

结构融资 2025 年度定期跟踪评级报告：

# 中盈万家 2021 年第三期个人住房抵押贷款资产支持证券

2025 年 7 月 24 日

**跟踪期内信用等级：**

优先 A-1 档证券	N/A*
优先 A-2 档证券	AAA <sub>spc(sf)</sub>
优先 A-3 档证券	AAA <sub>spc(sf)</sub>

**分析师：**

李佳蓉： 010-6516 6086； jiarong.li@spgchinaratings.cn  
朱偲玥： 010-6516 6092； april.zhu@spgchinaratings.cn

## 目录

报告摘要 .....	1
信用等级概况 .....	2
评级观点 .....	2
宏观经济与行业环境 .....	2
交易概况 .....	2
评级分析 .....	2
相关方法论与模型 .....	2
附录 1： 资产池统计信息及分布特征 .....	3
附录 2： 资产支持证券信用等级符号及定义 .....	4

注\*： 优先 A-1 档证券已经全部偿付完毕，标普信评已终止其信用等级。

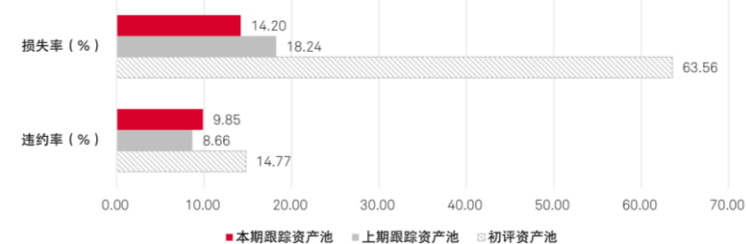
本跟踪评级报告是根据基准日为 2025 年 3 月 31 日的跟踪资产池及相关资料而分析准备的。本报告不构成购买、持有、或出售证券的建议。

本报告中的信用等级结果将在我们做出进一步更新前持续有效。标普信用评级（中国）有限公司的评级（以“spc”后缀标识）是根据与标普全球评级等级体系不同的评级体系所授予。我们授予的评级不可与标普全球评级等级体系下授予的评级视为同等，或不实地表述为标普全球评级等级体系下授予的评级。

报告摘要

结构	本期				上期			
	信用等级	金额 (万元)	证券端 (%)	资产端 (%)	信用等级	金额 (万元)	证券端 (%)	资产端 (%)
优先 A-1 档	N/A	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00	0.00	0.00
优先 A-2 档	AAA <sub>spc(sf)</sub>	25,920.00	10.06	9.30	AAA <sub>spc(sf)</sub>	120,560.00	31.62	30.21
优先 A-3 档	AAA <sub>spc(sf)</sub>	88,825.00	34.48	31.86	AAA <sub>spc(sf)</sub>	117,856.75	30.91	29.53
次级档	未予评级	142,844.99	55.45	51.24	未予评级	142,844.99	37.47	35.80
<b>证券合计</b>		<b>257,589.99</b>	<b>100.00</b>	<b>92.39</b>		<b>381,261.74</b>	<b>100.00</b>	<b>95.54</b>
超额抵押		21,213.39		7.61		17,789.67		4.46
<b>资产合计</b>		<b>278,803.38</b>		<b>100.00</b>		<b>399,051.41</b>		<b>100.00</b>

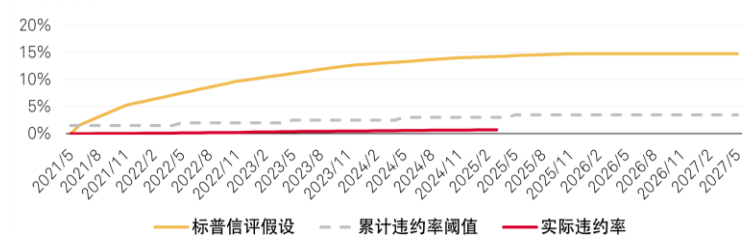
**资产池信用升级核心指标：**下图展示了此次跟踪期末本期交易资产池在 AAA<sub>spc(sf)</sub> 级别压力下对应的加权平均损失率和违约率。损失率较上期跟踪评级有所下降，违约率较上期跟踪评级有小幅提升，整体预期损失较上期跟踪评级有所下降。



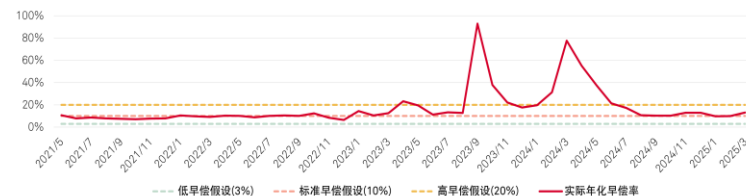
**资产池统计信息：**

	本期	上期	初评
贷款笔数 (笔)	16,219	19,613	37,291
借款人户数 (户)	16,217	19,611	37,285
未尝本金余额 (亿元)	27.88	39.91	121.03
加权平均剩余期限 (年)	8.84	9.57	12.69
加权平均贷款年利率 (%)	3.39	4.05	4.78
加权平均现时抵押率 (%)	34.85	37.50	48.67
仅办理抵押权预告登记占比 (%)	0.00	0.00	78.39

**资产池信用表现：**截至资产池跟踪基准日，资产池累计违约率为 0.72%，累计违约回收率为 33.85%。下图展示了本期交易的标普信评假设和实际累计违约率。



跟踪期内，受宏观经济和银行政策的双重影响，资产池年化早偿率一度超出标普信评的早偿假设后趋于平稳。截至跟踪基准日，较低的累计违约率和丰厚的超额抵押为优先档证券提供了很好的保护。我们认为，上述情况并不影响优先档证券的信用等级。下图展示了本期交易的标普信评早偿假设和实际年化早偿率。



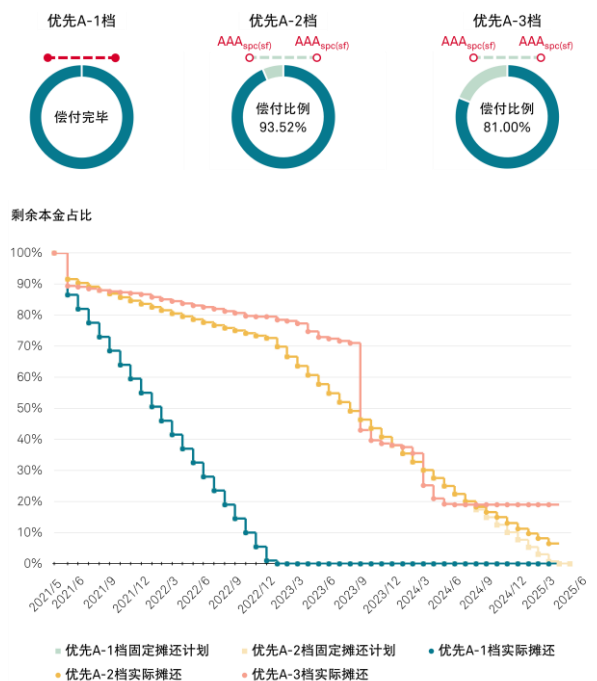
**关键日期/期间：**

初始起算日	2020 年 12 月 1 日
信托设立日	2021 年 5 月 18 日
法定到期日	2044 年 10 月 26 日
资产池跟踪基准日	2025 年 3 月 31 日
证券跟踪基准日	2025 年 4 月 26 日
跟踪期间	2024 年 4 月 26 日-2025 年 4 月 26 日

**关键交易信息：**

发起机构/贷款服务机构	中国银行
受托机构/发行人	建信信托
资金保管机构	工商银行安徽分行
特殊安排	N/A
证券执行利率	优先 A-1 档：N/A 优先 A-2 档：2.55% (基准 -1.05%) / 浮动 优先 A-3 档：2.75% (基准 -0.85%) / 浮动

**证券偿付情况：**跟踪期内，本期交易的各优先档证券利息均得到按时足额偿付。下图展示了各优先档证券本金的实际兑付情况。



**跟踪期内对评级产生重大影响的事件：** N/A

注 1：根据跟踪基准日资产池数据进行统计，数据口径可能与受托报告存在差异。  
 注 2：数据加总可能不等于合计数是由于四舍五入导致的尾数偏差，全文同。  
 注 3：年化早偿率 (CPR) 由标普信评根据受托报告计算得出，计算公式为  $CPR = 1 - (1 - \text{当月早偿金额} / \text{月初贷款本金余额})^{12}$ 。

## 信用等级概况

项目名称	报告类型	评定日期
中盈万家 2021 年第三期个人住房抵押贷款资产支持证券	跟踪评级报告	2025 年 7 月 24 日

## 评级观点

标普信用评级（中国）有限公司（以下简称“标普信评”）评定“中盈万家 2021 年第三期个人住房抵押贷款证券化信托”项下优先 A-2 档和优先 A-3 档资产支持证券（以下简称“优先 A-2 档和优先 A-3 档证券”或“优先档证券”）的信用等级维持 AAA<sub>spc(sf)</sub>。

## 宏观经济与行业环境

我们预计 2025 年中国 GDP 增速将较上年有所放缓。我们认为，政府持续出台的多项货币政策和财政政策，将对全国房地产市场、地方政府债务化解以及经济增长发挥一定的促进作用。但全球需求增长的放缓、美国新一届政府政策的不确定性，将加大中国经济面临的风险。特别是出口总额将受到美国提高关税的打击，进而影响到投资、消费等方面。受房地产行业市场环境和个人住房抵押贷款增速疲软等因素影响，2025 年个人住房抵押贷款资产支持证券（以下简称“RMBS”）市场仍未有新的项目发行，我们预计这一趋势短期内并不会改变；同时，受利率环境和存量房贷利率下调的影响，2023 年以来的高早偿事件加快了 RMBS 交易中优先级证券的兑付速度。在发行停滞和加速兑付的共同作用下，RMBS 项目整体存量大幅缩减。RMBS 市场的未来发行将很大程度上取决于监管政策性的指引及房地产行业的恢复进程。考虑到当前大部分银行个人住房抵押贷款的准入门槛、信审及贷后管理以及 RMBS 项目基础资产的特点和交易结构特征，我们认为，存续 RMBS 项目的整体资产池信用质量和产品信用表现将会继续保持稳定。

## 交易概况

本期 RMBS 产品系中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）在 2021 年发行的第三期 RMBS 产品。中国银行作为发起机构和委托人，与受托人建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）签订信托合同，委托后者设立名为“中盈万家 2021 年第三期个人住房抵押贷款证券化信托”的特殊目的信托（SPT）以发行本期资产支持证券。本期交易的基础资产为符合合格标准的等额本金或等额本息摊还的个人住房抵押贷款及相关附属担保权益，但封包期间抵押贷款的利息、罚息（如有）、复利（如有）、违约金（如有）不属于入池信贷资产。本期交易结构采取收益账和本金账的分账形式，本金账所归集的本金回收款对税及优先息费有回补机制。

根据建信信托发布的月度受托机构报告，跟踪期内，优先 A-2 档和优先 A-3 档证券的利息均得到及时足额偿付；优先 A-2 档证券本金的摊还方式为固定摊还（目标余额摊还），优先 A-3 档证券本金的摊还方式为过手摊还，各优先档证券的本金偿付比例分别为 93.52% 和 81.00%。截至本期跟踪期末，形成超额抵押 2.12 亿元，占资产池未偿本金余额的 7.61%。较上期跟踪期末，优先档证券能获得的次级档证券及超额抵押所提供的信用增级由 40.25% 上升至 58.84%，提升了 18.59 个百分点。

## 评级分析

标普信评给予的上述信用等级主要反映了如下因素：

- ⇒ **基础资产信用质量：**标普信评对于基础资产信用风险的评估主要考虑了发起机构的运营模式、风险管理能力和历史经验，以及资产池层面、借款人层面、贷款层面和抵押物层面的信用特征等因素。截至本期跟踪期末，本期交易资产池在 AAA<sub>spc(sf)</sub> 级别压力下对应的加权平均违约率为 9.85%，较上期跟踪评级有小幅提升，加权平均损失率为 14.20%，较上期跟踪评级时有所下降，整体预期损失较上期跟踪评级有所下降。
- ⇒ **现金流和交易结构：**基于目前的现金流和交易结构分析，标普信评认为本期交易优先 A-2 档和优先 A-3 档证券仍能够按时足额偿付本息。
- ⇒ **运营和管理风险：**跟踪期内，本期交易的贷款服务机构中国银行如约履行了服务机构合同中所规定的职责。标普信评对相关风险的分析结果与初评一致。
- ⇒ **交易对手风险：**跟踪期内，本期交易未发生交易对手的解任、变更或其他风险事件，各交易对手方的履职能力保持稳定。标普信评对相关风险的分析结果与初评一致。
- ⇒ **法律和监管风险：**跟踪期内，本期交易未发生法律和监管相关的风险事件。标普信评对相关风险的分析结果与初评一致。

## 相关方法论与模型

## 评级方法：

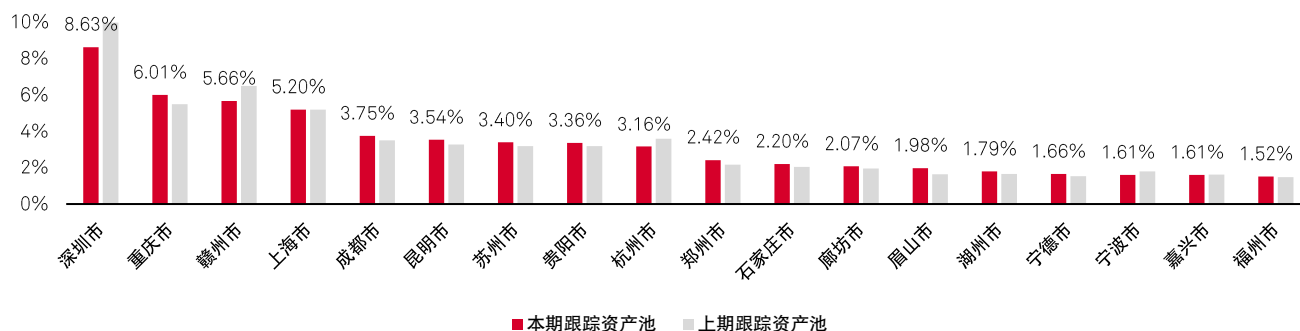
- ⇒ [标普信用评级（中国）— 结构融资评级方法论](#)
- ⇒ [标普信用评级（中国）个人住房抵押贷款资产支持证券分析方法](#)

## 模型：

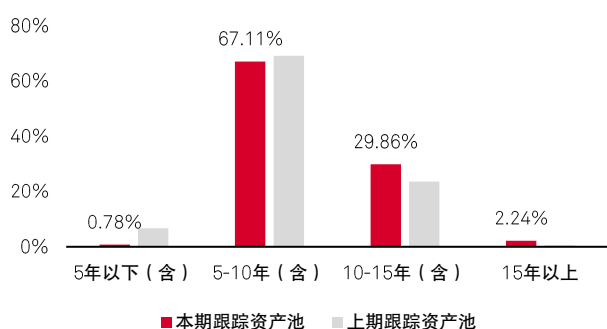
- ⇒ [标普信用评级（中国）RMBS 信用分析模型](#)
- ⇒ [标普信用评级（中国）结构融资现金流模型](#)

## 附录 1：资产池统计信息及分布特征

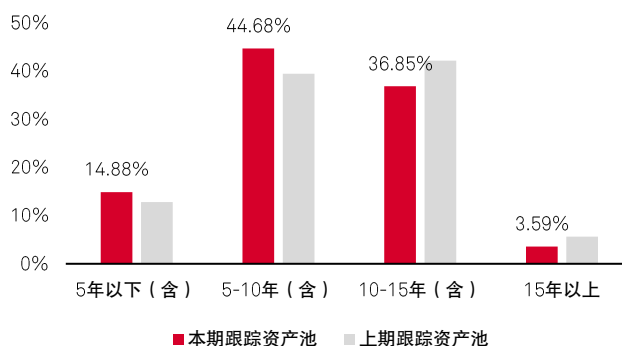
图表 1 抵押物主要地区分布（按城市；本期末偿本金余额占比大于 1.5%）



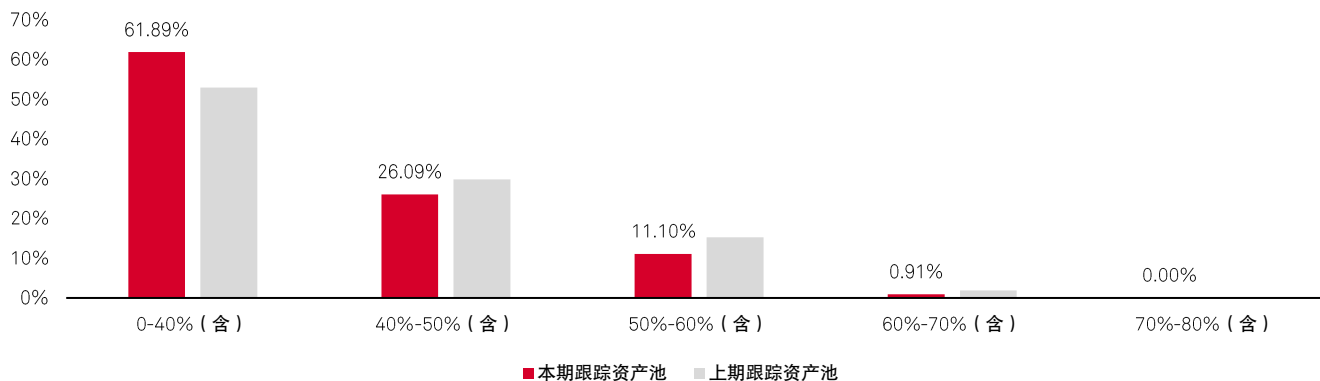
图表 2 贷款账龄分布（本期末偿本金余额占比）



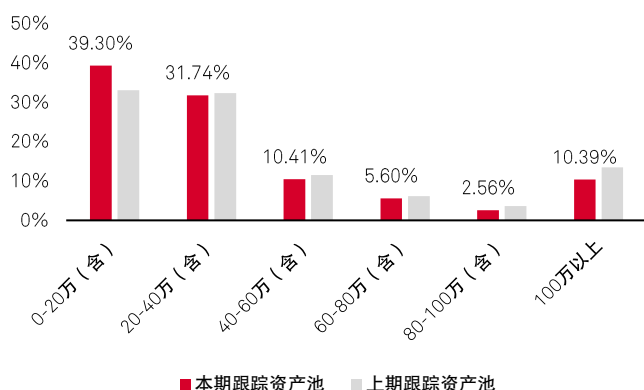
图表 3 贷款剩余期限分布（本期末偿本金余额占比）



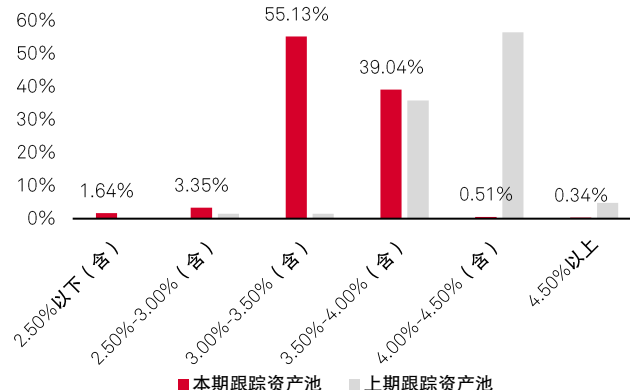
图表 4 现时抵押率分布（本期末偿本金余额占比）



图表 5 未偿本金余额分布（本期末偿本金余额占比）



图表 6 贷款年利率分布（本期末偿本金余额占比）



## 附录 2：资产支持证券信用等级符号及定义

信用等级符号	含义
AAA <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品的偿还能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC <sub>spc(sf)</sub>	在破产或重组时可获得保护较小，结构化融资产品基本不能保证偿还。
C <sub>spc(sf)</sub>	结构化融资产品不能得到偿还。

\* 除 AAA<sub>spc(sf)</sub>级，CCC<sub>spc(sf)</sub>级以下等级外，每一个信用等级可能用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。级别以“spc”标识，如 AA<sub>spc(sf)+</sub>。“spc”代表标普信用评级（中国）的英文缩写。

©版权所有 2025 标普信用评级（中国）有限公司。保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。部分内容可能借助人工智能 (AI) 工具创建。使用人工智能创建或处理的已发布内容由标普职员撰写、审核、编辑及批准。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒、特殊或后续的伤害、费用、开支、律师费或损失（包括且不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。

信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资建议的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该类机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的联属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上 [www.spgchinaratings.cn](http://www.spgchinaratings.cn) 并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。