

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托
受托机构报告

2026 年第 6 期（总第 98 期）

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。依据信托合同约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 6 月 18 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：010-85191919

传真：010-85191905

公司网址：<http://www.crctrust.com>

电子邮件：zhaor1@crctrust.com

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

2018 年 4 月 4 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 2018 年第一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《工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托贷款服务机构报告》、交通银行股份有限公司的《资金保管报告》，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。本公司对本报告全部内容的真实性、准确性、完整性负责。

内容	页码
一、受托人和证券化服务机构的名称、地址	3
二、各档次证券的本息兑付、评级情况	4-5
三、本收款期间资产池情况	6-14
四、资产池存续期总体信息	15
五、本期资产支持证券内外部信用增级情况	16
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	17
七、信托资金投资情况	18
八、其他重大事项报告	18
九、报告接收情况说明	18
十、差错更正说明	18
十一、备查文件	18

- 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>）；北京金融资产交易所（www.cfai.cn）】。
 - 2.本报告内容根据贷款服务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.收款期间为：2026 年 5 月 1 日（含该日）至 2026 年 5 月 31 日（含该日）

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

一、受托人和证券化服务机构的名称、地址

	名称	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	010-85191919
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	交通银行股份有限公司	上海市长宁区仙霞路 18 号	021-32169999-8748
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
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

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

二、各档次证券的本息兑付、评级情况

1、证券日期概况

信托生效日	2018 年 4 月 4 日
计息期间	2026 年 5 月 26 日（含该日）—2026 年 6 月 26 日（不含该日），共 31 天。
计息方式	“优先级资产支持证券”在前一个“支付日”本金偿付后的“未偿本金余额”×票面利率×“计息期间”实际天数÷“计息期间”起始日所在公历年全年的实际天数；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计息。

2、各档次证券本金的变动情况：

	优先 A1 级资产支持证券	优先 A2 级资产支持证券	次级资产支持证券
信托生效日本金余额	3,580,000,000.00	6,100,000,000.00	1,270,393,754.32
本金期初余额	-	-	-
上期转存金额	-	-	-
本期可分配本金金额	-	-	-
本期兑付本金总额	-	-	-
转存下期本金还款金额	-	-	-
本期本金损失金额	-	-	-
本金期末余额	-	-	-
累计本金还款比例	100.00%	100.00%	100.00%

3、各档次证券本金及利息在本次支付日（2026 年 6 月 26 日）的兑付情况：

证券执行利率	-	-	不适用
本期应支付的利息金额（注）	-	-	257,767.92
本期支付的利息金额	-	-	257,767.92

本期每百元面额支付利息金额	-	-	0.0202903957
本期支付日终时累计应付未付的利息金额	-	-	-
本期兑付本金总额	-	-	-
本期每百元面额兑付本金金额	-	-	-
转存下期每百元面额本金还款额	-	-	-
总支付金额	-	-	257,767.92
4、各档次证券的评级			
证券评级	未评级	AAA	-

注：次级资产支持证券期间收益不超过 2%。

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(2026年5月1日 - 2026年5月31日)

三、本收款期间(2026年5月1日至2026年5月31日)资产池情况

(一) 本收款期间资产池抵押贷款状态特征

抵押贷款状态	收款期间截至日抵押贷款笔数	占期末资产池抵押贷款笔数百分比	本金余额	占期末资产池抵押贷款余额百分比
正常贷款	38	5.60%	1,888,799.75	7.31%
拖欠1-30天贷款	3	0.44%	193,476.26	0.75%
拖欠31-60天贷款	1	0.15%	61,910.89	0.24%
拖欠61-90天贷款	1	0.15%	52,589.11	0.20%
违约借款(未被核销)	635	93.66%	23,645,245.19	91.50%
合计	678	100.00%	25,842,021.20	100.00%
说明:	1.本表中“抵押贷款笔数”指贷款合同个数;			
	2.本表中金额的单位为人民币元。			

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(二) 违约贷款在本收款期间期末所处的处置状态

处置状态分类	违约贷款笔数	占初始起算日资产池贷款笔数百分比	违约时点本金余额	占初始起算日资产池余额百分比
经处置目前无拖欠	-	-	-	-
非诉讼类处置	635	1.2076%	75,995,159.30	0.6940%
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	-	-	-	-
合计	635	1.2076%	75,995,159.30	0.6940%

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(三) 本收款期间资产池新增贷款违约情况详见下表

本收款期间资产池新增贷款违约情况详见下表

	本收款期间		前一个收款期间		前第二个收款期间	
	贷款笔数	金额	贷款笔数	金额	贷款笔数	金额
新增违约贷款	2	38,628.49	1	32,528.17	2	35,098.52
本收款期内新增拖欠超过90天的抵押贷款	2	38,628.49	1	32,528.17	2	35,098.52
本收款期内予以重组或展期的“抵押贷款”(但“贷款服务机构”根据“抵押贷款合同”的约定经审核同意“借款人”延长“抵押贷款”期限,且展期后的“抵押贷款”期限不超过30年的除外)	-	-	-	-	-	-
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)的抵押贷款	-	-	-	-	-	-
期数 (收款期间)	报告日期(收款期间期末)		累计违约率(%)		严重拖欠率(%) (只考核前三个收款期间平均数) (除了首个及第二个收款期间)	
第1期	2018-04-30		-		-	
第2期	2018-05-31		-		-	
第3期	2018-06-30		-		-	
第4期	2018-07-31		0.0056		0.0064	

第 5 期	2018-08-31	0.0080	0.0091
第 6 期	2018-09-30	0.0128	0.0149
第 7 期	2018-10-31	0.0153	0.0142
第 8 期	2018-11-30	0.0178	0.0135
第 9 期	2018-12-31	0.0243	0.0165
第 10 期	2019-01-31	0.0284	0.0208
第 11 期	2019-02-28	0.0319	0.0258
第 12 期	2019-03-31	0.0340	0.0138
第 13 期	2019-04-30	0.0432	0.0176
第 14 期	2019-05-31	0.0462	0.0284
第 15 期	2019-06-30	0.0494	0.0140
第 16 期	2019-07-31	0.0525	0.0115
第 17 期	2019-08-31	0.0605	0.0197
第 18 期	2019-09-30	0.0671	0.0186
第 19 期	2019-10-31	0.0759	0.0323
第 20 期	2019-11-30	0.0822	0.0444
第 21 期	2019-12-31	0.0926	0.0492
第 22 期	2020-01-31	0.0978	0.0507
第 23 期	2020-02-29	0.1090	0.0566
第 24 期	2020-03-31	0.1211	0.0534
第 25 期	2020-04-30	0.1335	0.0615
第 26 期	2020-05-31	0.1635	0.1008
第 27 期	2020-06-30	0.1840	0.1267
第 28 期	2020-07-31	0.1971	0.1193
第 29 期	2020-08-31	0.2331	0.1701
第 30 期	2020-09-30	0.2521	0.1633
第 31 期	2020-10-31	0.2714	0.1717
第 32 期	2020-11-30	0.2858	0.1060
第 33 期	2020-12-31	0.2973	0.1082
第 34 期	2021-01-31	0.3175	0.1431
第 35 期	2021-02-28	0.3303	0.1470
第 36 期	2021-03-31	0.3343	0.1432
第 37 期	2021-04-30	0.3393	0.1255
第 38 期	2021-05-31	0.3499	0.1368
第 39 期	2021-06-30	0.3714	0.1591

第 40 期	2021-07-31	0.3798	0.1375
第 41 期	2021-08-31	0.3848	0.1173
第 42 期	2021-09-30	0.3941	0.1079
第 43 期	2021-10-31	0.4032	0.1317
第 44 期	2021-11-30	0.4109	0.1347
第 45 期	2021-12-31	0.4150	0.1185
第 46 期	2022-01-31	0.4583	0.2225
第 47 期	2022-02-28	0.4653	0.1607
第 48 期	2022-03-31	0.4728	0.1565
第 49 期	2022-04-30	0.4769	0.1247
第 50 期	2022-05-31	0.4829	0.2207
第 51 期	2022-06-30	0.4927	0.2309
第 52 期	2022-07-31	0.5092	0.2506
第 53 期	2022-08-31	0.5213	0.2126
第 54 期	2022-09-30	0.5281	0.2144
第 55 期	2022-10-31	0.5340	0.1945
第 56 期	2022-11-30	0.5410	0.2122
第 57 期	2022-12-31	0.5467	0.1952
第 58 期	2023-01-31	0.5549	0.2003
第 59 期	2023-02-28	0.5771	0.2801
第 60 期	2023-03-31	0.5852	0.2716
第 61 期	2023-04-30	0.5903	0.2545
第 62 期	2023-05-31	0.5956	0.2285
第 63 期	2023-06-30	0.5974	0.2334
第 64 期	2023-07-31	0.6017	0.1710
第 65 期	2023-08-31	0.6048	0.1584
第 66 期	2023-09-30	0.6139	0.3353
第 67 期	2023-10-31	0.6219	0.4694
第 68 期	2023-11-30	0.6248	0.4466
第 69 期	2023-12-31	0.6343	0.4679
第 70 期	2024-01-31	0.6419	0.5637
第 71 期	2024-02-29	0.6566	0.7970
第 72 期	2024-03-31	0.6616	0.9360
第 73 期	2024-04-30	0.6649	0.9432
第 74 期	2024-05-31	0.6665	0.7417

第 75 期	2024-06-30	0.6684	0.8665
第 76 期	2024-07-31	0.6701	1.0758
第 77 期	2024-08-31	0.6712	1.0261
第 78 期	2024-09-30	0.6721	0.9111
第 79 期	2024-10-31	0.6744	0.9132
第 80 期	2024-11-30	0.6783	1.0790
第 81 期	2024-12-31	0.6795	0.8534
第 82 期	2025-01-31	0.6800	0.7862
第 83 期	2025-02-28	0.6832	1.1720
第 84 期	2025-03-31	0.6852	3.7527
第 85 期	2025-04-30	0.6880	4.3386
第 86 期	2025-05-31	0.6880	4.7478
第 87 期	2025-06-30	0.6899	4.5674
第 88 期	2025-07-31	0.6899	2.3091
第 89 期	2025-08-31	0.6905	3.0099
第 90 期	2025-09-30	0.6905	2.3093
第 91 期	2025-10-31	0.6917	2.5073
第 92 期	2025-11-30	0.6917	4.0402
第 93 期	2025-12-31	0.6923	3.5886
第 94 期	2026-01-31	0.6928	3.7037
第 95 期	2026-02-28	0.6930	2.5735
第 96 期	2026-03-31	0.6933	1.7963
第 97 期	2026-04-30	0.6936	1.9187
第 98 期	2026-05-31	0.6940	1.4883

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(四) 资产池现金流归集表

(正常情景下,指按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。若在此报告时点已经发生的早偿贷款则应该从现金流摊还计划表中剔除)

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
2026-06-30	1,888,799.75	101,605.71	5,013.25	1,787,194.04
2026-07-31	1,787,194.04	101,822.88	4,744.37	1,685,371.16
2026-08-31	1,685,371.16	96,921.16	4,474.98	1,588,450.00
2026-09-30	1,588,450.00	97,134.68	4,218.65	1,491,315.32
2026-10-31	1,491,315.32	94,980.50	3,961.77	1,396,334.82
2026-11-30	1,396,334.82	93,126.67	3,710.58	1,303,208.15
2026-12-31	1,303,208.15	91,663.44	3,464.39	1,211,544.71
2027-01-31	1,211,544.71	91,867.34	3,222.14	1,119,677.37
2027-02-28	1,119,677.37	87,510.30	2,979.31	1,032,167.07
2027-03-31	1,032,167.07	77,797.71	2,747.79	954,369.36
2027-04-30	954,369.36	75,703.12	2,542.25	878,666.24
2027-05-31	878,666.24	73,857.72	2,342.28	804,808.52
2027-06-30	804,808.52	74,025.46	2,145.29	730,783.06
2027-07-31	730,783.06	67,946.61	1,948.18	662,836.45
2027-08-31	662,836.45	65,158.00	1,767.06	597,678.45
2027-09-30	597,678.45	59,988.36	1,593.35	537,690.09
2027-10-31	537,690.09	50,011.02	1,433.61	487,679.07
2027-11-30	487,679.07	50,137.17	1,300.43	437,541.90
2027-12-31	437,541.90	42,167.38	1,166.85	395,374.52
2028-01-31	395,374.52	39,877.82	1,054.33	355,496.70
2028-02-29	355,496.70	39,977.12	948.00	315,519.58
2028-03-31	315,519.58	40,076.69	841.39	275,442.89
2028-04-30	275,442.89	40,176.54	734.50	235,266.35
2028-05-31	235,266.35	40,276.62	627.38	194,989.73
2028-06-30	194,989.73	40,377.10	519.96	154,612.63
2028-07-31	154,612.63	32,148.70	412.30	122,463.93
2028-08-31	122,463.93	32,234.48	326.52	90,229.45
2028-09-30	90,229.45	29,838.95	240.68	60,390.50
2028-10-31	60,390.50	27,328.49	160.94	33,062.01
2028-11-30	33,062.01	15,279.05	88.39	17,782.96

2028-12-31	17,782.96	9,884.93	47.52	7,898.03
2029-01-31	7,898.03	7,898.03	21.03	-

注：现金流归集数据来源于贷款服务机构提供的《贷款服务报告》。

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

(五) 本收款期间资产池现金流流入及流出情况

	科目		上一收款期间	本收款期间
收益账	收入回收款	正常回收	6,713.39	6,283.31
		提前偿还	-	-
		赎回不合格资产	-	-
		违约回收	20,931.89	23,843.80
		逾期还款	-	-
		清仓回购	-	-
		合计	27,645.28	30,127.11
		其他收入(注 1)	-	-
	合格投资	-	-	
	合计		27,645.28	30,127.11
本金账	本金回收款	正常回收	109,788.32	121,679.16
		提前偿还	-	-
		赎回不合格资产	-	-
		违约回收	281,301.05	118,033.12
		逾期还款	-	-
		清仓回购	-	-
		合计	391,089.37	239,712.28
	其他收入	-	-	
	上期转存	-	-	
	合计		391,089.37	239,712.28
	科目		上一计息期间	本计息期间
费用支出	税支出		901.82	982.78
	服务总费用		10,899.59	11,088.69
	其他费用支出		-	-
证券兑付	证券利息总支出		-	-
	证券本金总支出		-	-
	次级超额收益		406,933.24	257,767.92

注：收款信息来源于贷款服务机构提供的《贷款服务报告》。

注 1：其他收入为银行账户活期利息。

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

四、资产池存续期总体信息

(一) 入池资产笔数与金额特征:

	初始起算日	上一收款期间期末	本收款期间期末
总笔数	52,584	679	678
总户数	52,551	676	675
入池总金额	10,950,393,754.32	26,081,733.48	25,842,021.20
单笔贷款最高额本金余额	4,958,333.33	2,109,395.27	2,109,395.27
单笔贷款平均本金余额	208,245.74	38,411.98	38,115.08

(二) 入池资产期限特征

	初始起算日	上一收款期间期末	本收款期间期末
加权平均合同期限	10.76年	11.43 年	11.42 年
加权平均剩余期限	7.73年	1.07 年	1.01 年
加权平均账龄	3.03年	10.36 年	10.41 年
贷款最长到期期限	11.08年	8.08 年	8.08 年
贷款最短到期期限	0.25年	-	-

(三) 入池资产利率特征

	初始起算日	上一收款期间期末	本收款期间期末
加权平均贷款利率	4.94%	3.79%	3.79%
最高贷款利率	6.86%	6.62%	6.62%
最低贷款利率	3.43%	2.13%	2.13%

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

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级/次级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	占本金总额的百分比
优先级资产支	优先 A1 级	-	-
持证券	优先 A2 级	-	-
次级资产支持证券		-	-
合计		-	-

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

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	情况说明
1.加速清偿事件	否	
2.违约事件	否	
3.权利完善事件	否	
4.清仓回购	否	
5.发起机构发生任何一起丧失清偿能力事件	否	
6.信托终止事件	否	
7.受托人辞任、解任事件	否	
8.贷款服务机构辞任、解任事件	否	
9.资金保管机构解任事件	否	
10. 资产支持证券持有人大会召开情况	否	
11.信托执行经理变更	否	
12.外部信用增级提供机构发生变更	否	
13.重大不利影响事件	否	
14. 其他影响证券本息兑付或投资者利益的事项	否	

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

七、本期合格投资情况说明：无。

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，（如发生）受托人采取的应对措施和解决情况如下：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.贷款服务机构报告；2.资金保管报告。

华润深国投信托有限公司（公章）

2026年6月18日

工元 2018 年第一期个人住房抵押贷款证券化信托受托机构报告

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. 报告中的“回收款项_违约回收_其他”系指“贷款服务机构”从“违约贷款”回收的所有金额(不扣除任何“执行费用”)—当期从“违约贷款”回收的金额中可以归类为本金、利息和违约金金额。

3. 累计违约率监控指标: (为避免歧义, 以下第 n 年系指自“信托生效日”起每满一年的年度)

第一年	第二年	第三年	第四年	第五年及以后
1.5%	2%	2.5%	3%	3.5%

4. 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。

5. 严重拖欠率监控指标为 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。

8. 任何计息期间应付优先级资产支持证券的利息(适用于优先 A-1 级、优先 A-2 级资产支持证券)=“优先级资产支持证券”在前一个“支付日”本金偿付后的未偿本金余额×票面利率×“计息期间”实际天数/“计息期间”起始日所在公历年全年的实际天数。