

安融评级研究发展部

电话: 010-53655619

邮箱: [ar@arrating.com.cn](mailto:ar@arrating.com.cn)

更多研究报告请关注“安融评级”  
微信公众号。



## 研究范围:

我们每周重点关注中国房地产行业债券市场的动态、债券发行人、发债利率、违约情况等情况。

## 概要

### ◆ 上周房地产行业要闻

2021年9月26日,光耀集团发布公告,正式宣布集团破产。

### ◆ 上周房地产行业债券发行情况

上周(2021年9月20日—9月26日),新发行房地产行业债券共9支;新发行房地产行业债券的规模为84.80亿元。

发行利率由高到底依次是:金科股份6.8%;阳光集团6.5%;常高新4.5%;远洋集团(中国)4.06%;联发集团3.79%;首开股份3.64%;广州城建3.29%;昆山城投2.85%;招商蛇口2.74%。

### ◆ 房地产行业债券存量情况

截至2021年9月26日,中国房地产行业债券存量共计4503支,目前债券余额尚未清零的有的2084支,涉及发行人343个,累计债券余额19,032.23亿元。

### ◆ 房地产行业债券违约情况

截至2021年9月26日,中国房地产行业违约债券有75支,涉及发行人11个,累计违约债券余额807.79亿元。违约债券余额由高到低的依次是:华夏幸福基业股份、泰禾集团、正源房地产、四川蓝光发展、国购投资、北京华业资本、中弘控股、华夏幸福基业控股、重庆协信远创实业、上海三盛宏业投资、重庆爱普地产。

## 目 录

一、上周房地产行业要闻 .....	1
二、上周房地产行业债券发行情况 .....	1
（一）上周新发行房地产行业债券规模 .....	1
（二）上周新发行房地产行业债券类别 .....	1
（三）上周新发行房地产行业债券上市地点 .....	2
（四）上周新发行房地产行业债券的发行人和利率情况 .....	3
（五）上周新发行房地产行业债券期限 .....	4
（六）上周新发行房地产行业债券主体评级 .....	4
（七）上周新发行房地产行业债券区域分布 .....	5
（八）上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况 .....	6
三、中国房地产行业债券存量情况 .....	7
四、中国房地产行业债券违约情况 .....	10
附表：新发行房地产行业债券主要信息统计表 .....	12
报告声明 .....	14

## 一、上周房地产行业要闻

### 百强房地产公司光耀集团正式宣布破产

2021 年 9 月 26 日，光耀集团发布公告，正式宣布集团破产。惠州市中级人民法院于 2017 年 12 月 11 日依法裁定受理光耀集团有限公司破产案〔（2017）粤 13 破 19 号〕，2018 年 1 月 4 日，广东省惠州市中级人民法院对外发布公告，称光耀集团正在申请破产重整，并于 2018 年 2 月 26 日指定深圳市金大安清算事务有限公司及广东卓凡律师事务所联合担任光耀集团管理人。截至 2016 年 6 月 30 日，光耀集团资产清查总额约为 64 亿元，负债清查总额约为 79.7 亿元，加上为关联公司提供担保产生的负债约 26.2 亿元，光耀集团总计负债 105.94 亿元。

（凤凰网）

## 二、上周房地产行业债券发行情况

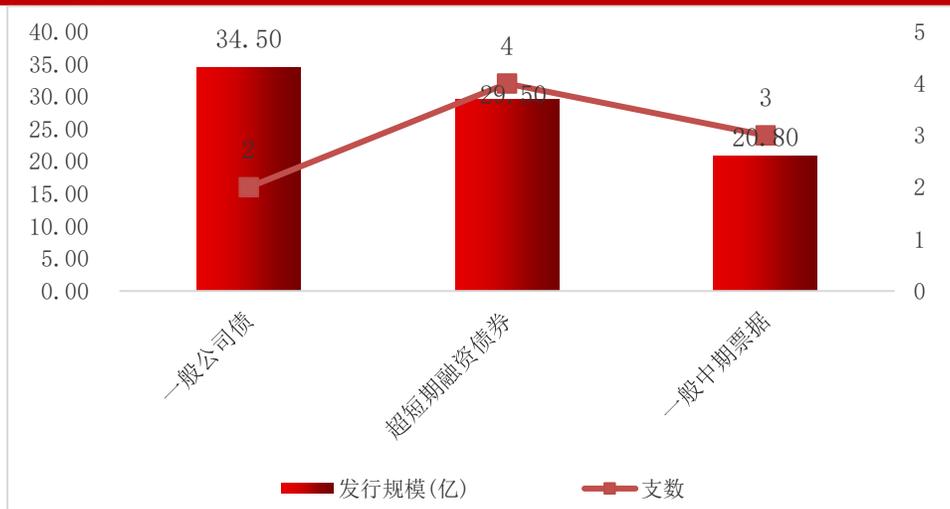
### （一）上周新发行房地产行业债券规模

上周（2021 年 9 月 20 日—9 月 26 日），新发行房地产行业债券共 9 支；新发行房地产行业债券的规模为 84.80 亿元。新发行房地产行业债券的主要信息统计情况见附表 1。

### （二）上周新发行房地产行业债券类别

上周（2021 年 9 月 20 日—9 月 26 日），房地产行业债券发行类型包括一般公司债、超短融资债券和一般中期票据。其中，一般公司债 2 支，规模为 34.50 亿元；超短融资债券 4 支，规模 29.50 亿元；一般中期票据 3 支，规模 20.80 亿元。

图1：上周（2021年9月20日—9月26日）中国房地产行业债券发行类型（单位：亿元、支）

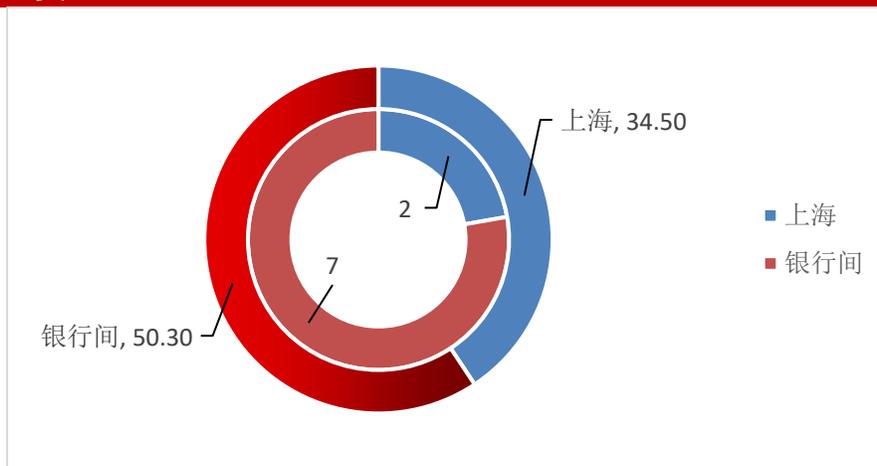


数据来源：Wind，安融评级整理

### （三）上周新发行房地产行业债券上市地点

上周（2021年8月30日—9月5日），发行的房地产行业债券上市地点主要集中在银行间债券市场和上海交易所，银行间债券市场有7支，规模100.69亿元；上海交易所所有2支，规模34.50亿元。

图2：上周（2021年9月20日—9月26日）中国房地产行业债券上市地点（单位：亿元、支）



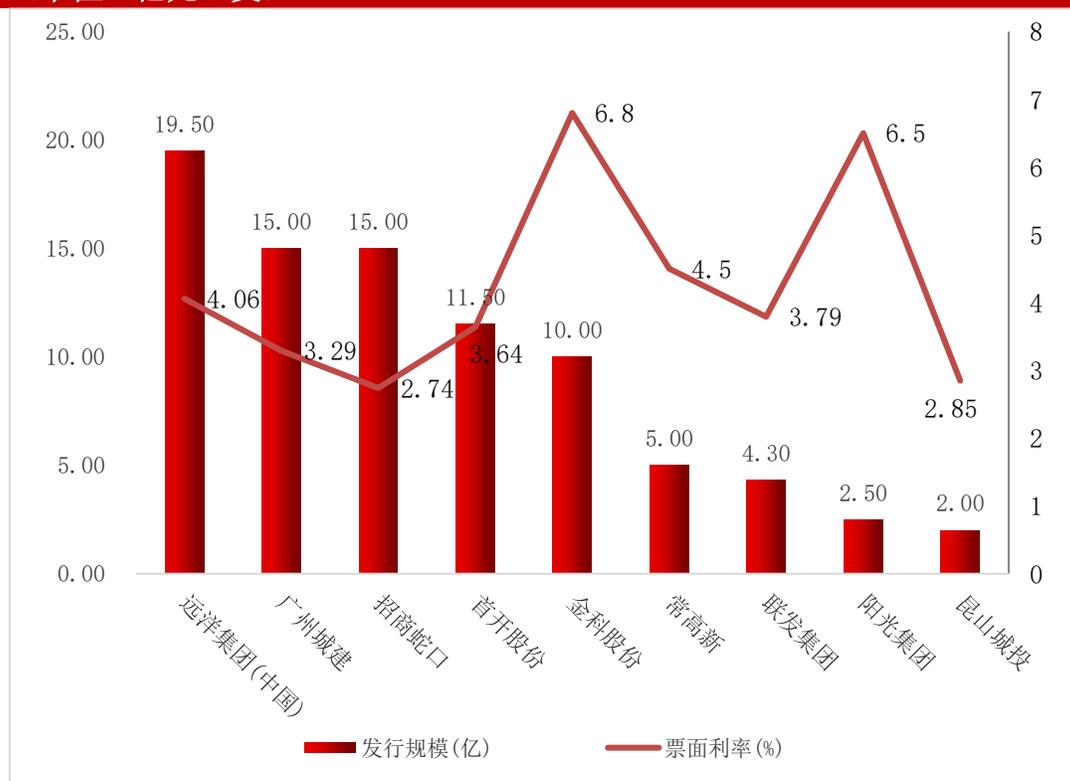
数据来源：Wind，安融评级整理

#### （四）上周新发行房地产行业债券的发行人和利率情况

上周（2021年9月20日—9月26日），新发行房地产行业债券的发行人有：远洋集团（中国）19.50亿元；广州城建15.00亿元；招商蛇口15.00亿元；首开股份11.50亿元；金科股份10.00亿元；常高新5.00亿元；联发集团4.30亿元；阳光集团2.50亿元；昆山城投2.00亿元，以上发行人每家发行数量均为1支。

发行利率由高到底依次是：金科股份6.8%；阳光集团6.5%；常高新4.5%；远洋集团（中国）4.06%；联发集团3.79%；首开股份3.64%；广州城建3.29%；昆山城投2.85%；招商蛇口2.74%。

图3：上周（2021年9月20日—9月26日）中国房地产行业债券发行主体区域分布（单位：亿元、支）

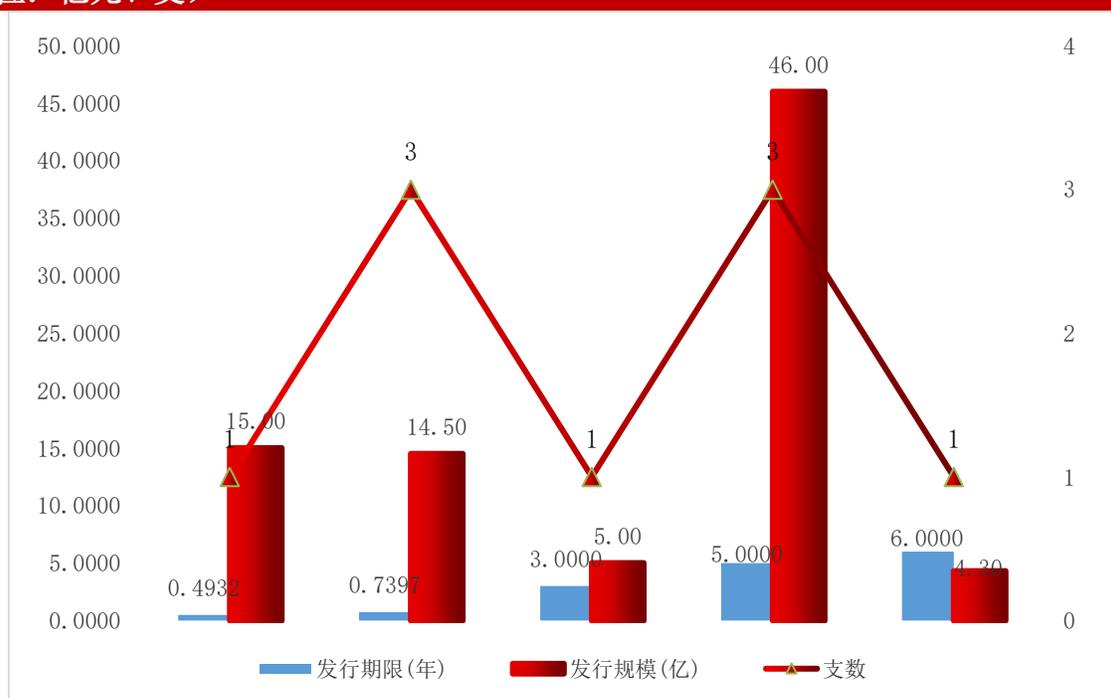


数据来源：Wind，安融评级整理

### （五）上周新发行房地产行业债券期限

上周（2021年9月20日—9月26日），房地产行业债券发行期限涵盖 0.4932 年、0.7397 年、3 年、5 年和 6 年期。其中，0.4932 年期债券 1 支，规模 15.00 亿元；0.7397 年期债券 3 支，规模 14.50 亿元；3 年期债券 1 支，规模为 5.00 亿元；5 年期债券 3 支，规模 46.00 亿元；6 年期债券 1 支，规模 4.30 亿元。

图 4：上周（2021 年 9 月 20 日—9 月 26 日）中国房地产行业债券发行期限（单位：亿元、支）

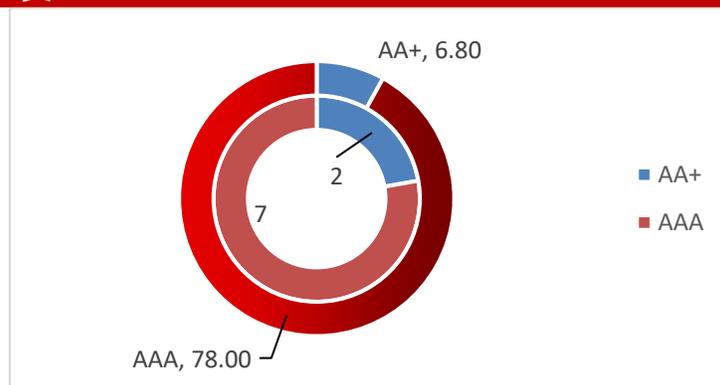


数据来源：Wind，安融评级整理

### （六）上周新发行房地产行业债券主体评级

上周（2021年9月20日—9月26日），新发行房地产行业债券主体评级主要集中在 AAA 级和 AA+级。其中 AAA 级家数有 7 支，规模 78.00 亿元；AA+级家数有 2 家，规模 6.80 亿元。

图 5：上周（2021 年 9 月 20 日—9 月 26 日）中国房地产行业债券发行主体评级（单位：亿元、支）

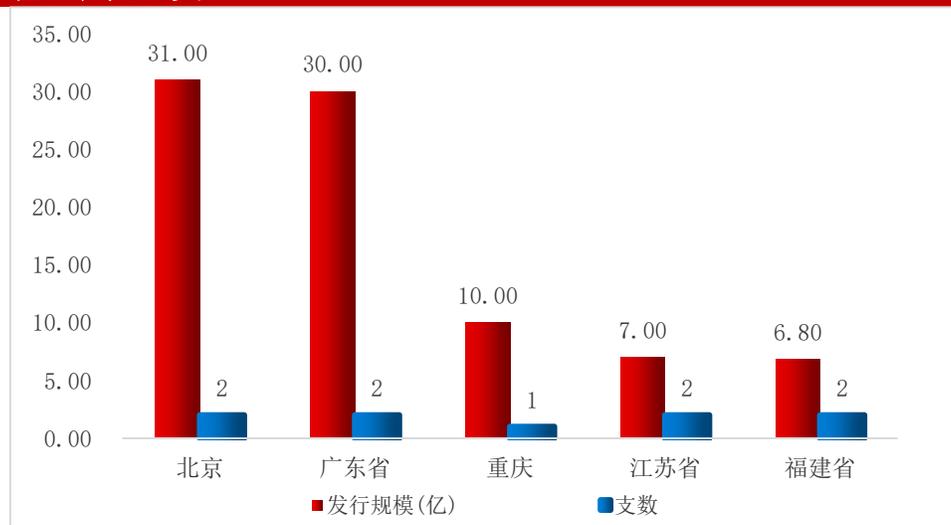


数据来源：Wind，安融评级整理

### （七）上周新发行房地产行业债券区域分布

上周（2021 年 9 月 20 日—9 月 26 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 5 个省（市），北京 2 支，规模 31.00 亿元；广东省 2 支，规模 30.00 亿元；重庆 1 支，规模 10.00 亿元；江苏省 2 支，规模 7.00 亿元；福建省 2 支，规模 6.80 亿元。

图 6：上周（2021 年 9 月 20 日—9 月 26 日）中国房地产行业债券发行主体区域分布（单位：亿元、支）



数据来源：Wind，安融评级整理

## （八）上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

上周（2021年9月20日—9月26日），新发行房地产行业债券主承销商承销金额由高到低依次是：中信证券承销15.00亿元；中信银行承销13.25亿元；兴业银行承销10.00亿元；中国银行承销9.65亿元；国信证券承销8.47亿元；中国国际金融股份有限公司承销6.13亿元；平安银行承销5.75亿元；中信建投证券承销4.91亿元；恒丰银行承销2.50亿元；南京银行承销2.50亿元；宁波银行承销2.50亿元；中国建设银行承销2.15亿元；华夏银行承销2.00亿元。承销具体情况见下表：

表 1：上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

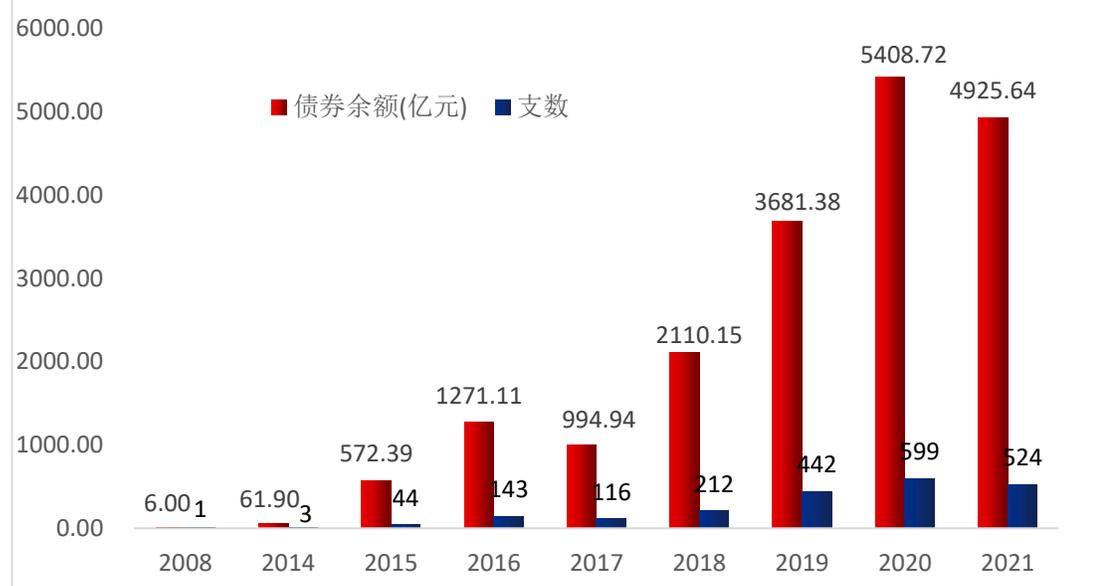
债券简称	承销金额主承分摊	簿记管理人
21 穗建 05	中信证券股份有限公司 15 亿元	中信证券股份有限公司
21 远洋 02	国信证券股份有限公司 8.47 亿元;中国国际金融股份有限公司 6.13 亿元;中信建投证券股份有限公司 4.91 亿元	国信证券股份有限公司
21 首开 MTN004	中信银行股份有限公司 5.75 亿元;平安银行股份有限公司 5.75 亿元	中信银行股份有限公司
21 福建阳光 SCP003	恒丰银行股份有限公司 2.5 亿元	恒丰银行股份有限公司
21 招商蛇口 SCP007	中国银行股份有限公司 7.5 亿元;中信银行股份有限公司 7.5 亿元	中国银行股份有限公司
21 金科地产 SCP003	兴业银行股份有限公司 10 亿元	兴业银行股份有限公司
21 昆山城投 SCP001	华夏银行股份有限公司 2 亿元	华夏银行股份有限公司
21 联发集 MTN002	中国建设银行股份有限公司 2.15 亿元;中国银行股份有限公司 2.15 亿元	中国建设银行股份有限公司
21 常高新 MTN001	南京银行股份有限公司 2.5 亿元;宁波银行股份有限公司 2.5 亿元	南京银行股份有限公司

数据来源：wind，安融评级整理

### 三、中国房地产行业债券存量情况

截至 2021 年 9 月 26 日，中国房地产行业债券存量共计 4503 支，目前债券余额尚未清零的有的 2084 支，涉及发行人 343 个，累计债券余额 19,032.23 亿元。其中 2008 年房地产行业债券有 1 支，余额 6.00 亿元；2014 年房地产行业债券有 3 支，余额 61.90 亿元；2015 年房地产行业债券有 44 支，余额 572.39 亿元；2016 年房地产行业债券有 143 支，余额 1271.11 亿元；2017 年房地产行业债券有 116 支，余额 994.94 亿元；2018 年房地产行业债券有 212 支，余额 2,110.15 亿元；2019 年房地产行业债券有 442 支，余额 3,681.38 亿元；2020 年房地产行业债券有 599 支，余额 5,408.72 亿元；2021 年（截至 2021 年 9 月 26 日）房地产行业债券有 524 支，余额 4,925.64 亿元。

图 7：中国房地产行业债券余额和数量（截至 2021 年 9 月 26 日，单位：亿元、只）



数据来源：wind，安融评级整理

截至 2021 年 9 月 26 日，中国房地产行业发行人债券余额前 100 名如下：

表 2：截至 2021 年 9 月 26 日，中国房地产行业债券余额前 100 名

排名	发行人	债券余额 (亿元)	支数
1	恒大地产集团有限公司	535.00	9
2	金地(集团)股份有限公司	438.36	26
3	北京首都开发股份有限公司	432.90	24
4	保利发展控股集团股份有限公司	426.90	28
5	重庆龙湖企业拓展有限公司	395.92	30
6	金融街控股股份有限公司	324.91	22
7	华夏幸福基业股份有限公司	324.30	17
8	绿城房地产集团有限公司	321.71	27
9	万科企业股份有限公司	299.47	22
10	珠海华发实业股份有限公司	288.80	29
11	平安证券股份有限公司	278.06	39
12	中海企业发展集团有限公司	277.04	15
13	远洋控股集团(中国)有限公司	276.51	14
14	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	276.00	22
15	首创置业股份有限公司	273.83	15
16	苏州苏高新集团有限公司	221.00	29
17	建发房地产集团有限公司	215.75	30
18	碧桂园地产集团有限公司	210.40	12
19	融创房地产集团有限公司	207.85	10
20	常高新集团有限公司	205.70	31
21	深圳市龙光控股有限公司	203.15	15
22	前海开源资产管理有限公司	202.33	24
23	华润置地控股有限公司	200.00	15
24	华西证券股份有限公司	196.15	18
25	中国铁建房地产集团有限公司	190.00	11
26	广州市城市建设开发有限公司	178.00	14
27	北京城建投资发展股份有限公司	174.20	13
28	广州珠江实业集团有限公司	173.30	13
29	招商证券资产管理有限公司	170.24	20
30	中信证券股份有限公司	160.49	48
31	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	160.00	8
32	中国电建地产集团有限公司	155.20	13

33	中山证券有限责任公司	154.72	39
34	信达投资有限公司	153.72	8
35	广州富力地产股份有限公司	152.15	9
36	阳光城集团股份有限公司	140.32	15
37	上海金茂投资管理集团有限公司	138.00	6
38	上海世茂建设有限公司	137.34	8
39	中国国际金融股份有限公司	133.85	17
40	金科地产集团股份有限公司	132.96	14
41	中信建投证券股份有限公司	130.83	12
42	广州市时代控股集团有限公司	130.15	11
43	深圳华侨城股份有限公司	130.00	11
44	信达地产股份有限公司	127.40	10
45	新城控股集团股份有限公司	124.13	18
46	上海陆家嘴(集团)有限公司	123.82	7
47	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	123.10	14
48	福州市建设发展集团有限公司	121.20	9
49	联发集团有限公司	120.30	12
50	南京安居建设集团有限责任公司	119.50	6
51	申万宏源证券有限公司	117.63	24
52	上海世茂股份有限公司	116.40	14
53	杭州滨江房产集团股份有限公司	115.00	14
54	四川蓝光发展股份有限公司	114.34	15
55	天风证券股份有限公司	111.41	24
56	旭辉集团股份有限公司	109.93	7
57	华泰证券(上海)资产管理有限公司	106.25	25
58	美的置业集团有限公司	105.20	12
59	泰禾集团股份有限公司	104.16	8
60	融信(福建)投资集团有限公司	101.00	9
61	鲁能集团有限公司	98.84	7
62	天津房地产集团有限公司	98.32	4
63	广州合景控股集团有限公司	98.00	7
64	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	96.00	9
65	长城证券股份有限公司	94.61	21
66	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	94.43	9
67	中交房地产集团有限公司	90.90	7
68	广东珠江投资股份有限公司	90.14	8
69	中华企业股份有限公司	87.57	4
70	融侨集团股份有限公司	86.20	8
71	奥园集团有限公司	85.40	5

72	金辉集团股份有限公司	84.56	8
73	南通市崇川城市建设投资有限公司	82.70	12
74	襄阳市住房投资有限公司	82.52	6
75	上海张江高科技园区开发股份有限公司	81.76	12
76	中天金融集团股份有限公司	81.50	6
77	合景泰富集团控股有限公司	80.00	3
78	江苏中南建设集团股份有限公司	79.92	10
79	苏州新区高新技术产业股份有限公司	76.40	8
80	北京北辰实业股份有限公司	76.17	8
81	中国保利集团有限公司	76.00	4
82	复地(集团)股份有限公司	75.96	7
83	华远地产股份有限公司	74.00	6
84	国开证券股份有限公司	69.10	7
85	中粮置业投资有限公司	68.60	6
86	厦门住宅建设集团有限公司	68.50	5
87	信达证券股份有限公司	68.00	3
88	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	65.00	4
89	光明房地产集团股份有限公司	64.70	10
90	花样年集团(中国)有限公司	64.47	5
91	北京首都开发控股(集团)有限公司	62.96	10
92	上海临港控股股份有限公司	62.55	11
93	昆山城市建设投资发展集团有限公司	62.00	11
94	大华(集团)有限公司	61.23	5
95	重庆华宇集团有限公司	60.80	8
96	新湖中宝股份有限公司	59.78	7
97	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	59.70	8
98	大悦城控股集团股份有限公司	59.00	4
99	上海国泰君安证券资产管理有限公司	57.69	8
100	华融证券股份有限公司	55.67	17

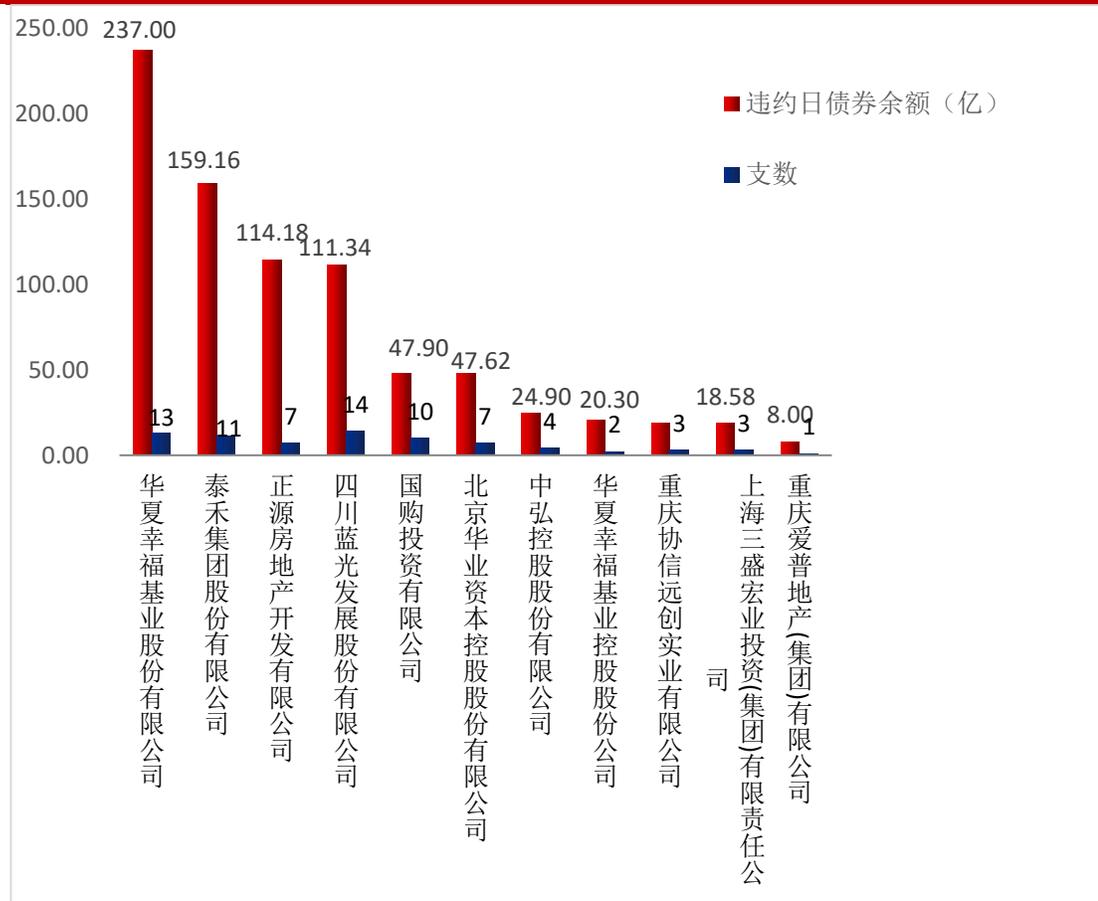
数据来源: wind, 安融评级整理

#### 四、中国房地产行业债券违约情况

截至 2021 年 9 月 26 日, 中国房地产行业违约债券有 75 支, 涉及发行人 11 个, 累计违约债券余额 807.79 亿元。违约债券余额由高到低

的依次是：华夏幸福基业股份 13 支，违约债余额 237.00 亿元；泰禾集团 11 支，违约债余额 159.16 亿元；正源房地产 7 支，违约债余额 114.18 亿元；四川蓝光发展 14 支，违约债余额 111.34 亿元；国购投资 10 支，违约债余额 47.90 亿元；北京华业资本 7 支，违约债余额 47.62 亿元；中弘控股 4 支，违约债余额 24.90 亿元；华夏幸福基业控股 2 支，违约债余额 20.30 亿元；重庆协信远创实业 3 支，违约债余额 18.81 亿元；上海三盛宏业投资 3 支，违约债余额 18.58 亿元；重庆爱普地产 1 支，违约债余额 8.00 亿元。

图 8：中国房地产行业违约债券余额和数量（截至 2021 年 9 月 26 日，单位：亿元、只）



数据来源：wind，安融评级整理

附表：新发行房地产行业债券主要信息统计表

表：上周（2021年9月20日—9月26日）新发行房地产行业债券主要信息表

发行人全称	交易代码	债券简称	发行起始日	发行规模(亿)	发行期限(年)	债券评级	主体评级	票面利率(%)	上市地点	到期日	评级机构	发行人所属行业	发行人企业性质	发行人省份	Wind 债券类型(二级)
广州市城市建设开发有限公司	188802.SH	21 穗建05	2021-09-24	15.00	5.0000	AAA	AAA	3.29	上海	2026-09-28	中诚信国际信用评级有限责任公司	房地产	地方国有企业	广东省	一般公司债
远洋控股集团(中国)有限公司	188828.SH	21 远洋02	2021-09-23	19.50	5.0000	AAA	AAA	4.06	上海	2026-09-27	中诚信国际信用评级有限责任公司	房地产	中外合资企业	北京	一般公司债
北京首都开发股份有限公司	102101963.IB	21 首开MTN004	2021-09-23	11.50	5.0000		AAA	3.64	银行间	2026-09-27	联合资信评估股份有限公司	房地产	地方国有企业	北京	一般中期票据

福建阳光集团有限公司	012103499. IB	21 福建阳光 SCP003	2021-09-22	2.50	0.7397		AA+	6.50	银行间	2022-06-20	东方金诚国际信用评估有限公司	房地产	民营企业	福建省	超短期融资债券
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	012103500. IB	21 招商蛇口 SCP007	2021-09-22	15.00	0.4932		AAA	2.74	银行间	2022-03-22	中诚信国际信用评级有限责任公司	房地产	中央国有企业	广东省	超短期融资债券
金科地产集团股份有限公司	012103505. IB	21 金科地产 SCP003	2021-09-22	10.00	0.7397		AAA	6.80	银行间	2022-06-20	中诚信国际信用评级有限责任公司	房地产	民营企业	重庆	超短期融资债券
昆山城市建设投资发展集团有限公司	012103503. IB	21 昆山城投 SCP001	2021-09-22	2.00	0.7397		AAA	2.85	银行间	2022-06-20	大公国际资信评估有限公司	房地产	地方国有企业	江苏省	超短期融资债券
联发集团有限公司	102101940. IB	21 联发集 MTN002	2021-09-22	4.30	6.0000	AAA	AA+	3.79	银行间	2027-09-24	联合资信评估股份有限公司	房地产	地方国有企业	福建省	一般中期票据
常高新集团有限公司	102101925. IB	21 常高新 MTN001	2021-09-22	5.00	3.0000	AAA	AAA	4.50	银行间	2024-09-24	联合资信评估股份有限公司	房地产	地方国有企业	江苏省	一般中期票据

数据来源: wind, 安融评级整理

## 报告声明

本报告由安融信用评级有限公司（Anrong Credit Rating Co., Ltd）（简称“安融评级”，ARR）提供，本报告中所提供的信息，均由安融评级相关研究人员根据公开资料，依据国际和行业通行准则做出阐述，并不代表公司观点。

本报告所依据的信息均来源于公开资料，安融评级对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息不会发生任何变化。本报告中所提供的信息均反映本报告初次公开发布时的判断，安融评级有权随时补充、更正和修订有关信息。安融评级已力求报告内容的客观、公正，但文中所有信息仅供参考，不构成任何投资或交易建议。投资者依据本报告提供的信息进行投资或交易所造成的一切后果，安融评级不承担任何法律责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其它偏见，报告阅读者也不应从这些角度加以解读，安融评级及研究人员本人对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

本报告版权归安融评级所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发表。如引用、刊发，需注明出处为安融评级，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

安融评级对于本声明条款具有修改和最终解释权。