

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2024】B0143号

中国银行股份有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对“中盈万家2019年第四期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券”信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持“19中盈万家4A2”、“19中盈万家4A3”信用等级为AAA_{sf}。该债项信用等级在本期资产支持证券存续期内有效，期间如有评级调整则以最新调整为准。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二四年七月二十二日

信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

- 本次评级为委托评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效；在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。
- 本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2024年7月22日

中盈万家2019年第四期个人住房抵押贷款证券化信托
资产支持证券2024年度定期跟踪评级报告

资产支持证券	剩余规模 (万元)	规模占比 (%)	预期到期日	本次跟踪 评级结果	上次 评级结果
19 中盈万家 4A2	2880.00	2.24	2024/5/26	AAA _{sf}	AAA _{sf}
19 中盈万家 4A3	45579.36	35.37	2027/2/26	AAA _{sf}	AAA _{sf}
19 中盈万家 4C	80388.66	62.39	2048/8/26	NR	NR
合计	128848.02	100.00			
超额抵押	18573.03	-	-	-	-

注：NR 为未评级。

交易概览

载体形式	信贷资产证券化信托	基础资产	个人住房抵押贷款债权
资产池跟踪评估基准日	2024/3/31	证券跟踪评估基准日	2024/4/26
委托人/发起机构/贷款服务机构	中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）	受托机构/发行人	建信信托有限责任公司
资金保管机构	中国工商银行股份有限公司江西省分行	登记托管机构	中央国债登记结算有限责任公司

评级观点

跟踪期内，优先档资产支持证券本息均获得足额及时偿付，未发生任何信用触发事件；资产池分散度仍较高，加权平均贷款价值比进一步降低，累计违约率依然保持在很低水平，信用表现良好；“19 中盈万家 4A2”、“19 中盈万家 4A3”能够获得“19 中盈万家 4C”和超额抵押合计 67.13% 的信用支持，内部信用增进效果进一步增强。

但同时，基础资产的提前偿还不利于超额利差的积累；部分入池资产抵押房产位于三线城市，仍存在跌价风险；此外，资产端和证券端的利率定价方式、变动频率的不同，使得本期资产支持证券仍面临一定的利率错配风险。

评级关键要素

交易结构	归集	跟踪期内，基础资产累计回收本金 15.39 亿元，回收利息 1.02 亿元。	基础资产 违约及损 失比例	优先档资产支持证券所获得的信用支持为 67.13%，高于 AAA _{sf} 目标信用等级下所需承受的资产池损失比例（3.40%），可以获得 AAA _{sf} 的信用等级上限。
	兑付	跟踪期内，优先档资产支持证券本息均得到及时足额偿付。	现金流 压力测试	在任一压力情景下，优先档资产支持证券本息均能得到足够及时偿付，临界违约率高于 AAA _{sf} 目标信用等级下的资产池违约比例（7.02%），可通过 AAA _{sf} 压力测试。
基础资产	截至本次资产池跟踪评估基准日，资产池累计 312 笔贷款发生违约，违约金额合计为 6521.03 万元，累计违约率为 0.91%，仍处于很低水平。		增信措施	优先/次级、超额抵押、信用触发机制。跟踪期内，未发生任何信用触发事件。
			主要参与方	各参与方经营及履职情况正常。

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

基础资产概况

项目	本次资产池跟踪评估基准日 (2024年3月31日)	上次资产池跟踪评估基准日 (2023年3月31日)
资产池未偿本金余额 (OPB, 万元)	147421.05	301304.23
贷款笔数 (笔)	9322*	14538
借款人户数 (户)	9321*	14535
单笔贷款平均 OPB (万元)	15.81	20.73
单户贷款平均 OPB (万元)	15.82	20.73
入池贷款加权平均现行利率 (%)	4.19	4.75
入池贷款加权平均账龄 (年)	8.83	7.74
入池贷款加权平均剩余期限 (年)	7.87	9.09
加权平均贷款价值比 (%)	33.03	37.53
资产池抵押房产来自一二线城市 OPB 占比 (%)	67.05	69.02
累计违约率 (%)	0.91	0.77
平均年化提前还款率 (%)	29.25	10.00

注: 本报告使用数据由中国银行提供, 标记*数据与受托报告统计有差异

优势

- 跟踪期内, 优先档资产支持证券本息均获得足额及时偿付, 未发生任何信用触发事件;
- 资产池分散度仍较高, 加权平均贷款价值比进一步降低, 累计违约率仍保持很低水平, 信用表现良好;
- 跟踪期末, 随着优先档资产支持证券部分本金的兑付, “19 中盈万家 4A2”、“19 中盈万家 4A3”能够获得“19 中盈万家 4C”和超额抵押合计 67.13%的信用支持, 内部信用增进效果有所增强。

关注

- 截至跟踪期末, 基础资产年化提前还款率为 29.25%, 基础资产的提前还款不利于超额利差的积累;
- 截至本次资产池跟踪评估基准日, 入池资产抵押房产位于三线城市贷款 OPB 占比为 32.95%, 在房地产行业低景气周期环境下, 部分入池资产抵押物仍存在跌价风险;
- 资产端和证券端的利率定价方式、变动频率的不同, 使得本期资产支持证券仍存在一定的利率错配风险。

评级日期	评级组长	评级成员
2024/7/22	李睿	潘维妙

评级方法及模型

《东方金诚个人住房抵押贷款证券化产品信用评级方法及模型 (RTFB003202312)》

历史评级信息

资产支持证券	信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
19 中盈万家 4A2~19 中盈万家 4A3	AAA _{sf}	2023/7/25	李睿、潘维妙	《东方金诚国际信用评估有限公司个人住房抵押贷款资产支持证券信用评级方法及模型 (RTFB003201908)》	阅读原文
19 中盈万家 4A1~19 中盈万家 4A3	AAA _{sf}	2019/9/20	熊晓梦依、何冲	《东方金诚国际信用评估有限公司个人住房抵押贷款资产支持证券信用评级方法及模型 (RTFB003201908)》	阅读原文

跟踪评级说明

根据监管部门有关规定，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）于2023年7月25日对中盈万家2019年第四期个人住房抵押贷款证券化信托资产支持证券（以下简称“本期资产支持证券”）进行了定期跟踪信用评级，维持优先档资产支持证券“19中盈万家4A1~19中盈万家4A3”信用等级均为AAA_{sf}。

本次跟踪评级期间为2023年4月1日~2024年4月26日，其中本次跟踪评级资产池跟踪评估基准日为2024年3月31日，本次证券跟踪评估基准日为2024年4月26日。跟踪期内，东方金诚对本期资产支持证券基础资产和重要参与方进行了信息收集，在分析所获得相关信息的基础上得出本次跟踪评级结论。

交易结构概况

发起机构中国银行将其合法拥有的且符合合格标准的23276笔未偿本金余额（OPB）为719188.66万元的个人住房抵押贷款及其附属担保权益作为信托财产，于2019年10月22日设立本期信托。建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）以受托的基础资产为支持发行资产支持证券。投资者通过购买并持有该资产支持证券取得本期信托项下相应的信托受益权。

截至本次资产池跟踪评估基准日，资产池累计312笔贷款发生违约，违约金额合计为6521.03万元，累计违约率¹为0.91%。跟踪期内（2023年4月~2024年3月），资产池累计回收金额164126.32万元，包括本金153883.18万元和利息10243.15万元；累计提前还款本金金额合计为121062.38万元，年化提前还款率²为29.25%。截至本次资产池跟踪评估基准日，剩余资产池OPB为147421.05万元，涉及贷款9322笔。

本期资产支持证券采用了优先/次级结构化设计、收益账和本金账互补等增信措施，设置了加速清偿事件、违约事件、参与机构解任等信用触发机制。

跟踪期内，本期资产支持证券未发生任何信用触发事件。

资产支持证券兑付状况

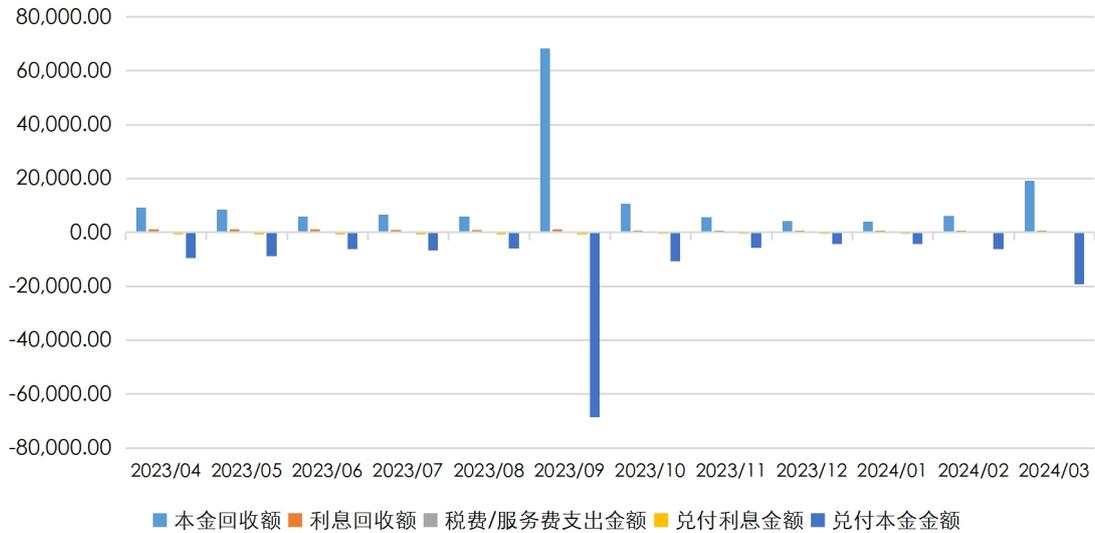
优先档资产支持证券均为按月付息。还本方面，“19中盈万家4A1”、“19中盈万家4A2”均以固定摊还方式偿付（直至达到每档资产支持证券每个支付日对应的目标余额），“19中盈万家4A3”以过手摊还方式偿付。“19中盈万家4C”在触发加速清偿事件或违约事件前的支付日按照不超过2%的年化期间收益率参与分配，本金则在全部优先档资产支持证券本金清偿完毕后支付。

依据第42期~第53期受托机构报告，跟踪期内，优先档资产支持证券本息均得到及时足额偿付。跟踪期内，本期资产支持证券现金流流入和流出情况如图表1所示：

¹ 累计违约率=截至本次资产池跟踪基准日所有违约贷款在成为违约贷款时的OPB之和/初始起算日资产池OPB。

² 平均年化提前还款率为各期年化提前还款率算术平均值，各期年化提前还款率=1 - (1 - $\frac{\text{当期提前还款金额}}{\text{当期期初未偿本金}}$)¹²

图表 1：跟踪期内现金流入和流出情况（单位：万元）



现金流归集方面，跟踪期内(2023年4月~2024年3月)，资产池累计回收金额164126.32万元，包括本金153883.18万元和利息10243.15万元。

跟踪期内，本期资产支持证券清偿“19中盈万家4A2”本金55680.00万元，清偿利息1095.33万元；清偿“19中盈万家4A3”本金101036.40万元，清偿利息3844.07万元；“19中盈万家4C”分配期间收益1611.08万元，尚未开始清偿本金。截至本次证券跟踪评估基准日，本期资产支持证券兑付情况如图表2所示。

图表 2：资产支持证券兑付状况（单位：万元、%）

资产支持证券	本次证券跟踪评估基准日 (2024年4月26日)			上次证券跟踪评估基准日 (2023年4月26日)		
	本金余额	规模占比	兑付情况	本金余额	规模占比	兑付情况
19中盈万家4A1	-	-	已完成本息兑付	-	-	已完成本息兑付
19中盈万家4A2	2880.00	2.24	已分配53次利息及摊还53次本金	58560.00	20.51	已分配41次利息及摊还41次本金
19中盈万家4A3	45579.36	35.37	已分配53次利息及摊还53次本金	146615.76	51.34	已分配41次利息及摊还41次本金
19中盈万家4C	80388.66	62.39	已分配47次收益	80388.66	28.15	已分配35次收益
合计	128848.02	100.00	-	285564.42	100.00	-
超额抵押	18573.03	-	-	15739.81	-	-

资料来源：《受托机构报告》，东方金诚整理

截至本次证券跟踪评估基准日，资产池OPB为147421.05万元，高于资产支持证券本金余额，因此形成超额抵押18573.03万元。截至本次证券跟踪评估基准日，随着优先档资产支持证券部分本金的兑付，“19中盈万家4A2”、“19中盈万家4A3”可获得由次级档资产支持证券“19中盈万家4C”及超额抵押合计67.13%的信用支持，较上次跟踪评级(31.90%)有所上升，风险缓释能力进一步增强。

基础资产信用质量分析

基础资产组合特征

1. 资产池概况

截至本次资产池跟踪评估基准日，资产池 OPB 为 147421.05 万元，较上次资产池跟踪评估基准日减少 153883.18 万元；贷款笔数由 14538 笔减少到 9322 笔；借款人由 14535 户减少到 9321 户，资产池分散度仍较高；加权平均剩余期限缩短至 7.87 年；加权平均贷款价值比由 37.53% 下降到 33.03%。入池资产概况如图表 3 所示：

图表 3：入池资产概况

项目	本次资产池跟踪评估基准日 (2024年3月31日)	上次资产池跟踪评估基准日 (2023年3月31日)
资产池 OPB (人民币万元)	147421.05	301304.23
贷款笔数 (笔)	9322	14538
借款人户数 (户)	9321	14535
单笔贷款平均 OPB (人民币万元)	15.81	20.73
单户贷款平均 OPB (人民币万元)	15.82	20.73
入池贷款加权平均现行利率 (%)	4.19	4.75
入池贷款加权平均账龄 (年)	8.83	7.74
入池贷款加权平均剩余期限 (年)	7.87	9.09
加权平均贷款价值比 (%)	33.03	37.53
抵押房产来自一二线城市 OPB 占比 (%)	67.05	69.02
累计违约率 (%)	0.91	0.77
年化提前还款率 (%)	29.25	10.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

截至资产池跟踪评估基准日，资产池累计 312 笔贷款发生违约，违约金额合计为 6521.03 万元，累计违约率为 0.91%，仍处于很低水平。跟踪期内，基础资产累计提前还款本金为 121062.38 万元，平均年化提前偿还率为 29.25%，基础资产的提前还款不利于超额利差的积累。

2. 入池贷款五级分类分布

截至本次资产池跟踪评估基准日，基础资产中正常类个人住房抵押贷款 OPB 为 144161.01 万元，占比为 97.79%；次级、可疑及损失类贷款共计 75 笔，OPB 占比合计 1.34%。

图表 4：截至本次资产池跟踪评估基准日入池贷款五级分类分布（单位：万元、%、笔）

贷款五级分类	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
正常	144161.01	97.79	9187	98.55
关注	1290.33	0.88	60	0.64
次级	444.64	0.30	22	0.24
可疑	187.60	0.13	6	0.06
损失	1337.46	0.91	47	0.50
合计	147421.05	100.00	9322	100.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

3.入池资产利率类型与现行利率分布

本期入池资产全部为浮动利率贷款，大部分房贷资产采用 LPR 为基准定价，利率调整频率可能有所不同。证券端利率定价方式保持不变，基准利率仍为五年期以上存款基准利率。资产端和证券端利率定价方式、变动频率的不同使得本期资产支持证券存在一定的利率错配风险，东方金诚在量化分析中考虑了利差缩减对优先级资产支持证券的影响。

截至本次资产池跟踪评估基准日，入池资产贷款加权平均现行利率为 4.19%，现行贷款利率集中于 4.0%（含）~4.5%（不含）之间的 OPB 占比居前，为 34.57%。

图表 5：截至本次资产池跟踪评估基准日入池贷款现行利率分布（单位：万元、%、笔）

现行利率分布	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
4.0%以下（不含）	31022.12	10.52	1705	9.15
4.0%（含）~4.5%（不含）	101925.46	34.57	6785	36.39
4.5%（含）~5.0%（不含）	12641.32	4.29	740	3.97
5.0%（含）~5.5%（不含）	1454.70	0.49	83	0.45
5.5%（含）~6.0%（不含）	377.44	0.13	9	0.05
6.0%以上（含）	147421.05	50.00	9322	50.00
合计	294842.10	100.00	18644	100.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

4.入池贷款账龄分布

截至本次资产池跟踪评估基准日，入池贷款加权平均账龄为 8.83 年。入池贷款账龄分布于 5（含）~10 年（不含）之间的 OPB 占比居前，为 73.78%。较长的贷款账龄意味着借款人的权益部分较高、违约成本较高，借款人具有更好的还款意愿，从而降低贷款信用风险。

图表 6：截至本次资产池跟踪评估基准日入池贷款账龄分布（单位：万元、%、笔）

账龄分布	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
5（含）~10 年（不含）	108774.32	73.78	6421	68.88
10 年（含）以上	38646.73	26.22	2901	31.12
合计	147421.05	100.00	9322	100.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

5.入池贷款剩余期限分布

截至本次资产池跟踪评估基准日，入池贷款加权平均剩余期限为 7.87 年，资产池加权平均剩余期限仍较长。入池贷款剩余期限分布于 5（含）~10 年（不含）和 10（含）~15 年（不含）的 OPB 占比居前，分别为 45.44%和 30.38%。

图表 7：截至本次资产池跟踪评估基准日入池贷款剩余期限分布（单位：万元、%、笔）

剩余期限分布	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
5 年（不含）以下	34842.63	23.63	4223	45.30
5（含）~10 年（不含）	66988.31	45.44	3507	37.62
10（含）~15 年（不含）	44789.20	30.38	1572	16.86
15（含）~20 年（不含）	152.77	0.10	6	0.06
20（含）~25 年（不含）	648.14	0.44	14	0.15
合计	147421.05	100.00	9322	100.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

6. 贷款价值比分布

截至本次资产池跟踪评估基准日，入池贷款加权平均贷款价值比为 33.03%，相比上次跟踪评级 37.53%下降了 4.50 个百分点。入池贷款的贷款价值比在 20%（含）~30%（不含）和 30%（含）~40%（不含）的 OPB 占比居前，分别为 28.21%和 26.43%。随着贷款本金的摊还，资产池贷款价值比不断降低，有助于提升贷款违约后的回收率。

图表 8：截至本次资产池跟踪评估基准日入池贷款贷款价值比分布（单位：万元、%、笔）

贷款价值比分布	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
10%以下（不含）	21074.48	14.30	2194	23.54
10%（含）~20%（不含）	28936.53	19.63	1890	20.27
20%（含）~30%（不含）	41581.80	28.21	1978	21.22
30%（含）~40%（不含）	38969.10	26.43	1367	14.66
40%（含）~50%（不含）	8916.06	6.05	259	2.78
50%（含）~60%（不含）	1280.38	0.87	30	0.32
60%以上	6662.70	4.52	1604	17.21
合计	147421.05	100.00	9322.00	100.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

7. 入池贷款抵押房产所在城市分布

截至本次资产池跟踪评估基准日，入池贷款对应抵押房产分布于全国 97 个城市，区域分布仍很分散；抵押房产位于一、二线城市的贷款 OPB 占比为 67.05%。而入池资产抵押房产位于三线城市贷款 OPB 占比为 32.95%，在房地产行业低景气周期环境下，部分入池资产抵押物仍存在跌价风险。

图表 9：截至本次资产池跟踪评估基准日抵押房产所在城市类型分布（单位：万元、%、笔）

城市类型分布	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
一线城市	27376.82	18.57	1147	12.30
二线城市	71471.33	48.48	4359	46.76
三线城市	48572.90	32.95	3816	40.94
合计	147421.05	100.00	9322	100.00

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

以具体城市分布来看，抵押房产分布在苏州市、重庆市、合肥市的 OPB 占比居前，前三大城市的贷款 OPB 占比合计 24.14%，区域分散性较好。

图表 10：截至本次资产池跟踪评估基准日抵押房产前十大城市分布（单位：万元、%、笔）

序号	城市	OPB	OPB 占比	笔数	笔数占比
1	苏州市	16206.30	10.99	728	7.81
2	重庆市	13001.02	8.82	1009	10.82
3	合肥市	6386.53	4.33	382	4.10
4	杭州市	5738.45	3.89	282	3.03
5	广州市	5432.07	3.68	137	1.47
6	周口市	5237.96	3.55	401	4.30
7	南宁市	4401.46	2.99	121	1.30
8	无锡市	4362.74	2.96	164	1.76
9	赣州市	4332.93	2.94	349	3.74
10	嘉兴市	4223.27	2.86	402	4.31
合计		69322.74	47.02	3975	42.64

资料来源：中国银行提供，东方金诚整理。

宏观经济与政策环境

2024 年二季度经济出现下行波动，有效需求不足现象进一步凸显，背后是房地产行业持续调整，居民消费和民间投资偏弱

2024 年二季度 GDP 同比增长 4.7%，增速较一季度回落 0.6 个百分点，不及市场普遍预期。背后的主要原因有两个：首先是房地产行业延续调整态势，楼市量价低迷，房地产投资下滑加剧；更为重要的是，在房价加速下跌影响下，居民消费信心下滑，民间投资增速在零增长附近。这导致国内有效需求不足问题进一步凸显，并直接体现在物价水平偏低等方面，是二季度 GDP 增速回落幅度较大的主要原因。其次，在一季度稳增长政策前置发力后，二季度进入政策观察期，加之金融“挤水分”导致贷款大幅少增，基建投资、制造业投资都有所下行。二季度经济运行的强点有两个：一是受外需回暖、稳外贸政策发力显著带动，以美元计价，二季度出口额同比增速达到 5.9%，较一季度加快 4.5 个百分点。当季外需对 GDP 增长的拉动率为 0.6 个百分点，与上季度基本持平。二是在市场需求及政策支持带动下，二季度高技术制造业生产和投资增速保持较高水平，新质生产力发展势头较强。

整体上看，上半年 GDP 增速达到 5.0%，与今年全年“5.0%左右”的增长目标基本持平，
 内需回暖、稳增长政策前置发力、新质生产力较快发展提供较强增长动力，但在房地产行业持
 续调整背景下，国内有效需求不足问题有待进一步解决。展望未来，综合上年同期基数变化及
 下阶段经济运行态势，预计三季度 GDP 同比增速会小幅反弹至 4.9%左右，下半年经济增速将
 在 5.0%附近，稳增长政策适时发力下，具备完成全年增速目标的条件。

**2024 年三季度稳增长政策将再度发力，货币政策降息降准都有空间，政府债券发行将会提
 速，但下半年宏观政策大收大放的可能性仍然不大，房地产政策还将以渐进调整为主，政策重
 心仍将聚焦发展新质生产力**

在二季度经济再现下行波动后，预计三季度稳增长政策会再度发力。首先，三季度降息降
 准窗口有望打开，其中降息的迫切性高于降准。背后是下半年 CPI 同比涨幅还将在 1.0%以下的
 低位运行，PPI 同比转正难度较大，计入物价因素后，企业和居民的实际贷款利率偏高，需要适
 度下调政策利率引导实际贷款利率下行。在 MLF 政策利率色彩淡化后，预计下半年央行将通过
 下调 7 天期逆回购利率，引导 LPR 报价下调，也不排除单独下调 LPR 报价的可能。另外，受融
 资需求偏弱、金融“挤水分”，以及监管层强调克服信贷投放“规模情结”等影响，预计三季
 度新增信贷还将比较温和，降准的迫切性相对较低。财政政策方面，三季度政府债净融资规模
 将达到 4.1 万亿，较二季度增加约 2 万亿，也较去年同期高 1.5 万亿，这将带动基建投资增速
 回稳向上；后期以中央政府加杠杆为代表，财政政策还有较大扩张区间。“5.17”房地产新政
 后，6 月楼市边际回暖。但考虑到居民实际房贷利率下调幅度有限，后期楼市回暖的可持续性
 有待观察。预计下半年房地产支持政策会进一步发力。但在政策面将发展新质生产力作为核心
 的背景下，下半年房地产政策大收大放的可能性不大，还将以渐进调整为主。

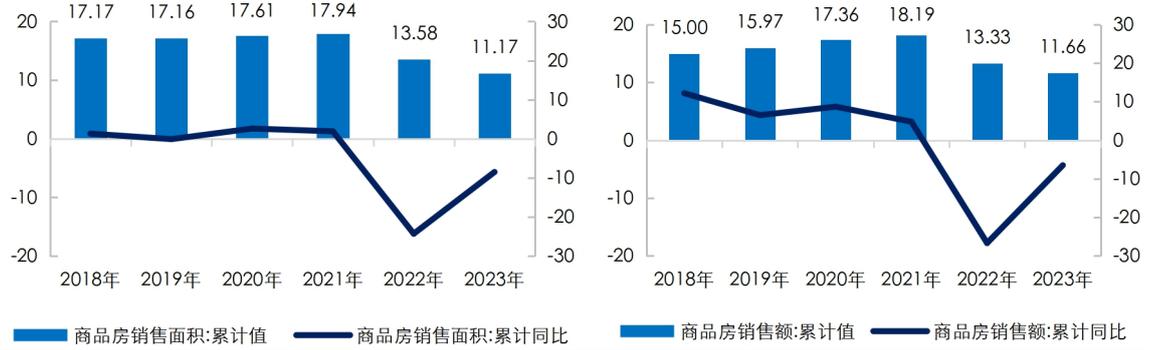
房地产行业分析

**2023 年商品房销售降幅收窄，房地产行业短期政策工具箱助力需求修复，预计 2024 年需
 求端将呈现 V 字弱复苏，城市分化将进一步加剧**

2022 年以来，房地产行业面临的挑战和压力有所增长，市场信心及购买力缺失，观望情绪
 也愈加浓厚。2022 年全国商品房销售面积为 13.58 亿平方米，同比下滑 24.30%；商品房销售
 额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%。

2023 年，在各项政策出台下，国内房地产市场呈现了一些积极的变化，但政策效果的完全
 释放仍需一定时间，在我国居民收入增速放缓，购房能力及购房意愿阶段性下降、城镇化进程
 放缓背景下，销售业绩同比仍有所下滑。2023 年全国商品房销售面积为 11.17 亿平方米，同
 比下滑 8.50%；商品房销售额 11.66 万亿元，同比下降 6.50%；2023 年销售面积及销售金额的降
 幅均有所收窄。

图表 11：全国商品房销售情况（亿平方米、万亿元、%）



数据来源：同花顺，东方金诚整理

国家在坚持“房住不炒”和防范化解房地产市场风险的基础上，支持房地产的合理融资需求，于2022年末陆续出台“金融十六条”、“四支箭”等政策，通过信贷、债券、股权、内保外贷等多种方式综合协同，逐步改善房企融资及行业信用环境，2023年相关政策持续落实及优化。2023年，房地产开发企业到位资金12.75万亿元，累计同比下降13.6%，降幅有所收窄。其中自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款分别为4.20万亿元、4.32万亿元和2.15万亿元，累计同比增速分别为-19.1%、-11.9%和-9.1%。

总体来看，预计短期政策工具箱助力修复，2024年V字弱复苏，城市分化将进一步加剧。稳增长经济政策和针对房地产需求的限购、限贷、首付比例等政策仍有一定改善空间，考虑到房地产对宏观经济的重要作用，房地产政策面将持续改善，供需双向改善助力销售逐步修复。

基础资产违约及损失分布

东方金诚基于本次跟踪评级资产池跟踪评估基准日的资产池情况，利用资产池信用风险评估模型，重新模拟测算了资产支持证券达到目标信用等级所能承受的资产池违约比率和损失比例如图表12所示：

图表 12：资产支持证券目标信用等级与资产池违约比例和损失比例的对对应关系（单位：%）

目标信用等级	资产池违约比例 (RDR)	资产池损失比例 (RLR)
AAA _{sf}	7.02	3.40

注：RDR为目标信用等级所能承受的资产池违约金额占比，RLR为预定信用等级所能承受的损失金额占比。

根据资产池信用风险模型测算结果，结合证券跟踪评估基准日各档资产支持证券分层比例情况，“19中盈万家4A2”、“19中盈万家4A3”获得由次级档资产支持证券“19中盈万家4C”及超额抵押合计67.13%的信用支持，高于AAA_{sf}级目标信用等级下资产支持证券所能承受的资产池损失比例（3.40%），因此“19中盈万家4A2”、“19中盈万家4A3”信用等级上限为AAA_{sf}。

现金流压力测试

跟踪期内，基础资产累计回收金额 164126.32 万元，包括本金 153883.18 万元和利息 10243.15 万元；优先档资产支持证券本息均获得足额及时偿付。

东方金诚根据本期资产支持证券现金流支付机制、结构化安排以及基础资产池的组合特征，重新构建了本期资产支持证券的现金流模型，并进行了压力测试。

在预定“19 中盈万家 4A2”、“19 中盈万家 4A3”信用等级为 AAA_{sf} 的水平下，设定提前还款率上升或下降、违约时间分布前置或后置、违约资产回收时间延长、超额利差缩减等压力条件，在任一压力测试情景下，“19 中盈万家 4A2”、“19 中盈万家 4A3”本息均能得到足额及时偿付，临界违约率高于 AAA_{sf} 信用等级下的资产池违约比例（7.02%）。因此，根据压力测试分析结果，“19 中盈万家 4A2”、“19 中盈万家 4A3”仍可以获得 AAA_{sf} 的信用等级。

参与机构履约能力分析

跟踪期内，本期资产支持证券的发起机构/贷款服务机构中国银行、受托人/发行人建信信托和资金保管机构中国工商银行股份有限公司经营和财务状况均良好，履约和尽职能力保持稳定，仍可为本专项计划的顺利实施提供保障。

跟踪评级结论

东方金诚通过对本期资产支持证券的交易结构、基础资产信用质量、增信措施以及各参与方履约能力等因素进行持续跟踪，并在现金流压力测试的基础上，维持“19 中盈万家 4A2”、“19 中盈万家 4A3”信用等级为 AAA_{sf}，对“19 中盈万家 4C”未予评级。

附件一：资产证券化产品信用等级符号及定义

符号	定义
AAA _{sf}	本金和收益所获保障的程度极高，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA _{sf}	本金和收益所获保障的程度很高，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A _{sf}	本金和收益所获保障的程度较高，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB _{sf}	本金和收益所获保障的程度一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB _{sf}	本金和收益所获保障的程度较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B _{sf}	本金和收益所获保障的程度较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC _{sf}	本金和收益所获保障的程度极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC _{sf}	本金和收益在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还本金和支付收益
C _{sf}	本金和收益不能得到偿付

注：除 AAA_{sf} 级，CCC_{sf} 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。