

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 2015 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券 2016 年跟踪评级报告》不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；同时在受托机构和贷款服务机构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
二零一六年七月二十七日



跟踪评级公告

联合[2016] 1732 号

联合资信评估有限公司通过对“建元 2015 年第二期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 2015 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”项下优先 A-1 档资产支持证券的信用等级为 AAA, 优先 A-2 档资产支持证券的信用等级为 AAA, 优先 A-3 档资产支持证券的信用等级为 AAA。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一六年七月二十七日



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 2015 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券 2016 年跟踪评级报告

评级结果：

证券名称	跟踪评级			首次评级		
	金额 (万元)	占比 (%)	评级 结果	金额 (万元)	占比 (%)	评级 结果
优先 A-1 档资产支持证券	132959.70	19.10	AAA	241000.00	29.97	AAA
优先 A-2 档资产支持证券	80000.00	11.49	AAA	80000.00	9.95	AAA
优先 A-3 档资产支持证券	403000.00	57.89	AAA	403000.00	50.11	AAA
次级档资产支持证券	80216.03	11.52	NR	80216.03	9.97	NR
合计	696175.73	100.00	—	804216.03	100.00	—

注：1.金额四舍五入到小数点后两位，下同；

2.NR 为未予评级，下同。

跟踪评级基准日：

信托财产初始起算日：2015 年 11 月 1 日

证券发行日：2015 年 12 月 22 日

信托设立日：2015 年 12 月 24 日

证券法定到期日：2044 年 4 月 26 日

跟踪期间：2015 年 12 月 24 日~2016 年 5 月 26 日

资产池跟踪基准日：2016 年 4 月 30 日（跟踪期内最后一收款期间截止日）

证券跟踪基准日：2016 年 5 月 26 日（跟踪期内最后一证券支付日）

跟踪评级报告日：

2016 年 7 月 27 日

分析师

徐 阳 梁 涛

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：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”）对“建元 2015 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”交易项下基础资产的信用表现、证券兑付情况、交易结构稳健性以及参与机构的信用状况和履职情况等要素进行了持续的跟踪和关注。经过跟踪评级测算和分析，联合资信认为截至跟踪基准日，本交易的基础资产信用状况稳定，参与机构履职情况良好，优先级资产支持证券信用水平保持稳定，确定维持优先级资产支持证券（包括优先 A-1 档、优先 A-2 档和优先 A-3 档）信用等级为 AAA。

优势

1. 优先级资产支持证券所获得来自次级档证券的信用增级水平为 11.52%，较初始起算日有所提升，风险缓冲能力增强。
2. 跟踪期内，本交易未发生“加速清偿事件”、“违约事件”、“贷款服务机构解任事件”等对信托财产产生重要影响的事项，整体表现良好。

关注

1. 部分入池贷款所处地区的房价变化较大，需要持续关注其对入池贷款带来的影响。
2. 证券的存续期较长，无论是个人住房抵押贷款政策还是利率政策的不确定性都较大，本交易将面临较高的利率风险。
3. 本交易基础资产为个人住房抵押贷款，国内个人住房贷款信用质量和房地产市场发展紧密相关，我国房地产行业目前属于宏观调控行业，受国家政策影响较大，未来发展面临一定的不确定性。

声 明

- 一、本报告引用的资料主要由本交易的发行人建信信托有限责任公司及贷款服务机构中国建设银行股份有限公司（同时也为本交易的发起机构）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/发起机构构成委托关系外，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 2015 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”出具的年度定期跟踪评级，在优先级证券的存续期内，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。



一、交易概要

本交易的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本交易信托合同约定的合格标准的 804216.03 万元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，通过建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）设立“建元 2015 年第二期个人住房抵押贷款证券化信托”。建信信托以受托的基础资产为支持在全国银行间债券市场发行优先档（包括优先 A-1 档、优先 A-2 档、优先 A-3 档）和次级档资产支持证券。投资者通过购买并持有该资产支持证券取得本信托项下相应的信托受益权。

本交易的优先档证券按月付息，采用浮动利率，票面利率等于基准利率与基本利差之和，基准利率为中国人民银行公布的5年期以上贷款利率，优先A-1档的基本利差为-130pb，优先A-2档的基本利差为-110pb，优先A-3档的基本利差为-30pb；如果人民银行调整贷款利率，则证券基准利率调整日为人民银行调整5年期以上贷款利率生效日后次年的1月26日；次级证券不设票面利率，也未设期间收益。

本交易采用优先/次级的顺序偿付结构，劣后受偿的分级证券为优先级较高的分级证券提供信用增级。同时交易还安排了本金分账户和收入分账户之间的交叉互补机制，这也为本交易提供了较好的内部流动性支持。

二、证券兑付及信用增级

截至证券跟踪基准日，交易处在优先级证券本金的兑付期内，优先级资产支持证券

的未偿本金余额为其初始本金余额的 85.08%，详见表 1。

表 1 资产支持证券兑付状况

证券	本次证券跟踪日数据			信托设立日数据		
	金额(万元)	占比(%)	执行利率(%)	金额(万元)	占比(%)	发行利率(%)
优先 A-1 档资产支持证券	132959.70	19.10	3.60	241000.00	29.97	3.60
优先 A-2 档资产支持证券	80000.00	11.49	3.80	80000.00	9.95	3.80
优先 A-3 档资产支持证券	403000.00	57.89	4.80	403000.00	50.11	4.80
次级	80216.03	11.52	—	80216.03	9.97	—
合计	696175.73	100.00	—	804216.03	100.00	—

注：由于四舍五入原因，占比合计可能不为 100%。下同。

本跟踪期内，优先级证券的利息得到了及时足额的支付，资产池违约贷款本金由超额利差补足。

本跟踪期内，各期收入账资金能够足额偿付规定费用，未发生本金分账户补偿收入分账户的情况，未触发储备金账户补充机制，未触发“违约事件”与“加速清偿事件”。

截至本次资产池跟踪基准日，资产池累计超额利差共计 2587.22 万元，全部用于证

券本金的偿付。资产池贷款未偿本金余额为 698762.95 万元，证券未偿本金余额为 696175.73 万元。资产池已对证券形成超额抵押。

三、资产池表现

1. 资产池概况

依据跟踪期内各期受托机构报告和贷款服务机构报告，截至资产池跟踪基准日，资产池未偿本金余额为 698762.95 万元，剩余贷款笔数为 34195 笔。相比初始起算日，加权贷款执行利率由 5.18% 下降至 4.15%，加权平均贷款剩余期限由 9.97 年减少至 9.62 年，详见表 2。

表 2 资产池概况

指标	资产池跟踪基准日	初始起算日
资产池未偿本金余额	698762.95 万元	804216.03 万元
资产池合同金额	1289851.34 万元	1393298.14 万元
贷款笔数	34195 笔	36637 笔
借款人户数	34195 户	36637 户
借款人平均年龄	41.87 岁	40.98 岁
单笔贷款最大未偿本金余额	449.14 万元	453.27 万元
单笔贷款最大合同金额	500.00 万元	500.00 万元
入池贷款平均合同金额	37.72 万元	38.03 万元
入池贷款平均未偿本金余额	20.43 万元	21.95 万元
单笔贷款最高年利率	4.90%	6.15%
加权平均现行贷款利率	4.15%	5.18%
加权平均贷款合同期限	15.92 年	15.78 年
入池贷款加权平均贷款账龄	6.30 年	5.86 年
入池贷款加权平均剩余期限	9.62 年	9.97 年
单笔贷款最短剩余期限	0.35 年	0.92 年
单笔贷款最长剩余期限	25.89 年	26.42 年
加权平均贷款价值比	40.20%	41.72%

注：1. 表中加权平均指标以资产池初始起算日贷款未偿本金余额占比为权重计算；

2. 借款人加权平均年龄计算截至日期为初始起算日；

3. 贷款价值比 = 贷款未偿本金余额/抵押房屋价值，抵押房屋价值为房屋购买价格；

4. 贷款账龄 = $12 \times (\text{初始起算日} - \text{贷款发放日}) / 365$ ；

5. 贷款剩余期限 = $12 \times (\text{贷款到期日} - \text{初始起算日}) / 365$ ；

贷款状态

截至资产池跟踪基准日，资产池中正常类贷款 34110 笔，余额 696614.37 万元，占 99.69%；关注类贷款 58 笔，余额 1489.24 万元，占 0.21%；次级类贷款 27 笔，余额 659.33 万元，占 0.09%；跟踪的贷款状况详见表 3。

表 3 资产池跟踪基准日贷款五级分类分布

五级分类	本跟踪基准日			初始起算日
	笔数	金额 (万元)	金额占比 (%)	金额占比 (%)
正常	34110	696614.37	99.69	100.00
关注	58	1489.24	0.21	0.00
次级	27	659.33	0.09	0.00
合 计	34195	698762.95	100.00	100.00

贷款价值比分布

相较初始起算日，资产池跟踪基准日加权平均贷款价值比由 41.72% 下降至 40.20%，贷款价值比分布保持稳定，详见表 4。

表 4 贷款价值比分布

贷款价值比	资产池跟踪基准日 (%)	初始起算日 (%)
(0,10]	0.84	0.39
(10, 20]	7.48	5.72
(20, 30]	17.91	16.43
(30, 40]	21.79	22.19
(40, 50]	22.91	22.67
(50, 60]	24.91	24.74
(60, 70]	4.16	7.86
合 计	100.00	100.00

借款人地区分布

相较初始起算日，借款人所在地区分布保持稳定，详见表 5。

表 5 借款人地区分布

地 区	资产池跟踪基准日 (%)	初始起算日 (%)
苏州	29.72	29.91
青岛	7.12	6.89
成都	6.16	6.07
广州	4.79	4.99
福州	4.27	4.21
东莞	3.75	3.85
金华	3.77	3.71
杭州	3.36	3.64
其他	37.07	36.73
合 计	100.00	100.00

抵押物种类

本交易入池贷款的种类包括新房贷款和二手房贷款。相较初始起算日，资产池跟踪基准日各新房及二手房贷款分布无明显变化，详见表 6。

表 6 抵押物(新房或二手房)分布

购买价格 (万元)	资产池跟踪基准日 (%)	初始起算日 (%)
新房	69.95	70.58
二手房	30.05	29.42
合 计	100.00	100.00

2. 提前偿还

截至资产池跟踪基准日，资产池平均条件提前偿还率为 14.01%，基础资产提前偿还率变化情况见图 1。

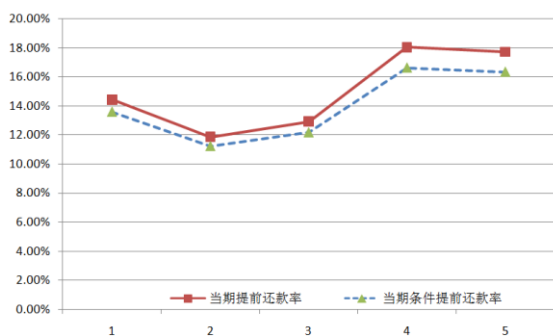


图 1 提前偿还率

注：当期提前偿还率=当期提前还款额/资产池期初余额*年化因子；当期条件提前偿还率(CPR)=1-[1-当期提前还款额/(收款期间资产池期末余额+收款期间回收的本金)]^A 年化因子。年化因子=360/(收款期间截止日-收款期间起始日)。

3. 拖欠

截至资产池跟踪基准日，入池资产中拖欠 90 天以上（不含 90 天）贷款的金额为 913.02 万元，占比 0.13%，资产池整体表现良好。

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

2015 年，中国经济步入“新常态”发展阶段，全年国内生产总值 67.7 万亿元，同比实际增长 6.9%，增速创 25 年新低。分季度看，GDP 增幅分别为 7.0%、7.0%、6.9%和 6.8%，经济增速逐渐趋缓。第二产业增加值增速放缓拖累我国整体经济增长，但第三产业同比增速有所提高，表明我国在经济增速换挡期内，产业结构调整稳步推进。

从投资、消费和进出口情况看，2015 年固定资产投资增速放缓，市场销售稳定增长，进出口增速回落。2015 年我国固定资产投资（不含农户）55.2 万亿元，同比名义增长 10.0%（扣除价格因素实际增长 12.0%），增速呈现逐月放缓的态势，较 2014 年回落 5.7 个百分点。2015 年我国社会消费品零售总额 30.1 万亿元，同比增长 10.7%，增幅较 2014 年下降 1.3 个百分点。2015 年我国进出口总值 4.0 万亿美元，同比下降 8.0%，增速较 2014 年回落 11.4 个百分点。

2015 年，在宏观经济下行压力持续存在的背景下，我国继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策上，2015 年我国一般公共预算收入 15.22 万亿元，比上年增长 8.4%，增速较上年有所回落。一般公共预算支出 17.58 万亿元，比上年增长 15.8%，同比增速有所加快。货币政策保持稳健偏松的导向，2015 年央行综合运用公开市场操作、短期流动性调节工具（SLO）、中期借贷便利（MLF）和抵押补充贷款工具（PSL），使市场流动性保持宽松状态。2015 年 10 月央行宣布“对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限”，我国利率管制基本放开，利率市场化进入新的阶段。稳健货币政策的实施，有助于带动社会融资成本回落，促进实体经济增长。

2015 年全国房地产市场仍处于去库存时期，商品房销售面积为 128495 万平方米，同比增加 6.5%。商品房销售面积在 2014 年初至 2015 年 5 月连续 17 个月负增长后，2015 年 6 月以后呈现小幅增加态势。分季度看，1-4 各季度商

品房销售面积增幅分别为-9.23%、13.29%、13.48% 和 4.76%，市场销售呈现 1 季度低迷、2-3 季度回暖、4 季度增幅回落态势。2015 年房地产市场区域分化明显，一线城市和少量二线城市市场回暖，其他三四线城市去库存调整。2015 年一线、二线和三四线城市商品房屋销售面积分别同比增加 15.3%、9.2%和 4.3%。政策方面，除货币政策持续宽松外，房地产行业管理政策也进一步放宽，“3.30 政策”、“9.30 政策”分别下降了购房首付比例，8 月份取消了外资购房限制、鼓励棚户区改造实行货币化安置等等，房地产市场销售明显增加。

国家统计局一季度经济运行数据显示，2016 年一季度，全国商品房销售面积 24299 万平方米，同比增长达到 33.1%，其中住宅销售面积增长 35.6%。全国商品房销售额 18524 亿元，同比增长 54.1%，其中住宅销售额增长 60.3%。今年 3 月，各大一线城市频频出台楼市新政调控房价，一定程度上抑制了房地产市场的高速增长。

本交易入池贷款未偿本金余额占比前三大的地区为苏州、青岛和成都。从住宅价格环比增长看，苏州的住宅价格自 2015 年下半年开始呈增长趋势，其中自 11 月起涨幅明显，但今年五月增速骤降。青岛和成都的住宅价格波动不大，走势较为平稳。联合资信将持续关注上述区域的住宅价格变化，动态评估其对优先级证券的信用状况带来的影响。

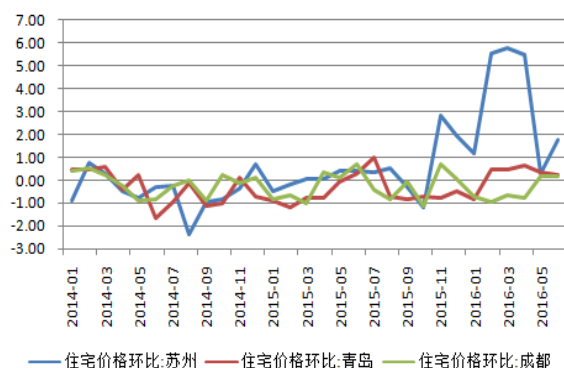


图 4 苏州、青岛、成都住宅价格环比增长

注：数据来源 Wind。

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，资产池整体表现良好，拖欠率极低。截至本证券跟踪基准日，优先级资产支持证券获得的信用增级水平为 11.52%。

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，优先级资产支持证券（包括优先 A-1 档、优先 A-2 档和优先 A-3 档）能通过 AAA 的压力测试。

五、参与机构

跟踪期内，发起机构/贷款服务机构中国建设银行股份有限公司财务状况稳健，贷款服务能力保持稳定。资金保管机构招商银行股份有限公司北京分行履约和尽职能力情况良好，经营状况良好，财务实力雄厚。受托机构建信信托有限责任公司财务状况良好，履约和尽职能力稳定。

跟踪期内，未发生“加速清偿事件”、“违约事件”、“贷款服务机构解任事件”等对信托财产产生重要影响的事项，本期交易整体信用表现良好。

六、结论

联合资信对“建元 2015 年第二期个人住房抵押贷款资产支持证券”进行了持续的关注，经过跟踪评级测算和分析，联合资信认为截至跟踪基准日，基础资产信用状况良好，参与机构尽职情况良好，优先级资产支持证券获得的信用增级水平有所提升，确定维持该资产支持证券交易项下优先级资产支持证券（包括优先 A-1 档、优先 A-2 档和优先 A-3 档）信用等级为 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