

## 联合资信为“建信住房租赁基金持有型不动产资产支持专项计划”提供评级服务

“建信住房租赁基金持有型不动产资产支持专项计划”（以下简称“本专项计划”或“该项目”）作为市场首单产权类持有型不动产 ABS，于 2024 年 7 月 2 日成功发行设立。本专项计划发行人为中国建设银行股份有限公司旗下专注于长租资产投资的不动产投资基金——建信住房租赁基金。该项目底层资产是位于上海市闵行区、杭州市上城区和武汉市汉阳区的多个保租房项目，地理位置优越，交通、产业、环境等方面区位优势明显。本专项计划项下资产支持证券为平层设计，未设置优先劣后的分层安排，也不再依托主体信用来为产品增信，而是通过机制创新来实现资产的保值增值，进而保障投资人获得长期稳定的运营收益。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）作为本专项计划评级机构，评定本专项计划项下资产支持证券的投资等级为 AAA<sub>ir</sub>。



市场首单产权类持有型不动产 ABS  
建信住房租赁基金  
持有型不动产资产支持专项计划  
成功设立

平层权益型资产投资 多元化的投资者组成 共商共治的治理结构

发行规模：11.7亿元 期限：66年

特选：上海新大文惠、平安理财、北银理财、西部证券、Bank 光大理财

鸣谢：财信证券、国寿资本、国泰君安、建信理财、CICC 中金公司

发起人  
建信住房租赁基金  
CCB Housing Rental Fund

发起银行：中国建设银行  
计划管理人/牵头销售机构：CICC 中金公司

财务顾问：建信信托  
联席销售机构：CMS 招商证券

法律顾问：HANKUN  
资产评估机构：JLL

评级机构：联合资信评估股份有限公司  
现金流顾问机构：国联大厦

“持有型不动产 ABS”这类产品，是在资产支持证券产品大类框架下推出的创新产品，定位于权益型 ABS。相较于传统的 ABS 产品，“持有型不动产 ABS”创新性的在信息披露机制、激励约束机制、二级市场活跃机制、流动性支持机制、持续扩募机制、运营治理机制等“六大机制”方面做出更为市场化的机制设计，促进投融资双方互信。具体到该项目来说，本专项计划将公司治理原理和机制嵌入产品结构当中，引入计划管理人、投资人、运营统筹

机构共同参与的“管理委员会”，使投资机构真正参与基础设施资产的运营决策。同时本专项计划创新性的设计了“开放退出流动性支持”机制，并通过季度披露估值、净值交易的方式为投资人提供二级市场交易价格的“锚”，在激活流动性的同时，稳定二级市场波动。

“持有型不动产 ABS”产品为交易所 2023 年及 2024 年大力发展的产品，有广阔的市场前景和发展空间，其产品特点与资产证券化业务坚持“真实出售，破产隔离”基本原则、“坚持实质重于形式，突出资产信用，弱化主体依赖”的发展思路高度一致。在政策支持、市场需求和创新驱动的共同推动下，这类产品将会迎来更多的机遇。**本次市场首单产权类持有型不动产 ABS 的发行，是联合资信在资产支持证券领域又一次成功的尝试，为后续该类产品的评级打下基础，期待在该类产品评级时带来更多的竞争优势。**

近年来，联合资信在结构融资评级方面持续突破，评研实力不断增强。2023 年，联合资信共承做银行间市场资产支持证券产品 73 期，交易所市场资产支持证券 464 期，发行规模达总量达 6700 余亿元。同时，联合资信积极参与市场创新，为多个首单项目提供了评级服务，涵盖资产支持证券的各个行业及类别，包括：汽车融资租赁首单公募绿色 ABN 产品——“广州广汽租赁有限公司 2023 年度第一期绿色资产支持票据”，全国首单混合科创类 REITS——“无锡产业发展集团有限公司 2023 年度第一期定向资产支持票据（类 REITS）”，全行业首单火电+储能+光伏类 REITS——“华能国际电力股份有限公司罗源定向资产支持票据（类 REITS）”等。此次联合资信助力成立建信住房租赁基金持有型不动产资产支持专项计划，积极响应市场的创新需求，为投资人和发行人搭建信息渠道，为债券市场的良性发展做出了贡献。