgage Loan），又叫次级住房按揭贷款，指银行针对信用记录较差的客户发放的一种按揭房贷。美国的银行贷款分为六个等级，分别是：Premierplus、Premier、A-、B、C、C-。评级

标准为申请者的按揭贷款偿付记录、破产记录，以及债务收入比率。信用评分采用 FICO 指标。按揭成数（LTV）是指贷款与资产价值的比例。一般而言，贷款等级越高，FICO 评分越高；按揭成数越低，表明贷款风险较小，相应定价越低，反之则越高。该市场大致可以划分为以下三个层次（见表 2-1）：

表 2-1 美国按揭贷款市场的三个层次

按揭贷款市场		
优质贷款市场 (Prime Market)	ATL-A 贷款市场 (Alternative Market)	次级贷款市场 (Subprime Market)
面向信用在 660 分以上，信用等级高，收入稳定可靠，债务负担合理的客户。这些客户主要选择 30 年或 15 年固定利率按揭贷款，浮动利率贷款所占份额在 20% 以下。	面向信用分数在 620 分到 660 分之间的主流阶层，也包括部分高于 660 分的客户，介于优质贷款市场和次级贷款市场之间，贷款利率通常比优质贷款利率高 1% ~ 2%，浮动利率贷款所占份额在 60% 左右。	面向信用分数低于 620 分，收入证明缺失，负债较重的客户，贷款利率一般比优质贷款利率高 2% ~ 3%，浮动利率贷款所占份额在 85% 左右。

2.1.3 次级住房抵押贷款的证券化过程

美国的过手抵押证券主要有以下四种：

- (1) 政府国民抵押协会（GNMA）担保的过手证券。
- (2) 联邦住宅贷款抵押公司（FHLMC）的参政书。
- (3) 联邦国民抵押协会（FNMA）的抵押支持债券。
- (4) 民间性质的抵押过手债券。

住房抵押贷款证券的出现是由于美国 20 世纪 60 年代通货膨胀加剧，利率攀升，使金融机构的固定资产收益率逐渐不能弥补攀高的短期负债成本。同时，商业银行的储蓄资金被大量提取，经营陷入困境。该情况下，为缓解金融机构资产流动性不足的问题，政府决定启动并搞活住房抵押贷款二级市场，为住房业的发展和复兴开辟一条资金来源新途径，此举创造了意义深远的住房抵押贷款证券化业务。随后，该业务从美国扩展到加拿大、欧洲和日本等其他国家和地区。