**特殊及严格保密**

**苏福2016年第一期个人住房抵押贷款资产证券化信托**

**法律尽职调查报告**

****

上海市浦东新区世纪大道201号7楼

**电话：021-60795656 传真：021-58878852**

北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）

**苏福2016年第一期个人住房抵押贷款资产证券化信托**

# 法律尽职调查报告

# 第一部分 释 义

在本尽职调查报告中，除非文中另有说明，下列词语具有如下涵义：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 本所及/或本所律师 | 指 | 北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）及/或其律师 |
| 受托人/受托机构/发行人/交银国信 | 指 | 交银国际信托有限公司 |
| 委托人/发起机构/苏州银行 | 指 | 苏州银行股份有限公司 |
| 受益人/资产支持证券持有人 | 指 | 合法持有本信托项下相应信托受益权的权利凭证（“资产支持证券”）的投资机构，包括投资购买受托机构发行的资产支持证券的投资机构和在资产支持证券交易流通过程中依法取得资产支持证券的其他投资机构 |
| 《主定义表》 | 指 | 《苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目  信托之主定义表》 |
| 《信托合同》 | 指 | 《苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目  信托之信托合同》 |
| 基础资产/住房贷款 | 指 | 由委托人发放的符合“合格标准”的附有附属担保权益的个人住房贷款，且该等个人住房贷款根据《信托合同》被信托予受托人 |
| 本信托 | 指 | 苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目信托 |
| 本尽职调查报告 | 指 | 苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目信托之法律尽职调查报告 |

除本报告释义及另有说明外，本尽职调查报告所使用词语以及所述的解释规则与《苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目信托之主定义表》和《苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目信托之信托合同》中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

**第二部分 引 言**

**敬启者：**

北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙） (“本所”或“我们”)受苏州银行股份有限公司（“**苏州银行**”）、交银国际信托有限公司 (“**交银国信**”)的委托，担任“苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目”(“本项目”)的法律顾问，并针对本项目基础资产、信托设立等相关事宜进行尽职调查，并出具法律意见。

本所根据《中华人民共和国民法通则》（以下简称“《民法通则》”）、《中华人民共和国银行业监督管理法》、《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国信托法》、《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）、《中华人民共和国物权法》（以下简称“《物权法》”）、《中华人民共和国担保法》（以下简称“《担保法》”），以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会（以下简称“中国银监会”）颁布的《信贷资产证券化试点管理办法》（以下简称“《试点管理办法》”）、中国银监会颁布的《金融机构信贷资产证券化监督管理办法》（以下简称“《监督管理办法》”）、中国人民银行颁布的《资产支持证券信息披露规则》（以下简称“《信息披露规则》”）等现行法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本项目相关文件和事实进行了核查和验证，并据此出具本尽职调查报告。

除本报告释义及另有说明外，本尽职调查报告所使用词语以及所述的解释规则与《苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目信托之主定义表》和《苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化项目信托之信托合同》中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

为出具本报告之目的，我们依据指示进行了如下工作：

1. 根据项目的具体情况设计并提供了《尽职调查清单》；
2. 收集尽职调查文件，前往苏州银行核验收集资料，通过查阅、访谈、信息分析和讨论等方法开展调查；
3. 根据实际情况，对前期未解决的问题和事项进行归纳，再次起草深入调查清单，并开展新一轮尽职调查；
4. 根据信贷资产证券化的规定、入池资产的标准、交易结构、信托设立的合规性等等审阅文件；
5. 赴相关政府部门进行必要的公开信息调查（如需）；及
6. 准备尽职调查报告。

本报告附件一为截止本报告出具之日尽职调查文件清单，附件二为本所对入池基础资产之32笔抽样住房贷款尽调字段总结。

本所律师根据：(1)我们对于附件一所列文件的审阅；(2)截止本报告出具之日本项目所涉主体有关代表的陈述或承诺，出具本报告。

对本所出具的本尽职调查报告，本所律师声明如下：

1、本尽职调查报告是基于出具日以前已经发生或存在的事实以及本所对事实的了解，根据中国现行的法律、法规、规章和规范性文件的有关规定而出具。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的相关法律规定为依据，同时也充分考虑了有关主管部门给予的有关批准、确认和备案。本所不对有关法律、法规、规章或相关监管部门政策的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议；

2、对于出具本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件或确认出具本尽职调查报告；

3、委托人保证已提供本所律师认为出具本尽职调查报告所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，并保证所提供的文件资料真实、准确，复印件与原件一致，不存在虚假陈述、重大遗漏和隐瞒；

4、本所律师同意将本尽职调查报告作为本次设立信托及发行资产支持证券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报；

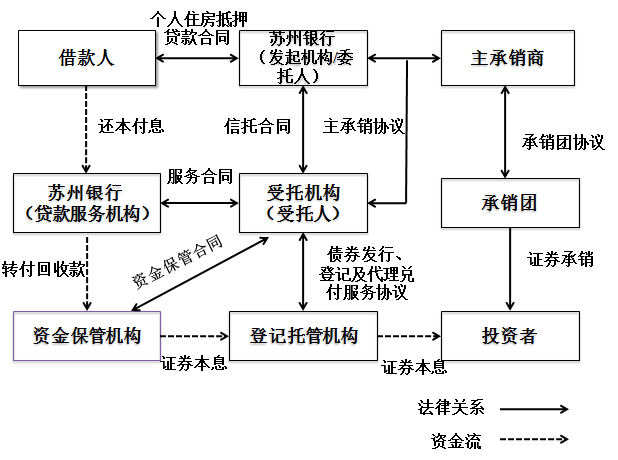
5、本尽职调查报告仅就与本次设立信托及发行资产支持证券有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估、信用评级等专业事项发表意见。如涉及会计、审计、资产评估、信用评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性已核查或做出任何保证；

6、本尽职调查报告仅供为本次设立信托之目的使用，不得用作其他任何目的。

**第三部分 交易结构及其说明**

**1 交易结构**

苏福2016年第一期个人住房抵押贷款资产证券化信托之交易结构如下：



**2 针对交易结构的简要说明**

苏州银行作为“基础资产”的权利人、发起机构和贷款服务机构，将符合“合格标准”的“基础资产”转移至信托名下，通过设立特殊目的信托，对资产池进行了隔离，实现真实出售，以实现资产证券化。

交银国信作为受托人和资产支持证券发行人，依据特殊目的信托之信托受益权，发行资产支持证券，并通过承销机构出售给合格投资者。

本所律师针对主体资格、基础资产的合法合规性以及是否符合信托合同规定的“合格标准”进行了尽职调查。

**第四部分 正 文**

1. **尽调目的与基准日**

1.1 目的

本法律尽职调查旨在从合法合规的角度，对苏州银行资产包项下的个人住房抵押贷款进行审核，审查全部拟入池的住房抵押贷款及其担保债权是否符合相关法律、法规及规范性文件的规定，是否满足合法设立信托计划的条件，以及是否满足本项目《信托合同》及《主定义表》所确定的所涉入池资产的“合格标准”。在剔除不符合法律、法规、规范性文件及相关“合格标准”的抵押贷款后，合法有效的设立“苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化信托”，发行资产支持证券。

* 1. 基准日

本尽职调查报告是依据截至本尽职调查基准日，即2016年【2】月【29】日，本所律师所掌握的材料及了解到的信息而出具。

1. **法律尽职调查过程**
   1. 尽调方式

由于本项目的基础资产由【】笔个人住房贷款组成，个人住房贷款笔数众多，而且均采用格式化的住房贷款文本，因此在对本项目进行尽职调查时，基于个人住房贷款基础资产庞大的特点，从实际操作可行性出发，本所律师采取的是抽样审查的方式，进行法律尽职调查，抽样标准详见本法律尽职调查报告第2.4.2条款。

本所律师对信托当事人的主体资格以及基础资产的情况分别进行了审查，对基础资产范本合同和抽样合同是否符合基础资产的合格标准中所涉及的法律事项，从法律角度进行了尽职调查。尽职调查通过查阅、访谈、实地调查、信息分析、讨论等方法开展。

查阅的主要渠道包括：由公司提供相关资料；通过公司OA系统获得相关资料；通过工商税务查询系统获得相关资料；通过公开信息披露媒体、互联网及其他可靠渠道搜集相关资料。

访谈是指通过与公司的高级管理人员，金融业务部及零售部等部门的负责人员进行对话和访谈，从而掌握公司的最新情况，并核实已有的资料。

信息分析是指通过各种方法对采集的信息、资料进行分析，从而得出结论性意见。

讨论主要是指讨论尽职调查中涉及的问题和分歧，从而针对问题补充材料、分析，最终使尽职调查人员与公司的意见达成一致。

* 1. 材料收集

根据项目需要，本所律师分别设计了《法律尽职调查清单（范本审查）》和《法律尽职调查清单（样本审查）》。

《法律尽职调查清单（范本审查）》主要针对的是苏州银行主体资格和范本合同审查，要求苏州银行总行及其所属分支行提供相关的合同文件、进入资产池的个人住房贷款的相关的文件样本等。

《法律尽职调查清单（样本审查）》主要针对抽样合同审查、要求苏州银行就经抽样的合同所涉及的每一笔住房贷款，提供所有相关的住房贷款文件、抵押登记文件、房产文件及其他相关文件。

2.3 主体资格与授权审查

2.3.1 苏州银行

针对发起机构苏州银行，本所律师收集并审查了以下材料：

1. 苏州银行总行经最新年检的《营业执照》正副本；
2. 苏州银行总行的《金融许可证》；
3. 苏州银行总行的公司章程；
4. 苏州银行总行关于本项目的内部审批文件；
5. 自资产池中贷款所涉最早生效年份起至今，苏州银行总行内部曾经有效及现行有效的关于个人住房抵押贷款的风险政策、管理制度及业务准则。

委托人的尽职调查内容主要包括基本情况、主营业务情况、与基础资产相关的业务情况、业务流程及风险控制措施等情况。

2.3.2 交银国信

针对发行人交银国信，本所律师收集并审查了以下材料：

1. 交银国信经最新年检的《营业执照》正副本；
2. 交银国信的公司章程；
3. 交银国信获批 “特定目的信托受托机构资格”批复；
4. 交银国信关于本项目的内部审批文件。

受托人的尽职调查内容主要包括基本情况、业务资质等情况。

2.4基础资产合法与合规性审查

2.4.1范本文件审查

本所律师对苏州银行与借款人签订的《个人购房借款合同》所适用的范本合同，以及与相关房地产开发商签订的《个人房产按揭合作协议》所使用的范本进行了审查。

就上述范本合同，本所律师从该等合同条款是否符合相关法律、法规及规范性文件的规定，是否符合《信托合同》及《主定义表》约定的基础资产合格标准角度出发，本所律师从关于借款人的标准、关于住房贷款的标准、关于抵押房产的标准、关于发放和筛选住房贷款的标准等方面进行了审查。

对于《个人购房借款合同》的审查，根据苏州银行陈述，资产池内住房贷款所适用的范本合同共【3】个，本所律师对上述三个范本进行了全文审查。该三份范本合同项下与法律方面合格标准相关的条款无实质性差别。合同条款包括借贷条款、抵押条款、质押条款、保证条款、债权转让条款等，符合法律、法规及规范性文件的规定，符合《信托合同》及《主定义表》中关于“合格标准”的规定。

对于《个人房产按揭合作协议》的审查，根据苏州银行陈述，资产池内住房贷款适用的范本合同共【1】个，合同条款明确了开放商的商品房预售资格、按揭额度、对购房借款人提供的担保方式、保证金条款等，不存在与法律、法规及规范性文件相冲突的规定。

2.4.2样本文件审查

（1）样本抽样标准

根据在范本审查阶段取得的信息，本所律师按照以下标准进行抽样审查：

（a）各支行所抽取的样本数量与该支行拟入池贷款占拟入池贷款总数的比例基本一致，但每个支行至少抽取一笔；

（b）不同类型抵押房产的样本数量与该类型抵押房产贷款占拟入池贷款总数的比例基本一致，但每种类型至少抽一笔，具体按房产类型（预售商品房、一手现房房、二手房）和登记状态（抵押权登记、预告登记）进行分类；

（c）不同类型借款人的样本数量与该类型贷款占拟入池贷款总数的比例基本一致，但每种类型至少抽一笔，具体按借款人婚姻状态（已婚、未婚）和借款人数量（单一借款人、存在共同借款人）进行分类；

（d）不同担保方式的样本数量与该类型贷款占拟入池贷款总数的比例基本一致，但每种类型至少抽一笔，具体按抵押担保、抵押和保证担保（不包括已经失效的阶段性保证）进行分类；

（e）不同年份发放贷款的样本数量与该年份所发放贷款占拟入池贷款总数的比例基本一致；

（f）每一份范本合同对应的样本数量与该适用该范本合同贷款占拟入池贷款总数的比例基本一致。最终本所律师抽取的样本数量为32笔。

（2）样本审查内容

就上述32笔抽样资产，本所律师将其分为三类，即预售商品房贷款、一手现房抵押贷款及再交易住房贷款，并对其逐一进行了抽样资产所涉法律文件的审查及重点字段整理总结，该字段包括：

（a）预售商品房贷款字段总结包括：借款人姓名、借款人职业、所属分行、贷款五级分类类别、借款金额、贷款发放日期、贷款总期数、开发商担保情形、担保方式、抵押登记/预告登记、是否发生或展期/逾期/早偿、查封、涉诉或仲裁；

（b）一手现房抵押贷款字段总结包括：借款人姓名、借款人职业、所属分行、贷款五级分类类别、借款金额、贷款发放日期、贷款总期数、开发商担保情形、个人担保情形、担保方式、抵押登记/预告登记、是否发生或展期/逾期/早偿、查封、涉诉或仲裁；

（c）再交易住房贷款字段总结包括：借款人姓名、借款人职业、所属分行、贷款五级分类类别、借款金额、贷款发放日期、贷款总期数、个人担保情形、担保方式、抵押登记/预告登记、是否发生或展期/逾期/早偿、查封、涉诉或仲裁。

基于以上字段项目，本所律师整理并汇总32笔抽样资产字段总结，详见本法律尽职调查报告附件2。经本所律师对抽样资产的审查，该32笔抽样资产符合法律、法规及规范性文件的规定，符合《信托合同》及《主定义表》中关于“合格标准”的规定。

1. **法律尽职调查的结论**

3.1信托当事人的主体资格和内部授权

3.1.1信托受托人的主体资格和内部授权

（1）交银国信于2013年1月获批“特定目的信托受托机构资格”。

（2）交银国信现持有湖北省工商行政管理局于【】年【】月【】日核发的《营业执照》，注册号为914200001775900188；类型为有限责任公司；住所为武汉市江汉区建设大道847号瑞通广场B座16-17层；法定代表人为赵炯；注册资本为376,470.588235万元；成立日期为2003年1月30日；经营范围为资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资；经营企业资产重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。上述范围包括本外币业务。

综上所述，本所律师认为，交银国信具备担任本次信托计划受托人、发行人的主体资格，并已获得必要的内部授权。

3.1.2信托委托人的主体资格和批准授权

本次信托的委托人为苏州银行股份有限公司。

（1）苏州银行现持有中国银行业监督管理委员会江苏监管局于2012年10月16日核发的《金融许可证》，机构编码为B0236H232050001。

（2）苏州银行持有江苏省工商行政管理局于2014年10月9日核发的《营业执照》，注册号为320500000039152；类型为股份有限公司（非上市）；住所为江苏省苏州工业园区钟园路728号；法定代表人为王兰凤；注册资本为300000万元整；成立日期为2004年12月24日；经营范围为吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同行拆借；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；结汇、售汇；资信调查、咨询和见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（3）2016年苏州银行金融市场部已向苏州银行内部信贷审查委员会提交《关于苏州银行股份有限公司作为发起机构发行2016年第一期个人住房贷款资产支持证券（RMBS）的议案》，并报董事会决议。经审查，苏州银行具备作为信托计划委托人及发起机构的资格和授权。

综上所述，本所律师认为，苏州银行具备担任本次信托计划委托人、发起机构的主体资格，并已获得必要的内部授权。

3.2抽样个人住房贷款的主债权及附属担保均合法有效

抽样个人住房抵押贷款均为苏州银行总行及其所属分支行依法发放的个人住房抵押贷款。苏州银行及其所属分支行均具备发放该等个人住房抵押贷款的资格，借款人及担保人均具备签署相关合同之主体资格。

经本所律师审查的抽样信贷资产所涉的相关《借款合同》及担保条款、抵押条款等与苏州银行提供的各个版本的合同范本在所有重要内容方面保持一致，且合法有效。

3.3抽样住房贷款符合《信托合同》及《主定义表》项下的“合格标准”

3.3.1抽样住房贷款的借款人符合《信托合同》及《主定义表》项下关于“借款人”的标准

借款人为中国公民或永久居民，且在住房贷款发放时至少为年满18 周岁，但不超过65周岁的自然人。住房贷款发放时，借款人的年龄与该住房贷款的剩余期限之和不超过65年，且借款人有正当职业。

3.3.2抽样住房贷款符合《信托合同》及《主定义表》项下关于“住房贷款”的标准：

1. “借款人”在“发起机构”当地区域中心除“资产池”内贷款外无其他“住房贷款”，另有披露的除外；
2. “住房贷款”已经存在并由“贷款服务机构”服务；
3. “住房贷款”的所有应付数额均以“人民币”为单位；
4. “住房贷款”未根据“发起机构”的标准程序予以核销；
5. “住房贷款合同“和该合同项下约定的“抵押权”、“预登记”权益（如有）、保证（如有）均合法有效，并构成相关“借款人”/“抵押人”或“保证人”（如有）合法、有效和有约束力的义务，债权人/抵押权人可根据其条款向相关“借款人”/“抵押人”或“保证人”（如有）主张权利;
6. “住房贷款”项下“附属担保权益”均不涉及最高额担保；
7. “借款人”迟延支付“住房贷款合同”项下到期应付的金额未超过30天；
8. “住房贷款”的质量应为“委托人”制定的信贷资产质量5级分类中的正常类资产，不存在逾期或欠息（但本款第(g)项约定的情形除外）；
9. “住房贷款”大部分已向相关的房地产登记机关办理完毕相关“抵押房产”的“抵押权”设立登记或“预登记”，且该等“抵押权”或“预登记”均合法有效；因客观原因尚未办理“预登记”的“住房贷款”，已经签署抵押担保文件；
10. “住房贷款”发放时，其本金金额至少为人民币5万元；
11. “住房贷款”发放时，其本金最高额不超过人民币900万元；
12. “住房贷款”的“初始起算日本金余额”于“初始起算日”“封包时点”为超过人民币3万元但少于人民币700万元；
13. “住房贷款”发放时，其初始抵押率不超过75%（初始抵押率=“住房贷款合同”金额/“抵押房产”价值×100%。其中，“抵押房产”为一手房的，“抵押房产”价值为“抵押房产”购房合同约定的价格；“抵押房产”为二手房的，“抵押房产”价值为“抵押房产”购房合同约定的价格与“抵押房产”经认可的评估价格两者较低值）；
14. “住房贷款”为有息贷款；
15. “住房贷款”的发放日不早于2007年6月1日且不晚于2016年2月29日，“住房贷款”的到期日均不晚于“资产支持证券”的“法定到期日”前24个月；
16. “住房贷款”的初始贷款期限为2年（含）至21年（含）之间，于“初始起算日”“封包时点”的剩余期限不超过19年但也不少于0.5年；
17. “住房贷款”需每月还本付息；
18. 除非相关“借款人”（或其代表）全部提前偿还了所有的应付款项（包括现时的和将来的，已有的和或有的），任何“借款人”均无权选择终止该“住房贷款合同”；
19. 针对该“住房贷款”而言，无论是就其应付金额、付款时间、付款方式或是其他方面，“发起机构”和相关的“借款人”之间均无尚未解决的争议；相关“借款人”并未提出，或据“发起机构”所知相关“借款人”并未启动司法或仲裁程序，主张该“住房贷款”、相关“住房贷款合同”或“抵押权”、“预登记权益”或保证（如有）为无效、可撤销、不可主张权利、可终止，并且该等司法或仲裁程序仍持续而未解决；
20. “住房贷款”均为纯商业类贷款，不属于公积金组合类贷款。

3.3.3抽样住房贷款符合《信托合同》及《主定义表》项下关于“抵押房产”的标准

1. 于“初始起算日”，该“住房贷款合同”约定“住房贷款”均由房产抵押担保，部分抵押担保已在中国相关的房地产登记机关办理完第一顺位“抵押权”登记或“预登记”手续，且登记的第一顺位抵押权人或唯一“预登记”权利人为“苏州银行”，部分抵押担保虽未办理上述第一顺位“抵押权”登记或“预登记”手续，但已经签署抵押担保文件，并计划在根据《中华人民共和国物权法》、《房屋登记管理办法》及其他应适用的“中国”“法律”的规定，该 “住房贷款”具备申请办理抵押权设立登记条件时，办理“抵押权”登记手续；
2. “住房贷款”的相关“抵押房产”均属于商品房，不属于集体土地上的自建房屋。

3.3.4抽样住房贷款符合《信托合同》及《主定义表》项下关于发放和筛选“住房贷款”的标准

1. 在“初始起算日”，每份“住房贷款合同”的文本在所有重要方面与“《信托合同》”附件十二所列的标准格式之一相同；
2. 该“住房贷款”由“发起机构”按照“合格标准”从各区域中心的贷款组合中选取，然后进一步选入“资产池”中，筛选过程和筛选程序不存在对“信托”不利的的偏见；
3. 每笔“住房贷款”项下债权均可进行合法有效的转让；每份“住房贷款合同”中均无禁止转让或转让须征得“借款人”同意的约定。
4. **基础资产池合法合规性判断**

基于本所律师对法律尽职调查报告附件所列的资产进行法律尽职调查的结果以及苏州银行向我们出具的陈述、说明、确认和承诺，本所律师对相关法律尽职调查报告附件所列的资产的合法合规性作出如下判断：

1. 相关法律尽职调查报告附件所列的抽样个人住房抵押贷款均为委托人合法所有，可以作为本项目的信托财产。
2. 相关法律尽职调查报告附件所列抽样个人住房抵押贷款的发放均符合中国法律法规的各项要求，且满足《信托合同》及《主定义表》项下对“合格标准”的认定。

（以下无正文）**（此页无正文，为《北京金诚同达（上海）律师事务所关于苏福2016年第一期个人住房抵押贷款证券化信托之法律尽职调查报告》之签署页）**

**北京金诚同达（上海）律师事务所（盖章） 经办律师：（签字）**

**负责人：（签字）**

许海波：

刘冬明：

**2016年【】月【】日**

附件一：尽职调查文件清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 编号 | 尽调对象 | 尽调文件清单 |
| 1 | 苏州银行主体及制度文件 | 1. 苏州银行总行经最新年检的《营业执照》正副本； 2. 苏州银行总行的《金融许可证》； 3. 苏州银行总行的公司章程； 4. 苏州银行总行关于本项目的内部审批文件； 5. 自资产池中贷款所涉最早生效年份起至今，苏州银行总行内部曾经有效及现行有效的关于个人住房抵押贷款的风险政策、管理制度及业务准则。 |
| 2 | 交银国际主体及内部授权 | 1. 交银国信经最新年检的《营业执照》正副本； 2. 交银国信的公司章程； 3. 交银国信获批 “特定目的信托受托机构资格”批复； 4. 交银国信关于本项目的内部审批文件。 |
| 3 | 个人住房抵押贷款涉及的合同范本 | 1. 个人住房抵押贷款合同； 2. 与包括开发商签署的《合作协议》。 |
| 4 | 抽样资产：预售商品房贷款涉及的文件清单 | 1. 个人住房抵押贷款合同； 2. 借款人申请个人住房贷款的申请文件； 3. 客户经理尽调报告； 4. 借款人合法的身份证明（居民身份证、户口本及其他有效居留证件）； 5. 放款记录、借据等债权凭证； 6. 商品房预售合同； 7. 预售商品房的《房屋所有权证》和《国家土地使用权证》或《房地产权证》（在两证合一的情况下）； 8. 预售商品房开发商的相关文件：开发商现行有效的《企业法人营业执照》；土地出让合同《合作协议》；《商品房预售许可证》；《建设用地规划许可证》；《建设工程规划许可证》；《建筑工程施工许可证》； 9. 预售商品房抵押登记或预售商品房期权抵押登记（如有）。 |
| 抽样资产：一手现房抵押贷款涉及的文件清单 | 1. 个人住房抵押贷款合同； 2. 借款人申请个人住房贷款的申请文件； 3. 客户经理尽调报告； 4. 借款人合法的身份证明（居民身份证、户口本及其他有效居留证件）； 5. 放款记录、借据等债权凭证； 6. 购房合同； 7. 《房屋所有权证》与《国有土地使用证》，或《房地产权证》（在两证合一的情况下）； 8. 他项权利证明或抵押登记证明； 9. 其他担保情形。 |
| 抽样资产：再交易住房贷款涉及的文件清单 | 1. 个人住房抵押贷款合同； 2. 借款人申请个人住房贷款的申请文件； 3. 客户经理尽调报告； 4. 借款人合法的身份证明（居民身份证、户口本及其他有效居留证件）； 5. 放款记录、借据等债权凭证； 6. 购房合同； 7. 《房屋所有权证》与《国有土地使用证》，或《房地产权证》（在两证合一的情况下）； 8. 他项权利证明或抵押登记证明； 9. 其他担保情形。 |

附件2：32笔抽样住房贷款尽调字段总结

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **客户号** | **姓名** | **所属分行** | **五级分类** | **合同金额** | **贷款发放日期** | **总期数** | **借款人职业** | **是否存在开放商担保** | **是否存在个人担保方式** | **担保方式** | **抵押登记/预告登记** | **是否为现房** | **是否发生过展期/逾期/早偿** | **房屋是否已被查封** | **贷款是否涉诉或仲裁** |
| 1 | 2015042200000278 | 朱宏春 | 洋河支行 | 正常 | 428000 | 2016/1/4 | 120 | 个体 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 抵押登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 2 | 2015102100000128 | 王书生 | 昆山支行 | 正常 | 300000 | 2015/10/23 | 120 | 办事人员 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 无 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 3 | 2015082100000088 | 蒋琴芳 | 吴江支行 | 正常 | 300000 | 2015/8/28 | 60 | 个体 | 有 | 否 | 全程连带责任保证 | 吴江地区不办理预抵押 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 4 | 2015080300000127 | 戴晓祥 | 淮安支行 | 正常 | 100000 | 2015/8/13 | 60 | 一般员工 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房抵押权预告登记证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 5 | 2015070200000149 | 严俊杰 | 东山支行 | 正常 | 300000 | 2015/8/10 | 60 | 业务员 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房抵押权预告登记证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 6 | 2015051200000077 | 白同春 | 吴江支行 | 正常 | 589000 | 2015/6/1 | 96 | 事业单位负责人 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 吴江地区不办理预抵押 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 7 | 2015052100000038 | 金曦 | 竹园路支行 | 正常 | 200000 | 2015/5/25 | 84 | 会计 | 不适用 | 否 | 不适用 | 抵押登记 | 二手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 8 | 2015041600000292 | 陆志浩 | 相城区支行 | 正常 | 200000 | 2015/5/11 | 48 | 部门经理 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购抵押 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 9 | 2015032700000107 | 田万喜 | 南京分行营业部 | 正常 | 4620000 | 2015/4/22 | 84 | 高级领导 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房贷款抵押 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 10 | 2015032200000009 | 杨新蓉 | 宿迁分行营业部 | 正常 | 180000 | 2015/4/13 | 60 | 行政经理 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 抵押登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 11 | 2015021200000309 | 夏昕 | 吴江支行 | 正常 | 1000000 | 2015/3/2 | 36 | 高级领导 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 吴江地区不办理预抵押 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 12 | 2015012600000164 | 吴君 | 黄埭支行 | 正常 | 430000 | 2015/1/26 | 60 | 销售经理 | 不适用 | 否 | 不适用 | 一般抵押 | 二手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 13 | 2014120400000172 | 钟运房 | 昆山高新技术产业开发区支行 | 正常 | 400000 | 2015/1/4 | 36 | 中级领导 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 无 | 一手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 14 | 2014121800000084 | 陈晓红 | 宿城支行 | 正常 | 200000 | 2014/12/26 | 84 | 店长 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预抵押登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 15 | 2014121500000087 | 陆苏余 | 张家港支行 | 正常 | 260000 | 2014/12/17 | 36 | 副部长 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 张家港地区不办理预抵押登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 16 | 2014111300000032 | 缪迎利 | 昆山支行 | 正常 | 180000 | 2014/11/14 | 60 | 会计 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 办理抵押登记中 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 17 | 2014101600000050 | 李忠 | 常熟古里支行 | 正常 | 100000 | 2014/10/30 | 60 | 个体 | 不适用 | 是 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 一手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 18 | 2014101500000185 | 钱国芬 | 常熟城中支行 | 正常 | 120000 | 2014/10/29 | 72 | 已退休 | 不适用 | 无 | 不适用 | 他项权证 | 一手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 19 | 2014101400000079 | 沈永琴 | 常熟海虞支行 | 正常 | 100000 | 2014/10/21 | 36 | 员工 | 不适用 | 是 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 一手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 20 | 2014091000000053 | 顾世宣 | 大丰支行 | 正常 | 120000 | 2014/9/26 | 60 | 个体 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房抵押预告登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 21 | 2014091500000093 | 卜艳 | 涟水支行 | 正常 | 100000 | 2014/9/17 | 60 | 个体 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房抵押权预告登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 22 | 2014080800000026 | 王得斌 | 东台支行 | 正常 | 180000 | 2014/8/22 | 96 | 员工 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房抵押权预告登记 | 一手现房 | 否 | 否 | 否 |
| 23 | 2014051900000161 | 周虹 | 光福支行 | 正常 | 250000 | 2014/5/30 | 60 | 职员 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 预购商品房抵押权预告登记 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 24 | 80029416075 | 刘万举 | 涟水支行 | 正常 | 180000 | 2012/1/19 | 72 | 职员 | 有 | 否 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 25 | 80028014888 | 李海 | 涟水支行 | 正常 | 200000 | 2012/6/6 | 120 | 职员 | 有 | 否 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 26 | 2014011700000223 | 郁惠根 | 胥口支行 | 正常 | 500000 | 2014/1/17 | 60 | 部门主管 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 27 | 2014120900000151 | 陈燕萍 | 常州分行 | 正常 | 307000 | 2014/12/11 | 120 | 经理 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 吴江地区不办理预抵押 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 28 | 80055466854 | 何正明 | 常熟梅李支行 | 正常 | 100000 | 2013/8/16 | 60 | 职员 | 有 | 否 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 29 | 2013112700000239 | 郑俊峰 | 木渎支行 | 正常 | 250000 | 2013/12/5 | 60 | 职员 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 正在办理房地产权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 30 | 80019087115 | 周巧生 | 甪直支行 | 正常 | 400000 | 2011/8/4 | 96 | 职员 | 有 | 否 | 阶段性连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 31 | 80029134427 | 苏银良 | 宿城支行 | 正常 | 200000 | 2011/12/26 | 72 | 职员 | 有 | 否 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |
| 32 | 80029833770 | 马浩宇 | 宿城支行 | 正常 | 177000 | 2012/8/2 | 120 | 策划总监 | 有 | 否 | 全程连带责任保证 | 他项权证 | 否、期房 | 否 | 否 | 否 |