

<<中国资产证券化实务>>

图书基本信息

书名：<<中国资产证券化实务>>

13位ISBN编号：9787806975381

10位ISBN编号：7806975381

出版时间：2005-8

出版时间：海天出版社

作者：金郁森

页数：302

字数：220000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<中国资产证券化实务>>

内容概要

本书的第一篇，简略介绍了资产证券化的概念体系及其基本流程。

目的是为了让读者对资产证券化有一个概括性的了解。

掌握了这章内容，读者基本掌握了分析中国资产证券化实务问题的能力。

第二篇主要是对在中国实施资产证券化的专题问题进行了分析。

这部分内容主要包括了在中国实施资产证券化的成本，收益，税务，风险分析和证券化资产的真实销售，境外资产证券化等问题的分析。

第三篇的内容是从上篇内容中分离出来的比较特殊的，在中国实施资产证券化的一般性法律障碍和具体的商业银行资产证券化法律问题的实证分析。

在简要介绍美国的资产证券化法律框架的基础上，对资产证券化在中国实施的一般性法律障碍及住房按揭贷款，商业银行正常贷款（对公），不良贷款等各类商业银行资产进行证券化时可能遇到的法律问题进行了专题分析，并给出了解决方案。

第四篇内容，是在分析中国的实施资产证券化所涉及的各种专题问题和给类商业银行资产的特殊问题的基础上，设计了我国各类资产（主要是商业银行资产）相对应的证券化模式——产品。

<<中国资产证券化实务>>

作者简介

金郁森，1960年生，吉林省通化县人。

1994年毕业于吉林大学研究生院，获法学硕士学位。

从1994年至今在招商银行总行法律部、总行资产保全部、总行个人银行部等部门，长期从事管理、处置银行不良资产的工作。

主要学术文章有《论法的强制》、《我国诉讼制度理论前提批判》、《银

<<中国资产证券化实务>>

书籍目录

第一篇 资产证券化概述 第1章 资产证券化的概念 第一节 概念的意义及本书视角定位 第二节 资产证券化界说 第三节 资产证券化的本质 第四节 资产证券化的特征 第五节 资产证券化的产生及其分类 第2章 资产证券化与其他金融工具的区别 第一节 与保理业务的联系与区别 第二节 与项目融资的联系与区别 第3章 资产证券化的价值分析 第一节 提高资本利用率 第二节 提高资产的流动性 第三节 提高融资过程的透明度 第四节 调整资产结构 转化资产风险 第4章 资产证券化的参与主体 第一节 发起人 第二节 SPV机构 第三节 投资人 第四节 资产管理人 第五节 文件管理人 第六节 信用增级人 第七节 信用评级机构 第八节 承销机构 第5章 资产证券化的基本流程 第一节 目标资产的确定 第二节 转移到SPV机构 第三节 证券化资产的信用评级 第四节 资产的信用增级 第五节 资产证券结构设计及其发行 第六节 资产证券化的融资结构安排 第七节 证券化资产的受托管理 第八节 资产证券化的二级交易 第九节 资产证券化项目的终结 第二篇 中国资产证券化专题问题分析 第6章 资产证券化的成本、收益问题分析 第一节 资产证券最低收益率标准问题 第二节 资产证券化的收益及其成本分析 第三节 投资者的收益分析 第四节 发起人和SPV机构的收益分析 第三篇 资产证券化的法律问题分析 第四篇 中国资产证券化的产品设计 主要参考书目 后记

章节摘录

书摘七、抵押权的风险问题 抵押权的风险，不但来自于法律及司法的不断变异，也来自于相关企业破产清算的影响。

如一项大型物业租金收入作为资产证券化的标的资产时，开发商的破产清算中的工程款、工人工资等对物业大厦的抵押权构成法律上的冲击，再如银行贷款中的住房、汽车等贷款的借款人大多数是个人，而在我国法律上还没有规定个人破产或清算的法律。

但个人借款行为相关的如住房抵押权相关的企业就有发展商的破产清算问题，另外还涉及担保人企业的破产清算风险。

1. 抵押权优先权的法律问题 (1)抵押权相关企业破产清算所带来的风险 我国商业银行的住房贷款大多数是以住房抵押的，但在发展商破产的情况下抵押权的优先权可能受到以下冲击。

抵押权不归于破产企业的财产是现行破产法基本原则。

作为物权法的一项基本原理，这一条作为基本原则即使将来的物权法，也不能突破。

但在司法实务中这种看似非常明了简单的，抵押权的权利受到其他权利的抵销也是常常发生的。

如一个小区的发展商进入了破产程序，业主的房产当然不能划为破产财产，但根据现行有关房地产法律，都没有明确一个小区的车库、会所等公共设施的权属。

在这种情况下，大多数情况下是发展商拥有这类实际是小区的附属物的权利。

如果一旦这种小区的公共设施作为发展商的破产进入拍卖程序，抵押房产的市场价格将会大大降低面临处置风险。

(2)司法解释所带来的风险 2004年底由最高人民法院颁布的有关“查、冻、扣”的司法解释，主要精神是对抵押物构成公民个人惟一的生活必需用品的，禁止拍卖。

对物设定抵押权的根本目的是从拍卖抵押物的款项中优先受偿，而仅仅查封并不是目的。

因为即使根据《担保法》的有关规定，抵押权人无权限制抵押人转让抵押物，担保法只要求抵押人在有效通知抵押权人转让事由的情况下不经抵押权人特别同意转让的。

所以，由于存在最高法院的这种司法解释，住房抵押权已经没有物权的任何价值了。

(3)抵押权权利保护程序所带来的风险 抵押权在物权法的理论来说是具有完全排他性的权利，包括所有权在内的一切权利都不能与之对抗，是债权的最有利的保全方式。

但其他相关法律又对抵押权设定了诸多实现上的限制。

当一项抵押房产拍卖后，首先支付的并不是抵押权人的债权，而是先支付有关税金、拍卖费用；如发展商的物业进行拍卖时，工程款的优先权会冲击其上设定的抵押权。

这些是抵押权的名义上的权利与实际受偿权利之间的差别所造成的风险，这种风险主要表现为，抵押权设定时抵押物的表面价值虽覆盖抵押债权，但因事先无法确定工程款优先权等不特定的权利，将会导致风险难于控制。

抵押权的风险还来自于相关企业破产操作方面。

一项财产即使是银行的抵押财产，一旦担保单位进入破产程序，法院对全部破产企业的财产包括抵押财产的账目统一管理，正常的执行、拍卖程序暂时停止，由破产清算组重新审定抵押财产的性质及其权属后才能回复执行程序。

这种破产企业的操作程序，虽不能直接消灭抵押权，但实质上会影响抵押权的行使，有时也会因抵押权实现的时机错过，抵押物的拍卖价值大大减少。

大宗土地使用权作为证券化标的资产的情况下，也能发生类似的问题。

如抵押权标的为土地使用权，抵押人虽持有土地使用权证并办理抵押登记，但一旦涉入诉讼，法院拟对抵押土地进行拍卖时，也会出现因土地的实质的权利人与名义上的所有人并不一致造成风险。

之所以土地的实际所有权将土地所有权挂在第三方名下，是因为土地的真正主人没有开发土地资质证书，需要以开发商的名义开发抵押土地时，通过双方协议把土地放在开发商名下，但明确土地的实际所有权仍然归原所有人所有的协议。

抵押人在向银行贷款时，往往隐瞒实际的所有人，私自将土地向银行办理抵押贷款手续取得银行贷款。

<<中国资产证券化实务>>

但当法院拍卖该抵押土地时，原始所有人出具与抵押人双方的合同或者抵押土地所有权说明文书向银行抗辩，致使抵押土地的拍卖受到事实上的阻力。

虽然，我国是采取不动产登记制原则，但“以事实为根据”又是我国司法一项原则，如果所有的证据都能证明，抵押人为非所有者，且抵押行为存在严重欺诈行为时，要求法院保护抵押权人的权利，存在法律本身或者司法机关能否支持银行抵押权也是一个很不确定的。

2. 个人贷款中的担保公司、保险公司担保债权的实现问题 这方面的问题，主要是存在两个方面的法律上的障碍。

首先是公司法规定公司经理不得以公司财产为“其他个人”提供担保的禁止性规范，其次是担保法规定的物的担保与人的保证并存时，保证人所拥有的可以要求司法机关首先执行物的担保的抗辩权问题。

银行在办理个人贷款业务时，要求公司担保人出具股东会决议的方式解决担保书的法律效力问题。

但这种公司出具的文件，不能保证这种担保函的法律效力，只是一种变通措施。

解决第二种问题的方法是，要求保证人自己向银行出具声明放弃首先执行物的担保的法定的抗辩权。

P.196-198

<<中国资产证券化实务>>

编辑推荐

本书由浅入深地介绍了资产证券化的概念体系及其基本流程，进而对在中国实施资产证券化的专题问题进行了分析，并在分析中国的实施资产证券化所涉及的各种专题问题和各类商业银行资产的特殊问题的基础上，设计了我国各类资产(主要是商业银行资产)相对应的证券化模式——产品。全书思考角度新颖，横跨法律与金融两大学科，逻辑分析清晰，理论体系完善，书中的研究成果将对我国资产证券化的实施与操作发挥一定的积极作用。

<<中国资产证券化实务>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>