

个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露指引（修订）

（公开征求意见稿）

第一章 总 则

第一条【制定依据与适用范围】为规范个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露行为，提高信贷资产证券化业务透明度，维护投资者合法权益，促进信贷资产证券化业务规范化、常态化发展，根据《中国人民银行关于信贷资产支持证券发行管理有关事宜的公告》（中国人民银行公告〔2015〕第7号）等有关规定和自律规范，制定本指引。

以注册方式发行的个人住房抵押贷款资产支持证券的信息披露适用本指引，以其他方式发行的个人住房抵押贷款资产支持证券的信息披露参照本指引执行。

第二条【产品定义】本指引所称个人住房抵押贷款资产支持证券，是指在中国境内，银行业金融机构作为发起机构，将个人住房抵押贷款信托给受托机构，由受托机构以资产支持证券的形式向投资机构发行受益证券，以该个人住房抵押贷款所产生的现金支付资产支持证券收益的证券化融资工具。

个人住房抵押贷款应当符合法律法规规定，权属明确，能够产生可预期的现金流。

第三条【自律管理】中国银行间市场交易商协会（以下简称交易商协会）对个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露工作开展自律管理。受托机构、发起机构及其他相关中介机构应接受交易商协会的自律管理，履行会员义务。

交易商协会、债券登记托管结算机构和全国银行间同业拆借中心应当按照中国人民银行有关规定建立信息和数据交流机制，共同做好数据互换、信息共享、市场监测等工作。

第四条【信息披露责任】受托机构和发起机构应切实履行信息披露职责，保证信息披露真实、准确、完整、及时，不得有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并承担主体责任。

发起机构和接受受托机构委托为证券化提供服务的机构应按照信托合同和服务合同等相关约定，及时向受托机构提供相关报告，并保证所提供信息真实、准确、完整。

本指引所称的为证券化提供服务的机构包括但不限于承销机构、贷款服务机构、资金保管机构、信用评级机构、律师事务所、会计师事务所、信用增进机构等。

第五条【中介机构尽职履责】承销机构、信用评级机构、律师事务所、会计师事务所及其他为证券化提供服务的中介机构应按合同约定切实履行尽职调查责任，依法披露信息，对所出具的专业报告和专业意见负责。

第六条【投资者风险自担】投资者应对披露的信息进行独立分析，独立判断个人住房抵押贷款资产支持证券投资价值，自行承担投资风险。

第七条【信息披露内容】受托机构、发起机构及为证券化提供服务的机构应根据本指引及相关表格体系要求，在注册环节、发行环节及存续期充分披露个人住房抵押贷款资产支持证券相关信息。

第八条【信息披露渠道】受托机构、发起机构及为证券化提供服务的机构应通过交易商协会信息披露服务系统、中国货币网、中国债券信息网、与交易商协会信息披露服务系统直连模板化披露的北京金融资产交易所官方网站及交易商协会认可的其他方式进行个人住房抵押贷款资产支持证券相关信息披露。信息披露相关服务平台应及时以书面形式将违反信息披露规定的行为向中国人民银行报告、同时告知交易商协会，并向市场公告。

信息披露相关服务平台应严格按照银行间市场法律法规及交易商协会相关自律规范文件要求，规范开展信息披露工作，不断完善信息披露基础设施，提高技术支持、信息披露服务和信息安全管理水平。

第九条【信息保密义务】受托机构、发起机构、为证券化提供服务的机构、全国银行间同业拆借中心、中央国债登记结算有限责任公司、北京金融资产交易所及其他相关知情人在信息披露前不得泄露拟披露的信息。

第十条【信息披露豁免】因涉及国家机密、技术性困难或其他客观原因确实无法披露相关信息的，相关信息披露义务人应对无法披露信息的情况及原因进行说明，向投资者披露情况说明书并向中国人民银行报告，同时告知交易商协会。

第二章 注册环节信息披露

第十一条 【注册文件】受托机构、发起机构应在个人住房抵押贷款资产支持证券接受注册后十个工作日内，披露注册申请报告等文件。

注册申请报告包括但不限于以下内容：

（一）个人住房抵押贷款资产支持证券名称、资产类型、注册额度、分期发行安排等基本信息；

（二）发行方式可选择招标或簿记建档；拟采用簿记建档发行的，应说明采用簿记建档发行的必要性，定价、配售的具体原则和方式，以及防范操作风险和不正当利益输送的措施；

（三）风险提示及风险披露；

（四）受托机构、发起机构及其他为证券化提供服务的机构信息，发起机构证券化的信贷资产发放程序、风控政策、审核标准、担保形式、管理办法、过往表现、违约贷款处置程序及方法、同类型资产在银行间市场发行产品的基本情况及兑付情况（如有）等，贷款服务机构管理证券化信贷资产的方法、标准；

（五）发起机构及为证券化提供服务的机构相关经验及历史数据（如有）；

（六）交易结构及各当事方的主要权利与义务等信息；

（七）基础资产筛选标准和资产保证；

（八）发行及存续期的信息披露安排。

第十二条【风险提示】受托机构应在注册申请报告显著位置提示投资者：投资者购买本系列个人住房抵押贷款资产支持证券，应当认真阅读本文件及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。主管部门对本系列证券发行的注册，并不表明对本系列证券的投资价值作出了任何评价，也不表明对本系列证券的投资风险作出了任何判断。

第十三条【风险披露】受托机构应在注册申请报告中充分披露个人住房抵押贷款资产支持证券可能存在的投资风险，包括但不限于早偿风险、信用风险、流动性风险、法律风险、不动产抵押物价值波动风险、国家房地产政策调控风险等。

第十四条【历史数据信息】受托机构应在注册申请报告中披露发起机构个人住房抵押贷款资产的历史数据信息，包括但不限于动态数据信息、静态数据信息等。

受托机构应披露发起机构个人住房抵押贷款至少十年的完整数据，经营不足十年的，应提供自开始经营时起的完整数据。鼓励披露发起机构自系统完备起的完整历史数据信息。

第十五条【投资者保护机制】受托机构应在注册申请报告或发行说明书中披露各档投资者保护机制，包括但不限于：

（一）各档证券的支付顺序变化（如类似加速清偿事件以及违约事件触发后的支付顺序）；

（二）基础资产现金流恶化或其它可能影响投资者利益等情况的应对措施；

（三）优先档证券发生违约后的债权及权益保障及清偿安排；

（四）发生基础资产权属争议时的解决机制；

（五）持有人大会的召开条件、议事程序等安排；

（六）其他投资者保护措施或相关安排。

第十六条【信息披露精简原则】在注册环节已披露的信息，如受托机构、发起机构及其他为证券化提供服务的机构信息、交易结构信息等，在发行环节及存续期内可免于披露，鼓励在注册环节披露更多信息。若注册环节已披露的前述信息发生变化、需要变更的，应在发行时披露变更后的信息，并向中国人民银行报告，同时告知交易商协会。

第三章 发行环节信息披露

第十七条【发行文件】受托机构和发起机构应至少于发行日前五个工作日，披露信托公告、发行说明书、评级报告、募集办法和承销团成员名单等文件。

发行说明书包括但不限于以下内容：

（一）本次发行个人住房抵押贷款资产支持证券名称、受托机构、发起机构以及其他为证券化提供服务的机构名称、分档情况等发行基本信息；

（二）风险提示及风险披露；

（三）交易结构信息；

- (四) 个人住房抵押贷款入池资产总体特征;
- (五) 个人住房抵押贷款入池资产分布信息;
- (六) 证券基础信息;
- (七) 其他为证券化提供服务的机构的专业意见;
- (八) 跟踪评级及后续信息披露安排。

第十八条【风险提示】受托机构应在发行说明书显著位置提示投资者:投资者购买本期个人住房抵押贷款资产支持证券,应当认真阅读本文件及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。主管部门对本期证券发行的备案,并不表明对本期证券的投资价值作出了任何评价,也不表明对本期证券的投资风险作出了任何判断。

受托机构需在发行说明书显著位置提示投资者:本期个人住房抵押贷款资产支持证券仅代表特定目的信托受益权的相应份额,不是发起机构、特定目的信托受托机构或任何其他机构的负债,投资机构的追索权仅限于信托财产。

第十九条【风险披露】受托机构应在发行说明书中充分披露本次发行个人住房抵押贷款资产支持证券的投资风险,包括但不限于:信用风险、交易结构风险、集中度风险、流动性风险、利率风险、不动产抵押物价值波动风险、国家房地产政策调控风险、操作风险、法律风险、交易对手方的违约风险和发生重大不利变化风险等。

第二十条【交易结构】受托机构应在发行说明书中披露本期发行个人住房抵押贷款资产支持证券的交易结构信息，包括但不限于本期发行交易结构示意图、中介机构简介、参与机构权利与义务、信托账户设置、各交易条款设置、各触发条件设置及解决机制、本期发行的现金流分配机制、信用增进措施、资产支持证券持有人大会的组织形式与权利等。

第二十一条【基础资产总体信息】受托机构应在发行说明书中披露本次发行个人住房抵押贷款资产支持证券的基础资产总体信息，包括但不限于入池资产笔数与金额特征、入池资产期限特征、利率特征、抵押物特征、借款人特征等。

受托机构应从个人住房抵押贷款资产支持证券基础资产特性出发，重点披露入池抵押住房初始评估价值合计、加权平均初始贷款价值比、入池抵押住房一二线城市占比、资产池抵押期房¹占比、加权平均收入债务比等信息。

第二十二条【基础资产分布信息】受托机构应在发行说明书中披露本期发行个人住房抵押贷款资产支持证券的入池个人住房抵押贷款资产分布信息，包括但不限于贷款分布、借款人分布、抵押物分布。

受托机构应从个人住房抵押贷款资产支持证券基础资产特性出发，重点披露入池个人住房抵押贷款的抵押住房初始贷款价值比分布、收入债务比分布、抵押住房地区分布、期房现房分布等信息。

¹指未交付使用的房屋。

第二十三条【发行结果信息披露】受托机构应在每期个人住房抵押贷款资产支持证券发行结束的当日或次一工作日公布资产支持证券发行情况。

第二十四条【发行环节信息披露查阅途径】受托机构需在发行说明书显著位置载明投资者在个人住房抵押贷款资产支持证券发行期间和存续期内查阅基础资产池具体信息的途径和方法。对标准化程度较高的信息，鼓励受托机构通过交易商协会指定的信息披露服务平台向投资者提供。

第四章 存续期信息披露

第二十五条【定期披露】在个人住房抵押贷款资产支持证券存续期内，受托机构应依据贷款服务机构和资金保管机构提供的贷款服务报告和资金保管报告，按照本指引及相关表格体系的要求，在每期资产支持证券本息兑付日的三个工作日前披露受托机构报告。每年4月30日、8月31日前分别披露上年度受托机构报告（经具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所审计的）和半年度受托机构报告。本息兑付频率为每年两次或两次以上的，可不编制半年度受托机构报告。

对于信托设立不足二个月的，受托机构可以不编制年度受托机构报告。

第二十六条【受托机构报告】受托机构报告应当包括但不限于以下内容：

（一）受托机构和证券化服务机构的名称、地址；

- (二) 资产支持证券基本信息;
- (三) 各档次证券的本息兑付及税费支付情况;
- (四) 本期资产池表现情况, 包括资产池整体表现、累计违约率、现金流归集表、资产池现金流入情况等;
- (五) 基础资产存续期总体信息, 包括入池资产笔数与金额特征、期限特征、利率特征等;
- (六) 内外部信用增进情况说明;
- (七) 资产池中进入法律诉讼程序的个人住房抵押贷款情况, 法律诉讼程序进展等。

第二十七条【跟踪评级】受托机构应与信用评级机构就个人住房抵押贷款资产支持证券跟踪评级的有关安排作出约定, 并应于资产支持证券存续期内每年的 7 月 31 日前向投资者披露上年度的跟踪评级报告。

第二十八条【重大事件信息披露】在发生可能对个人住房抵押贷款资产支持证券投资价值有实质性影响的临时性重大事件时, 受托机构应在事发后三个工作日内披露相关信息, 并向交易商协会报告。

前款所称重大事件包括但不限于以下事项:

- (一) 发生或预期将发生受托机构不能按时兑付个人住房抵押贷款资产支持证券本息等影响投资者利益的事项;
- (二) 受托机构和证券化服务机构发生影响个人住房抵押贷款资产支持证券投资价值的违法、违规或违约事件;
- (三) 个人住房抵押贷款资产支持证券受托机构及其他为证券化提供服务的机构发生变更;

(四)个人住房抵押贷款资产支持证券的信用评级发生不利变化;

(五)受托机构和其他为证券化提供服务的机构或者基础资产涉及法律纠纷,可能影响按时分配收益。

(六)受托机构、发起机构或其他为证券化提供服务的机构的经营情况发生重大变化,或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定,可能降低其从事证券化业务水平,对个人住房抵押贷款资产支持证券投资者利益造成严重不利影响的;

(七)信托合同规定应公告的其他事项;

(八)中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会等监管部门规定应公告的其他事项;

(九)法律、行政法规规定应公告的其他事项。

第二十九条【其他重大事件】本指引前条列举的重大事件是重大事件信息披露的最低要求,可能影响各档次证券本息兑付的其他重大事件,受托机构也应依据本指引在事发后三个工作日内予以及时披露。

第三十条【重大事件进展持续披露机制】受托机构披露重大事件后,已披露的重大事件出现可能对个人住房抵押贷款资产支持证券的投资价值产生较大影响的进展或者变化的,应当在上述进展或者变化出现之日起三个工作日内披露进展或者变化情况。

第三十一条【持有人大会信息披露】召开资产支持证券持有人大会,召集人应至少提前10个工作日公布资产支持证券持有人大会的召开时间、地点、会议形式、审议事项、议事程序和表决方式等事项,并于大会结束后10个工作日内披露大会决议。

第五章 信息披露评价与反馈机制

第三十二条【信息披露跟踪监测】交易商协会建立市场意见征集和反馈机制，跟踪监测个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露情况。

第三十三条【信息披露评价机制】交易商协会根据个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露情况及有关市场反馈，遵循客观、公正原则，对受托机构等信息披露义务人的信息披露工作进行评价，并及时向中国人民银行报告信息披露评价结果。

第三十四条【不合规情况报告和自律处分】交易商协会在对信息披露情况跟踪监测和评价过程中，对不能按相关规定进行信息披露的情况，及时向中国人民银行报告。

对于未按本指引履行相应职责的受托机构、发起机构及为证券化提供服务的机构，交易商协会可开展自律管理。

第六章 附 则

第三十五条【解释权】本指引由交易商协会秘书处负责解释。

第三十六条【生效时间】本指引自发布之日起施行。

附：个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露表格体系

附:

《个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露表格体系》

为促进信贷资产证券化产品信息披露的标准化和规范化,进一步增强信息披露的可操作性,提升市场信息披露质量,依据《信贷资产证券化试点管理办法》(中国人民银行公告〔2005〕第7号)、《资产支持证券信息披露规则》(中国人民银行公告〔2005〕第14号)、《信贷资产证券化基础资产池信息披露有关事项》(中国人民银行公告〔2007〕第16号)、《关于进一步扩大信贷资产证券化试点有关事项的通知》(银发〔2012〕127号)、《信贷资产支持证券发行管理有关事宜》(中国人民银行公告〔2015〕第7号)、《个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露指引(试行)》(中国银行间市场交易商协会公告〔2022〕第 号)等有关规定制定本《个人住房抵押贷款资产支持证券信息披露表格体系》(简称《房贷表格体系》)。

一、使用说明

(一)《房贷表格体系》包括注册申请报告、发行说明书、受托机构报告和重大事件报告书四个部分,信息披露表格列示的内容是对注册申请报告、发行说明书、受托机构报告和重大事件报告书的最低信息披露要求。

1、注册申请报告列示发起人注册发行个人住房抵押贷款资产支持证券应披露的相关材料。

注册申请报告应至少包括以下七个方面的内容：

- （1）扉页、目录、注册基本信息；
- （2）风险提示及风险披露；
- （3）参与机构²信息；
- （4）交易条款信息；
- （5）基础资产筛选标准；
- （6）历史数据信息；
- （7）信息披露安排。

2、发行说明书列示发起机构注册发行任意一期个人住房抵押贷款资产支持证券应披露的相关材料。

发行说明书应至少包括以下八个方面的内容：

- （1）扉页、目录、发行基本信息；
- （2）风险提示及风险披露；
- （3）交易结构信息；
- （4）基础资产总体信息；
- （5）基础资产分布信息；
- （6）证券基础信息；
- （7）中介机构意见；
- （8）证券后续安排。

3、受托机构报告列示受托机构在已发行的个人住房抵押贷款资产支持证券存续期内，根据合同约定在每一个本息兑付日前应披露的相关材料，并在每年出具年度受托机构报告。

受托机构报告书应至少包括以下四方面内容：

- （1）扉页、目录、存续基本信息；

² 受托机构、发起机构以及其他为证券化提供服务的机构，下同。

- (2) 证券概况;
- (3) 资产池情况;
- (4) 基础资产存续期总体信息。

4、重大事件报告书列示已发行的个人住房抵押贷款资产支持证券存续期内的重大事件触发情况，受托机构应该在事件触发后三个工作日内及时披露相关信息。

重大事件报告书包括对个人住房抵押贷款资产支持证券投资价值有实质性影响的所有临时性重大事件。

(二) 受托机构、发起机构、为证券化提供服务的机构及其经办人员应按有关法律法规、规范性文件要求，编写注册、发行及存续期相关文件，发表专业意见，并对所出具的相关文件和意见承担相应法律责任。

1、会计师事务所应依据相关规定进行尽职调查及相关专业服务，在会计意见书中对相关事项发表明确意见，对年度受托机构报告进行审计并出具审计报告。

2、律师事务所应在充分尽职调查的基础上，在法律意见书中对相关事项发表明确意见。

3、信用评级机构应依据《中国人民银行信用评级管理指导意见》等有关规定出具评级报告。

4、证券发行前受托机构应按指引要求，填报注册申请报告、发行说明书，证券发行后受托机构应按指引要求填报受托机构报告、重大事件报告书。

(三) 受托机构应按以下要求填写表格：

1、注册申请报告和发行说明书：应依据“适用范围”项下所列示的不同情形，填报所选表格内容，涉及到金额和时间的均需要标明单位。

2、受托机构报告和重大事件报告书：应依据“适用范围”项下所列示的不同情形，填报所选表格内容，涉及到金额和时间的均需要标明单位。

3、页码：应将披露内容所在文件的具体页码范围填写在“页码”项下。例如：注册申请报告中“投资风险提示”部分位于第5-9页，则在填写注册申请表时，应在“页码”项下对应的行处填写“5-9”。

4、备注：需要说明的特殊事项，应根据实际情况，在对应的“备注”项下进行说明。

（四）不适用情形说明

若本表格某些具体要求对个别基础资产确实不适用的，发起机构和受托机构可根据实际情况，在不影响披露内容完整性、不影响投资者进行重要投资风险判断的前提下做出适当修改，但应在相关信息披露文件中做出说明。

二、注册申请报告

注册申请报告			
序号	内容	页码	备注
Z-0	扉页、目录、注册基本信息		
Z-0-1	信贷资产支持证券名称		见附件 1
Z-0-2	基础资产类型		见附件 1
Z-0-3	信贷资产支持证券发行安排--写明本次注册的总金额及预计的发行期数及交易场所，如有必要可列明各期证券的发行时间段。		见附件 1
Z-0-4	发行方式可选择招标或簿记建档，拟采用簿记建档发行的，应说明采用簿记建档发行的必要性，定价、配售的具体原则和方式，以及防范操作风险和不正当利益输送的措施。		
Z-0-5	目录--标明各章、节的标题及相应的页码。		
Z-1	投资风险提示		
Z-1-1	注册环节可预见的投资者面临的风险，例如早偿风险、信用风险、抵押物价值波动风险等，不同项目可根据实际情况列明。		
Z-2	参与机构信息³		
Z-2-1	各参与机构的选任标准及程序--信贷资产证券化业务中对相关参与机构，包含受托机构、主承销商、联席主承销商（如有）、贷款服务机构、资金保管机构、信用评级机构、会计师事务所、律师事务所的选择标准及程序，包括但不限于参与机构的选任原则、选任标准与选任程序。		
Z-2-2	各参与机构名单。所披露的内容包括但不限于各参与机构的名称、注册地址、法定代表人、联系人、联系电话、传真、邮政编码、网址、基本情况简介、各参与机构的证券化经验、违约记录申明及机构之间的关联关系等。注册时受托机构必须唯一，其他参与机构可多选。		
Z-2-3	发起机构资产证券化业务管理办法摘要--明确发起机构资产证券化业务的制度和流程，包括但不限于对业务管理办法的总述、相关参与机构描述、各部门职责、资产证券化业务发起的内部流程等。		

³ 本章参与机构信息受托机构可在注册申请报告、发行说明书中选择其一进行披露，原则上为了提高发行效率本章内容应在注册申请报告中披露，若注册环节时内容不确定可放到发行环节披露，其中有关受托机构的选任标准及程序和受托机构名称需要在注册环节披露；在发行环节发生变化的，需要在发行说明书中补充披露，在表格体系备注中说明，并将变化部分向监管机构报备。

Z-2-4	发起机构资产证券化业务操作规程摘要--明确发起机构资产证券化业务的具体操作规程，包括但不限于对操作规程的总述、发起机构启动资产证券化业务的具体操作流程，例如基础资产池构建及尽职调查、交易结构设计、法律文件准备、定价发行、投资管理及会计处理、证券化信贷资产质量管理、风险监督与管理、合同管理等内容。		
Z-2-5	发起机构资产证券化住房贷款服务管理办法摘要--明确发起机构作为资产的提供方贷款形成的标准、程序、以及其他影响贷款质量的制度规定，例如对管理办法的总述、各部门职责与分工、贷款服务方案的确定、贷款服务管理的内容以及授信内部评分的具体标准、贷款风控体系情况的介绍、发起机构确保 LTV、DTI 等数据真实性所采取的措施、发起机构验证借款人收入的真实性及房产价值的可靠性所采取的措施、抵押房产评估方法等，此外，应附上授信审核时借款人填写的授信申请表模板。		
Z-2-6	发起机构同类型资产在银行间市场发行产品的基本情况及兑付情况。所披露的内容包括但不限于项目名称、发行金额、是否正常兑付、违约情况等。		
Z-2-67	贷款服务机构资产证券化住房贷款服务管理办法摘要 ⁴ --贷款服务机构信贷资产证券化贷款服务管理办法等相关管理办法的介绍，包括但不限于内部评级制度、信贷资产风控政策、授信额度确定办法、贷前调查办法、信贷审批流程、贷款发放、贷后管理办法、贷款担保审核方法、违约贷款处置程序、抵押物房产处置方法等。		
Z-2-78	受托机构对信托财产的投资管理安排--明确受托机构对信托财产的具体投资管理安排，包括但不限于受托机构对信托财产账户中的资金进行投资运用的投资范围、标准、原则及方式等。		
Z-3	交易条款信息⁵		
Z-3-1	交易结构及各当事方的主要权利与义务--明确各参与机构在交易文件中确定的权利和义务。包含受托机构、发起机构、贷款服务机构、资		

⁴ 若发起机构与贷款服务机构为同一家机构，则贷款管理办法可合并撰写，覆盖 Z-2-5 与 Z-2-6 中的全部内容。

⁵ 本章交易结构信息受托机构可在注册申请报告、发行说明书中选择其一进行披露，原则上为了提高发行效率本章内容应在注册申请报告中披露，若注册环节时内容不确定可放到发行环节披露；在发行环节发生变化的，需要在发行说明书中补充披露，在表格体系备注中说明，并将变化部分向监管机构报备。

	金保管机构、主承销商、联席主承销商(如有)。		
Z-3-2	预计信托账户设置—交易中账户的开立情况,如信托收款账户(本金分账户、收入分账户)、信托付款账户、混同专用账、抵销专用账、服务转移和通知专用账、税收专用账的设置情况等,各项目可根据实际情况披露,发行环节如有调整,需要在发行说明书中说明。		
Z-3-3	各交易条款设置—例如回购交易条款、赎回交易条款、终止交易条款等,若在结构设计上涉及到其他类似的交易条款,可按以上规则进行披露。		
Z-3-4	各触发条件设置—例如违约事件触发条件、加速清偿事件触发条件、权利完善事件触发条件、个别通知事件触发条件等,若在结构设计上涉及到其他类似的触发条件,可按以上规则进行披露。		
Z-4	基础资产筛选标准		
Z-4-1	合格标准—明确该期入池资产的合格标准,即选定入池资产的硬性标准,不符合该标准的资产应予以赎回,或不能入池。原则上包括但不限于以下信息:是否出现本息逾期、贷款币种、是否涉及诉讼、贷款五级分类、收入债务比、合同到期期限范围、还款计划是否明确、抵押物所在城市的要求等。		
Z-4-2	资产保证—指委托人在约定中所做的关于资产池以及每一笔贷款在初始起算日和信托财产交付日的状况的全部陈述和保证。		
Z-5	历史数据信息		
Z-5-1	动态数据信息 ⁶ --每期期初笔数、期初余额、新增贷款金额、部分早偿金额、全部早偿金额、正常金额、拖欠 1-30 天金额、拖欠 31-60 天金额、拖欠 61-90 天金额、拖欠 91-120 天金额、拖欠 120 天以上金额等。		见附件 2
Z-5-2	静态数据信息 ⁷ --每个静态池的期初笔数、期初余额、部分早偿金额、全部早偿金额、正常金额、拖欠 1-30 天金额、拖欠 31-60 天金额、拖欠 61-90 天金额、拖欠 91-120 天金额、拖欠 120		见附件 3

⁶ 受托机构应披露发起机构个人住房抵押贷款至少十年的不间断完整逐月数据,经营不足十年的,应提供自开始经营时的完整逐月数据。鼓励披露自发起机构系统完备起的完整数据,

⁷ 此处对于房贷证券化产品可以在发行环节披露,受托机构应披露发起机构个人住房抵押贷款至少十年的不间断完整逐月数据,经营不足十年的,应提供自开始经营时的完整逐月数据,鼓励披露自发起机构系统完备起的完整数据。

	天以上金额等。		
Z-6	信息披露安排		
Z-6-1	发行及存续期的信息披露要求、披露方式、途径及内容，明确特殊事件发生后的信息披露机制，以及其他影响产品风险及投资者判断的信息披露安排。		

附件 1：注册基本信息

信贷资产支持证券名称	
基础资产类型	
注册总金额	
发行期数	
交易场所	
注册有效期	

附件 2: 动态数据信息

报 告 期 末	期 初 笔 数	期 初 金 额	新 增 贷 款 金 额	早 偿 金 额	正 常 还 款 金 额	拖 欠 1-30 天 金 额	拖 欠 31-60 天 金 额	拖 欠 61-90 天 金 额	拖 欠 91-120 天 金 额	拖 欠 120 天 以 上 金 额
2010 /1/3 1 ⁸										
2010 /2/2 8										
2010 /3/3 1										
2010 /4/3 0 ⁹										

附件 3: 静态数据信息

静 态 池 ¹⁰	报 告 期 末	期 初 笔 数	期 初 金 额	早 偿 金 额	正 常 还 款 金 额	拖 欠 1-30 天 金 额	拖 欠 31-60 天 金 额	拖 欠 61-90 天 金 额	拖 欠 91-120 天 金 额	拖 欠 120 天 以 上 金 额
2013 /1/3 1 ¹¹	2013 /1/3 1									
2013 /1/3 1	2013 /2/2 8									
2013 /1/3 1	2013 /3/3 1									
2013 /1/3 1	2013 /4/3 0 ¹²									

⁸ 案例日期仅举例用，实际日期请根据项目实际情况确定。

⁹ 原则上不得早于提交信息披露材料日期 6 个月以上，例如 2015 年 4 月提交注册申请报告，动态池的最后
一期数据应至少保证在 2014 年 10 月以后。

¹⁰ 当月发放的所有与拟入池资产相同类型贷款归集的静态池。

¹¹ 案例日期仅举例用，实际日期请根据项目实际情况确定。

¹²原则上不得早于提交信息披露材料日期 6 个月以上。

三、发行说明书

发行说明书			
序号	内容	页码	备注
F-0	扉页、目录、发行基本信息		
F-0-1	各参与机构名称，包括但不限于发起机构及受托机构		
F-0-2	证券概况--证券的基本情况，包括交易结构分档情况、各档证券金额、占比、利率形式和信用评级。		
F-0-3	目录--标明各章、节的标题及相应的页码。		
F-0-4	重要提示--经监管部门批准发行、确认内容真实、证券仅代表“信托资产”受益权（应明确说明与发起机构和其他机构无关），投资者应认真阅读信息披露文件，监管部门不对价值以及风险进行判断。		
F-1	投资风险提示		
F-1-1	发行环节可预见的投资者面临的风险，例如资产池集中度风险、交易结构风险、区域风险（如三四线城市占比高）或发生重大不利变化风险等。		
F-2	交易结构信息¹³		
F-2-1	交易结构示意图--指资产支持证券发行的基本交易结构和各方之间的法律关系框架图，包括发起机构、受托机构、资金保管机构、登记结算机构、承销机构的具体交易过程以及法律关系框架		见附件 1
F-2-2	中介机构简介 ¹⁴ --信贷资产证券化业务中各中介机构的简介，包含主承销商、联席主承销商（如有）、贷款服务机构、资金保管机构、信用评级机构、会计师事务所、律师事务所等。		
F-2-3	参与机构权利与义务 ¹⁵ --明确发起机构、贷款服务机构、受托机构、资金保管机构、主承销商、登记托管机构、承销团成员等参与机构，根据约定条款确定的权利和义务，用于规范各机构资产证券化业务的开展。		

¹³ 交易结构信息若固定不变可在注册时一次性披露，发行环节免于披露，若发行环节出现变动则需要重新补充披露，并就变化部分向监管机构报备。

¹⁴ 原则上可在注册申请时披露，若发行环节有所更新可在此披露。

¹⁵ 原则上可在注册申请时披露，若发行环节有所更新可在此披露。

F-2-4	现金流分配机制—证券本金和利息在正常、违约、加速清偿等模式下的分配机制与顺序，通过图示的形式体现账户之间资金的流动和事件变化对分配顺序的影响。		见附件 2 ¹⁶
F-2-5	信用增进措施—证券的信用增进方式，例如超额利差、优先级次级结构、超额抵押、外部增信等，各项目可根据实际情况披露。		
F-2-6	资产支持证券持有人大会的组织形式与权利—包括但不限于持有人大会的组成、会议召集、表决权、会议方式、全体同意事项、特别决议事项等。		
F-2-7	现金流归集表—正常情景下，指按摊还计划对每个收款期间现金流进行归集，不考虑早偿、拖欠、违约、回收等情况。		见附件 3
F-3	基础资产总体信息¹⁷		
F-3-1	入池资产笔数与金额特征—资产的入池总笔数、总户数、合同总金额、入池总金额、借款人平均未偿本金余额、单笔贷款最高本金余额、单笔贷款平均本金余额等。		
F-3-2	入池资产期限特征—资产的入池加权平均合同期限、加权平均剩余期限、加权平均账龄 ¹⁸ 、贷款最长剩余期限、贷款最短剩余期限等。		
F-3-3	入池资产利率特征—资产的入池加权平均贷款利率、最高贷款利率和最低贷款利率。		
F-3-4	入池资产抵押物特征—资产的入池抵押住房初始评估 ¹⁹ 价值合计、加权平均初始 ²⁰ 贷款价值比、入池抵押住房一二线城市占比（详见附件国家统计局标准）、资产池抵押期房占比等。 （初始贷款价值比（即 LTV）=初始起算日贷款未偿本金余额/抵押物初始评估价值）		见附件 4
F-3-5	入池资产借款人特征—资产借款人的加权平均年龄 ²¹ 、30-40 岁借款人贷款的金额占比、借款人 ²² 加权平均年收入 ²³ 、借款人加权平均收入债务比。（收入债务比（即 DTI）=借款人年收入×贷款剩余年限/初始起算日贷款未偿本金		

¹⁶ 不同触发事件下的分配机制图。

¹⁷ 各项目根据实际情况注明数值及单位。

¹⁸ 请标明计算加权平均账龄的计算公式。

¹⁹ 若入池资产抵押住房为新房，则为合同价值，下同。

²⁰ 指初始起算日

²¹ 表格中所有与年龄相关的统计信息均指的是初始起算日的借款人年龄。

²² 指承债主体，个人和家庭均可，以实际法律关系为准。

²³ 收入统计需要注明取得方式，并对真实性加强核验。

	余额)		
F-4	基础资产分布信息		
F-4-1	贷款分布--入池资产的未偿本金余额分布、贷款五级分类分布、贷款利率类型分布、贷款利率分布、贷款合同期限分布、贷款账龄分布、贷款剩余期限分布、还款方式分布、贷款类型分布 ²⁴ 、历史最长连续逾期天数分布(如有)、历史累计逾期次数分布。		
F-4-2	借款人分布--入池资产的年龄分布、收入分布、收入债务比分布、职业分布、地区分布、信用分数分布。		
F-4-3	抵押物分布--入池资产的抵押住房初始贷款价值比分布、抵押住房地区分布、期房现房分布。		
F-5	证券基础信息		
F-5-1	费用信息--由信托财产支付的费用,应该列明费用科目明细。		
F-5-2	日期信息--与证券设立、存续、兑付相关的日期类信息,包括但不限于初始起算日、信托设立日、首次偿付日、结息日、计算日、支付日、回收款转付日、服务机构报告日、资金保管机构报告日、受托人报告日、法定到期日等。		
F-5-3	证券信息--包括各档证券的名称、各档证券的金额、各档证券的票面利率类型、各档证券的信用级别、预期还本日(若为固定摊还型)、预期到期日等,拟采用簿记建档方式发行的证券,说明簿记建档场所安排及场所具体地址。		
F-5-4	风险自留信息--发起机构对各档证券的持有比例。		
F-6	中介机构意见		
F-6-1	尽职调查意见及法律意见摘要--指相关参与机构对基础资产合法合规性等尽职调查情况出具的尽职调查意见,包括但不限于尽职调查的过程、尽职调查的结果、尽职调查的结论、对“信贷资产”合法合规性的判断等。律师事务所对证券化的合法性、有效性问题出具的法律意见,包括但不限于法律依据、交易文件及		

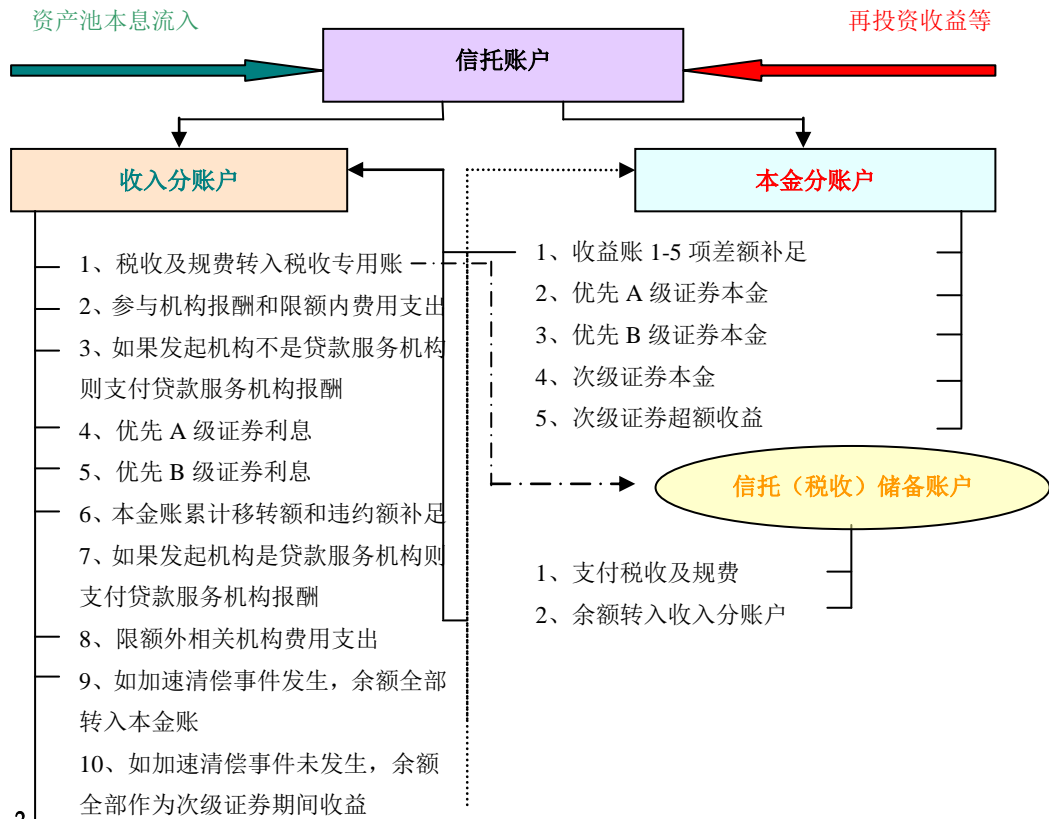
²⁴ 由于不同发起机构的贷款类型名称有所差别,所以可在附注中对名称进行解释。

	信托设立的合法有效性、信贷资产转让的合法有效性、破产风险对信托财产的影响，发行、销售及持有资产支持证券的合法有效性等。		
F-6-2	交易概况与会计意见摘要--指根据相关会计准则，对基础资产出表与否的判断，包括但不限于适用的准则、管理层的判断、会计师事务所的意见等。		
F-6-3	信用评级机构的假设与分析摘要--包括但不限于评级的基本假设、逻辑思路、基础资产和交易结构分析结果（包括优势与关注中的核心内容）、信用级别等。		
F-7	证券后续安排		
F-7-1	证券跟踪评级安排--指在受评证券信用等级有效期内，对受评证券的信用状况进行持续跟踪监测，并每年出具评级报告。		
F-7-2	证券信息披露安排--存续期的信息披露要求、披露方式、途径及内容，明确特殊事件发生后的信息披露机制，以及其他影响产品风险及投资者判断的信息披露安排。受托机构需在发行说明书显著位置载明投资者在个人住房抵押贷款资产支持证券存续期内查阅基础资产池具体信息的途径和方法。		

附件 1: 交易结构图²⁵

²⁵此图仅作为案例参考，各项目可根据实际情况进行调整，原则上需说明机构间的关系。

附件 2：现金流分配机制²⁶



附件 3：

信托核算日	期初本金总余额	本期应收本金	本期应收利息	期末本金总余额
2014/6/26 ²⁷				
2014/6/30				
2014/7/31				
2014/8/31				
2014/9/30				
2014/10/31				
2014/11/30				
2014/12/31				
2015/1/31				
2015/2/28				
2015/3/31				
2015/4/30				
2015/5/31				
2015/6/30				
2015/7/31				

²⁶ 此图仅作为案例参考，各项目可根据实际情况进行调整，原则上需说明现金流分配顺序。

²⁷ 此日期为初始起算日。

2015/8/31				
2015/9/30				

附件 4：国家统计局一二线城市名单

一线城市	北京、上海、广州、深圳
二线城市	天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐

四、受托机构报告

序号	内容	备注
S-0	扉页、目录、存续基本信息	
S-0-1	资产支持证券与受托机构名称	
S-0-2	受托机构报告期数与报告出具日期	
S-0-3	受托人关于出具受托机构报告的声明	
S-0-4	目录--标明各章、节的标题及相应的页码。	
S-0-5	机构介绍--受托机构、贷款服务机构、资金保管机构、登记托管机构的名称、地址和联系方式。	见附件 1
S-1	证券概况	
S-1-1	证券日期概况--证券的信托设立日、本报告期的期初日期与期末日期以及证券的计息方式。	见附件 2
S-1-2	各档证券本金、利息还款情况--各档证券的信托设立日的证券余额、报告期初的证券余额、本期还款金额、报告期末的证券余额及还款比例；各档证券的执行利率、利息的支付金额、本金的支付金额、单位面值的利息本金支付金额、总支付金额。	见附件 3、附件 4
S-2	资产池情况	
S-2-1	资产池整体表现情况--资产池的正常贷款、拖欠 1-30 天贷款、拖欠 31-60 天贷款、拖欠 61-90 天贷款、拖欠 90 天以上贷款的金额及占比情况、回购或替换贷款笔数金额及占比、违约贷款目前的处置情况，当期有回购贷款的需要附注中说明原因。	见附件 5 见附件 6
S-2-2	累计违约率--报告期的期末值。就某一收款期间而言，该收款期间的累计违约率系指 A/B 所得的百分比，其中，A 为该收款期间以及之前各收款期间内的所有违约贷款 ²⁸ 在成为违约贷款时的未偿本金余额之和（为避免疑义，同一笔违约贷款的未偿本金余额不累计计算，以其最早被统计为违约贷款时的未偿本金余额为准），B 为初始起算日资产池余额。	见附件 7
S-2-3	现金流归集表--报告期时点，正常情景下，指按摊还计划对每个收款期间现金流进行归集，不考虑早偿、拖欠、违约、回收等情况。若在此报告时点已经发生的早偿贷款则应该从现金流摊还计划表中剔除。	见附件 8

²⁸ 抵押贷款在被认定为违约贷款后，即使借款人或保证人（如有）又正常还款或结清该笔贷款，该笔抵押贷款仍不能恢复为正常抵押贷款。

S-2-4	资产池现金流入情况--上次报告期及本次报告期资产池利息的正常回收金额、提前偿还金额、拖欠金额、违约回收金额 ²⁹ 、其他收入、合格投资金额；上次报告期及本次报告期资产池本金的正常回收金额、提前偿还金额、拖欠金额、违约回收金额 ³⁰ 、其他收入、上期转存金额。	见附件 9
S-2-5	证券兑付情况--上次报告期及本次报告期信托财产支付的总费用金额和总利息支出金额，原则上应包括证券税费与规费的支出金额、受托费支出金额、贷款服务费支出金额、资金保管费支出金额、其他费用支出金额、证券利息总支出金额；上次报告期及本次报告期证券本金支出金额、次级超额收益支出金额及转存下期金额。	见附件 9
S-3	基础资产存续期总体信息	
S-3-1	入池资产笔数与金额特征--初始起算日及本次报告期期初期末的资产的入池总笔数、总户数、入池总金额、单笔贷款最高本金余额、单笔贷款平均本金余额、借款人加权平均收入债务比等。	见附件 10
S-3-2	入池资产期限特征--初始起算日及本次报告期期初期末资产的入池加权平均合同期限、加权平均剩余期限、加权平均账龄、贷款最长到期期限、贷款最短到期期限等。	见附件 11
S-3-3	入池资产利率特征--初始起算日及本次报告期期初期末资产的入池加权平均贷款利率、最高贷款利率和最低贷款利率。	见附件 12
S-4	年度报告期内重大事项披露情况	见附件 13

附件 1:

机构类别	机构名称	机构地址	联系电话
受托机构			
贷款服务机构			
资金保管机构			
登记托管机构			

附件 2:

²⁹ 违约贷款的回收利息。

³⁰ 违约贷款的回收本金。

信托设立日	
本期期初日	
本期期末日	
计息方式 ³¹	

³¹ 30/360 或实际天数/实际天数等。

附件 3:

证券名称	信托设立日余额	本期期初余额	本期本金还款	本期期末余额	还款比例
优先 A-1 档					
优先 A-2 档					
优先 A-3 档					
优先 A-4 档					
优先 B 档					
次级档					

附件 4:

证券名称	证券执行利率	利息支付金额 ³²	每 100 元支付利息	本金支付金额	每 100 元支付本金	总支付金额
优先 A-1 档						
优先 A-2 档						
优先 A-3 档						
优先 A-4 档						
优先 B 档						
次级档						
总计						

附件 5:

科目	笔数	笔数占比	金额	金额占比
正常贷款				
拖欠 1-30 天贷款				
拖欠 31-60 天贷款				
拖欠 61-90 天贷款				
拖欠 90 天以上贷款				
回购或替换贷款				

附件 6:

处置状态	违约贷款笔数	占初始起算日笔数占比	违约贷款金额	占初始起算日金额占比
非诉讼类处置				
诉讼类处置:				
(1) 进入诉讼准备程序				
(2) 进入法庭受理程序				
(3) 进入执行拍卖程序				
经处置已核销				
汇总				

³² 次级档利息收入指期间收益。

附件 7³³:

期数	信托核算日	累计违约率
第 1 期	2015/8/31	
第 2 期	2015/9/30	
第 3 期	2015/10/31	
第 4 期	2015/11/30	
第 5 期	2015/12/31	
第 6 期	2016/1/31	
第 7 期	2016/2/28	
第 8 期	2016/3/31	
第 9 期	2016/4/30	
第 10 期	2016/5/31	
第 11 期	2016/6/30	
第 12 期	2016/7/31	

附件 8: 现金流归集表

信托核算日	期初本金总余额	本期应收本金	本期应收利息	期末本金总余额
2014/8/30 ³⁴				
2014/9/30				
2014/10/31				
2014/11/30				
2014/12/31				
2015/1/31				
2015/2/28				
2015/3/31				
2015/4/30				
2015/5/31				
2015/6/30				
2015/7/31				
2015/8/31				
2015/9/30				

³³ 每次报告期进行一次更新。

³⁴ 此日期为报告期期末日期。

附件 9:

		科目	上次报告期	本次报告期
收入账	利息	正常回收		
		提前偿还		
		拖欠金额		
		违约回收		
		合计		
	其他收入			
	合格投资			
	合计			
本金账	本金	正常回收		
		提前偿还		
		拖欠金额		
		违约回收		
		合计		
	其他收入			
	上期转存			
合计				
		科目	上次报告期	本次报告期
税费支出	税支出			
	服务总费用支出			
	其他费用支出 ³⁵			
	证券利息总支出			
本金支出	证券本金总支出			
	次级档超额收益			

附件 10:

	初始起算日	上次报告期	本次报告期
总笔数			
总户数			
未偿本金余额			
单笔贷款最高本金余额			
单笔贷款平均本金余额			
借款人加权平均收入债务比			

³⁵ 需要列明产生其他费用的理由。

附件 11:

	初始起算日	上次报告期	本次报告期
加权平均合同期限			
加权平均剩余期限			
加权平均账龄			
单笔贷款最长到期期限			
单笔贷款最短到期期限			

附件 12:

	初始起算日	上次报告期	本次报告期
加权平均贷款利率			
最高贷款利率			
最低贷款利率			

附件 13:

重大事项披露情况	备注
年度报告期内重大事项-报告期内是否发生《指引》列明的重大事件及其他重大事件。如有，需列明重大事件发生时间、内容及披露情况；如无，需说明未发生重大事件。	仅年度受托报告填写

五、重大事件报告书

序号	内容	备注
E-1	资产存续期重大事件	
E-1-1	<p>重大事件--报告期内若触发例如加速清偿事件、违约事件、权利完善事件、个别通知事件、资产赎回事件、清仓回购事件、丧失清偿能力事件、受托机构终止事件、重大不利变化事件、重大不利影响事件、受托人解任事件、贷款服务机构解任事件、资金保管机构解任事件、资产支持证券持有人大会及其他影响证券年本息兑付或投资者利益的事项的，需要在事件触发三个工作日内披露。不同项目设定的其他重大事件请依据此原则进行披露。</p>	见附件 1

附件 1:

关于 XX（证券）的重大事项³⁶公告

序号	内容
1	证券基本信息
	债券代码、债券简称、发起机构、受托机构、中介机构以及证券发行基本信息。
2	披露内容
	(1) 重大事项内容； (2) 重大事项影响分析（如有）； (3) 后续处置安排（如有）。

³⁶报告期内若触发例如加速清偿事件、违约事件、权利完善事件、个别通知事件、资产赎回事件、清仓回购事件、丧失清偿能力事件、受托机构终止事件、重大不利变化事件、重大不利影响事件、受托人解任事件、贷款服务机构解任事件、资金保管机构解任事件、资产支持证券持有人大会及其他影响证券本息兑付或投资者利益的事项的，需要在事件触发 3 个工作日内披露。不同项目设定的其他重大事件请依据此原则进行披露。