

資利美 (Gennie Mae) 與房利美 (Fannie Mae) 及房地美 (Fraddi Mac) 的不同

因為「垃圾」房貸 (Sub Prime Mortgage) 而引發的金融危機，多月來已經有七至八所銀行失敗。據各方資訊顯示銀行風潮方興未艾，多所高危銀行可能會相繼倒閉。情況嚴重，連房貸兩大巨頭「房利美」(Fannie Mae)及「房地美」(Fraddi Mac) 亦需要聯邦政府直接介入及立法承諾責任才能挽回關閉的命運。為什麼聯邦政府認為有直接支持「兩房」(房利美及房地美) 的必要呢? 理由是「兩房」在房屋貸款方面所扮演推動房貸資金來源的重要角色，不能不盡力支持。但是在「兩房」之外還有一所同樣重要的「資利美」(Gennie Mae) 卻在目前的風雨中屹立不倒。究竟這所「資利美」與「兩房」有些什麼不同呢?

雖然「資利美」與「兩房」同樣是房屋貸款資金來源的重要角色，但是相同之處到此為止。「兩房」是政府批准的兩所私營的金融機構，百分之百「自負盈虧」。他們發行的，用房貸來支持的債券 (Mortgage Backed Bonds) 是沒有聯邦保證的。他們的運作及管理與其他大型上市公司是沒有分別的。反過來「資利美」是一所百分之百由聯邦政府擁有的股份有限公司 (Government Owned Corporation)。差不多是聯邦政府的一個專責機關。所以不論金融市場如何波動，什麼風風雨雨，對「資利美」的信用不會發生大影響。所以新聞界亦甚少報導。

另外的不同是市場運作與政府保證。「房利美」及「房地美」把銀行及房貸公司交來的房屋貸款集結起來，直接發行「房貸支持」(Mortgage Backed) 債券，證券。這些債券，證券沒有政府保證，與政府無關，是純粹市場的運作結果。「資利美」的背後是「聯邦屋宇管理司」(Federal Housing Administration, FHA) 及聯邦退役軍人福利司(Veteran Administration, VA)。所有「資利美」的保證有聯邦背景，等同聯邦政府擔保，鑽石信用。同時，「資利美」只會擔保由合格房貸組成的債券而矣，絕對不會持有任何經它保證的債券。舉例來說，一位需要房貸的人到銀行申請貸款。如果他符合「FHA」或「VA」資格的話，銀行便會把這份房貸與其他類同的房貸組合起來在市場發行一批獲得「資利美」保證的債券。因為「資利美」的保證等同聯邦保證，因此信用絕無問題，發行的利息百分率可能較同期的市場利率為低，甚至向聯邦財政部債券看齊。投資「資利美」擔保的債券，差不多百無一失，所以在目前風雨欲倒的金融危機之中，「資利美」債券 (Gennie Mae Bond) 安然無事，投資人不會有所損失。

陳操勳會計師提供