

联合资信评估有限公司

承诺书

联合资信评估有限公司（以下简称“本评级机构”）承诺本评级机构出具的《A0009 建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券 2013 年跟踪评级报告》不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；同时在项目发行人保证其所提供基础资料真实、准确、完整的前提下，本评级机构对本报告的真实性、准确性、完整性负责。

联合资信评估有限公司

二零一三年七月二十五日

跟踪评级公告

联合[2013] 1025 号

联合资信评估有限公司通过对建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券的信用状况进行跟踪分析,确定维持“建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化信托”项下优先 A 级资产支持证券的信用等级为 AAA,上调优先 B 级资产支持证券的信用等级至 AAA,上调优先 C 级资产支持证券的信用等级至 AA。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一三年七月二十五日

地址:北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层(100022)

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

<http://www.lhratings.com>

建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券

2013 年跟踪评级报告

评级结果:

证券名称	未偿本金余额 (万元)	占比 (%)	本次 评级	上次 评级
优先 A 级	32563.55	36.02	AAA	AAA
优先 B 级	35615.45	39.40	AAA	AA
优先 C 级	8238.15	9.11	AA	A
次级	13979.91	15.47	NR	NR

跟踪评级报告日:

2013 年 7 月 25 日

跟踪评级有关日期:

信托财产初始起算日: 2007 年 10 月 10 日
证券发行日: 2007 年 12 月 14 日
信托成立日: 2007 年 12 月 14 日

跟踪期间: 2012 年 6 月 27 日~2013 年 6 月 26 日
资产池跟踪日: 2013 年 5 月 31 日(跟踪期内最后一收款期间截止日)
证券跟踪日: 2013 年 6 月 26 日(跟踪期内最后一证券支付日)

分析师

杨帆 刘静

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

邮箱: lianhe@lhratings.com

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层(100022)

网址: <http://www.lhratings.com>

评级观点

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)在建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化交易项下基础资产的信用表现、交易结构的稳健性、参与机构履职状况以及宏观经济和房地产市场发展状况等进行了持续的跟踪和监测,经过跟踪评级测算和分析,联合资信认为建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券的基础资产信用状况良好,主要参与机构履职能力稳定,优先级资产支持证券信用质量明显提升,确定该资产支持证券各优先级证券的信用等级如下:优先 A 级证券信用等级维持为 AAA;优先 B 级证券信用等级由 AA 上调为 AAA;优先 C 级证券信用等级由 A 上调为 AA。

优势

- 1、国内住宅市场价格较贷款发放时涨幅明显,有助于降低借款人违约意愿,亦有助于提高回收率;
- 2、入池贷款账龄有所增加,加权平均账龄达到 7.53 年;LTV¹水平较低,加权平均 LTV 为 39.82%;
- 3、各优先级证券的存量信用增级水平显著提高,信用质量明显提升。

关注

- 1、持续的房地产调控政策,可能给房地产市场带来一定的风险;
- 2、宏观经济增速放缓可能影响到资产池的整体信用表现。

¹ LTV=房屋抵押贷款余额/抵押房产价值,抵押房产价值为初始房产总价值。

声 明

- 一、本报告引用的资料主要由中国建设银行股份有限公司（以下简称“发起机构”）和中诚信托有限责任公司（以下简称“发行人”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。
- 二、除因本次评级事项联合资信与发行人构成委托关系外，联合资信、评级人员与发起机构/发行人不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。
- 四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因发行人和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。
- 五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。
- 六、本次信用评级是对发行人发行的建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券出具的年度定期跟踪报告，在证券的存续期内，联合资信将进行定期及不定期跟踪评级，根据跟踪评级的结论，评级结果可能发生变化。

联合资信评估有限公司
二零一三年七月二十五日



一、交易概要

本交易之发起机构中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）按照国内现行的有关法律及规章，将其合法所有且符合信托合同约定的合格标准的个人住房抵押贷款及其相关权益作为基础资产，采用特殊目的信托载体机制，通过中诚信托投资有限责任公司（以下简称“中诚信托”）设立“建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化信托”。中诚信托以受托的个人住房抵押贷款作为基础资产支持发行优先 A 级、优先 B 级、优先 C 级和次级资产支持证券，其中优先 A 级、优先 B 级和优先 C 级证券均采用浮动利率，且根据资产池的利率水平设置了利率上限，次级证券不设票面利率，在既定条件下取得剩余收益以及最终的清算收益。投资者通过购买并持有以上资产支持证券取得本信托项下相应的信托受益权。

本期资产支持证券采用优先/次级结构实现内部增级，劣后受偿的分档证券为优先受偿的分档证券提供信用增级，同时通过超额利差弥补资产池违约贷款本金实现超额利差的信用增级作用。此外，本期交易安排了相关信用触发机制，一定程度上有利于优先级证券的偿付。

本期交易设定了两种流动性支持机制：本金账项下资金和收入账项下资金二者之间安排了交叉互补机制，本金回收款可对收入账的相关支出提供支持；交易安排了以贷款服务机构建设银行必备评级为触发条件的内部流动性准

备金账户。

此外，本期信托付款账户下设置有信托（混同和抵销）储备账户，在一定程度上缓释了混同风险与抵销风险。

二、证券兑付状况

本跟踪期内，各优先级证券的利息均得到了及时足额的偿付，次级证券在部分支付日获得了剩余收益。

各期收入账资金能够足额偿付税费、除贷款服务机构外的其他机构报酬费用以及各优先级证券利息，未发生本金账户补偿收入账户的情况，未触发储备金账户补充机制。跟踪期内未触发“违约事件”与“加速清偿事件”。截至证券跟踪日，跟踪期内资产池违约贷款本金已全部由超额利差补足。

截至证券跟踪日，本期交易仍处在优先 A 级证券本金的兑付期内，优先 A 级证券未偿本金余额为其初始本金余额的 9.09%，全部证券未偿本金余额为其初始本金余额的 21.73%，详见表 1。

截至证券跟踪日，资产池贷款未偿本金余额为 93896.83 万元，证券未偿本金余额为 90397.06 万元。二者之间产生差额的主要原因是，资产池违约贷款本金经由各期超额利差补足以完成证券本金兑付，而相应的违约贷款尚未核销仍作为基础资产保留在资产池内，致使资产池剩余本金多于证券未偿本金。

表 1 资产支持证券兑付状况

	本证券跟踪日数据			上一证券跟踪日数据			发行日数据		
	金额 (万元)	占比 (%)	执行利率 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	执行利率 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	发行利率 (%)
优先 A 级	32563.55	36.02	3.74	58284.81	50.19	4.08	358234.86	86.10	4.77
优先 B 级	35615.45	39.40	4.24	35615.45	30.67	4.58	35615.45	8.56	6.07
优先 C 级	8238.15	9.11	8.74	8238.15	7.09	9.08	8238.15	1.98	9.75
次级	13979.91	15.47	—	13979.91	12.04	—	13979.91	3.36	—
合计	90397.06	100	—	116118.32	100	—	416068.37	100	—

三、资产池表现

1、资产池概况

根据贷款服务机构提供的资产池信息及信托机构提供的信托报告，截至资产池跟踪日，资产池未偿本金余额为 93896.83 万元，剩余贷款笔数为 4327 笔。相比信托财产初始起算日，加权平均 LTV 由 64.90% 下降至 39.82%，加权平均贷款账龄由 1.95 年增加至 7.53 年，加权平均贷款剩余期限由 16.58 年减少至 12.55 年。详细指标见表 2。

表 2 资产池跟踪日资产池概况

	本跟踪日	上一跟踪日	初始起算日
资产池未偿本金余额（万元）	93896.83	119372.22	416068.37
贷款笔数（笔）	4327	5156	12254
入池贷款平均本金余额（万元）	21.70	23.15	33.95
入池贷款最大本金余额（万元）	206.47	217.53	284.25
加权平均贷款利率（%）	4.74	5.09	5.95
加权平均 LTV（%）	39.82	42.96	64.90
加权平均贷款账龄（年）	7.53	6.54	1.95
加权平均剩余期限（年）	12.55	13.08	16.58

（1）贷款状态

截至资产池跟踪日，资产池中正常贷款 4202 笔，余额 91108.88 万元，占全部入池贷款本金余额的 97.03%，占比相对上一跟踪日上升了 0.11 个百分点；未注销的违约贷款有 46 笔，余额 1000.68 万元，占比 1.07%，违约本金余额比上一跟踪日有所下降；90~180 天严重拖欠抵押贷款占比有所增加，较上一跟踪日上升了 0.15 个百分点。资产池贷款状态详见表 3。

表 3 资产池跟踪日贷款状态分布

贷款状态	笔数	金额(万元)	占比（%）
正常	4202	91108.88	97.03
拖欠 1~30 天	57	1303.73	1.39
拖欠 31~60 天	11	257.70	0.27
拖欠 61~90 天	2	34.23	0.04
拖欠 91~120 天	5	95.88	0.10
拖欠 121~150 天	3	87.40	0.09
拖欠 151~180 天	1	8.33	0.01
违约(未注销)	46	1000.68	1.07
合计	4327	93896.83	100.00

（2）账龄分布

截至本资产池跟踪日，资产池中贷款的账龄均已超过 6 年，账龄介于 6~10 年之间的贷款占比达到 98.17%。入池贷款账龄分布见表 4。

表 4 资产池跟踪日入池贷款账龄分布

账龄（年）	本跟踪日（%）	上一跟踪日（%）
(0, 6]	0.00	33.79
(6, 7]	34.23	44.41
(7, 8]	44.31	14.82
(8, 9]	14.76	4.81
(9, 10]	4.87	0.79
(10, +∞)	1.83	1.37
合计	100.00	100.00

注：①账龄是指自贷款实际发放日至资产池跟踪日的时间区间。

②(,]为左开右闭区间，如表中(6, 7]表示大于 6 年但小于等于 7 年，下同。

（3）LTV 分布

相较初始起算日，资产池跟踪日 LTV 在 70% 以上的入池贷款所占比重大幅下降，由 38.79% 减少至 1.80%，且所有贷款 LTV 均降至 75% 以下。LTV 介于 60%~70% 之间的入池贷款所占的比重由 36.41% 减少至 20.15%，而 LTV 小于 60% 的入池贷款所占的比重明显增加，由 24.80% 增加至 78.04%。LTV 水平稳步下降，将有助于降低基础资产的违约率。入池贷款 LTV 分布见表 5。

表 5 资产池跟踪日入池贷款 LTV 分布

LTV（%）	本跟踪日（%）	上一跟踪日（%）	初始起算日（%）
(0, 50]	48.38	42.07	11.06
(50, 60]	29.67	28.09	13.74
(60, 70]	20.15	23.51	36.41
(70, 80]	1.80	6.33	38.79
合计	100.00	100.00	100.00

（4）地区分布

相较初始起算日和上一跟踪日，本资产池跟踪日抵押房产的地区分布没有发生明显变化，其中深圳地区入池贷款所占比重为 70.93%。抵押房产地区分布见表 6。

表 6 资产池跟踪日抵押房产地区分布

地区	本跟踪日 (%)	上一跟踪日 (%)	初始起算日 (%)
深圳	70.93	70.84	73.82
福州	24.24	23.74	20.89
泉州	4.83	5.42	5.29
合计	100.00	100.00	100.00

(5) 借款人年龄分布

截至资产池跟踪日, 借款人为 30 岁到 50 岁间的贷款占 88.14%, 较上一跟踪期略有增加, 借款人为 18 岁到 30 岁的贷款有所减少; 最大借款人年龄为 64 岁, 最小为 26 岁。借款人年龄结构较为稳定, 处于事业上升期的中青年借款人占绝大多数, 具有较好的还款能力。不同年龄借款人贷款的分布如表 7 所示。

表 7 资产池跟踪日不同年龄借款人贷款分布

借款人年龄 (岁)	本跟踪日 (%)	上一跟踪日 (%)
(18, 30]	4.03	6.62
(30, 40]	47.09	49.90
(40, 50]	41.04	37.95
(50, +∞)	7.83	5.53
合计	100.00	100.00

(6) 借款人职业分布

相较上一跟踪日, 本资产池跟踪日借款人中有明确行业分类的从业人员的贷款本金余额占 89.63%。不同职业借款人的贷款分布较为稳定, 详见表 8。

表 8 不同职业借款人贷款分布

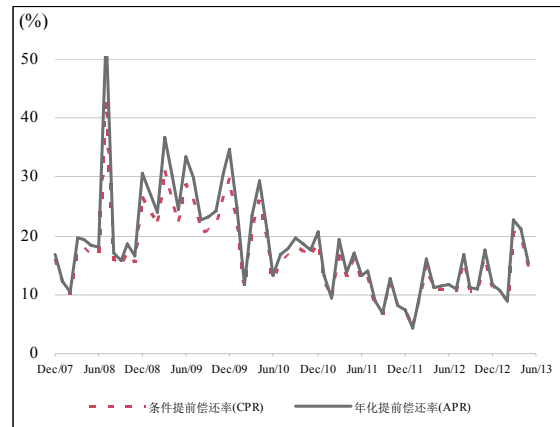
地区	本跟踪日 (%)	上一跟踪日 (%)
各类专业技术人员	34.45	32.41
国家机关、党组织、企事业单位负责人	2.90	2.82
办事人员和有关人员	15.83	15.52
商业、服务业人员	35.41	32.75
私营企业主和个体工商户	0.00	6.01
农、林、牧、渔、水利业生产人员	0.09	0.08
生产、运输设备操作人员及有关人员	0.47	0.46
不便分类的其他从业人员	10.37	9.56
军人	0.29	0.23
企事业单位、机关、社会团体管理人员	0.19	0.15
合计	100.00	100.00

2、关键指标分析

(1) 提前偿还水平

提前偿还包括自愿提前偿还以及违约处置回收和贷款回购。近三个跟踪期内贷款提前偿还率相对平稳, 其变化情况见图 1。

图 1 各跟踪期资产池提前偿还率



注: 条件提前偿还率(CPR)=1-[1-(部分提前还款+提前结清+违约回收+贷款回购)]/(收款期期末余额+部分提前还款+提前结清+违约回收+贷款回购)]^ 年化因子, 年化提前偿还率(APR)= (部分提前还款+提前结清+违约回收+贷款回购)/收款期期初余额*年化因子, 年化因子为 12。

本跟踪期的贷款提前偿还水平较上期略有增长, 但对超额利差影响不大, 各支付日优先级证券利息均足额支付。最近三个跟踪期的提前偿还率水平见表 9。

表 9 跟踪期平均提前偿还率比较

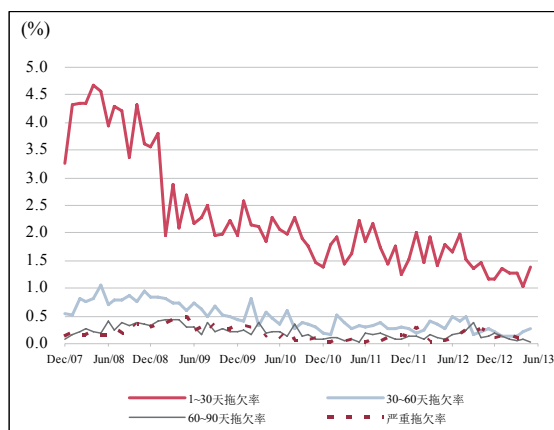
计算方法	本跟踪期 (%)	跟踪期 11-12 (%)	跟踪期 10-11 (%)
CPR 加权平均	11.35	9.86	15.36
CPR 算术平均	13.31	9.85	15.33
APR 加权平均	11.97	10.31	16.49
APR 算术平均	14.17	10.30	16.46

注: “CPR\APR 算术”指跟踪期间内的各收款期 CPR、APR 的算术平均值; “CPR\APR 加权”指跟踪期间内各收款期 CPR、APR 的加权平均值; 各加权平均按照收款期终日剩余本金进行加权。

(2) 拖欠水平

本跟踪期内, 各分类拖欠率基本维持稳定, 1~30 天拖欠率呈下降趋势。其中 1~30 天拖欠率相对较高可能源于借款人的偶然因素, 与其偿债能力关系不大。入池贷款拖欠表现见图 2。

图2 各跟踪期拖欠率



注：拖欠率=拖欠余额/收款期期末余额；严重拖欠抵押贷款定义为拖欠天数介于91天和180天之间的贷款。

近三个跟踪期内，资产池贷款拖欠水平有所降低，其中1~60天拖欠率逐期下降，60天以上拖欠水平小幅上扬。各资产池跟踪日平均拖欠水平如表10所示。

表10 资产池跟踪日各类拖欠的平均拖欠率

拖欠分类	平均拖欠率(%)		
	本跟踪日	上一跟踪日	前一跟踪日
拖欠1~30天	1.39	1.69	1.82
拖欠31~60天	0.26	0.30	0.34
拖欠61~90天	0.15	0.13	0.13
严重拖欠	0.16	0.10	0.08
总计	1.96	2.22	2.37

注：平均拖欠率=跟踪期内各期拖欠率之和/12，即算术平均值

(3) 违约水平

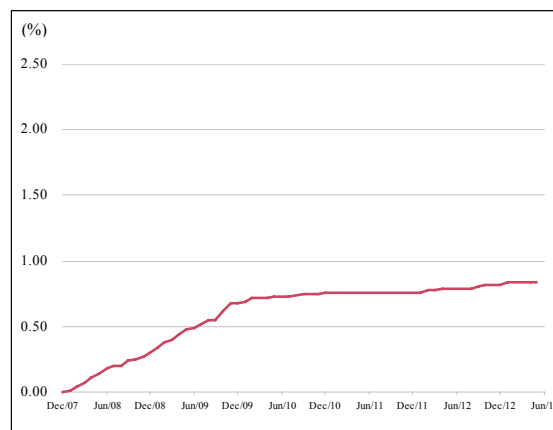
与上两个跟踪期相比，本期新增违约贷款有所增加，但相对之前跟踪期，仍处于较低水平。详见表11。

表11 各跟踪期资产池违约贷款本金

本跟踪期 (万元)	跟踪期11-12 (万元)	跟踪期10-11 (万元)	跟踪期09-10 (万元)
226.93	124.52	142.88	970.08

本跟踪期内，由于新增违约贷款大于前两个跟踪期，累计违约率增幅略有提高。截至本资产池跟踪日，累计违约率为0.84%，仍处于较低水平。资产池累计违约率变化如图3所示。

图3 各跟踪期累计违约率



注：累计违约率=累积违约抵押贷款金额/初始起算日资产池贷款余额，违约贷款及累计违约率的定义见交易文件。

截至本资产池跟踪日，违约贷款的违约本金回收率²达到74.01%，较上一资产池跟踪日增加了3.16个百分点。违约贷款回收水平总体良好。

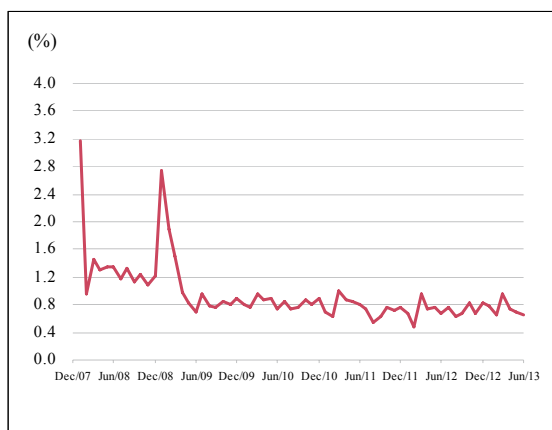
(4) 超额利差水平

联合资信通过检验超额利差水平来评估超额利差的生成能力和可用于提供信用增级的超额利差量。

本期交易优先级证券执行利率取各优先级证券票面利率与利率上限的较小值，其中票面利率为央行一年期存款利率与各优先级证券固定利差之和，利率上限以资产池抵押贷款加权平均利率为基础确定。2012年下半年，优先级证券票面利率高于利率上限，故始终采用利率上限作为优先级证券执行利率，各期超额利差变化不大；2013年上半年，受上年7月央行下调存款基准利率与本年执行下调资产池贷款利率的影响，优先级证券利息与资产池回收利息均出现较明显下降，超额利差水平依然较为平稳，其中由于2月份天数相对较少，优先级证券在3月份支付日所需兑付的利息较少，导致该期超额利差相对较高。各跟踪期超额利差水平如图4所示。

² 违约本金回收率=累计回收违约本金（含未处置完毕违约贷款的已回收本金）/累计违约本金

图4 各跟踪期超额利差水平



注：超额利差=(资产池利息回收款-税费和其它优先支出-优先级证券利息)/收款期期初贷款余额*年化因子，年化因子为12。

四、信用分析

联合资信对 RMBS 证券化跟踪评级的信用分析参考了宏观经济和房地产市场运行情况，并根据现时及历史经验数据对交易进行跟踪评级测算。

1、宏观经济及房地产市场

2012 年以来，国内宏观经济整体运行平稳，经济增速在连续三个季度下滑之后于 2012 年四季度出现小幅反弹，但 2013 年上半年再次放缓。根据国家统计局数据初步核算，2012 年，中国实现国内生产总值 519322 亿元，同比增长 7.8%，其中第四季度增长为 7.9%；全国规模以上工业增加值同比增长 10.0%，规模以上工业企业主营业务收入同比增长 11%；居民消费指数全年同比增长 2.6%，物价平稳。根据初步核算，2013 年一季度国内生产总值 118855 万元，同比增长 7.7%，增速比去年同期下降 0.4 个百分点，与 2012 年四季度相比下降了 0.2 个百分点；1~2 月规模以上工业企业利润 7092 亿元，同比增长 17.2%；居民消费价格指数涨幅回落，同比上升 2.4%；货币供应量增长稳定。

2012 年，央行实施稳健的货币政策，通过降息、降准、公开市场操作等数量型工具和价格型工具搭配加强预调微调，为“稳增长”目标的实现营造了宽松的货币环境，全年两次下

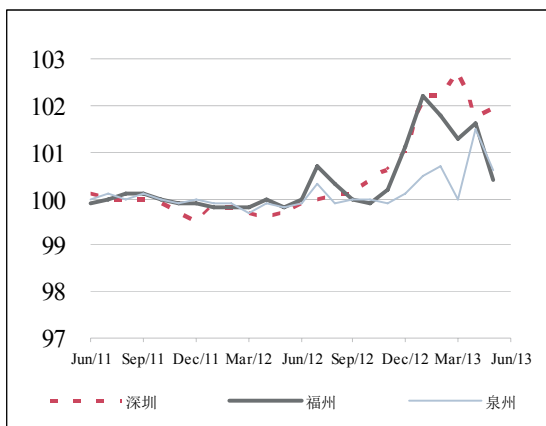
调存款准备金，两次下调存贷款基准利率，以促进货币信贷合理适度增长。2012 年全年，人民币贷款增加 8.20 万亿元，较 2011 年增加 7320 亿，在一定程度上支持了实体经济的发展。2013 年，国家将继续巩固稳健的货币政策，发挥货币政策逆周期调节作用，适当扩大社会融资规模，同时盘活现有的信贷存量。

2009 年 12 月以来，国务院及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化政策，房地产行业政策收紧。另一方面，国家加大支持自住性合理需求，国家发改委、住建部表示完善首套房优惠措施，央行则指出要满足首套房贷款需求，30 多个城市通过公积金贷款额度调整、首次置业税费减免等方式微调楼市政策。2011 年下半年至 2012 年上半年，房地产投资增速受政策影响有所放缓，居民住宅价格的上扬得到了有效抑制；2012 年 4 月份与 6 月份，新建住宅价格与二手住宅价格分别开始企稳回升，房价出现了一定的分化，新建住宅价格总体涨幅高于二手住宅。2013 年 2 月，国务院又确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，要求进一步加强完善房屋限购、考核问责制度及房地产调控目标，继续确保房价的稳定。

从统计数据来看，全国住宅交易价格稳中有升。

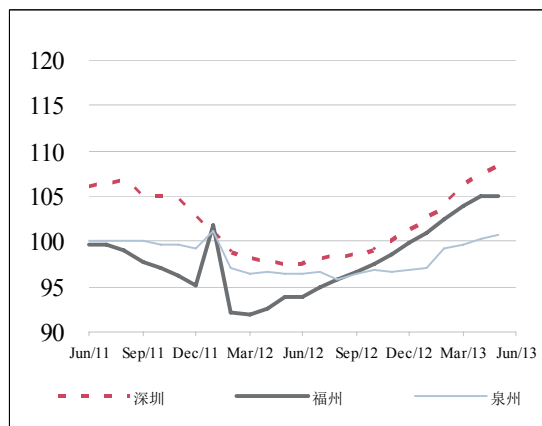
受调控政策影响，2011 年下半年到 2012 年上半年，深圳、福州、泉州三地的新建住宅价格较为平稳，二手住宅价格在经历了 2011 年的低谷后逐渐企稳；2012 年下半年开始，三地新建住宅价格环比均有较明显上涨，深圳、福州两地价格增速较快，二手房价格也有一定的回升，但增速相对较慢。住宅价格增速在 2013 年一季度前后达到峰值。三地住宅环比价格指数如图 5、图 6 所示。

图 5 深圳、福州、泉州新建住宅环比价格指数



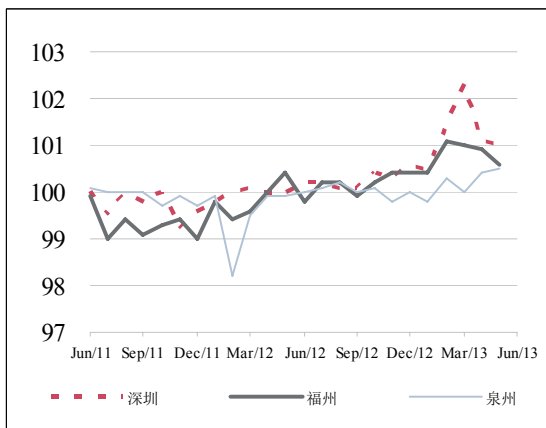
注：数据来源于国家统计局网站。

图 8 深圳、福州、泉州二手住宅同比价格指数



注：数据来源于国家统计局网站。

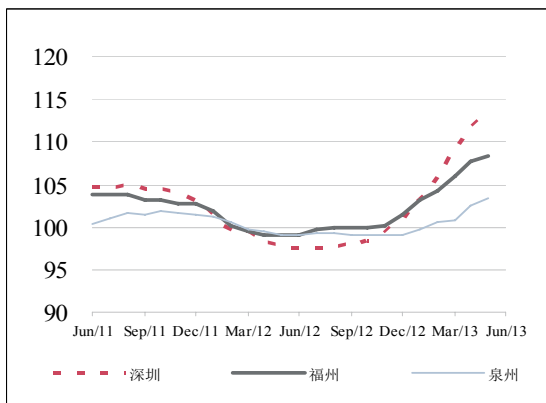
图 6 深圳、福州、泉州二手住宅环比价格指数



注：数据来源于国家统计局网站。

在政策影响下，2012 年上半年新建与二手住宅价格下降较为明显，导致 2013 年上半年住宅价格同比增长较快。三地住宅同比价格指数如图 7、图 8 所示。

图 7 深圳、福州、泉州新建住宅同比价格指数



注：数据来源于国家统计局网站。

总体来看，深圳、福州、泉州三地的住宅价格继续回升，其中深圳地区住宅价格上升最为明显。从资产池表现来看，持续上升的房屋价格有助于降低借款人的违约意愿，提高贷款的回收率。

2、跟踪评级分析及测算

联合资信根据资产池表现和外部环境状况进行了跟踪评级分析和测算。本跟踪期内，入池贷款加权平均 LTV 稳步下降，拖欠率及违约率处于较低水平，且违约贷款回收状况良好。截至证券跟踪日，优先 A 级证券获得的信用增级水平为 63.98%，优先 B 级证券获得的信用增级水平为 24.58%，优先 C 级证券获得的信用增级水平为 15.47%。

考虑到一段时间内的宏观经济政策、房价走势以及资产池的信用表现，联合资信就各优先级证券的信用质量进行了跟踪评级测算，包括资产池信用质量分析与现金流分析及压力测试。测算结果表明，相对于上一证券跟踪日，各优先级证券信用增级水平显著提高，信用质量明显提升。

五、参与机构

1、发起机构/贷款服务机构

本期交易的发起机构和贷款服务机构为建设银行。建设银行拥有近 60 年的经营历史，是

四大国有控股银行之一，2005 年 10 月在香港联合交易所挂牌上市，2007 年 9 月在上海证券交易所挂牌上市。截至 2012 年末，公司股本总额 2500.11 亿元，其最大股东为中央汇金公司，持股比例 57.21%。

2012 年，建设银行适时调整业务政策，合理调配信贷资源，加强授信管理，支持国家重点项目、民生领域及经济社会发展薄弱环节；进一步明确和规范风险管理的框架和内容，加强产能过剩、政府平台、房地产行业等重点领域风险管理；进一步提高理财、表外、海外和国别等重点领域风险管理水平；新设部门专司全行内控合规工作，对内控制度、办法、流程等进行优化。截至 2012 年末，建设银行不良贷款率为 0.99%，较上年下降 0.10 个百分点；个人住房不良贷款率为 0.18%，较上年下降 0.02 个百分点。

作为国内最早开办个人住房抵押贷款业务和最早承办住房公积金业务的银行，建设银行不断提升服务水平，积极拓展新兴业务，包括发放保障房个人住房贷款、丰富贷款偿还方式等，目前已成为国内最大的个人住房贷款与住房公积金业务承办银行，拥有丰富的个人住房抵押贷款管理经验。截至 2012 年末，建设银行个人住房贷款余额 15287.57 亿元，贷款余额与新增均居市场第一位。

建设银行在全行范围内实现了个人贷款操作流程标准化，在业内率先实现了个人住房贷款等核心业务产品全程电子化，并推行以个人贷款中心为代表的专业化和集约化的运营模式。建设银行建立了较为成熟的房贷业务流程，并在受理、审核、审批、发放、回收的各个环节制订了详细的操作规程和有效的风险防范措施。

按照合并报表口径，建设银行近三年主要财务指标如表 12 所示。

表 12 近三年建设银行主要财务指标比较

财务指标	2012 年	2011 年	2010 年
资产总额（亿元）	139728.28	122818.34	108103.17

负债总额（亿元）	130232.19	114651.73	101094.12
股东权益（亿元）	9496.09	8166.61	7009.05
资本充足率（%）	14.32	13.68	12.68
核心资本充足率（%）	11.32	10.97	10.40
不良贷款率（%）	0.99	1.09	1.14
个人住房不良贷款率（%）	0.18	0.20	0.27
拨备覆盖率（%）	271.29	241.44	221.14
营业收入（亿元）	4607.46	3970.90	3234.89
净利润（亿元）	1936.02	1694.39	1,350.31

总体来看，建设银行拥有相对完善的个贷业务流程、风险控制和信息系统，经营业绩稳定，信贷管理经验丰富。其作为本期交易的贷款服务机构的尽职能力很强、操作风险很小。

2、受托机构/发行人

中诚信托成立于 1995 年 11 月。2005 年 12 月，经银监会审批，中诚信托成为国内首批获得特定目的信托受托机构资格的信托公司之一。中诚信托于 2010 年进行增资扩股，截至 2012 年末，注册资本为 24.57 亿元。其最大三个股东及持股比例如表 13 所示：

表 13 2012 年末中诚信托前三大股东

股东名称	持股比例
中国人民保险集团股份有限公司	32.92%
国华能源投资股份有限公司	20.35%
兖矿集团有限公司	10.18%

中诚信托已形成以自营、信托和创新为主的三大业务平台，主要信托业务包括贷款信托、股权信托、融资租赁信托、权益投资信托、信贷资产受让信托、员工持股信托、应收账款信托、企业年金、资产证券化等。2012 年，中诚信托业务继续稳健增长，信托营业收入有所增加，内部管理制度不断完善，经营运作水平进一步提高。截至 2012 年末，中诚信托信托资产规模达到 2713.67 亿元，较上年增加 675.51 亿元，同比增长 33.14%。

按照合并报表口径，截至 2012 年底，中诚信托资产总额 117.40 亿元，所有者权益 100.97 亿元；2012 全年实现营业收入 22.66 亿元，净利润 16.19 亿元，同比增长 12.03%。

中诚信托为中国银行业监督管理委员会直

接监管的信托公司。自资产证券化业务开展以来，中诚信托承揽了多个项目，其中包括国家开发银行信贷资产证券化项目、信达资产管理公司以及东方资产管理公司的不良资产证券化项目等。

通过多个项目的运作，中诚信托建立健全了资产证券化受托业务的制度和操作流程，同时建立了管理信息系统，形成了成熟的业务管理模式，其在资产证券化业务方面丰富的经验有助于本期交易的受托管理。

3、资金保管机构

中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）是本期交易的资金保管机构。工商银行前身为中国工商银行，成立于 1984 年 1 月，于 2005 年 10 月改制为股份制公司。2006 年 10 月，工商银行在上交所与香港联交所同日挂牌上市。截至 2012 年末，公司股本总额 3496.20 亿元，最大股东为中央汇金公司，持股比例 70.8%。

截至 2012 年末，工商银行资产总额 175422.17 亿元，负债总额为 164137.758 亿元，所有者权益 11284.59 亿元；资本充足率和核心资本充足率分别为 13.66% 和 10.62%，拨备覆盖率 295.55%。2012 年全年工商银行营业收入 5369.45 亿元，净利润 2386.98 亿元。

工商银行具有丰富的托管经验。2012 年，工商银行大力发展固定收益类基金托管业务，连续开展理财型创新债券基金、首只跨市场 ETF、首只发起式基金等新型基金托管；加强保险公司营销，托管客户数量突破 70 家；全球托管业务发展势头良好，托管 QDII 客户数居资行首位，托管 QDII 资产规模市场第一；推动“托管理财通”、票据托管和期货资产托管业务开展，优化托管业务结构。截至 2012 年末，工商银行托管资产总净值 39553 亿元，同比增长 12%；托管业务收入 59.74 亿元。

工商银行稳健的财务实力、丰富的托管经验使本期交易因资金保管机构尽职能力或意愿

出现问题而引致的风险很小。

六、结论

联合资信对建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化交易项下基础资产的信用表现、交易结构的稳健性、参与机构状况以及宏观经济和房地产市场等进行了持续的跟踪和监测，经过跟踪评级测算和分析，联合资信认为建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券的信用状况与基础资产信用状况良好，主要参与机构尽职能力稳定，优先 B 级和优先 C 级证券信用质量有较明显提升，确定该资产支持证券各优先级证券的信用等级如下：优先 A 级证券信用等级维持为 AAA；优先 B 级证券信用等级由 AA 上调为 AAA；优先 C 级证券信用等级由 A 上调为 AA。

附件 1 信贷资产支持证券信用等级设置及其含义

联合资信信贷资产支持证券信用等级划分为三等九级，分别为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。各等级含义如下表所示：

等 级	含 义
投资级	AAA
	AA
	A
	BBB
投机级	BB
	B
	CCC
	CC
倒闭级	C