

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信

托受托机构月度报告

2026 年第 4 期（总第 76 期）

受托人声明

受托人管理信托财产应恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理义务。依据信托合同规定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担，即由委托人交付的财产以及由受托人对该财产运用后形成的财产承担；受托人违背信托合同、处理信托事务不当使信托财产受到损失，由受托人赔偿。

受托人：华润深国投信托有限公司

报告日期：2026 年 4 月 20 日

受托人地址：深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三座第
10-12 层

电话：010-85191913

传真：010-85191905

公司网址：<http://www.crctrust.com>

电子邮件：zhaor1@crctrust.com

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

2019 年 12 月 13 日,经委托人中国工商银行股份有限公司设立、本公司承诺受托管理的“工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托”依法成立。作为受托人,根据中国工商银行股份有限公司《贷款服务机构报告》,本公司现向您报告本信托信托财产的管理、运用、处分及收益情况。

内容	页码
一、受托人和证券化服务机构的名称、地址	3
二、证券概况	4-6
三、资产池情况	7-13
四、资产池存续期总体信息	14
五、本期资产支持证券内外部信用增级情况	15
六、对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项	16
七、信托资金投资情况	17
八、其他重大事项报告	17
九、报告接收情况说明	17
十、差错更正说明	17
十一、备查文件	17

注: 1.本报告内容在以下网站披露:

中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn);

中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>);

北京金融交易所官方网站 (<http://www.cfae.cn>)。

2.本报告内容根据贷款服务机构报告、资金保管机构报告等报告内容编制。

3.本报告金额单位均以人民币元计。

4.本报告收款期间为:2026 年 3 月 1 日(含该日)至 2026 年 3 月 31 日(含该日)

5.本报告计息期间为:2026 年 3 月 26 日(含该日)至 2026 年 4 月 26 日(不含该日)

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

一、受托人和证券化服务机构的名称、地址

机构类型	机构名称	机构地址	联系电话
受托人	华润深国投信托有限公司	深圳市福田区中心四路1-1号嘉里建设广场第三座第10-12层	010-85191936
贷款服务机构	中国工商银行股份有限公司	中国北京市西城区复兴门内大街55号	010-66104323
资金保管机构	中国建设银行股份有限公司北京市分行	北京市西城区宣武门西大街28号楼4门8门	010-83326035
支付代理机构	中央国债登记结算有限责任公司	北京市西城区金融大街10号	010-88170738
登记托管机构	中央国债登记结算有限责任公司	北京市西城区金融大街10号	010-88170738

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

二、证券概况

(一) 资产支持证券日期概况:

信托设立日	2019 年 12 月 13 日
本期期初日	2026 年 3 月 26 日
本期期末日	2026 年 4 月 26 日
计息方式	31/365 天

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

二、证券概况 (续)

(二) 各档次证券的本金、利息兑付情况

证券分层	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 A1 档	3,500,000,000.00	-	-	-	100.00%
优先 A2 档	3,720,000,000.00	-	-	-	100.00%
次级档	721,806,966.37	-	-	-	100.00%

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

二、证券概况 (续)							
(二) 各档次证券的本金、利息还款情况 (续)							
证券分层	证券执行利率	利息支付金额	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 A1 档	-	-	-	-	-	-	
优先 A2 档	-	-	-	-	-	-	
次级档	不适用	259,192.64	0.0359088582	-	-	259,192.64	

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

三、资产池情况

(一) 报告期末资产池整体表现情况:

科目	笔数	笔数占比	金额	金额占比
正常贷款	68	16.00%	6,697,477.84	17.92%
拖欠 1-30 天贷款	7	1.65%	652,979.16	1.75%
拖欠 31-60 天贷款	5	1.18%	501,060.59	1.34%
拖欠 61-90 天贷款	2	0.47%	178,822.73	0.48%
违约借款 (未被核销)	343	80.71%	29,341,574.37	78.51%
合计	425	100.00%	37,371,914.69	100.00%

(二) 本期新增违约贷款情况

	本期		上一期	
	笔数	金额	笔数	金额
本收款期内新增拖欠超过 90 天的抵押贷款	-	-	1	107,910.45
予以重组、重新确定还款计划或展期的贷款	-	-	-	-
除以上二项外,“贷款服务机构”根据其“贷款服务手册”规定的标准服务程序认定为损失类(五级分类)的贷款	-	-	-	-

(三) 违约贷款处置情况

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	343	1.1798%	61,297,358.87	0.7718%
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	-	-	-	-
经处置已核销及已结清	-	-	-	-
经处置目前无拖欠	-	-	-	-
合计	343	1.1798%	61,297,358.87	0.7718%

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

三、资产池情况 (续)

(四) 累计违约率:

期数	信托核算日	累计违约率 (%)	严重拖欠率 (%)
第 1 期	2019-12-31	0.0187	0.0204
第 2 期	2020-01-31	0.0187	0.0070
第 3 期	2020-02-29	0.0283	0.0174
第 4 期	2020-03-31	0.0347	0.0217
第 5 期	2020-04-30	0.0555	0.0408
第 6 期	2020-05-31	0.0893	0.0709
第 7 期	2020-06-30	0.1110	0.0937
第 8 期	2020-07-31	0.1266	0.0660
第 9 期	2020-08-31	0.1323	0.0481
第 10 期	2020-09-30	0.1398	0.0509
第 11 期	2020-10-31	0.1606	0.0598
第 12 期	2020-11-30	0.1709	0.0243
第 13 期	2020-12-31	0.1937	0.0730
第 14 期	2021-01-31	0.2137	0.0791
第 15 期	2021-02-28	0.2230	0.0980
第 16 期	2021-03-31	0.2410	0.0817
第 17 期	2021-04-30	0.2536	0.0684
第 18 期	2021-05-31	0.2622	0.0497
第 19 期	2021-06-30	0.2708	0.0488
第 20 期	2021-07-31	0.2763	0.0509
第 21 期	2021-08-31	0.2812	0.0469
第 22 期	2021-09-30	0.2855	0.0352
第 23 期	2021-10-31	0.2883	0.0290
第 24 期	2021-11-30	0.2968	0.0409
第 25 期	2021-12-31	0.2988	0.0457
第 26 期	2022-01-31	0.3149	0.0847
第 27 期	2022-02-28	0.3261	0.0812
第 28 期	2022-03-31	0.3463	0.1074
第 29 期	2022-04-30	0.3531	0.1052
第 30 期	2022-05-31	0.3660	0.1094
第 31 期	2022-06-30	0.3804	0.0942
第 32 期	2022-07-31	0.3995	0.0959
第 33 期	2022-08-31	0.4137	0.1208
第 34 期	2022-09-30	0.4235	0.1333
第 35 期	2022-10-31	0.4481	0.1578
第 36 期	2022-11-30	0.4843	0.2387
第 37 期	2022-12-31	0.4961	0.1855

第 38 期	2023-01-31	0.5107	0.1975
第 39 期	2023-02-28	0.5301	0.1572
第 40 期	2023-03-31	0.5451	0.1398
第 41 期	2023-04-30	0.5456	0.1103
第 42 期	2023-05-31	0.5560	0.1256
第 43 期	2023-06-30	0.5635	0.1250
第 44 期	2023-07-31	0.5778	0.1390
第 45 期	2023-08-31	0.5907	0.1443
第 46 期	2023-09-30	0.6025	0.2615
第 47 期	2023-10-31	0.6152	0.2503
第 48 期	2023-11-30	0.6221	0.2642
第 49 期	2023-12-31	0.6399	0.3198
第 50 期	2024-01-31	0.6494	0.3553
第 51 期	2024-02-29	0.6565	0.3655
第 52 期	2024-03-31	0.6595	0.3604
第 53 期	2024-04-30	0.6631	0.2775
第 54 期	2024-05-31	0.6775	0.4676
第 55 期	2024-06-30	0.6840	0.4164
第 56 期	2024-07-31	0.6953	0.4730
第 57 期	2024-08-31	0.6971	0.3498
第 58 期	2024-09-30	0.7025	0.4496
第 59 期	2024-10-31	0.7082	0.4905
第 60 期	2024-11-30	0.7150	0.5106
第 61 期	2024-12-31	0.7202	0.5059
第 62 期	2025-01-31	0.7342	0.6911
第 63 期	2025-02-28	0.7375	0.6872
第 64 期	2025-03-31	0.7424	6.9780
第 65 期	2025-04-30	0.7452	5.6533
第 66 期	2025-05-31	0.7579	10.0096
第 67 期	2025-06-30	0.7605	8.7537
第 68 期	2025-07-31	0.7630	6.2201
第 69 期	2025-08-31	0.7645	5.1329
第 70 期	2025-09-30	0.7673	6.1469
第 71 期	2025-10-31	0.7697	5.9276
第 72 期	2025-11-30	0.7697	4.1351
第 73 期	2025-12-31	0.7705	3.0950
第 74 期	2026-01-31	0.7705	2.2303
第 75 期	2026-02-28	0.7718	1.4500
第 76 期	2026-03-31	0.7718	2.1781

工元宜居2019年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度 报告

三、资产池情况（续）

（六）资产池现金流归集表（单位：人民币元）

（现金流归集预测假设：正常情景下，基于本收款期期末（2026年3月31日）抵押贷款执行利率，按收款期期末适用的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。）

计算日	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
2026-04-30	6,697,477.84	130,771.87	17,298.03	6,566,705.97
2026-05-31	6,566,705.97	131,020.32	16,958.82	6,435,685.65
2026-06-30	6,435,685.65	130,019.51	16,618.87	6,305,666.14
2026-07-31	6,305,666.14	130,269.31	16,281.74	6,175,396.83
2026-08-31	6,175,396.83	130,519.76	15,943.99	6,044,877.07
2026-09-30	6,044,877.07	130,770.83	15,605.58	5,914,106.24
2026-10-31	5,914,106.24	131,022.59	15,266.53	5,783,083.65
2026-11-30	5,783,083.65	131,275.05	14,926.73	5,651,808.60
2026-12-31	5,651,808.60	129,381.83	14,586.37	5,522,426.77
2027-01-31	5,522,426.77	129,629.83	14,251.05	5,392,796.94
2027-02-28	5,392,796.94	127,800.99	13,915.05	5,264,995.95
2027-03-31	5,264,995.95	128,046.60	13,582.09	5,136,949.35
2027-04-30	5,136,949.35	128,292.85	13,248.52	5,008,656.50
2027-05-31	5,008,656.50	124,321.54	12,914.27	4,884,334.96
2027-06-30	4,884,334.96	122,390.86	12,590.98	4,761,944.10
2027-07-31	4,761,944.10	122,627.47	12,272.84	4,639,316.63
2027-08-31	4,639,316.63	122,864.64	11,954.14	4,516,451.99
2027-09-30	4,516,451.99	123,102.58	11,634.68	4,393,349.41
2027-10-31	4,393,349.41	121,630.52	11,314.92	4,271,718.89
2027-11-30	4,271,718.89	114,347.04	10,998.67	4,157,371.85
2027-12-31	4,157,371.85	113,744.23	10,702.08	4,043,627.62
2028-01-31	4,043,627.62	113,957.66	10,407.13	3,929,669.96
2028-02-29	3,929,669.96	114,171.63	10,111.59	3,815,498.33
2028-03-31	3,815,498.33	112,927.96	9,815.43	3,702,570.37
2028-04-30	3,702,570.37	113,143.02	9,522.63	3,589,427.35
2028-05-31	3,589,427.35	102,525.62	9,229.15	3,486,901.73
2028-06-30	3,486,901.73	88,357.59	8,965.21	3,398,544.14
2028-07-31	3,398,544.14	83,149.21	8,740.02	3,315,394.93
2028-08-31	3,315,394.93	81,896.06	8,528.79	3,233,498.87
2028-09-30	3,233,498.87	82,059.81	8,320.88	3,151,439.06

2028-10-31	3,151,439.06	76,807.46	8,112.60	3,074,631.60
2028-11-30	3,074,631.60	74,933.40	7,918.29	2,999,698.20
2028-12-31	2,999,698.20	75,093.07	7,728.99	2,924,605.13
2029-01-31	2,924,605.13	75,253.12	7,539.35	2,849,352.01
2029-02-28	2,849,352.01	75,413.62	7,349.22	2,773,938.39
2029-03-31	2,773,938.39	75,574.71	7,158.51	2,698,363.68
2029-04-30	2,698,363.68	73,817.37	6,967.88	2,624,546.31
2029-05-31	2,624,546.31	72,771.15	6,779.81	2,551,775.16
2029-06-30	2,551,775.16	72,927.66	6,593.68	2,478,847.50
2029-07-31	2,478,847.50	73,084.72	6,406.99	2,405,762.78
2029-08-31	2,405,762.78	68,617.31	6,220.46	2,337,145.47
2029-09-30	2,337,145.47	68,200.11	6,048.50	2,268,945.36
2029-10-31	2,268,945.36	67,640.24	5,877.60	2,201,305.12
2029-11-30	2,201,305.12	67,780.74	5,707.47	2,133,524.38
2029-12-31	2,133,524.38	64,512.88	5,536.80	2,069,011.50
2030-01-31	2,069,011.50	64,135.82	5,372.20	2,004,875.68
2030-02-28	2,004,875.68	62,508.87	5,208.00	1,942,366.81
2030-03-31	1,942,366.81	61,585.22	5,046.57	1,880,781.59
2030-04-30	1,880,781.59	61,717.38	4,887.61	1,819,064.21
2030-05-31	1,819,064.21	61,850.13	4,728.06	1,757,214.08
2030-06-30	1,757,214.08	60,838.36	4,568.92	1,696,375.72
2030-07-31	1,696,375.72	60,399.21	4,411.47	1,635,976.51
2030-08-31	1,635,976.51	60,528.53	4,255.34	1,575,447.98
2030-09-30	1,575,447.98	60,657.58	4,099.55	1,514,790.40
2030-10-31	1,514,790.40	56,165.82	3,942.08	1,458,624.58
2030-11-30	1,458,624.58	56,288.26	3,796.78	1,402,336.32
2030-12-31	1,402,336.32	56,411.03	3,651.16	1,345,925.29
2031-01-31	1,345,925.29	56,534.06	3,505.28	1,289,391.23
2031-02-28	1,289,391.23	55,469.13	3,359.26	1,233,922.10
2031-03-31	1,233,922.10	53,735.39	3,215.57	1,180,186.71
2031-04-30	1,180,186.71	53,851.31	3,076.80	1,126,335.40
2031-05-31	1,126,335.40	53,967.42	2,937.85	1,072,367.98
2031-06-30	1,072,367.98	52,274.55	2,798.33	1,020,093.43
2031-07-31	1,020,093.43	52,386.87	2,663.15	967,706.56
2031-08-31	967,706.56	52,499.55	2,527.62	915,207.01
2031-09-30	915,207.01	52,612.48	2,391.84	862,594.53
2031-10-31	862,594.53	51,654.29	2,255.66	810,940.24
2031-11-30	810,940.24	49,095.15	2,122.32	761,845.09
2031-12-31	761,845.09	44,147.10	1,995.41	717,697.99
2032-01-31	717,697.99	44,242.11	1,880.90	673,455.88
2032-02-29	673,455.88	42,486.31	1,766.84	630,969.57
2032-03-31	630,969.57	40,520.85	1,657.33	590,448.72
2032-04-30	590,448.72	34,878.15	1,551.46	555,570.57

2032-05-31	555,570.57	34,955.64	1,459.80	520,614.93
2032-06-30	520,614.93	35,033.11	1,368.17	485,581.82
2032-07-31	485,581.82	34,697.00	1,275.83	450,884.82
2032-08-31	450,884.82	34,774.02	1,184.64	416,110.80
2032-09-30	416,110.80	34,851.36	1,093.13	381,259.44
2032-10-31	381,259.44	33,116.24	1,001.83	348,143.20
2032-11-30	348,143.20	30,258.25	914.56	317,884.95
2032-12-31	317,884.95	30,323.57	835.07	287,561.38
2033-01-31	287,561.38	30,389.06	755.42	257,172.32
2033-02-28	257,172.32	30,454.69	675.62	226,717.63
2033-03-31	226,717.63	30,520.75	595.34	196,196.88
2033-04-30	196,196.88	27,914.25	515.43	168,282.63
2033-05-31	168,282.63	27,975.80	442.23	140,306.83
2033-06-30	140,306.83	24,492.70	368.85	115,814.13
2033-07-31	115,814.13	24,545.33	304.99	91,268.80
2033-08-31	91,268.80	16,797.94	240.31	74,470.86
2033-09-30	74,470.86	14,593.18	196.72	59,877.68
2033-10-31	59,877.68	13,589.60	158.56	46,288.08
2033-11-30	46,288.08	10,748.59	123.38	35,539.49
2033-12-31	35,539.49	9,576.21	95.33	25,963.28
2034-01-31	25,963.28	8,153.90	70.07	17,809.38
2034-02-28	17,809.38	8,175.96	48.01	9,633.42
2034-03-31	9,633.42	6,460.38	26.40	3,173.04
2034-04-30	3,173.04	2,258.91	8.17	914.13
2034-05-31	914.13	914.13	2.04	-

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

三、资产池情况 (续)

(七) 资产池现金流入情况

	科目	上次报告期	本次报告期	
收入账	利息	正常回收	16,191.07	18,798.79
		提前偿还	-	-
		拖欠回收	-	-
		违约回收	68,111.28	26,460.95
		不合格资产赎回	-	-
		资产出售	-	-
		合计	84,302.35	45,259.74
	其他收入(注 1)	-	450.49	
	合格投资	-	-	
	合计	84,302.35	45,710.23	
本金账	本金	正常回收	107,163.44	128,884.65
		提前偿还	-	-
		拖欠回收	-	-
		违约回收	257,414.94	152,076.75
		不合格资产赎回	-	-
		资产出售	-	-
		合计	364,578.38	280,961.40
	其他收入	-	-	
	上期转存(注 2)	-	-	
	合计	364,578.38	280,961.40	
	科目	上次报告期	本次报告期	
税费支出	税支出	2,750.06	1,476.45	
	服务总费用支出	14,603.61	66,002.54	
	其他费用支出	-	-	
	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	431,527.06	259,192.64	

注 1: 其他收入为银行账户活期利息。

注 2: 上期转存为上期回收款用于兑付本金时采用去尾法取位到人民币分位而留存的未兑付本金余额。

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

四、基础资产存续期总体信息

(一) 入池资产笔数与金额特征

	初始起算日	上次报告期	本次报告期
总笔数	29,072	425	425
总户数	29,067	425	425
入池总金额(元)	7,941,806,966.37	37,652,876.09	37,371,914.69
单笔贷款最高额本金余额(元)	8,318,800.00	643,695.29	643,695.29
单笔贷款平均本金余额(元)	273,200.00	88,595.00	87,933.92

(二) 入池资产期限特征

	初始起算日	上次报告期	本次报告期
加权平均合同期限(年)	15.60 年	16.36 年	16.37 年
加权平均剩余期限(年)	11.30 年	5.61 年	5.55 年
加权平均账龄(年)	4.30 年	10.74 年	10.82 年
单笔贷款最长到期期限(年)	27.58 年	12.58 年	12.58 年
单笔贷款最短到期期限(年)(注 1)	0.33 年	0.00 年	0.00 年

注 1: 某笔资产最短到期期限为零系指该资产已经逾期。

(三) 入池资产利率特征

	初始起算日	上次报告期	本次报告期
加权平均贷款利率	4.70%	3.33%	3.33%
最高贷款利率	6.41%	5.88%	5.88%
最低贷款利率	3.33%	2.13%	2.13%

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

五、本期资产支持证券内外部信用增级情况如下：

本次交易通过设定优先档/次级档资产支持证券的结构实现信用增级：

资产支持证券分层结构情况

		本金期末余额	占本金总金额的百分比
优先级资产支持证券	优先 A1 档	-	-
	优先 A2 档	-	-
次级资产支持证券		-	-
合计		-	-

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

六、对证券化信托财产和信托事务管理产生重大影响的事项

事项	是否发生	备注
加速清偿事件	是	本收款期内，“严重拖欠率”维持在较高水平，处于“加速清偿事件”状态。
违约事件	无	
权利完善事件	无	
不合格信贷资产的赎回	无	
清仓回购	无	
发起机构发生任何一起丧失清偿能力事件	无	
重大不利影响事件	无	
受托人辞任事件	无	
受托人解任事件	无	
贷款服务机构解任事件	无	
资金保管机构解任事件	无	
资产支持证券持有人大会召开情况	无	
其他影响本息兑付或投资者利益的事项	无	

工元宜居 2019 年第七期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构月度报告

七、本期合格投资情况说明：无。

本期收到银行存款结息 450.49 元。

八、本期发生/未发生损害信托财产、委托人或者受益人利益等重大事项：无。

九、本期受托人如期正常地收到贷款服务机构报告及资金保管机构报告。

十、（如发生）由于本期贷款服务机构报告和资金保管机构报告金额的差异造成本期受托机构报告中某些金额不符，受托人正在督促以上两方进行核对、更正。（如发生）上期报告中差异更正如下：无。

十一、备查文件：1.月度贷款服务机构报告；2.月度资金保管报告。

华润深国投信托有限公司（公章）
2026 年 4 月 20 日

指标释义：

1: 累计违约率：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”在成为“违约贷款”时的“未偿本金余额”之和，B 为“初始起算日资产池余额”。

2: 严重拖欠率 = 就某一“收款期间”而言，系指 $A/(B-C)$ 。其中，A 为本收款期间之最后一日日终时所有严重拖欠抵押贷款的未偿本金余额之和，B 为初始起算日资产池余额，C 为从初始起算日至该收款期开始前所有已从资产池内回收的“本金回收款”之和。

3: 执行费用扣款：为本期服务机构从“严重拖欠抵押贷款”、“违约贷款”的回收金额中实际扣除的其以往已经为全部“严重拖欠抵押贷款”、“违约贷款”垫付的所有“执行费用”。

4: 累计违约率监控指标

期间	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年至第十年	第十年及以后
阈值	1.5%	2%	2.5%	3%	3.5%	3.5%

5: 严重拖欠率监控指标：第一个“收款期间”，或第一个“收款期间”和第二个“收款期间”连续两个“收款期间”，或第一个“收款期间”至第三个“收款期间”连续三个“收款期间”的平均“严重拖欠率”超过 2%。

6: 经处置目前无拖欠：经过非诉讼类和诉讼类处置过程，借款人还清所欠款项，目前无拖欠。

7: 非诉讼类处置：含催收、协议、仲裁等各种非诉讼方式。