

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《建元 2007-1 个人住房抵押贷款资产支持证券 2014 年跟踪评级报告》不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；同时在项目发起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

二零一四年七月二十五日

跟 踪 评 级 公 告

联合[2014] 1321 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和评估，确定

建元 2007-1 个人住房抵押贷款 资产支持证券

优先 A 档资产支持证券的信用等级为 AAA

优先 B 档资产支持证券的信用等级为 AAA

优先 C 档资产支持证券的信用等级由 AA 上调至 AAA

特此公告。

联合资信评估有限公司

二零一四七月二十五日

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

2014 年跟踪评级报告

评级结果:

证券名称	本次跟踪评级	上次跟踪评级	首次评级
优先 A 级	AAA	AAA	AAA
优先 B 级	AAA	AAA	A
优先 C 级	AAA	AA	BBB
次级	NR	NR	NR

跟踪评级报告日:

2014 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: 2013 年 6 月 27 日~2014 年 6 月 26 日

资产池跟踪日: 2014 年 5 月 31 日(跟踪期内最后一收款期间截止日)

证券跟踪日: 2014 年 6 月 26 日(跟踪期内最后一证券支付日)

分析师

刘 静 黄 颖

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、参与机构履职情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 级资产支持证券信用等级维持为 AAA;优先 B 级资产支持证券信用等级维持为 AAA;优先 C 级资产支持证券信用等级由 AA 上调为 AAA。

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 8.52 年;LTV 水平较低,加权平均 LTV 为 36.83%;
- 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,部分地区房价已经出现下降的趋势,需要持续关注;
- 2、宏观经济增速放缓可能影响到资产池的整体信用表现。

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
二零一四年七月二十五日

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：本金账项下资金对收入账项下资金安排了补偿机制，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 3.76%，全部证券未偿本金余额为其初始本金余额的 17.14%，详见表 1。

截至证券跟踪日，资产池贷款未偿本金余额为 74962.22 万元，证券未偿本金余额为 71303.14 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	13469.63	18.89	3.73	32563.55	36.02	3.74	358234.86	86.10	4.77
优先 B 级	35615.45	49.95	4.23	35615.45	39.40	4.24	35615.45	8.56	6.07
优先 C 级	8238.15	11.55	8.73	8238.15	9.11	8.74	8238.15	1.98	9.75
次级	13979.91	19.61	—	13979.91	15.47	—	13979.91	3.36	—
合计	71303.14	100.00	—	90397.06	100.00	—	416068.37	100.00	—

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 74962.22 万元，剩余贷款笔数为 3724 笔。相比信托财产初始起算日，加权平均 LTV¹由 64.90%下降至 36.83%，加权平均贷款账龄由 1.95 年增加至 8.52 年，加权平均贷款剩余期限由 16.58 年减少至 11.95 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）	74962.22	93896.83	416068.37
贷款笔数（笔）	3724	4327	12254
入池贷款平均本金余额（万元）	20.13	21.70	33.95
入池贷款最大本金余额（万元）	194.59	206.47	284.25
加权平均贷款利率（%）	4.73	4.74	5.95
加权平均 LTV（%）	36.83	39.82	64.90
加权平均贷款账龄（年）	8.52	7.53	1.95
加权平均剩余期限（年）	11.95	12.55	16.58

注：①资产池中有一个笔贷款 2014 年 5 月 14 日到期，剩余期限记为零。

（1）贷款状态

截至资产池跟踪日，资产池中正常贷款 3621 笔，余额 72839.06 万元，占全部入池贷款本金余额的 97.17%，占比相对上一跟踪日上升了 0.14 个百分点；未注销的违约贷款有 48 笔，余额 910.72 万元，占 1.21%，违约本金余额比上一跟踪日有所上升；90~180 天严重拖欠抵押贷款占比有所下降，较上一跟踪日下降了 0.08 个百分点。资产池贷款状态分布详见表 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）	本跟踪日占比（%）	上一跟踪日占比（%）
正常	3621	72839.06	97.17	97.03
拖欠 1~30 天	40	889.80	1.19	1.39
拖欠 31~60 天	9	237.22	0.32	0.27
拖欠 61~90 天	0	0.00	0.00	0.04
拖欠 91~120 天	5	58.40	0.08	0.10
拖欠 121~150 天	0	0.00	0.00	0.09
拖欠 151~180 天	1	27.04	0.04	0.01
违约(未注销)	48	910.72	1.21	1.07
合计	3724	74962.22	100.00	100.00

（2）账龄分布

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。

截至本资产池跟踪日，资产池中贷款的账龄均已超过 7 年，账龄介于 7~10 年之间的贷款占比达到 93.34%。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	0.00
(6, 7]	0.00	34.23
(7, 8]	34.86	44.31
(8, 9]	43.77	14.76
(9, 10]	14.72	4.87
10 年以上	6.66	1.83
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

相较上一跟踪日，资产池跟踪日 LTV 在 70%以上的入池贷款所占比重略有下降，由 1.80%减少至 0.02%，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 20.15%减少至 16.63%，而 LTV 小于 60%的入池贷款所占的比重略有增加，由 78.05%增加至 83.35%。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]	55.17	48.38	11.06
(50, 60]	28.18	29.67	13.74
(60, 70]	16.63	20.15	36.41
(70, 80]	0.02	1.80	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未发生明显变化，其中深圳地区入池贷款所占比重为 70.24%，占比最大。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	70.24	70.93	73.82

福州	24.97	24.24	20.89
泉州	4.79	4.83	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, 借款人年龄介于 30 岁到 50 岁间的贷款占 88.49%, 较上一跟踪期略有增加, 借款人为 18 岁到 30 岁的贷款有所上升; 最大借款人年龄为 65 岁, 最小为 27 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 资产池跟踪日按借款人年龄划分的贷款分布

借款人年龄(岁)	本跟踪日(%)	上一跟踪日(%)
(18, 30]	4.13	4.03
(30, 40]	47.86	47.09
(40, 50]	40.62	41.04
(50, +∞)	7.38	7.83
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 89.57%。借款人的职业分布较为稳定, 详见表 8。

表 8 不同职业借款人贷款分布

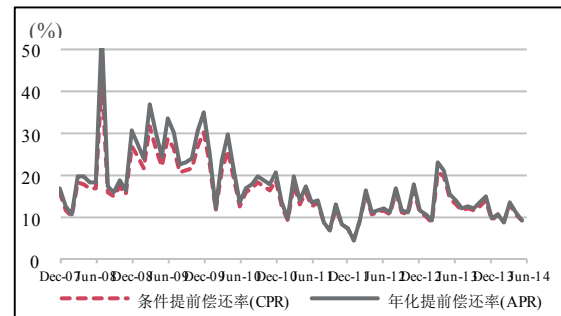
地区	本跟踪日(%)	上一跟踪日(%)
各类专业技术人员	32.09	32.40
国家机关、党组织、企事业单位负责人	2.67	2.73
办事人员和有关人员	14.46	14.88
商业、服务业人员	33.82	33.30
私营企业主和个体工商户	6.03	5.97
农、林、牧、渔、水利业生产人员	0.08	0.08
生产、运输设备操作人员及有关人员	0.43	0.44
不便分类的其他从业人员	10.04	9.75
军人	0.26	0.27
企事业单位、机关、社会团体管理人员	0.13	0.18
合计	100.00	100.00

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。各跟踪期内贷款提前偿还率变化情况见图 1。

图 1 各跟踪期资产池提前偿还率



注: 条件提前偿还率(CPR)= $1-[1-(\text{部分提前还款}+\text{提前结清}+\text{违约回收}+\text{贷款回购})/(\text{收款期期末余额}+\text{部分提前还款}+\text{提前结清}+\text{违约回收}+\text{贷款回购})]^{\wedge}$ 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下降, 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

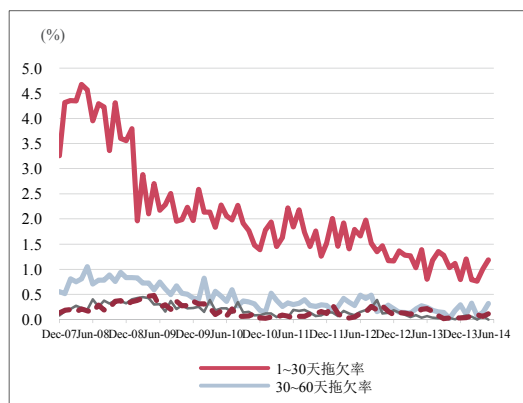
计算方法	本跟踪期(%)	跟踪期 12-13(%)	跟踪期 11-12(%)
CPR 加权平均	11.29	13.19	9.86
CPR 算术平均	11.23	13.31	9.85
APR 加权平均	11.83	14.03	10.31
APR 算术平均	11.77	14.17	10.30

注: “CPR\APR 算术”指跟踪期内的各收款期 CPR、APR 的算术平均值; “CPR\APR 加权”指跟踪期内各收款期 CPR、APR 的加权平均值; 各加权平均按照收款期终日本息余额进行加权。

(2) 拖欠水平

本跟踪期内, 各分类拖欠率基本维持稳定。其中 1~30 天拖欠率相对较高可能源于借款人的偶然因素, 与其偿债能力及主观偿还意愿关系不大。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天拖欠率呈下降趋势，60天以上拖欠水平和严重拖欠水平小幅上扬后下降并趋于稳定。各资产池跟踪日平均拖欠水平如表10所示。

表10 跟踪期内各类拖欠的平均拖欠率

拖欠分类	平均拖欠率(%)		
	本跟踪期	上一跟踪期	前一跟踪期
拖欠1~30天	1.04	1.39	1.69
拖欠31~60天	0.18	0.26	0.30
拖欠61~90天	0.04	0.15	0.13
严重拖欠	0.08	0.16	0.10
总计	1.34	1.96	2.22

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

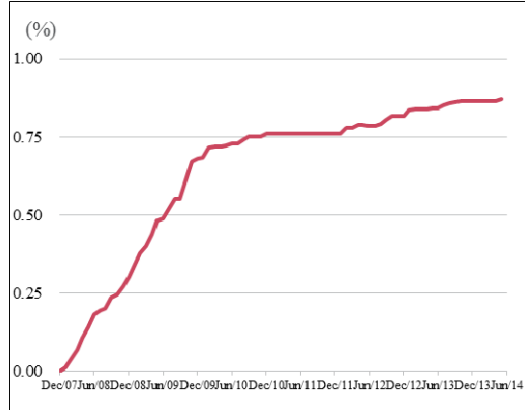
与上两个跟踪期相比，本期新增违约贷款有所减少，相对之前跟踪期，处于较低水平。详见表11。

表11 各跟踪期资产池违约贷款本金额

本跟踪期 (万元)	跟踪期12-13 (万元)	跟踪期11-12 (万元)	跟踪期10-11 (万元)
121.65	226.93	124.52	142.88

本跟踪期内，由于新增违约贷款小于前两个跟踪期，累计违约率增幅略有下降。截至本资产池跟踪日，累计违约率为0.87%，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。

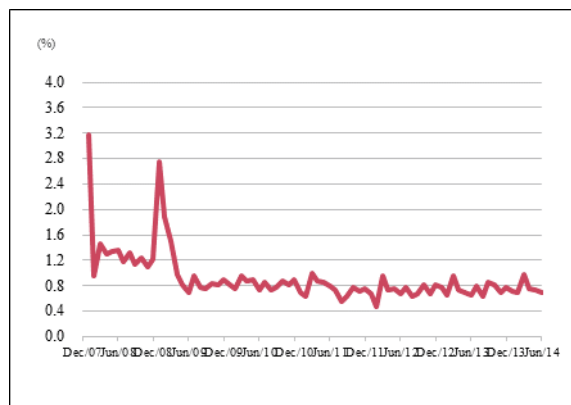
截至本资产池跟踪日，违约贷款的违约本金回收率²达到78.88%，较上一资产池跟踪日增加了4.87个百分点。违约贷款回收水平总体良好。

(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。

本期交易超额利差水平较为平稳，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。

图4 各期超额利差水平



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。

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

四、信用分析

联合资信对 RMBS 证券化跟踪评级的信用分析考虑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

2013 年以来，国内宏观经济整体平稳增长，经济增速在 2013 年第二个季度下滑之后于第三季度出现小幅反弹，并在第四季度保持 7.7% 的水平，但 2014 年第一季度再次放缓。根据国家统计局 2013 年国民经济和社会发展统计公报，2013 年，中国实现国内生产总值 568845 亿元，同比增长 7.7%；全国规模以上工业增加值同比增长 9.7%，规模以上工业企业实现利润同比增长 12.2%；居民消费指数全年同比增长 2.6%，物价基本稳定。根据初步核算，2014 年一季度国内生产总值 128213 亿元，同比增长 7.4%，增速比去年同期下降 0.3 个百分点，与 2012 年一季度相比下降了 0.5 个百分点；1~2 月规模以上工业企业利润 7793 亿元，同比增长 9.4%，其中主营业务利润 7396 亿元，增长 8.4%；居民消费价格指数涨幅回落，同比上升 2.3%；货币供应量 M2 同比增长 12.1%。

根据《中国人民银行年报 2013》，2013 年，央行实施稳健的货币政策，通过数量型工具 and 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，以促进货币信贷合理适度增长。中国人民银行决定全面放开金融机构贷款利率管制，取消金融机构贷款利率 0.7 倍的下限，意味着我国的利率市场化程度进一步提升。2013 年全年，人民币贷款增加 8.90 万亿元，较 2012 年增加 0.7 万亿元，在一定程度上支持了实体经济的发展。2014 年，国家将继续实施稳健的货币政策，引导货币信贷和社会融资规模合理增长，将盘活存量、优化增量，支持经济结构调整和转型升级。2014 年上半年，央行三次定向下调存款准备金，加

大了“定向降准”措施力度。

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。2013 年，我国对于房产调控实施“双规统筹”的框架，包括建设 3600 万套基本保障房和加快房地产税立法，在一定程度上减少了楼市泡沫，也有利于降低住房空置率。

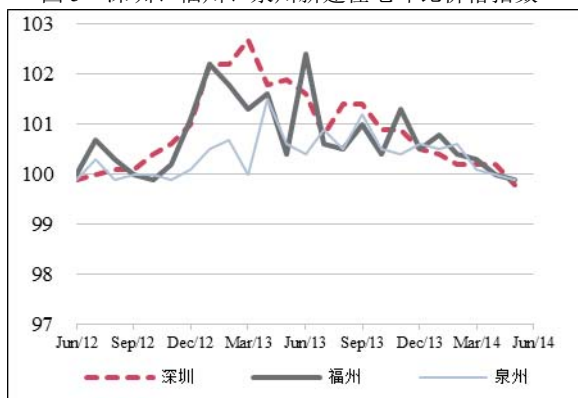
2013 年 2 月，国务院确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，要求进一步加强完善房屋限购、考核问责制度及房地产调控目标，继续确保房价的稳定。2013 年下半年至 2014 年上半年，房地产投资增速受政策影响有所放缓，居民住宅价格的上扬得到了有效抑制，2014 年 5 月全国 100 个城市（新建）住宅平均价格环比下降 0.32%，是 2012 年 6 月以来连续环比上涨 23 个月后首次环比下跌，（新建）住宅平均价格同比上涨 7.84%。总体来看，部分城市房价环比小幅下降，大部分城市同比继续上涨。

截止目前，中国银行业房地产贷款占总贷款的 20% 左右，个人购房贷款占到整个房地产贷款的 67% 左右，同时，个人购房贷款的不良率不到 1%，资产质量较为稳定。未来国家将继续执行差别化的住房贷款政策，抑制投资和投机性的住房需求。

从统计数据来看，全国住宅交易价格保持平稳的趋势。

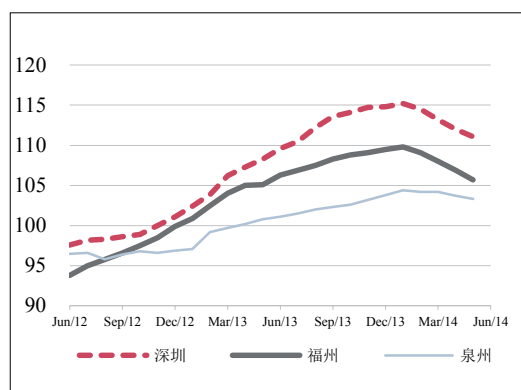
受调控政策影响，2013 年下半年到 2014 年上半年，深圳、福州、泉州三地的新建住宅价格虽仍呈上涨趋势，但增速继续放缓，住宅价格增速在 2013 年上半年达到峰值。新建住宅价格自 2014 年 5 月开始下降。三地住宅环比价格指数如图 5、图 6 所示。

图 5 深圳、福州、泉州新建住宅环比价格指数



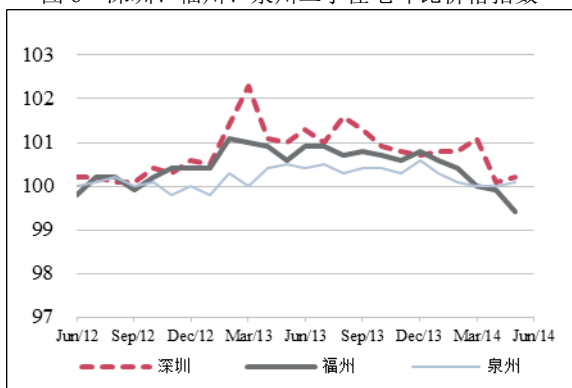
注：数据来源于国家统计局网站。

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。

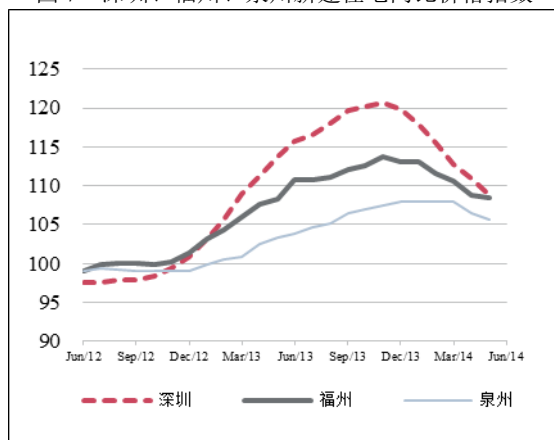
图 6 深圳、福州、泉州二手住宅环比价格指数



注：数据来源于国家统计局网站。

在政策影响下，2012年下半年新建与二手住宅价格下降。从同比口径来看，2013年住宅价格同比增长速度较快，2014年同比增长速度放缓。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开始呈现下降的趋势。房价的下降有可能加大违约贷款的处置难度，从而降低贷款的回收率。

2014年全球房地产透明度指数显示，中国一线城市透明度排名第35，中国二线城市透明度排名第47，中国三线城市透明度排名第54，不同的透明程度以及构成，导致调控政策对于一、二、三线城市房价的长期影响不尽相同，我们将持续关注房价的走势。

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 81.11%，优先 B 级证券获得的信用增级水平为 31.16%，优先 C 级证券获得的信用增级水平为 19.61%。

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，相较于上一证券跟踪日，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 2013 年末，建设银行股本总额 1878 亿元，其最大股东为中央汇金公司，持股比例 57.26%。

2013 年，建设银行坚持服务实体经济，合理配置资源，促进经济发展和产业升级，主要支持国家经济建设的重点领域和重大项目，重点支持百姓购买自住房需求，大力支持小微企业发展，综合性转型取得重要进展；加强了风险管理和全流程管控，促进了信贷管理的专业专注，提高了信贷服务效率，强化重点区域、重点行业 and 重点产品的风险预警防控，加大不良贷款处置的力度，保持资产质量稳定。

截至 2013 年末，建设银行不良贷款率为 0.99%，与上年末持平；个人住房不良贷款率为 0.17%，较上年基本持平。

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 2013 年末，建设银行个人住房贷款余额 18802.19 亿元，余额居同业首位。

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	2013 年	2012 年	2011 年
资产总额（亿元）	153632.10	139728.28	122818.34
负债总额（亿元）	142888.81	130232.19	114651.73
股东权益（亿元）	10743.29	9496.09	8166.61
不良贷款率（%）	0.99	0.99	1.09
个人住房不良贷款率（%）	0.17	0.18	0.20
拨备覆盖率（%）	268.22	271.29	241.44
营业收入（亿元）	5086.08	4607.46	3970.90
净利润（亿元）	2151.22	1936.02	1694.39
资本充足率（%）	13.34	14.32	13.68
核心资本充足率（%）	10.75	11.32	10.97

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。建设银行作为本期交易的贷款服务机构的尽职能力很强，没有发生抵销、混同及操作风险。

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 2013 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 2013 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%
合计	63.45%

中诚信托已形成自营、信托和创新三大业务平台，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、应收账款信托等，投行创新业务包括资产证券化业务、私人股权投资基金、员工持股计划等。2013 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 2013

年末，中诚信托信托资产规模达到 3572.11 亿元，较上年末增加 858.44 亿元，同比增长 32%。

按照合并报表口径，截至 2013 年底，中诚信托资产总额 129.05 亿元，所有者权益 111.57 亿元；2013 全年实现营业收入 25.29 亿元，净利润 19.05 亿元，同比增长 18%。

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。2013 年 12 月，中诚信托在银行间市场成功发行了民生银行“民生 2013 年第一期信贷资产支持证券”，属 SME CLO 产品，在国内已经发行的信贷资产证券化产品中尚属首例。

通过多个项目的运作，中诚信托逐步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。跟踪期内，中诚信托履约能力、尽职意愿良好，无操作风险发生。

3、资金保管机构

本期交易的资金保管机构为中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）。2006 年 10 月，工商银行成功在香港联合证券交易所和上海证券交易所挂牌上市。截至 2013 年末，工商银行资产总额达到 189177.52 亿元，不良贷款率 0.94%，拨备覆盖率 257.19%，资本充足率 13.12%，核心一级资本充足率 10.57%；2013 年，工商银行实现净利润 2629.65 亿元。

工商银行在发展托管业务的同时注重风险控制，建立了完善的识别、防范及化解风险的内部控制体系和涵盖市场拓展、业务营运、支持保障的风险控制体系，通过严格授权，明确管理权限和责任，形成具有全面控制功能的综合风控组织体系。

在托管业务方面，工商银行北京市分行于 2003 年获得工商银行总行业务转授权，能够为商业银行理财产品、信托公司、证券公司、基

金公司、保险公司、资产管理公司等各类金融机构提供托管服务。截至 2013 年 9 月末，北京分行托管业务总规模达 13957.87 亿元。同时，工商银行北京市分行是全国首批托管资产证券化项目的托管银行，截止目前北京市分行托管过的资产证券化项目有建元 2005-1 个人住房抵押贷款支持证券项目、建元 2007-1 个人住房抵押贷款证券化信托项目、建元 2007-1 重整资产证券化项目、中国农业发展银行 2013 年第一期发元信贷资产证券化信托项目，总计托管规模 84.5 亿元。

总体来看，工商银行拥有相对完善的资金托管流程，丰富的项目托管经验，经营业绩稳定。跟踪期内，工商银行尽职能力很强，无操作风险发生。

六、结论

联合资信评估有限公司（以下简称“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 级证券信用等级维持为 AAA；优先 C 级证券信用等级由 AA 上调为 AAA。

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