

结构融资 2026 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

2026 年 7 月 24 日

跟踪期内信用等级：

优先 A-1 档证券
优先 A-2 档证券
优先 A-3 档证券



项目负责人：

李开颜： 010-6516 6093; kaye.li@spgchinaratings.cn

项目组成员：

李佳蓉： 010-6516 6086; jiarong.li@spgchinaratings.cn



目录

报告摘要	1
信用等级概况	2
评级观点	2
跟踪评级原因	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
声明	3
跟踪评级安排	3
附录 1：资产池统计信息及分布特征	4
附录 2：结构化融资产品信用等级符号及定义	5

注*：优先 A-1 档证券和优先 A-2 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 2026 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。

本报告所示信用等级自本评级报告出具之日起至评级对象到期兑付日或我们进一步更新并出具前（两者孰早）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等级体系所授予。我们所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	N/A	0.00	0.00	0.00	AAA _{spc(sf)}	25,920.00	10.06	9.30
优先 A-3 档	AAA _{spc(sf)}	50,490.00	26.12	23.28	AAA _{spc(sf)}	88,825.00	34.48	31.86
次级档	未予评级	142,844.99	73.88	65.85	未予评级	142,844.99	55.45	51.24
证券合计		193,334.99	100.00	89.13		257,589.99	100.00	92.39
超额抵押		23,586.57		10.87		21,213.39		7.61
资产合计		216,921.55		100.00		278,803.38		100.00

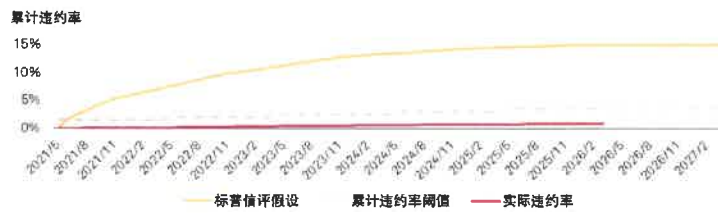
基础资产类型：个人住房抵押贷款及其附属担保权益

资产池信用增级核心指标：下图展示了此次跟踪期末本期交易资产池在 AAA_{spc(sf)} 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。

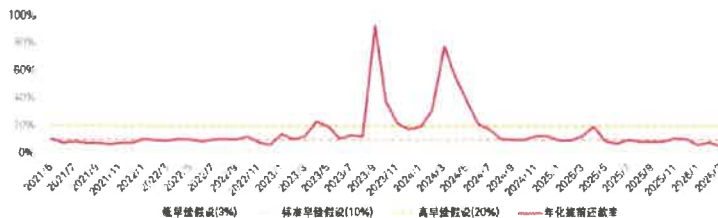


资产池统计信息：	本期	上期	初评
贷款笔数（笔）	13,954	16,219	37,291
借款人户数（户）	13,952	16,217	37,285
未偿本金余额（亿元）	21.69	27.88	121.03
加权平均剩余期限（年）	8.18	8.84	12.69
加权平均贷款年利率（%）	3.16	3.39	4.78
加权平均现时抵押率（%）	32.41	34.85	48.67
仅办理抵押权预告登记占比（%）	0.00	0.00	78.39

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 0.86%，累计违约回收率为 34.36%。下图展示了本期交易的标普信评假设和实际累计违约率。



整体看，资产池年化早偿率波动后趋于平稳。跟踪期内，资产池年化早偿率整体表现符合预期。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。



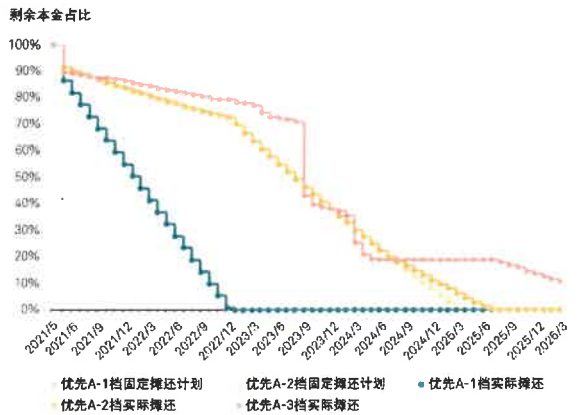
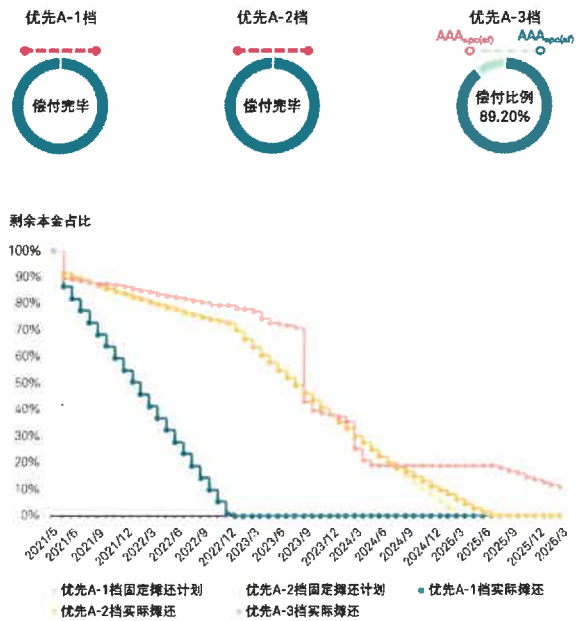
关键日期/期间：

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	2026 年 3 月 31 日
证券跟踪基准日	2026 年 4 月 26 日
跟踪期间	2025 年 4 月 26 日-2026 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：N/A
	优先 A-3 档：2.65%（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：上一次评级有效期为 2025/7/24 至本评级报告出具日前。
注 2：贷款笔数、借款人户数、剩余期限均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 3：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 4：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	2026 年 7 月 24 日

评级观点

对于“中盈万家 2021 年第三期个人住房抵押贷款证券化信托”项下的优先档资产支持证券（以下简称“优先档证券”），标普信用评级（中国）有限公司（以下简称“标普信评”）终止优先 A-2 档资产支持证券（以下简称“优先 A-2 档证券”）的信用等级，维持优先 A-3 档资产支持证券（以下简称“优先 A-3 档证券”）的信用等级为 AA_{spc(sf)}。

跟踪评级原因

标普信评对评级对象和我们认为在本次交易中与评级对象信用质量相关的机构的信用状况进行持续监测。本次跟踪是根据跟踪评级安排以及主管部门要求进行的定期跟踪评级。

宏观经济与行业环境

根据国家十五五规划，发展实业和加大创新将是重中之重，同时促进消费仍然是支撑经济的关键。我们预计 2026 年中国 GDP 增速将较上年有所放缓，主要原因在于国内需求持续低迷和出口的放缓。在国家多个行业“反内卷”的各种措施实施下，有迹象显示商品价格下行压力有所缓解，但很多行业面临的供给过剩，需求端不足以及资本投入长期低回报的状况仍将持续。在上游房地产行业复苏进程较慢的背景下，银行发行个人住房抵押贷款资产支持证券（以下简称“RMBS”）的动力有较大的不确定性，未来的发行也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。我们预计，存续 RMBS 项目的整体资产池信用质量和产品信用表现将会保持稳定。

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，本金偿付比例分别为 100.00% 和 89.20%。截至本期跟踪期末，形成超额抵押 2.36 亿元，占资产池未偿本金余额的 10.87%。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 58.84% 上升至 76.72%，提升了 17.87 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：

- ⇒ **基础资产信用质量分析：**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 AA_{spc(sf)} 级别压力下对应的加权平均违约率为 11.34%，较上期跟踪评级有小幅提升，加权平均损失率为 10.69%，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。
- ⇒ **现金流和交易结构分析：**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-3 档证券仍能够按时足额偿付本息。
- ⇒ **运营和管理风险分析：**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。
- ⇒ **交易对手风险分析：**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。
- ⇒ **法律和监管风险分析：**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](#)

声明

一、除因本次评级事项标普信用评级（中国）有限公司（标普信评）与委托方构成委托关系外，标普信评、评级人员与委托方不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、标普信评与评级人员履行了勤勉尽责和诚信义务、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。

三、本信用评级报告的评级结论是标普信评依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因委托方和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。标普信评认为评级结果客观公正并充分反映标普信评的观点。在委托方和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，标普信评在最大限度范围内确认评级报告内容无虚假、误导性陈述或重大遗漏。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非某种决策的结论、建议。本信用评级报告不构成购买、持有、或出售证券的建议。

五、本报告所示信用等级自本评级报告出具之日起至评级对象到期兑付日或我们进一步更新并出具前（两者孰早）有效。评级对象存续期内，标普信评将按照其跟踪评级安排，定期及不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定采取适当的评级行动，并按监管要求及时对外公布。

六、标普信评的评级（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等级体系所授予。我们所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。

跟踪评级安排

标普信用评级（中国）有限公司（“标普信评”）将对评级对象和我们认为在本次交易中跟评级对象信用质量相关的机构的信用状况进行持续监测。标普信评将关注资产池的信用质量变化和评级对象支付情况，参考上述相关机构出具的相关报告及其他相关信息，结合适用的评级准则，综合评估评级对象的信用质量是否受到影响。

高级管理人员

李丹

北京

dan.li@spgchinaratings.cn

李丹

项目负责人

李开颜

北京

kaye.li@spgchinaratings.cn

李开颜

项目组成员

李佳蓉

北京

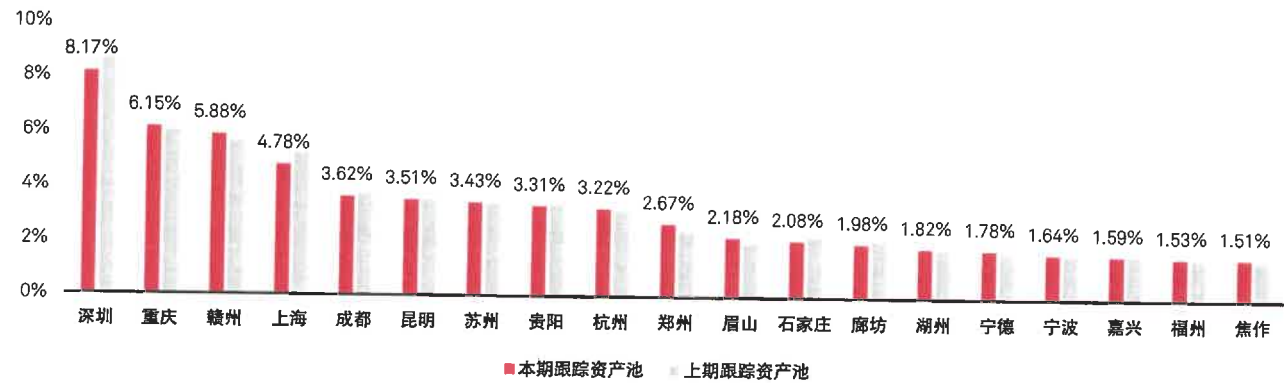
jiarong.li@spgchinaratings.cn

李佳蓉

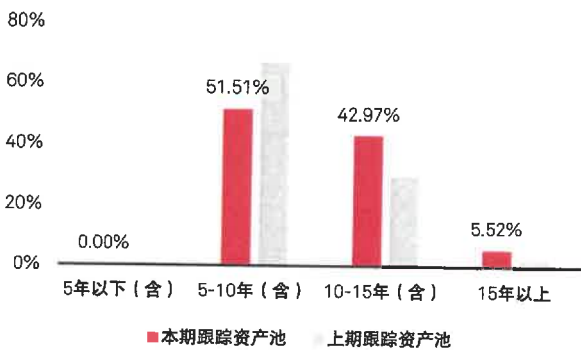


附录 1：资产池统计信息及分布特征

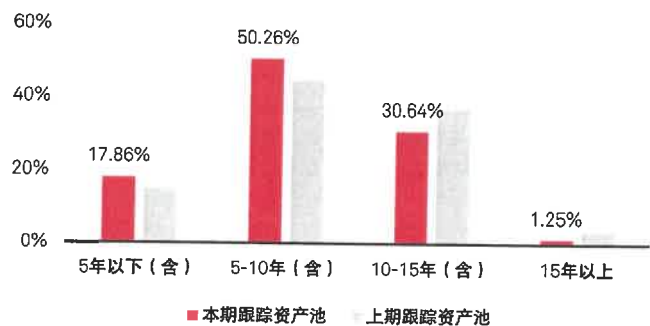
图表 1 抵押物主要地区分布（按城市；本期未偿本金余额占比大于 1.5%）



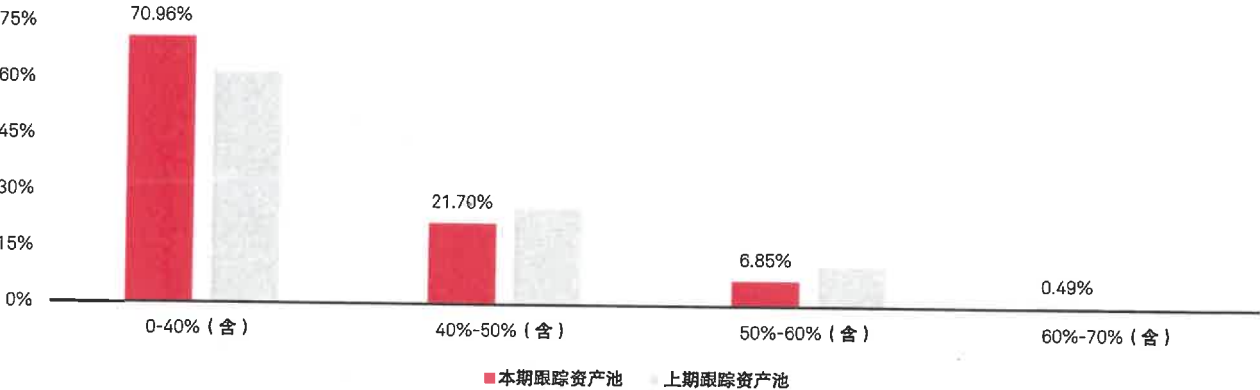
图表 2 贷款账龄分布（本期未偿本金余额占比）



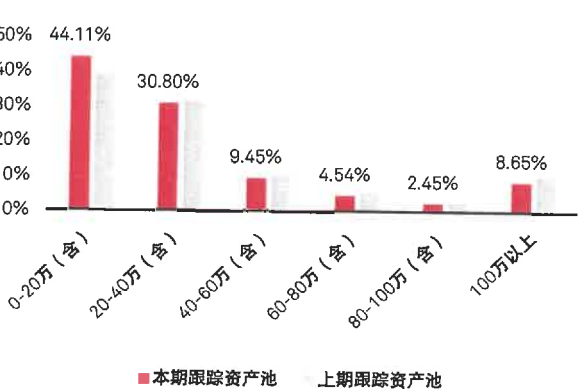
图表 3 贷款剩余期限分布（本期未偿本金余额占比）



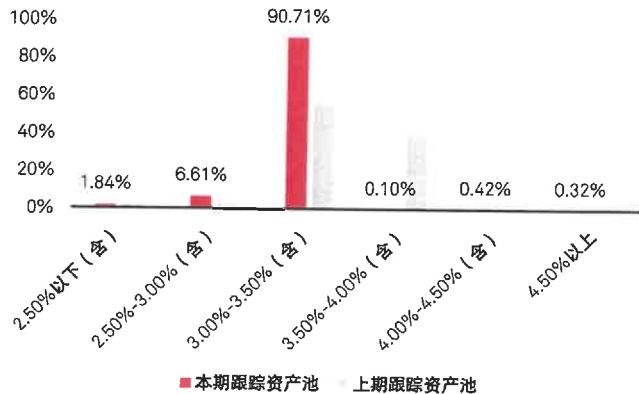
图表 4 现时抵押率分布（本期未偿本金余额占比）



图表 5 未偿本金余额分布（本期未偿本金余额占比）



图表 6 贷款年利率分布（本期未偿本金余额占比）



附录 2：结构化融资产品信用等级符号及定义

信用等级符号	含义
AAA 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	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 级	结构化融资产品不能得到偿还。

* 除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，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(sf)”后缀标识，如 AA_{spc(sf)}。 “spc”代表标普信用评级（中国）的英文缩写。

©版权所有 2026 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，以及其董事、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、特殊或后续的损害、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决策的建议，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 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。

