

中国个人住房抵押贷款资产支持证券行业研究

2022版



观点摘要

个人住房抵押贷款资产支持证券（“RMBS”）

2021年房地产行业回顾



上半年受到货币效应等因素的影响，房地产市场景气度很高。但转入下半年，受到“三道红线”、贷款集中度管理和预售资金监管等政策的影响，房企现金流出现紧缩，部分房企再融资断裂出现风险事件。

2021年个人住房贷款市场回顾



个人住房贷款余额已超38万亿元，增速小幅回落，不良率仍保持较低的水平。

2021年RMBS回顾



RMBS发行呈常态化、多样化趋势，发行量在银行间信贷ABS市场仍居首位；基础资产信用表现受到疫情的一定影响，但也展现出较强的韧性，目前已基本恢复至疫情前水平；证券信用表现保持稳定。

2022年房地产行业展望



房地产开发企业信用质量将加速分化。全国房地产市场规模将见顶并少许回落，一二线城市及城市圈核心三线城市的房地产需求仍将保持旺盛，其他地区有可能面临量价齐跌的风险。

2022年个人住房贷款市场展望



个人住房抵押贷款整体规模增速将进一步下滑，不良率仍将保持在较低水平。

2022年RMBS展望



预计整体发行规模仍将居中国结构融资市场产品发行量首位，但有可能受到疫情的不确定性和相关房地产政策的影响；资产信用质量和证券信用表现将保持稳定。

分析师

张恩杰
北京
+86-10-65166082
Enjie.Zhang@spgchinaratings.cn

施蓓蓓
北京
+86-10-65166084
Beibei.Shi@spgchinaratings.cn

李澄云
北京
+86-10-6516 6087
Chengyun.Li@spgchinaratings.cn

周侃
北京
+86-10-65166081
Kan.Zhou@spgchinaratings.cn

标普信评

S&P Global
China Ratings

注：本次分析是根据公开信息所作的案头分析，我们并没有与任何机构进行访谈或其他任何形式的互动沟通。在相关信息缺失或保密的情况下，本次分析并未涵盖所有与我们方法论直接相关的指标。

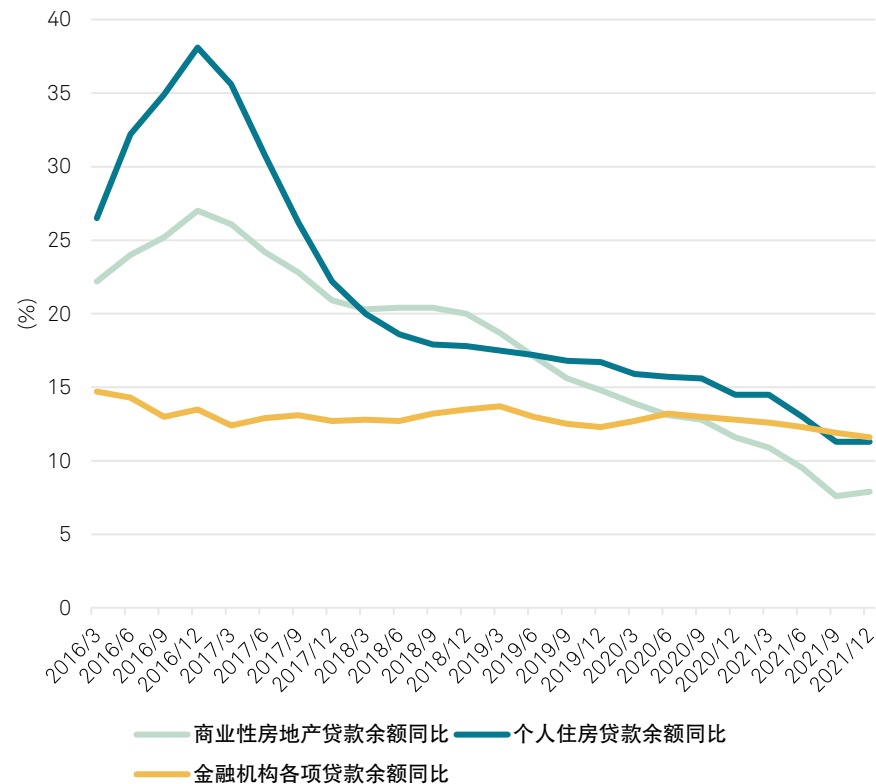
2022年中国房地产行业信用表现展望

中国房地产行业

图表1：商品房销售面积及销售额同比增速情况



图表2：房地产行业贷款季度同比增速



- 预计2022年房地产开发行业将保持稳健发展的态势，行业内企业整体信用质量基本稳定。
- 预计2022年房地产宏观调控政策仍将保持“房住不炒”和“一城一策”的调控框架，坚持稳房价、稳地价、稳预期的调控目标。
- 预计2022年商品房销售额将下滑7%左右，一二线城市及城市圈核心三线城市的房地产需求仍将保有强劲，但其他地区的房地产市场可能面临量价齐跌的风险。
- 预计随着房企违约后处置过程逐步完善，金融机构对于行业谨慎态度有所缓和，贷款投放逐步正常化，行业杠杆率下降到安全区间，行业可能开始回暖。

标普信评

S&P Global
China Ratings

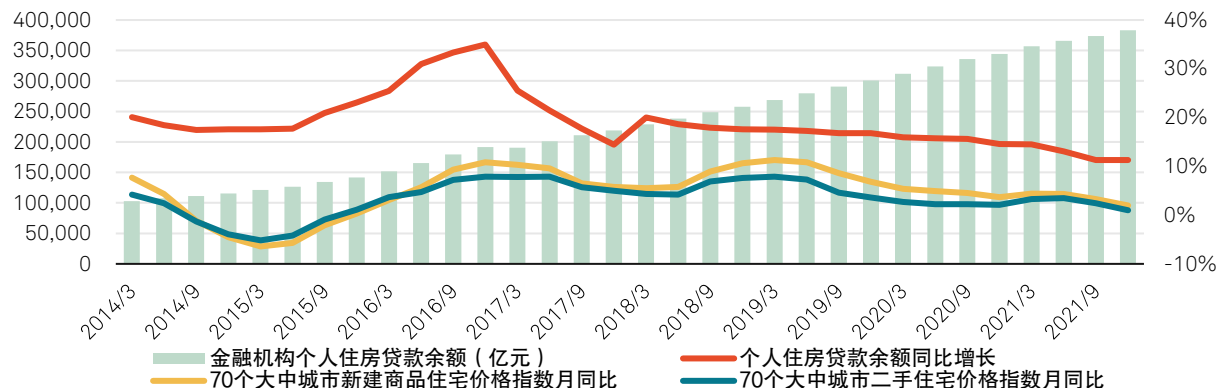
资料来源：中国人民银行，国家统计局。标普信评整理。
版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2022年中国个人住房贷款市场信用表现展望

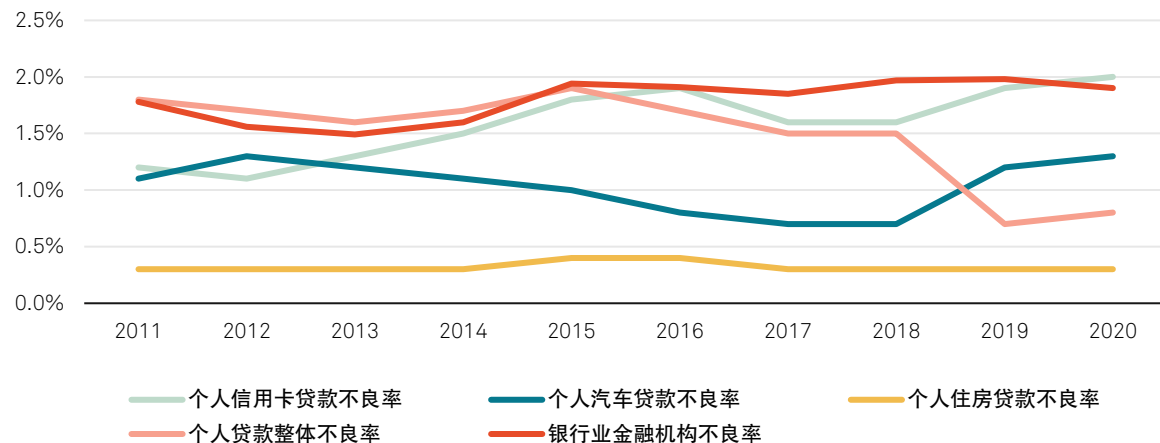
中国个人住房贷款市场

- 中国个人住房贷款市场余额已超38万亿元，近年增速小幅回落。受近期政策影响，部分银行或将适度收缩按揭贷款规模，但其整体影响有限，预计2022年贷款增速将基本保持稳定。
- 近年来，与其他类型的零售类贷款相比，个人住房贷款不良率保持在最低水平，预计2022年个人住房贷款不良率仍将保持低位平稳。
- 我们认为，LPR的推行能够更有效及时地反映市场的流动性水平，更好地反映商业按揭贷款市场的供需情况。

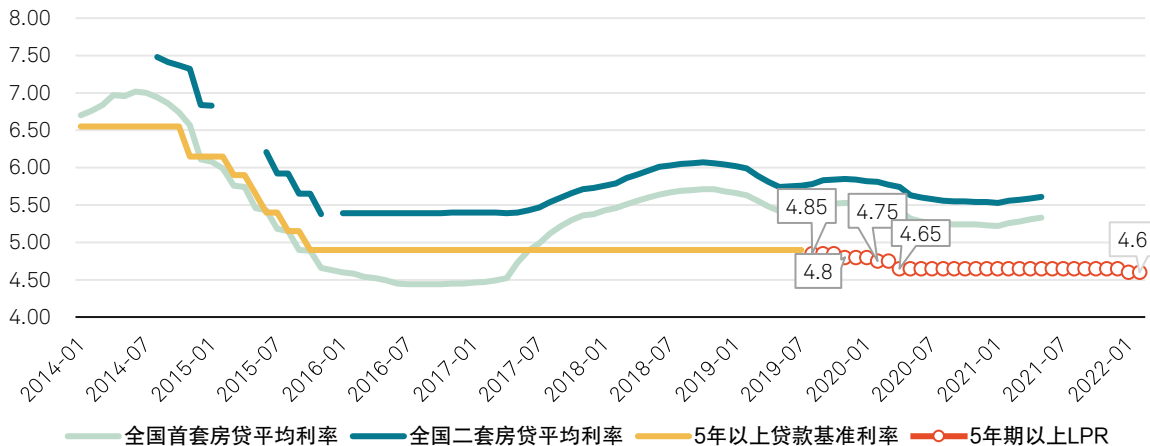
图表3：中国个人住房贷款市场余额及同比增速



图表4：中国零售类贷款不良率



图表5：全国首套及二套个人住房贷款利率与基准利率（%）



标普信评

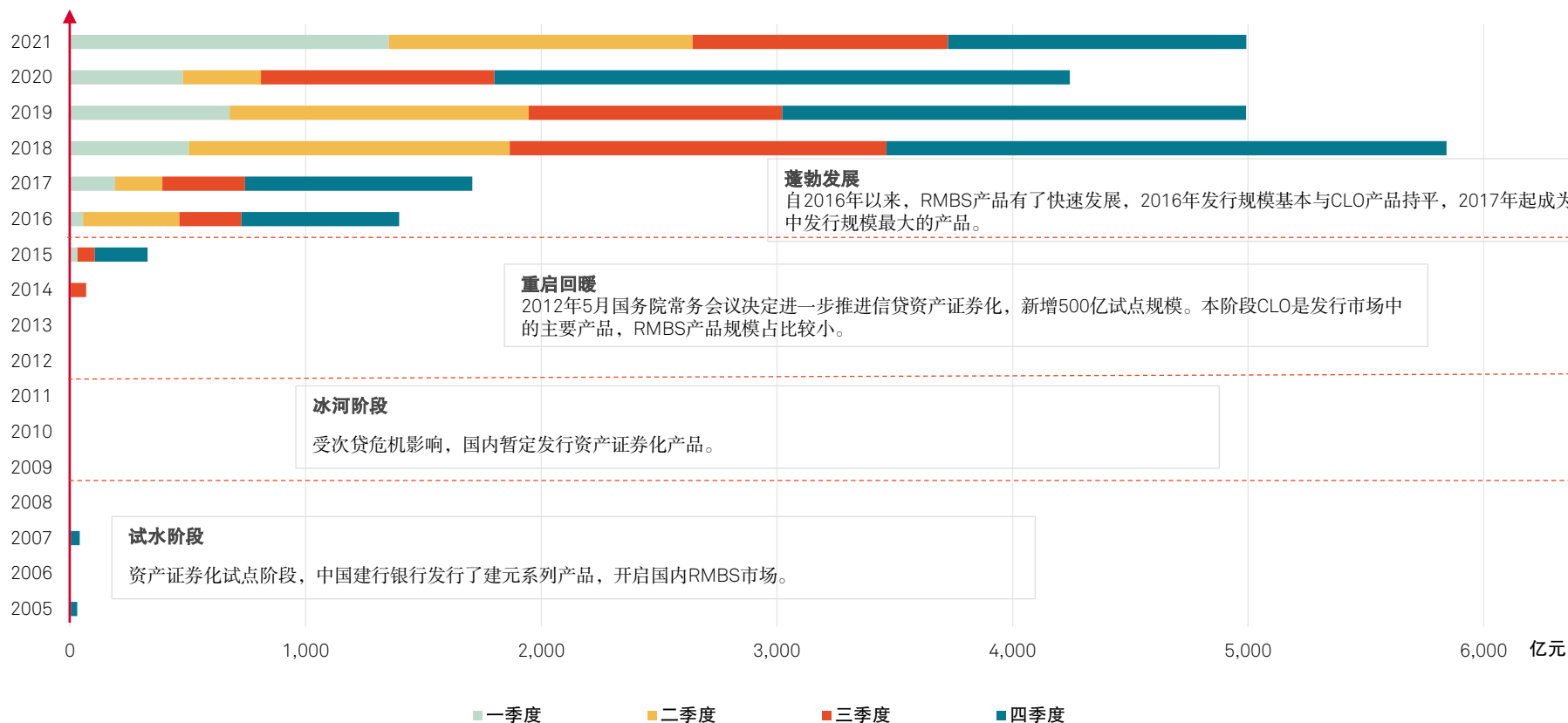
S&P Global
China Ratings

资料来源：中国人民银行，国家统计局，银保监会，WIND。标普信评整理。
版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021年中国RMBS行业研究

RMBS的发行概况

图表6：历年RMBS发行规模



- 近五年来，RMBS发行量均为银行间市场信贷资产证券化产品发行量的首位。
- 随着疫情得到控制，2021年RMBS发行规模已恢复到疫情前2019年水平，且各季度发行量分布相对平均。2021年一季度发行量为历史同期最高。
- 我们预计，RMBS发起机构仍以国有银行和股份制银行为主，并会陆续有新的发起机构参与其中。
- 我们认为，2022年RMBS整体发行规模仍将居中国结构融资市场产品发行量首位，但有可能受到疫情的不确定性和相关房地产政策的影响。

2021年中国RMBS行业研究

RMBS的发行概况（按发起机构）

图表7：RMBS发行规模（按发起机构）

发行规模（亿元）		累计		2021		2020		2019		2018		2017		2016		2015		2014		2007		2005		
		规模	规模%	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数	规模	单数		
1	中国建设银行股份有限公司	8,356	35%	81	1,685	15	1,652	16	1,229	11	2,421	22	839	9	363	4	97	2			42	1	30	1
2	中国工商银行股份有限公司	6,381	27%	51	1,074	10	1,372	10	1,312	10	2,042	16	397	3	103	1								
3	中国银行股份有限公司	2,239	9%	24	464	5	154	2	500	5	379	4	257	3	309	3	45	1						
6	中国农业银行股份有限公司	829	3%	7	381	3			345	3	103	1												
8	交通银行股份有限公司	521	2%	7	139	2			151	2	231	3												
9	中国邮政储蓄银行股份有限公司	516	2%	9	103	2	50	1	50	1	143	1			38	1			68	1				
国有银行小计		18,842	79%	179	3,846	37	3,227	29	3,587	32	5,320	47	1,492	15	813	9	142	3	68	1	42	1	30	1
4	招商银行股份有限公司	1,099	5%	21	217	4	479	9	191	4	40	1			100	1	72	2						
5	兴业银行股份有限公司	886	4%	10	175	2	20	1	197	2	358	4	137	1										
7	中信银行股份有限公司	777	3%	18	225	5			480	12	72	1												
11	上海浦东发展银行股份有限公司	359	1%	6	136	2	112	2	111	2														
15	平安银行股份有限公司	110	0%	3	50	1			60	2														
17	中国民生银行股份有限公司	99	0%	2											91	1	8	1						
18	华夏银行股份有限公司	76	0%	2	54	1							22	1										
19	浙商银行股份有限公司	72	0%	3	32	1	30	1	10	1														
22	广发银行股份有限公司	53	0%	1							53	1												
股份制银行小计		3,531	15%	63	889	16	641	13	1,049	23	523	7	159	2	191	2	80	3	0	0	0	0	0	0
12	杭州银行股份有限公司	325	1%	10	56	2	104	4	125	3			41	1										
13	徽商银行股份有限公司	170	1%	4			89	1	74	2					6	1								
14	江苏银行股份有限公司	140	1%	6	39	1	52	2	50	3														
16	北京银行股份有限公司	100	0%	2	70	1											30	1						
21	青岛银行股份有限公司	60	0%	2	18	1	42	1																
25	汉口银行股份有限公司	35	0%	1					35	1														
26	南京银行股份有限公司	35	0%	3	15	1	10	1	10	1														
27	郑州银行股份有限公司	35	0%	1			35	1																
28	成都银行股份有限公司	25	0%	2	15	1	10	1																
30	东莞银行股份有限公司	20	0%	1			20	1																
30	重庆三峡银行股份有限公司	20	0%		20	1																		
35	苏州银行股份有限公司	5	0%	1											5	1								
城商行小计		970	4%	33	232	8	362	12	295	10	0	0	41	1	11	2	30	1	0	0	0	0	0	0
10	上海市公积金管理中心	381	2%	4											312	2	70	2						
29	武汉住房公积金管理中心	20	0%	1											20	1								
33	杭州市住房公积金管理中心	10	0%	1											10	1								
34	湖州市住房公积金管理中心	5	0%	1											5	1								
公积金中心小计		417	2%	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	347	5	70	2	0	0	0	0	0	0
23	广东顺德农村商业银行股份有限公司	45	0%	2	26	1									19	1								
24	江苏江南农村商业银行股份有限公司	39	0%	3									16	1	15	1	8	1						
32	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	15	0%	1			15	1																
农商行小计		99	0%	6	26	1	15	1	0	0	0	0	16	1	34	2	8	1	0	0	0	0	0	0
20	中德住房储蓄银行有限责任公司	61	0%	1					61	1														
中外合资银行小计		61	0%	1																				
总计		23,919	100%	293	4,993	62	4,244	55	4,991	66	5,843	54	1,708	19	1397	20	329	10	68	1	42	1	30	1

标普信评

S&P Global

China Ratings

注：图表中的色块代表了各个发起机构的该项指标的高低排序（下文同）。

资料来源：WIND，标普信评整理

版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

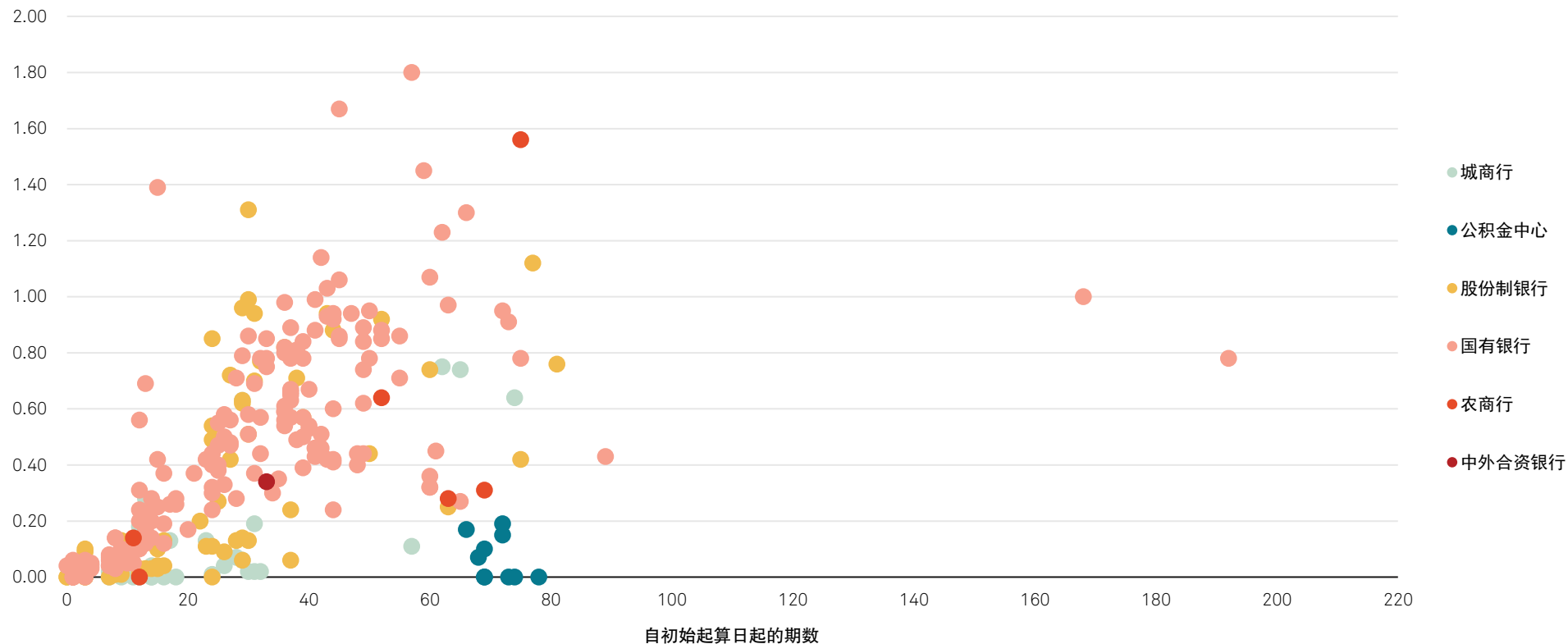
RMBS产品能为发起机构在信贷规模受限的情况下盘活存量资产，改善资产负债表，为信贷额度带来更多的弹性和选择。部分银行的RMBS发行已经呈现常态化趋势，RMBS已逐渐成为一种常规的融资手段。

RMBS的发行仍以国有银行为主。但市场机构呈现多样化趋势，近年来股份制银行和城商行的发行有所上升。2021年，重庆三峡银行股份有限公司首次参与RMBS的发行。

2021年中国RMBS行业研究

RMBS的存续期表现

图表8：RMBS资产池累计违约率（%）



- 由于入池资产的信用质量优良，RMBS资产池的整体累计违约表现较好，大部分项目的累计违约率保持在1.2%以内。
- 2021年RMBS的基础资产信用质量未发生异常偏移。考虑到当前对金融系统和房地产市场审慎的监管基调和政策导向，我们认为RMBS资产的信用表现在2022年仍将保持稳定。

标普信评

S&P Global
China Ratings

资料来源：WIND，标普信评整理
版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021年中国RMBS行业研究

RMBS多维度观察①

图表9：近三年RMBS特征分布情况①

	初始抵押率			现时抵押率			账龄（年）			剩余期限（年）		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
中国建设银行股份有限公司	61.49%	65.18%	64.57%	46.25%	49.47%	50.32%	4.51	5.04	4.20	11.50	13.12	11.92
中国工商银行股份有限公司	60.68%	61.46%	63.56%	50.00%	47.50%	49.41%	3.11	4.00	4.23	12.03	11.49	11.63
中国银行股份有限公司	63.22%	62.72%	61.93%	48.03%	46.42%	48.72%	4.66	4.90	3.80	12.63	11.86	11.81
中国农业银行股份有限公司	60.33%		59.33%	43.28%		43.06%	5.09		4.11	9.98		9.01
交通银行股份有限公司	61.66%		60.82%	42.19%		45.46%	5.80		3.76	9.91		9.99
中国邮政储蓄银行股份有限公司	61.69%	60.95%	59.67%	48.55%	48.04%	47.18%	4.06	3.76	3.38	12.81	11.30	10.91
国有银行小计	61.37%	63.42%	63.10%	47.13%	48.47%	48.82%	4.23	4.57	4.12	11.61	12.34	11.43
招商银行股份有限公司	65.35%	67.22%	61.13%	54.10%	50.85%	43.69%	4.98	6.05	4.44	19.55	16.42	10.26
兴业银行股份有限公司	59.86%	64.89%	66.00%	47.58%	51.40%	52.54%	3.79	4.31	3.54	12.77	14.54	12.88
中信银行股份有限公司	63.08%		62.73%	48.55%		43.83%	4.37		5.67	12.99		10.13
上海浦东发展银行股份有限公司	67.22%	62.19%	64.99%	49.67%	41.41%	41.12%	5.64	6.31	6.86	14.00	10.02	10.59
平安银行股份有限公司	60.80%		58.86%	52.15%		46.40%	2.25		3.03	12.55		10.14
华夏银行股份有限公司	59.32%			44.14%			4.88			11.11		
浙商银行股份有限公司	66.95%	62.27%	69.27%	57.92%	53.20%	60.04%	3.66	2.25	1.16	22.23	15.44	17.24
股份制银行小计	63.41%	66.03%	63.14%	50.06%	49.34%	45.46%	4.46	5.86	4.98	15.14	15.20	10.79
杭州银行股份有限公司	59.39%	55.65%	60.22%	53.74%	50.96%	51.31%	2.15	1.97	2.86	22.77	20.68	17.14
徽商银行股份有限公司		66.11%	61.13%		55.11%	47.57%		3.70	3.67		14.28	10.03
江苏银行股份有限公司	61.49%	60.23%	56.72%	48.54%	45.90%	41.73%	4.11	3.39	4.07	13.55	12.23	10.49
北京银行股份有限公司	60.57%			44.12%			4.69			10.89		
青岛银行股份有限公司	61.03%	60.67%		54.12%	43.89%		2.07	4.62		15.10	10.51	
汉口银行股份有限公司			61.31%			52.65%			2.40			13.88
南京银行股份有限公司	61.38%	58.38%	57.71%	49.90%	46.95%	48.51%	3.46	3.53	2.37	13.65	13.56	11.94
郑州银行股份有限公司		62.78%			53.28%			3.09			14.54	
成都银行股份有限公司	56.29%	57.94%		43.34%	35.04%		2.83	5.82		8.72	7.30	
东莞银行股份有限公司		64.51%			46.42%			5.17			10.90	
重庆三峡银行股份有限公司	63.41%			55.08%			2.49			14.16		
城商行小计	60.49%	60.78%	59.90%	49.46%	49.85%	48.81%	3.39	3.34	3.19	14.85	15.00	13.65
广东顺德农村商业银行股份有限公司	64.50%			48.06%			4.42			11.84		
江苏常熟农村商业银行股份有限公司		60.98%			46.16%			4.05			11.52	
农商行小计	64.50%	60.98%		48.06%	46.16%		4.42	4.05		11.84	11.52	
中德住房储蓄银行有限责任公司			67.17%			58.87%			3.29			17.98
中外合资银行小计			67.17%			58.87%			3.29			17.98
总计	61.71%	63.58%	62.97%	47.77%	48.71%	48.24%	4.23	4.66	4.23	12.36	13.00	11.50

- 抵押率（LTV）对于衡量单笔贷款以及整体资产池违约风险有着重要的参考意义。2021年发行的RMBS产品的加权平均初始抵押率（OLTV）和加权平均现时抵押率（CLTV）分别为61.72%和47.78%，基本保持稳定。
- 国内RMBS产品相对较长的账龄和较短的剩余期限也是其信用质量较好的一个支撑因素。2021年发行的RMBS产品的加权平均账龄和加权平均剩余期限分别为4.23年和12.36年，均较上年有所下降。

标普信评

S&P Global
China Ratings

注：仅统计披露相关数值的交易。各指标根据对应的人池规模计算加权平均值。
资料来源：WIND，标普信评根据公开资料整理
版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021年中国RMBS行业研究

RMBS多维度观察②

图表10：近三年RMBS特征分布情况②

	贷款笔数			入池利率（%）			未办理正式抵押登记			封包期(月)		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
中国建设银行股份有限公司	38,547	35,446	43,022	4.97	4.67	4.77	23.95%	25.69%	24.41%	3.03	2.15	2.61
中国工商银行股份有限公司	27,372	47,741	50,928	5.04	4.94	4.74	35.34%	32.62%	33.16%	6.13	7.19	5.25
中国银行股份有限公司	26,821	25,797	33,132	4.79	4.77	4.86	61.49%	77.76%	31.49%	4.98	2.85	5.41
中国农业银行股份有限公司	59,233		56,972	4.93		4.84	17.55%		18.15%	7.52		5.29
交通银行股份有限公司	20,934		34,547	4.77		4.88	13.34%		23.67%	2.42		4.28
中国邮政储蓄银行股份有限公司	20,132	25,916	24,704	4.72	4.66	4.69	10.92%	15.45%	12.62%	14.56	23.97	19.07
国有银行小计	33,672	38,692	44,153	4.95	4.79	4.78	30.30%	30.96%	27.80%	4.86	4.66	4.53
招商银行股份有限公司	10,978	13,389	13,364	4.79	4.35	4.80	13.93%	15.34%	16.61%	5.55	8.20	5.29
兴业银行股份有限公司	18,281	3,496	24,750	4.88	4.63	4.87	53.15%	57.18%	73.53%	2.83	3.47	4.73
中信银行股份有限公司	8,881		11,396	4.85		4.65	26.93%		24.23%	4.83		3.78
上海浦东发展银行股份有限公司	15,872	16,795	20,333	4.23	4.20	4.27	17.37%	12.87%	9.51%	2.17	3.44	3.98
平安银行股份有限公司	7,828		6,514	5.18		4.87	35.79%		33.90%	3.87		4.62
华夏银行股份有限公司	12,645			4.88			16.07%			7.07		
浙商银行股份有限公司	3,582	4,073	1,228	4.49	4.76	4.56	10.57%	52.15%	82.69%	10.80	7.47	13.63
股份制银行小计	11,202	12,435	12,810	4.74	4.35	4.69	26.71%	17.97%	27.40%	4.50	7.19	4.40
杭州银行股份有限公司	2,623	2,414	6,264	5.32	5.30	4.86	24.01%	28.83%	22.13%	4.31	4.81	5.62
徽商银行股份有限公司		28,510	16,777		5.00	5.21			27.29%		5.10	3.78
江苏银行股份有限公司	9,659	7,211	5,637	4.62	4.79	4.75	23.56%	22.48%	15.76%	2.57	3.58	4.24
北京银行股份有限公司	14,586			4.79			16.22%			3.60		
青岛银行股份有限公司	4,632	14,826		5.39	4.47		19.15%	27.01%		3.53	4.30	
汉口银行股份有限公司			9,292			4.95			79.80%			8.30
南京银行股份有限公司	1,915	1,177	1,687	4.65	4.93	4.73	47.88%	46.60%	62.38%	4.93	4.77	25.23
郑州银行股份有限公司		9,606			5.65			71.37%			4.27	
成都银行股份有限公司	5,560	6,133		4.95	4.80		48.22%		1.48%	3.53	4.47	
东莞银行股份有限公司		5,728			5.15			2.72%			3.47	
重庆三峡银行股份有限公司	7,263			5.39			55.16%			6.00		
城商行小计	6,108	7,505	8,023	4.99	5.06	4.93	26.95%	23.05%	30.64%	3.88	4.51	5.92
广东顺德农村商业银行股份有限公司	6,655			4.88			17.61%			7.23		
江苏常熟农村商业银行股份有限公司		4,694			5.05			11.72%			4.90	
农商行小计	6,655	4,694		4.88	5.05		17.61%	11.72%		7.23	4.90	
中德住房储蓄银行有限责任公司			17,948			4.63			73.50%			8.30
中外合资银行小计			17,948			4.63			73.50%			8.30
总计	23,904	25,063	27,359	4.91	4.75	4.77	29.44%	28.26%	28.46%	4.76	5.03	4.63

- 2021年发行的RMBS产品的平均贷款笔数为23,904笔。当贷款笔数极少的情况下，集中度对最终结果的负面影响较大，而当贷款笔数增加到一定程度后，其进一步增加对优先级增信的边际效用明显下降。
- 入池贷款利率的大小和分布会直接影响到项目的现金流，2021年发行的RMBS产品的加权平均利率为4.91%，较前两年有所上升。同一时期不同类型商业银行之间的贷款发放利率差异较小，但随着LPR机制的推进，入池贷款利率可能会明显分化。
- 中国RMBS交易整体未正式办理抵押登记占比在30%-40%的区间，不同机构之间、同一机构不同时期的该占比均可能存在较大差异。

注：仅统计披露相关数值的交易。贷款笔数的统计采用了算数平均值，其余各指标根据对应的入池规模计算加权平均值。
资料来源：WIND，标普信评根据公开资料整理
版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021年中国RMBS行业研究

RMBS多维度观察③：发行成本

图表11：近三年RMBS优先A档证券发行利率分布情况

发行利率 (%)	2021				2020				2019			
	四季度	三季度	二季度	一季度	四季度	三季度	二季度	一季度	四季度	三季度	二季度	一季度
中国建设银行股份有限公司	3.51	3.30	3.54	3.68	3.84	3.46	2.97	3.68	3.66	3.64	3.91	3.79
中国工商银行股份有限公司	3.43	3.21	3.52	3.56	3.72	3.32		3.62	3.67	3.67		3.63
中国银行股份有限公司	3.42		3.58	3.68	3.96				3.58	3.60	3.84	3.86
中国农业银行股份有限公司	3.32			3.76					3.47		3.96	3.72
交通银行股份有限公司		3.24									3.84	
中国邮政储蓄银行股份有限公司			3.60				2.30		3.46			
国有银行小计	3.44	3.26	3.54	3.68	3.79	3.40	2.86	3.65	3.63	3.65	3.90	3.71
招商银行股份有限公司		3.57	3.57	3.77	4.07	3.81		3.53	3.51	4.42	4.07	
兴业银行股份有限公司		3.27		3.67		3.68				3.80	4.09	
中信银行股份有限公司	3.31	3.14	3.49	3.57					3.74	3.75	3.76	
上海浦东发展银行股份有限公司	3.42		3.55		3.98			3.43	3.69	3.71		
平安银行股份有限公司			3.60						3.57	3.44		
广发银行股份有限公司	3.32											
浙商银行股份有限公司	3.56					3.20			3.76			
股份制银行小计	3.39	3.37	3.55	3.67	4.05	3.69		3.50	3.66	3.76	3.94	
杭州银行股份有限公司			3.82	3.78	3.90	3.43	3.13		3.92		4.22	
徽商银行股份有限公司					4.09				3.97	4.08		
江苏银行股份有限公司				3.68		3.29		3.62	3.74	3.93	3.97	
北京银行股份有限公司			3.55									
青岛银行股份有限公司			3.75		3.92							
汉口银行股份有限公司											4.56	
南京银行股份有限公司				3.70	3.64					3.63		
郑州银行股份有限公司					4.30							
成都银行股份有限公司			3.60		3.82							
东莞银行股份有限公司					4.16							
重庆三峡银行股份有限公司				4.04								
城商行小计			3.65	3.78	4.04	3.38	3.13	3.62	3.90	3.94	4.29	
广东顺德农村商业银行股份有限公司				3.87								
江苏常熟农村商业银行股份有限公司					3.94							
农商行小计				3.87	3.94							
中德住房储蓄银行有限责任公司												4.12
中外合资银行小计												4.12
总计	3.43	3.28	3.56	3.69	3.85	3.45	2.88	3.61	3.66	3.69	3.95	3.75

□ 同一时期内不同类型的发起机构之间的发行利率差异不大，国有银行和股份制银行的发行成本相对最低。

□ 横向对比看，近年来利率整体处于下行通道，这与LPR的变动方向一致。2021年全年利率水平相对稳定，各季度之间的利率水平变化与疫情前2019年相近，整体表现符合我们的预期。

标普信评

S&P Global
China Ratings

注：发行成本采用各交易的优先A档证券各档发行利率及其对应的发行规模计算得出的加权平均值。

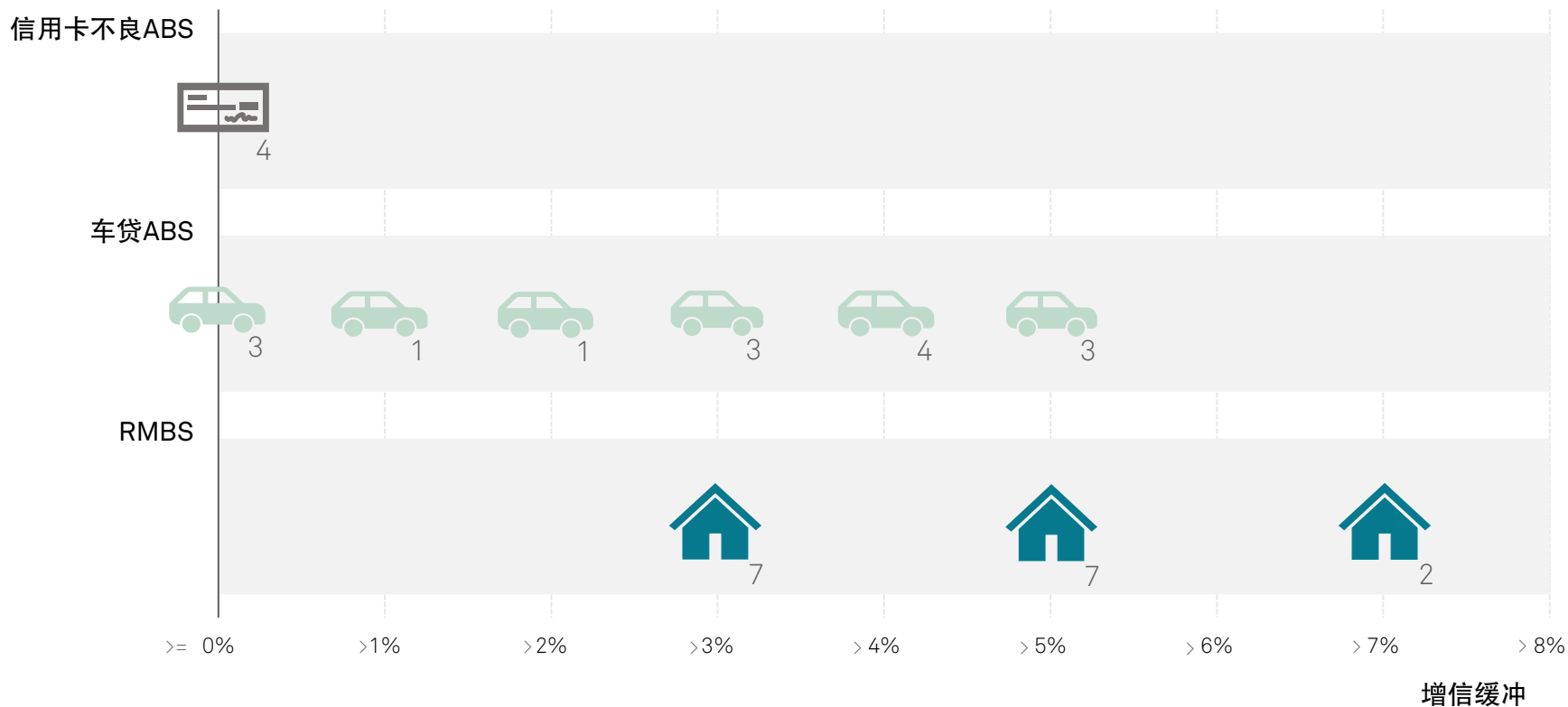
资料来源：WIND，标普信评根据公开资料整理

版权©2022标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2021年中国RMBS行业研究

标普信评增信缓冲

图表12：标普信评授予评级的结构融资项目增信缓冲汇总（按项目单数）



- 标普信评在评定受评证券的信用等级为 $AAA_{SPC(sf)}$ 的基础上，进一步推出了“增信缓冲”指标，旨在向市场提供更细化的辅助综合评价标准。
- 在标普信评最严格的压力情景假设下，我们预计优先档证券本息仍能被足额偿付，并且资产池中仍有剩余资产能够继续产生现金流。标普信评认为这部分资产会对受评证券起到“增信缓冲”的作用，即在优先档证券发生损失前为其提供额外保护，但增信缓冲不代表交易的临界信用增级。

附表

行业相关政策例举

时间	发布机构	文件/决议	主要内容
住房按揭贷款相关			
2022年1月	银保监会	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》（银发〔2022〕30号）	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
2020年12月	人民银行 银保监会	《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（银发〔2020〕322号）	明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。综合考虑银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差别化调节机制。
资产证券化相关			
2020年10月	银登中心	《信贷资产证券化信息登记业务规则（试行）》银登字〔2020〕第19号	从登记主体、初始登记、存续期变更登记、信息管理和违规处理等方面对信贷资产证券化信息登记进行详细规定。
2020年9月	银保监会	《中国银保监会办公厅关于银行业金融机构信贷资产证券化信息登记有关事项的通知》银保监办发〔2020〕99号	信贷资产证券化产品不再备案登记，自2020年11月13日起开始实施信贷资产证券化信息登记，简化流程，提高发行效率。
2020年1月	银保监会	《中国银保监会关于推动银行业和保险业高质量发展的指导意见》银保监发〔2019〕52号	鼓励银行业金融机构积极发展绿色信贷资产证券化。
2019年3月	银保监会	《中国银保监会办公厅关于2019年进一步提升小微企业金融服务质效的通知》银保监办发〔2019〕48号	鼓励保险公司投资商业银行发行的小微企业信贷资产证券化等金融产品。
2019年1月	银保监会	《中国银保监会办公厅关于推进农村商业银行坚守定位强化治理提升金融服务能力的意见》银保监办发〔2019〕5号	鼓励支持定位清晰、管理良好、支农支小成效突出的农村商业银行审慎合规开展信贷资产证券化。

©版权所有2022标普信用评级（中国）有限公司。保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒、特殊或后续的损害、费用、开支、律师费或损失（包括且不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。

信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该类机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的联属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上www.spgchinaratings.cn并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。