



安融评级
ANRONG RATING

2021 年第 4 期

中国房地产行业债券市场周报

(2021.10.18—2021.10.24)

安融评级研究发展部

电话：010-53655619

邮箱：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

◆ 上周房地产行业监管动态

2021 年 10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。

2021 年 10 月 21 日，国新办举行三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会。银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示，银保监会将保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性，促进房地产市场平稳健康发展。

◆ 上周房地产行业债券发行情况

上周（2021 年 10 月 18 日—10 月 24 日），新发行房地产行业债券共 8 支；新发行房地产行业债券的规模为 43.91 亿元。

◆ 房地产行业债券存量情况

截至 2021 年 10 月 24 日，中国房地产行业债券余额尚未清零的有的 2043 支，涉及发行人 336 个，累计债券余额 18,710.91 亿元。

◆ 房地产行业债券违约情况

截至 2021 年 10 月 24 日，中国房地产行业违约债券有 25 支，涉及发行人 7 个，累计违约债券余额 251.71 亿元。

目 录

一、上周房地产行业监管动态.....	1
二、上周房地产行业债券发行情况.....	3
（一）上周新发行房地产行业债券规模.....	3
（二）上周新发行房地产行业债券类别.....	3
（三）上周新发行房地产行业债券上市地点.....	4
（四）上周新发行房地产行业债券的发行人和利率情况.....	4
（五）上周新发行房地产行业债券期限.....	5
（六）上周新发行房地产行业债券主体评级.....	6
（七）上周新发行房地产行业债券区域分布.....	7
（八）上周新发行房地产行业债券募集资金用途.....	7
（九）上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况.....	8
三、中国房地产行业债券存量情况.....	9
（一）中国房地产行业债券存量规模.....	9
（二）中国房地产行业债券上市地点.....	10
（三）中国房地产行业发行人债券余额前 200 名.....	11
四、中国房地产行业债券违约情况.....	17
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表.....	18
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表.....	20
报告声明.....	23

一、上周房地产行业监管动态

全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

2021年10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：**授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作**。试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。本决定自公布之日起施行，**试点实施启动时间由国务院确定**。（新华社）

银保监会：保持房地产金融监管政策连续性稳定性

2021年10月21日，国新办举行三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会。中国银行保险监督管理委员会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示，目前银保监会在房地产领域主要开展的工作有五方面：第一，**督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求**，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，房地产贷款增速稳中趋缓。第二，**保障好刚需群体信贷需求**。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。第三，**因城施策**，指导派出机构配合地方政府做好房地产调控，促进各地房地产市场平稳健康发展。第四，**严肃惩治违法违规行为**。银保监会会同住建部和人民银行联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，指导各地开展专项排查，做好违规问题的整改问责，经营用途贷款违规流入房地产领域的问题得到了有效的遏制。持续四年开展全国性房地产专项检查，对发现的违规行为依法进行处罚。第五，**稳妥做好对住房租**

赁市场的金融支持。加大对保障性租赁住房支持力度，研究细化金融支持措施，会同人民银行推进房地产投资信托基金试点。下一步，银保监会将继续贯彻落实党中央国务院决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，持续落实好房地产长效机制，**准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性，促进房地产市场平稳健康发展。**银保监会首席检查官王朝弟表示，信贷结构稳中有进。9月末，制造业贷款余额22.2万亿元，同比增长12.6%，其中大部分为中长期贷款。我们坚决落实“房住不炒”政策，**房地产贷款增速降至8.6%**，比全部贷款增速低近3个百分点。（经济参考报）

国家统计局：前9个月全国房地产开发投资同比增长8.8%

10月18日，国家统计局发布数据显示，2021年1月份—9月份全国房地产开发投资同比增长8.8%。1月份—9月份，东部地区房地产开发投资59381亿元，同比增长7.9%；中部地区投资23627亿元，增长14.3%；西部地区投资25129亿元，增长6.9%；东北地区投资4431亿元，增长3.7%。1月份—9月份，房地产开发企业到位资金151486亿元，同比增长11.1%；比2019年1—9月份增长16.0%，两年平均增长7.7%。其中，国内贷款18770亿元，下降8.4%；利用外资59亿元，下降36.9%；自筹资金47212亿元，增长6.1%；定金及预收款56689亿元，增长25.6%；个人按揭贷款24124亿元，增长10.7%。（国家统计局）

二、上周房地产行业债券发行情况

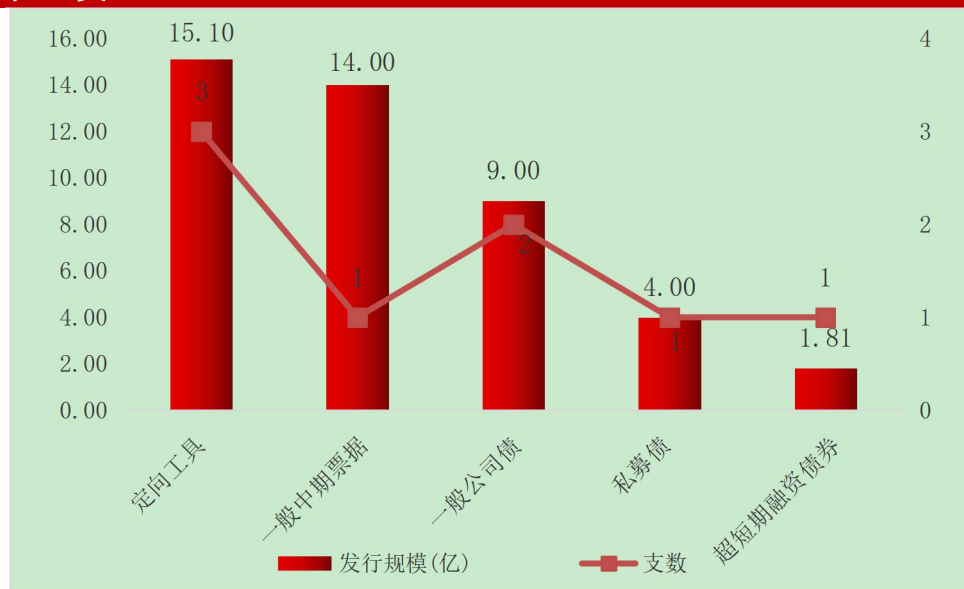
（一）上周新发行房地产行业债券规模

上周（2021年10月18日—10月24日），新发行房地产行业债券共8支；新发行房地产行业债券的规模为43.91亿元。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10月18日—10月24日），房地产行业债券发行类型包括定向工具、一般中期票据、一般公司债、私募债和超短融资债券。其中，定向工具3支，规模为15.10亿元；一般中期票据1支，规模为14.00亿元；一般公司债2支，规模9.00亿元；私募债1支，规模4.00亿元；超短融资债券1支，规模1.81亿元。

图1：上周（2021年10月18日—10月24日）中国房地产行业债券发行类型（单位：亿元、支）

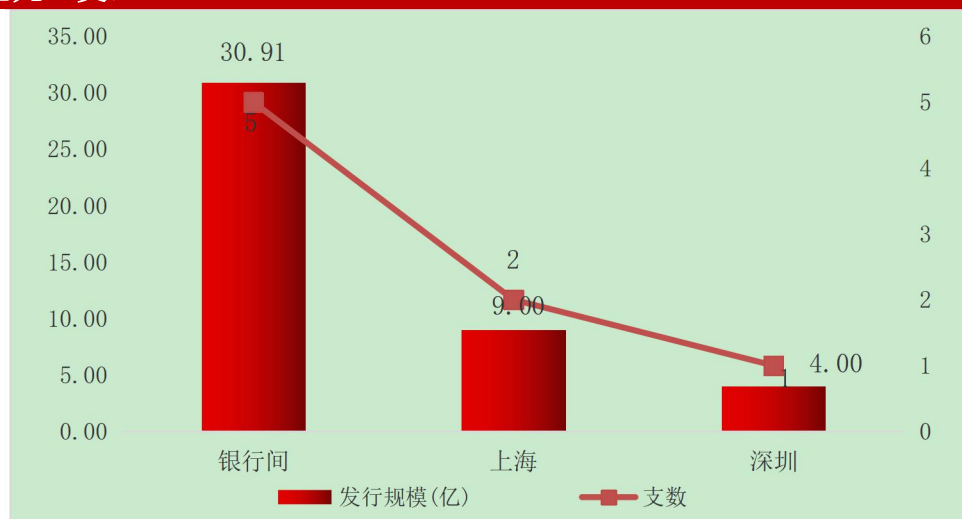


数据来源：Wind，安融评级整理

（三）上周新发行房地产行业债券上市地点

上周（2021年10月18日—10月24日），新发行的8支房地产行业债券上市地点分布在：银行间债券市场、上海交易所和深圳交易所，其中，银行间债券市场5支，规模30.91亿元；上海交易所2支，规模9.00亿元；深圳交易所1支，规模4.00亿元。

图2：上周（2021年10月18日—10月24日）中国房地产行业债券市场分布（单位：亿元、支）



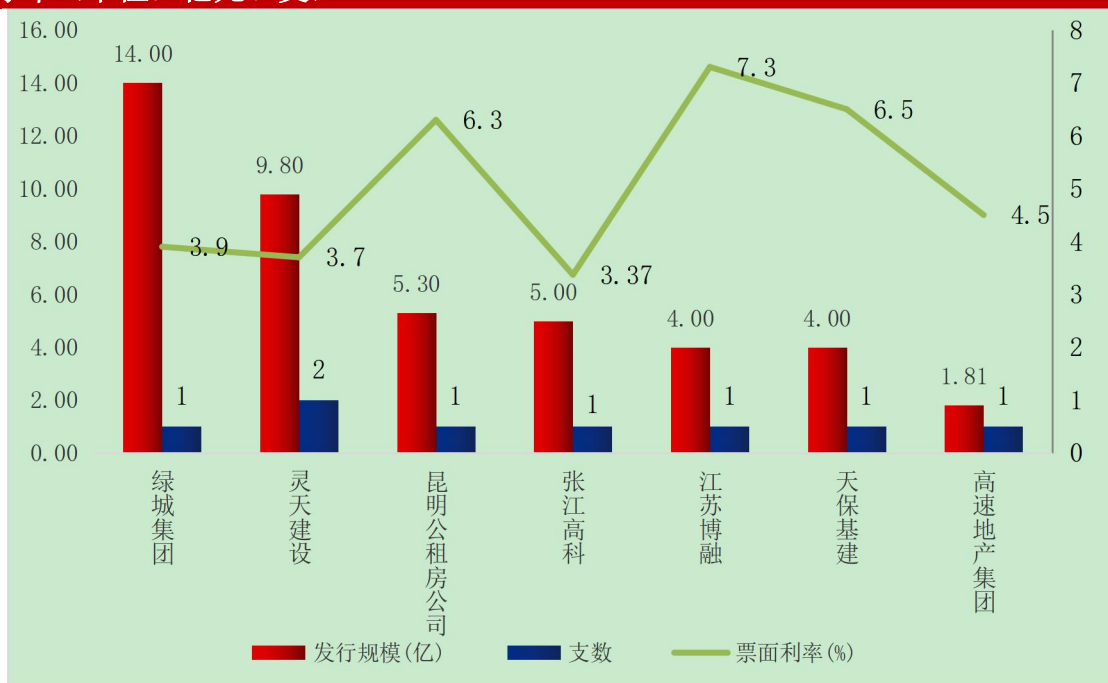
数据来源：Wind，安融评级整理

（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10月18日—10月24日），新发行房地产行业债券的发行人有：绿城房地产集团有限公司1支，规模14.00亿元；苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司2支，规模9.80亿元；昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司1支，规模5.30亿元；上海张江高科技园区开发股份有限公司1支，规模5.00亿元；江苏博融农业发展有限公司1支，规模4.00亿元；天津天保基建股份有限公司1支，规模4.00亿元；安徽省高速地产集团有限公司1支，规模1.81亿元。

发行利率由高到底依次是：江苏博融农业发展有限公司 7.30%；天津天保基建股份有限公司 6.50%；昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 6.30%；安徽省高速地产集团有限公司 4.50%；绿城房地产集团有限公司 3.90%；苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司 3.70%；上海张江高科技园区开发股份有限公司 3.37%。

图3：上周（2021年10月18日—10月24日）中国房地产行业债券发行主体区域分布（单位：亿元、支）

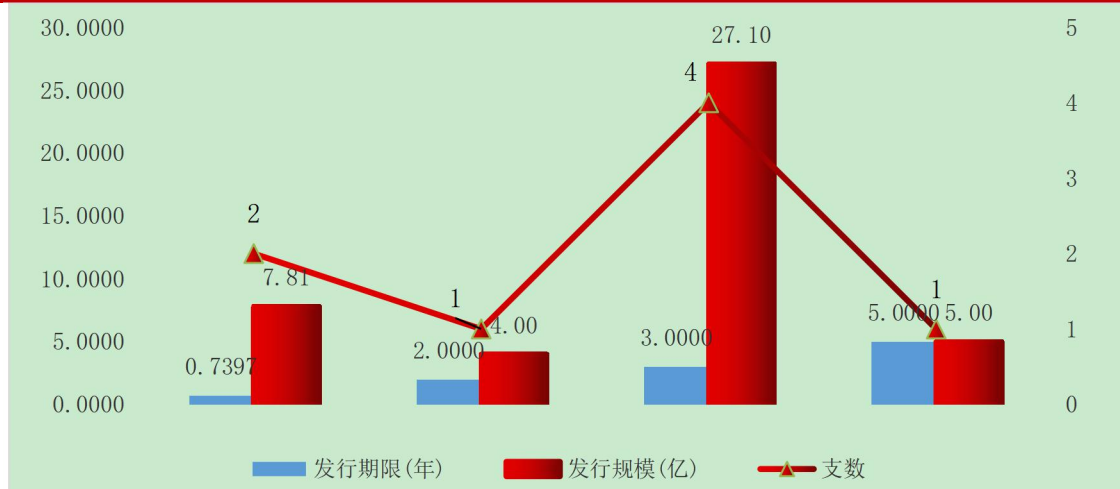


数据来源：Wind，安融评级整理

（五）上周新发行房地产行业债券期限

上周（2021年10月18日—10月24日），房地产行业债券发行期限涵盖0.7397年、2年、3年和5年期。其中，0.7397年期债券2支，规模7.81亿元；2年期债券1支，规模4.00亿元；3年期债券4支，规模27.10亿元；5年期债券1支，规模5.00亿元。

图4：上周（2021年10月18日—10月24日）中国房地产行业债券发行期限（单位：亿元、支）

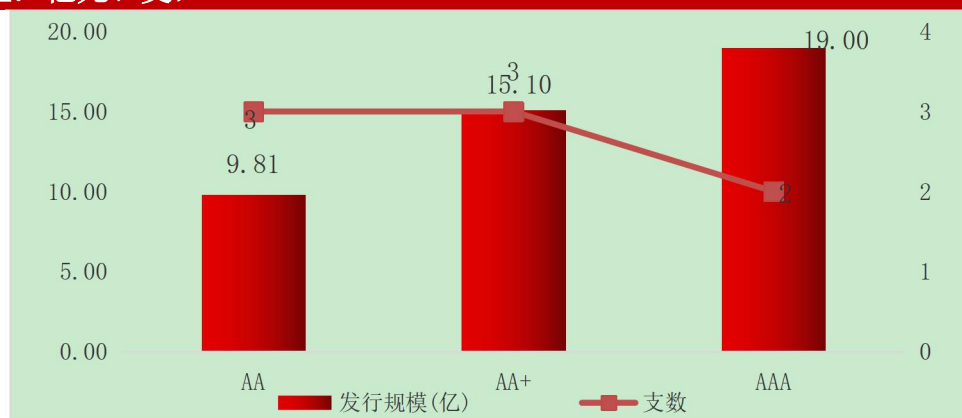


数据来源：Wind，安融评级整理

（六）上周新发行房地产行业债券主体评级

上周（2021年10月18日—10月24日），新发行房地产行业债券主体评级主要集中在AAA级、AA+级和AA级。其中AAA级2支，规模19.00亿元；AA+级3支，规模15.10亿元；AA级3支，规模9.81亿元。

图5：上周（2021年10月18日—10月24日）中国房地产行业债券发行主体评级（单位：亿元、支）

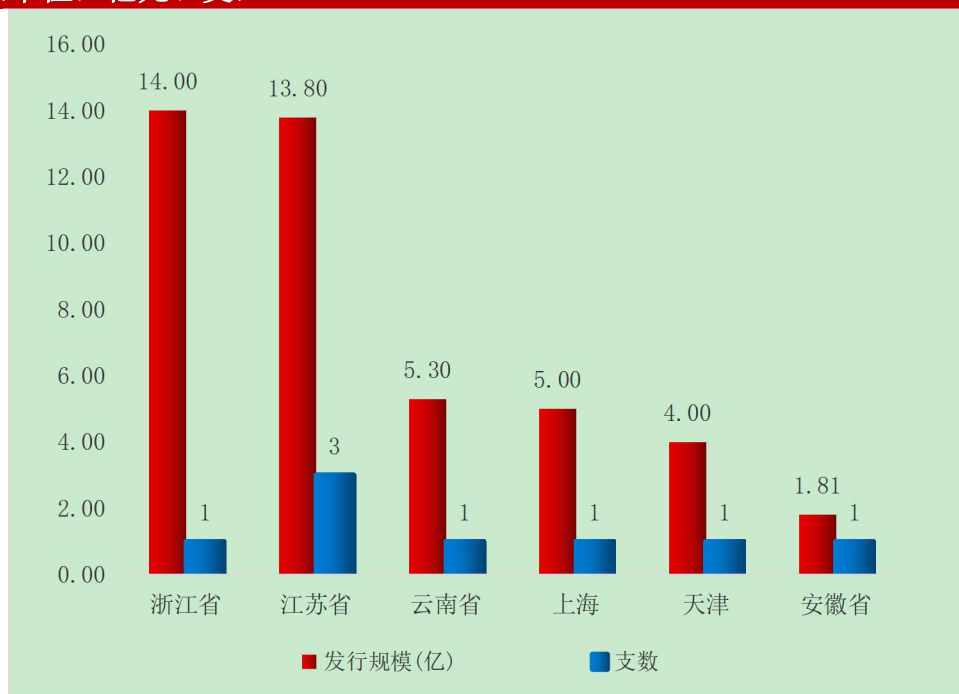


数据来源：Wind，安融评级整理

（七）上周新发行房地产行业债券区域分布

上周（2021年10月18日—10月24日），新发行房地产行业债券发行区域涉及6个省（市），浙江省1支，规模14.00亿元；江苏省3支，规模13.80亿元；云南省1支，规模5.30亿元；上海1支，规模5.00亿元；天津1支，规模4.00亿元；安徽省1支，规模1.81亿元。

图6：上周（2021年10月18日—10月24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募集资金用途

上周（2021年10月18日—10月24日），新发行房地产行业债券募集资金用途如下：

表 1：上周新发行房地产行业债券募集资金用途

债券简称	发行规模(亿)	募集资金用途
21 博融 C1	4.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息债务.
21 吴中灵天 PPN005	3.80	---
21 吴中灵天 PPN002	6.00	---
21 昆明公租 PPN002	5.30	---
21 绿城房产 MTN001	14.00	本期中期票据发行规模为 7 亿元,募集资金用于偿还已发行的债务融资工具.(18 绿城房产 MTN002)
21 高速地产 SCP011	1.81	发行人本期超短期融资券发行金额 1.81 亿元,其中,1.3 亿元用于偿还到期债务融资工具本金,0.51 亿元用于置换发行人偿还 21 高速地产 SCP007 中自有资金用于偿债的部分.
21 基建 01	4.00	本期债券所募集资金将全部用于偿还到期公司债券.
21 张江 03	5.00	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟将 5 亿元用于偿还到期债务.

数据来源: wind, 安融评级整理

（九）上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

上周（2021 年 10 月 18 日—10 月 24 日），新发行房地产行业债券主承销商承销金额分摊情况见下表：

表 2：上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

债券简称	发行规模(亿)	承销金额主承分摊
21 博融 C1	4.00	天风证券股份有限公司 2 亿元;华英证券有限责任公司 2 亿元
21 吴中灵天 PPN005	3.80	宁波银行股份有限公司 1.27 亿元;上海浦东发展银行股份有限公司 1.27 亿元;中信银行股份有限公司 1.27 亿元

21 吴中灵天 PPN002	6.00	中国光大银行股份有限公司 3 亿元;中国建设银行股份有限公司 3 亿元
21 昆明公租 PPN002	5.30	中国光大银行股份有限公司 2.65 亿元;中信银行股份有限公司 2.65 亿元
21 绿城房产 MTN001	14.00	招商证券股份有限公司 7 亿元;中国银行股份有限公司 7 亿元
21 高速地产 SCP011	1.81	兴业银行股份有限公司 1.81 亿元
21 基建 01	4.00	中德证券有限责任公司 4 亿元
21 张江 03	5.00	中信证券股份有限公司 5 亿元

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

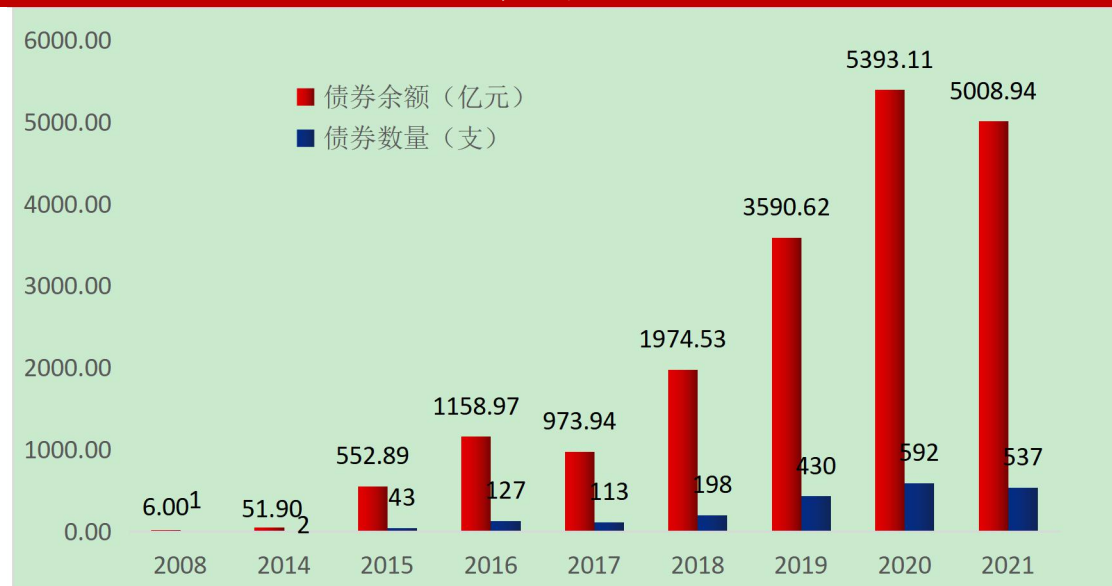
（一）中国房地产行业债券存量规模

截至 2021 年 10 月 24 日,中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有的 2043 支,涉及发行人 336 个,累计债券余额 18,710.91 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 2 支,余额 51.90 亿元;2015 年房地产行业债券有 43 支,余额 572.89 亿元;2016 年房地产行业债券有 127 支,余额 1158.97 亿元;2017 年房地产行业债券有 113 支,余额 973.94 亿元;2018 年房地产行业债券有 198 支,余额 1,974.53 亿元;2019 年房地产行业债券有 430 支,余额 3,590.62 亿元;2020 年房地产行业债券有 592 支,余

额 5,393.11 亿元；2021 年（截至 2021 年 10 月 24 日）房地产行业债券有 537 支，余额 5,008.94 亿元。

图 7：中国房地产行业债券余额和数量（截至 2021 年 10 月 24 日，单位：亿元、只）

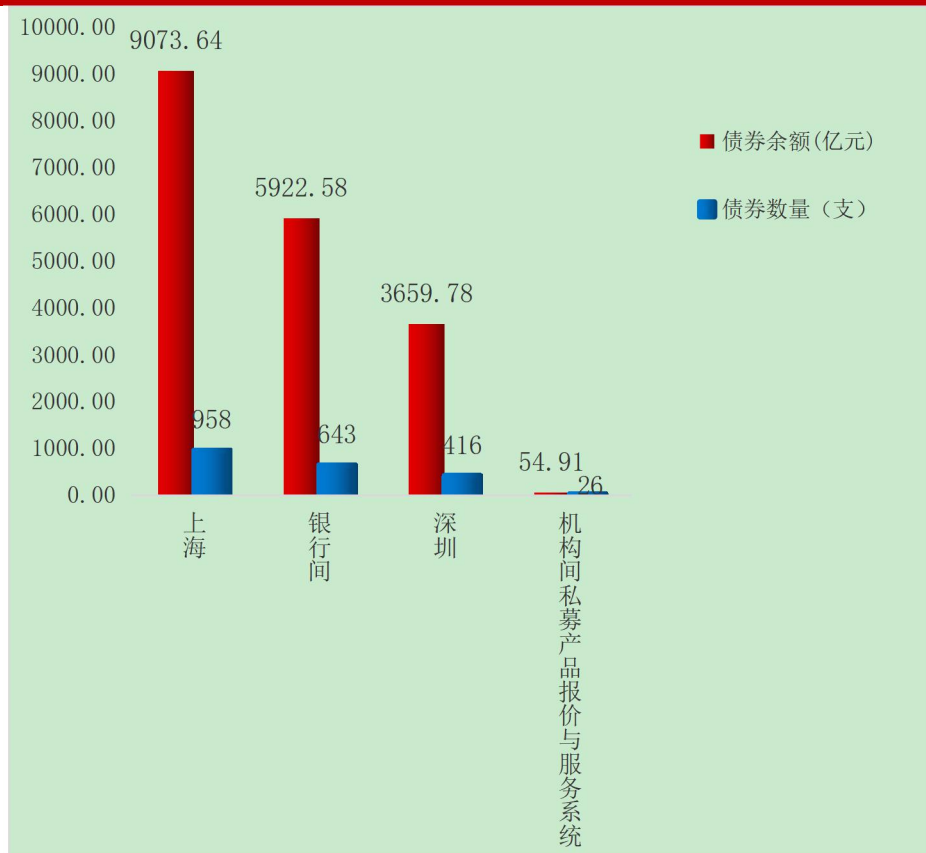


数据来源：wind，安融评级整理

（二）中国房地产行业债券上市地点

截至 2021 年 10 月 24 日，中国房地产行业存续的 2043 支债券上市地点分布在上海交易所、深圳交易所、银行间债券市场和机构间私募产品报价与服务系统。其中上海交易所 958 支，余额 9073.64 亿元；银行间债券市场 643 支，余额 5922.58 亿元；深圳交易所 416 支，余额 3659.78 亿元；机构间私募产品报价与服务系统 26 支，余额 54.91 亿元。

图 8：中国房地产行业债券市场分布（截至 2021 年 10 月 24 日，单位：亿元、只）



数据来源：wind，安融评级整理

（三）中国房地产行业发行人债券余额前 200 名

截至 2021 年 10 月 24 日，中国房地产行业发行人在国内市场债券余额前 200 名如下：

表 3：截至 2021 年 10 月 24 日，中国房地产发行人国内市场债券余额前 200 名

排名	发行人	债券余额 (亿元)	债券数量 (支)
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	434.40	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	绿城房地产集团有限公司	335.71	28

7	华夏幸福基业股份有限公司	324.30	17
8	金融街控股股份有限公司	299.91	20
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	远洋控股集团(中国)有限公司	276.51	14
13	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	276.00	22
14	首创置业股份有限公司	266.40	15
15	中海企业发展集团有限公司	242.98	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	210.75	29
18	常高新集团有限公司	205.70	31
19	前海开源资产管理有限公司	202.33	24
20	华润置地控股有限公司	200.00	15
21	融创房地产集团有限公司	198.25	9
22	华西证券股份有限公司	196.15	18
23	碧桂园地产集团有限公司	191.90	11
24	中国铁建房地产集团有限公司	190.00	11
25	深圳市龙光控股有限公司	189.15	14
26	广州珠江实业集团有限公司	183.30	14
27	北京城建投资发展股份有限公司	174.20	13
28	广州市城市建设开发有限公司	173.00	12
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	上海金茂投资管理集团有限公司	158.00	7
33	中国电建地产集团有限公司	155.20	13
34	中山证券有限责任公司	154.72	39
35	信达投资有限公司	153.72	8
36	广州富力地产股份有限公司	152.15	9
37	上海世茂建设有限公司	137.34	8
38	中国国际金融股份有限公司	133.61	17
39	金科地产集团股份有限公司	132.96	14
40	阳光城集团股份有限公司	130.92	14
41	中信建投证券股份有限公司	130.68	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	上海陆家嘴(集团)有限公司	123.82	7

46	福州市建设发展集团有限公司	121.20	9
47	南京安居建设集团有限责任公司	119.50	6
48	新城控股集团股份有限公司	119.33	17
49	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	118.70	13
50	申万宏源证券有限公司	117.63	24
51	联发集团有限公司	115.30	11
52	杭州滨江房产集团股份有限公司	115.00	14
53	四川蓝光发展股份有限公司	114.34	15
54	上海世茂股份有限公司	114.15	14
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	美的置业集团有限公司	105.20	12
58	泰禾集团股份有限公司	104.16	8
59	华泰证券(上海)资产管理有限公司	103.54	22
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	中交房地产集团有限公司	90.90	7
67	广东珠江投资股份有限公司	90.14	8
68	中华企业股份有限公司	87.57	4
69	融侨集团股份有限公司	86.20	8
70	上海张江高科技园区开发股份有限公司	84.15	12
71	襄阳市住房投资有限公司	82.52	6
72	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	81.63	8
73	中天金融集团股份有限公司	81.50	6
74	苏州新区高新技术产业股份有限公司	81.20	9
75	合景泰富集团控股有限公司	80.00	3
76	江苏中南建设集团股份有限公司	79.92	10
77	金辉集团股份有限公司	77.00	7
78	北京北辰实业股份有限公司	76.17	8
79	复地(集团)股份有限公司	75.96	7
80	华远地产股份有限公司	74.00	6
81	奥园集团有限公司	70.40	4
82	中国保利集团有限公司	70.00	3
83	国开证券股份有限公司	69.10	7
84	中粮置业投资有限公司	68.60	6

85	厦门住宅建设集团有限公司	68.50	5
86	信达证券股份有限公司	68.00	3
87	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	65.00	4
88	光明房地产集团股份有限公司	64.70	10
89	花样年集团(中国)有限公司	64.47	5
90	上海临港控股股份有限公司	62.55	11
91	昆山城市建设投资发展集团有限公司	62.00	11
92	北京首都开发控股(集团)有限公司	61.86	9
93	大悦城控股集团股份有限公司	59.00	4
94	上海国泰君安证券资产管理有限公司	57.69	8
95	新湖中宝股份有限公司	57.25	7
96	杭州市拱墅区城市建设投资发展集团有限公司	55.60	4
97	威海城市投资集团有限公司	55.30	6
98	重庆华宇集团有限公司	54.80	7
99	杭州余杭经济开发建设有限公司	54.00	7
100	华夏幸福基业控股股份公司	53.96	8
101	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	49.70	7
102	重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	48.00	3
103	国购投资有限公司	47.90	10
104	华润置地有限公司	47.00	2
105	荣盛房地产发展股份有限公司	45.00	5
106	温州市城市建设发展集团有限公司	45.00	6
107	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	44.50	3
108	工银瑞信投资管理有限公司	44.19	6
109	北京电子城高科技集团股份有限公司	44.00	5
110	光大嘉宝股份有限公司	43.80	6
111	天地源股份有限公司	42.00	5
112	大华(集团)有限公司	41.23	4
113	苏州新建元控股集团有限公司	40.25	4
114	京投发展股份有限公司	40.00	4
115	俊发集团有限公司	40.00	2
116	厦门中骏集团有限公司	40.00	3
117	上海城投控股股份有限公司	40.00	2
118	上海金元百利资产管理有限公司	39.70	9
119	华融证券股份有限公司	39.64	17
120	海安经济技术开发区控股集团有限公司	39.40	8
121	碧桂园控股有限公司	39.04	1
122	南京栖霞建设股份有限公司	38.70	7
123	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	38.04	4

124	国信证券股份有限公司	37.95	6
125	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	37.90	5
126	北京金融街投资(集团)有限公司	37.00	1
127	深圳市卓越商业管理有限公司	35.15	2
128	中交地产股份有限公司	35.00	4
129	五矿证券有限公司	34.67	22
130	北京兆泰集团股份有限公司	34.40	3
131	福建阳光集团有限公司	34.39	10
132	申万菱信(上海)资产管理有限公司	34.35	5
133	渤海汇金证券资产管理有限公司	34.23	4
134	格力地产股份有限公司	34.20	5
135	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	34.00	2
136	正源房地产开发有限公司	33.54	2
137	正荣地产控股股份有限公司	33.20	3
138	石榴置业集团有限公司	33.15	3
139	黑牡丹(集团)股份有限公司	33.08	4
140	中银资产管理有限公司	32.53	4
141	安徽省高速地产集团有限公司	31.41	7
142	广西万通房地产有限公司	31.02	5
143	博时资本管理有限公司	30.18	10
144	广东星河湾房地产(集团)有限公司	30.02	3
145	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	30.00	3
146	柳州市房地产开发有限责任公司	30.00	2
147	无锡城建发展集团有限公司	30.00	2
148	建信信托有限责任公司	29.87	3
149	鑫苑(中国)置业有限公司	29.80	4
150	申港证券股份有限公司	28.68	9
151	上海中环投资开发(集团)有限公司	28.61	3
152	无锡市住房保障建设发展有限公司	28.00	4
153	华金证券股份有限公司	27.92	11
154	广州珠江实业开发股份有限公司	27.30	3
155	上海外滩投资开发(集团)有限公司	27.30	4
156	长安国际信托股份有限公司	27.13	2
157	郑州公共住宅建设投资有限公司	26.20	5
158	绿地控股集团有限公司	26.00	2
159	温州市瓯海新城建设集团有限公司	25.50	3
160	杭州市拱墅区经济发展投资有限公司	25.00	3
161	中弘控股股份有限公司	24.90	4
162	孝感市高创投资有限公司	24.60	4

163	重庆协信远创实业有限公司	24.21	4
164	北京华业资本控股股份有限公司	24.16	4
165	南京金融城建设发展股份有限公司	24.00	3
166	光大保德信资产管理有限公司	23.17	6
167	冠城大通股份有限公司	22.52	2
168	桂阳县城市建设投资有限公司	22.10	4
169	上海市北高新股份有限公司	22.10	3
170	广州市天建房地产开发有限公司	22.00	2
171	交银施罗德资产管理有限公司	21.86	2
172	深圳平安汇通投资管理有限公司	21.15	2
173	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	21.08	4
174	江苏博融农业发展有限公司	21.00	7
175	南国置业股份有限公司	20.95	3
176	苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	20.70	4
177	东吴证券股份有限公司	20.50	2
178	上海国际信托有限公司	20.33	8
179	禹州市投资总公司	20.19	5
180	北京住总房地产开发有限责任公司	20.00	2
181	杭州萧山三阳房地产投资管理有限公司	20.00	2
182	首创证券股份有限公司	20.00	4
183	华南国际工业原料城(深圳)有限公司	19.88	3
184	华润深国投信托有限公司	19.71	4
185	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	19.20	4
186	高邮市建设投资发展集团有限公司	19.00	5
187	厦门思明国有控股集团有限公司	18.70	5
188	中国金谷国际信托有限责任公司	18.59	10
189	景瑞地产(集团)有限公司	18.50	2
190	都城伟业集团有限公司	18.10	2
191	包头市保障性住房发展建设投资有限公司	18.00	2
192	广东海伦堡地产集团有限公司	18.00	2
193	招商局积余产业运营服务股份有限公司	18.00	2
194	娄底市万宝新区开发投资集团有限公司	17.60	4
195	当阳市鑫源投资开发有限责任公司	17.40	3
196	南方资本管理有限公司	17.35	4
197	苍南县国有资产投资集团有限公司	17.00	3
198	湖州西塞山开发建设有限公司	17.00	3
199	四川新希望房地产开发有限公司	17.00	2
200	上海实业发展股份有限公司	16.90	2

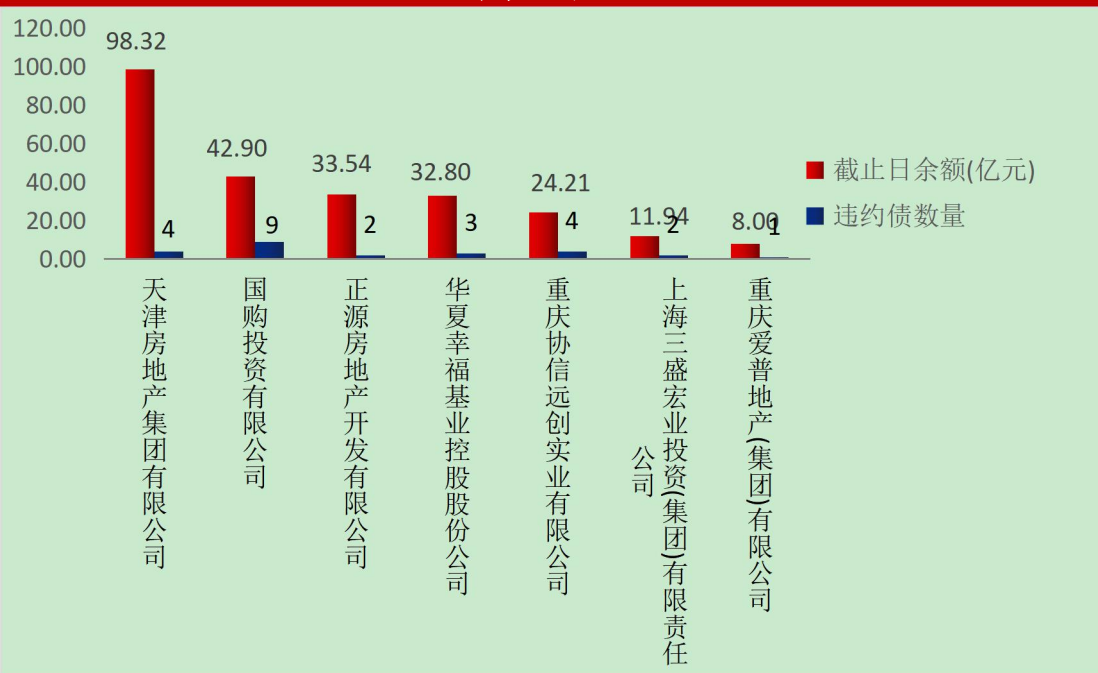
数据来源: wind, 安融评级整理

四、中国房地产行业债券违约情况

截至2021年10月24日，中国房地产行业违约债券有25支，涉及发行人7个，累计违约债券余额251.71亿元。

违约债券余额由高到低的依次是：天津房地产集团4支，违约债余额98.32亿元；国购投资有限公司9支，违约债余额42.90亿元；正源房地产2支，违约债余额33.54亿元；华夏幸福3支，违约债余额32.80亿元；重庆协信远创实业4支，违约债余额24.21亿元；上海三盛宏业投资(集团)2支，违约债余额11.94亿元；重庆爱普地产(集团)1支，违约债余额8.00亿元。房地产行业违约债的主要信息统计情况见附表2。

图9：中国房地产行业违约债券余额和数量（截至2021年10月24日，单位：亿元、只）



数据来源：wind，安融评级整理

附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表

表：上周（2021年10月18日—10月24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	发行人所属行业	发行人企业性质	发行人省份	发行方式	债券类型
江苏博融农业发展有限公司	197287.SH	21博融C1	2021-10-22	4.00	2.0000		AA	7.30	上海	2023-10-25	房地产	地方国有企业	江苏省	私募	私募债
苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	032191149.IB	21吴中灵天PPN005	2021-10-21	3.80	3.0000		AA+	4.10	银行间	2024-10-25	房地产	地方国有企业	江苏省	私募	定向工具
苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	032100891.IB	21吴中灵天PPN002	2021-10-19	6.00	0.7397		AA+	3.30	银行间	2022-07-18	房地产	地方国有企业	江苏省	私募	定向工具
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	032101141.IB	21昆明公租PPN002	2021-10-19	5.30	3.0000		AA+	6.30	银行间	2024-10-21	房地产	地方国有企业	云南省	私募	定向工具
绿城房地产集	102102091.IB	21绿城房产	2021-10-19	14.00	3.0000		AA A	3.90	银行	2024-10-20	房地	中央国有	浙江	公	一般中期

团有限公司		MTN001							间		产	企业	省	募	票据
安徽省高速地产集团有限公司	012103806.IB	21 高速地产 SCP011	2021-10-19	1.81	0.7397	AA		4.50	银行间	2022-07-18	房地产	地方国有企业	安徽省	公募	超短期融资债券
天津天保基建股份有限公司	149670.SZ	21 基建 01	2021-10-18	4.00	3.0000	AA A	AA	6.50	深圳	2024-10-19	房地产	地方国有企业	天津	公募	一般公司债
上海张江高科技园区开发股份有限公司	188888.SH	21 张江 03	2021-10-18	5.00	5.0000	AA A	AA A	3.37	上海	2026-10-20	房地产	地方国有企业	上海	公募	一般公司债

数据来源: wind, 安融评级整理

附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表

表：上周（2021年10月18日—10月24日）房地产行业违约债主要信息表

	发行人	发行规模 (亿元)	违约发 生日	截止日余 额(亿元)	到期日	所属 地区	所属 Wind 行业	企业性 质	违约前主 体评级	债券类 型	交 易 所
20 华 EB02	华夏幸福基业控股股份 公司	7.00	2021- 06-15	1.30	2023- 06-12	河北 省	房地产开发	民营企 业	C	可交换 债	上海
16 隆 地 02	重庆爱普地产(集团)有 限公司	8.00	2020- 06-08	8.00	2021- 06-08	重庆	房地产开发	民营企 业	A	私募债	深圳
19 华 控 04	华夏幸福基业控股股份 公司	20.00	2021- 08-30	19.00	2022- 08-29	河北 省	房地产开发	民营企 业	C	私募债	上海
H6 天 房 02	天津房地产集团有限公 司	82.00	2021- 03-16	62.55	2021- 03-16	天津	多样化房地 产活动	地方国 有企业		私募债	深圳
16 天 房 04	天津房地产集团有限公 司	20.00	2020- 09-08	20.00	2021- 09-08	天津	多样化房地 产活动	地方国 有企业		私募债	上海
16 协 信 08	重庆协信远创实业有限 公司	5.40	2021- 09-27	5.40	2021- 09-27	重庆	房地产开发	中外合 资企业	C	一般公 司债	上海
18 协 信 01	重庆协信远创实业有限 公司	7.10	2021- 03-09	4.82	2021- 03-09	重庆	房地产开发	中外合 资企业	AA-	私募债	上海

16 国购 02	国购投资有限公司	6.60	2019-03-18	6.60	2021-03-17	安徽省	房地产开发	民营企业	C	一般公司债	深圳
20 幸福 01	华夏幸福基业控股股份公司	12.50	2021-09-22	12.50	2025-09-21	河北省	房地产开发	民营企业	C	一般公司债	上海
18 国购 04	国购投资有限公司	1.00	2019-03-26	1.00	2023-08-24	安徽省	房地产开发	民营企业	C	一般公司债	深圳
16 正源 01	正源房地产开发有限公司	20.00	2020-07-15	13.54	2021-07-15	辽宁省	房地产开发	其他	C	一般公司债	上海
16 国购 01	国购投资有限公司	5.00	2019-02-01	5.00	2021-02-01	安徽省	房地产开发	民营企业	B	一般公司债	深圳
19 三盛 05	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	5.30	2021-08-09	5.30	2022-08-09	上海	房地产开发	民营企业	AA	私募债	上海
16 三盛 04	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	7.50	2020-09-22	6.64	2021-09-22	上海	房地产开发	民营企业	AA	私募债	上海
16 协信 06	重庆协信远创实业有限公司	10.00	2021-07-14	8.38	2021-07-14	重庆	房地产开发	中外合资企业	C	一般公司债	上海
16 正源 03	正源房地产开发有限公司	20.00	2019-09-19	20.00	2019-09-19	辽宁省	房地产开发	其他	AA-	私募债	上海
18 国购 03	国购投资有限公司	1.12	2019-03-26	1.12	2023-08-16	安徽省	房地产开发	民营企业	C	一般公司债	深圳

17 国 购 03	国购投资有限公司	3.00	2019- 03-26	3.00	2020- 12-29	安徽 省	房地产开发	民营企业	C	私募债	深圳
16 天 房 03	天津房地产集团有限公 司	7.00	2020- 10-26	7.00	2021- 04-26	天津	多样化房地 产活动	地方国 有企业		私募债	上海
H6 天 房 01	天津房地产集团有限公 司	18.00	2021- 02-01	8.77	2021- 02-01	天津	多样化房地 产活动	地方国 有企业		私募债	深圳
18 国 购 01	国购投资有限公司	5.00	2019- 03-26	5.00	2023- 04-11	安徽 省	房地产开发	民营企业	C	一般公 司债	深圳
17 国 购 01	国购投资有限公司	8.00	2019- 03-26	8.00	2020- 08-29	安徽 省	房地产开发	民营企业	C	私募债	深圳
16 国 购 03	国购投资有限公司	8.40	2019- 07-25	8.40	2021- 07-25	安徽 省	房地产开发	民营企业	C	一般公 司债	深圳
16 协 信 05	重庆协信远创实业有限 公司	12.60	2021- 05-12	5.61	2021- 05-12	重庆	房地产开发	中外合 资企业	B	一般公 司债	上海
18 国 购 02	国购投资有限公司	4.78	2019- 03-26	4.78	2023- 05-21	安徽 省	房地产开发	民营企业	C	一般公 司债	深圳

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。