

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。

## 概要

### ◆ 上周房地产行业监管动态

财政部部长刘昆：进一步深化房地产税改革试点。

央行：稳妥实施好房地产金融审慎管理制度。

### ◆ 上周房地产行业债券发行情况

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），新发行房地产行业债券共 19 支；新发行房地产行业债券的规模为 114.60 亿元。

### ◆ 房地产行业债券存量情况

截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1379 支，涉及发行人 256 个，累计债券余额 12346.79 亿元。

### ◆ 房地产行业债券违约情况

截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产行业违约债券有 29 支，涉及发行人 10 个，累计违约债券余额 278.78 亿元。

## 目 录

一、境内债券 .....	1
（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 .....	1
1、上周新发行房地产行业债券规模 .....	1
2、上周新发行房地产行业债券类别 .....	1
3、上周新发行房地产行业债券上市地点 .....	2
4、上周新发行房地产行业债券的发行人和利率情况 .....	2
5、上周新发行房地产行业债券期限 .....	4
6、上周新发行房地产行业债券主体评级 .....	5
7、上周新发行房地产行业债券区域分布 .....	6
8、上周新发行房地产行业债券募集资金用途 .....	6
9、上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况 .....	7
（三）中国房地产行业债券存量情况 .....	9
1、中国房地产行业债券存量规模 .....	9
2、中国房地产行业债券上市地点 .....	10
3、中国房地产行业发行人债券余额前 100 名 .....	11
（四）中国房地产行业债券违约情况 .....	14
二、中资离岸债 .....	15
（一）上周新发行房地产行业中资离岸债 .....	15
（二）房地产行业中资离岸债存量统计 .....	15
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表 .....	17
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表 .....	20
附表 3：新发行房地产行业中资离岸债券主要信息统计表 .....	24
附表 4：房地产行业中资离岸债存量主要信息统计表 .....	25
报告声明 .....	31

## 一、境内债券

### （一）上周房地产行业监管动态

#### 财政部部长刘昆：进一步深化房地产税改革试点

12 月 14 日，中国人大网发布财政部部长刘昆在 2021 年 10 月 19 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上对《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定（草案）》的说明。刘昆指出，进一步深化房地产税改革试点，可以发挥试点对整体改革的示范、突破、带动作用，强化房地产调控需求侧管理，稳定市场预期，也为今后全国统一立法积累经验、创造条件。

#### 央行：稳妥实施好房地产金融审慎管理制度

12 月 14 日，人民银行党委召开会议传达学习中央经济工作会议精神，会议强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加快完善住房租赁金融政策体系，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

### （二）上周房地产行业债券发行情况

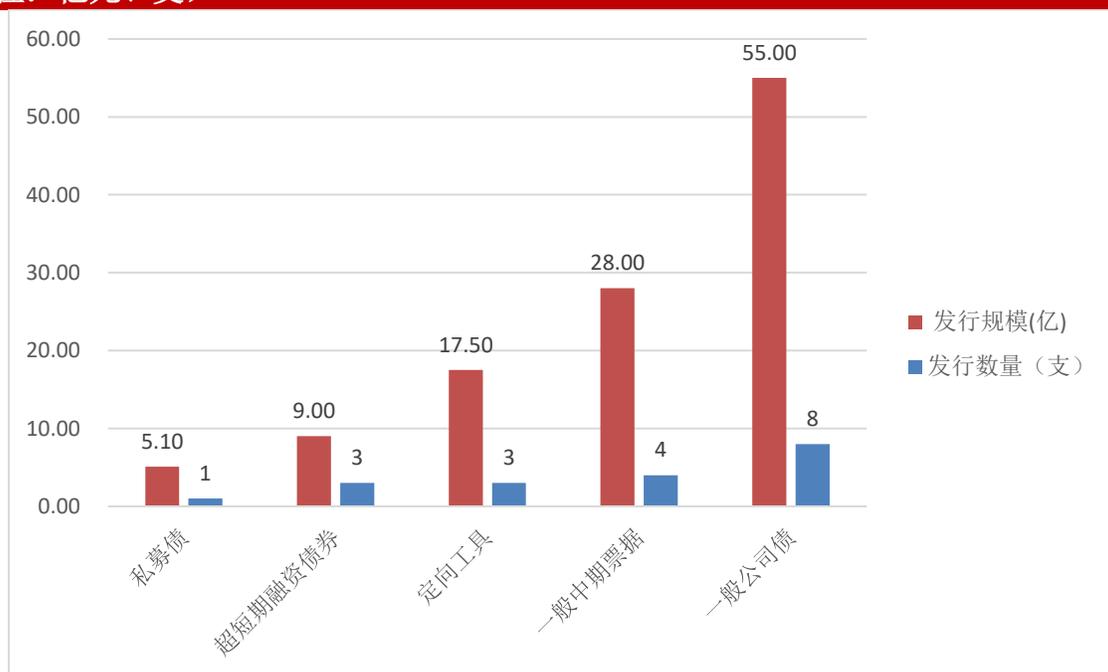
#### 1、上周新发行房地产行业债券规模

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），新发行房地产行业债券共 19 支；规模为 114.60 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。

#### 2、上周新发行房地产行业债券类别

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），房地产行业债券发行类型包括私募债、超短期融资债券、定向工具、一般中期票据和一般公司债。其中，私募债 1 支，规模 5.10 亿元；超短期融资债券 3 支，规模 9.00 亿元；定向工具 3 支，规模 17.50 亿元；一般中期票据 4 支，规模 28.00 亿元；一般公司债 8 支，规模 55.00 亿元。

图 1：上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日）中国房地产行业债券发行类型（单位：亿元、支）



数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

### 3、上周新发行房地产行业债券上市地点

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），新发行的 19 支房地产行业债券上市地点 10 支在银行间债券市场，6 支在深圳证券交易所，3 支在上海证券交易所。

### 4、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 12 月 13 日—12 月 19 日），新发行房地产行业债券的**发行人**有：泗洪县宏源国有资产经营有限公司 3.50 亿元；阜宁县城发展投资集团有限公司 4.00 亿元；广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司 5.10 亿元；苏州苏高新集团有限公司 9.00 亿元；北京城建投资发展股份有限公司 10.00 亿元；碧桂园地产集团有限公司 10.00 亿元；北京天恒置业集团有限公司 13.00 亿元；金地(集团)股份有限公司 15.00 亿元；金融街控股股份有限公司 15.00 亿元；厦门经济特区房地产开发集团有限公司 15.00 亿元；珠海华发实业股份有限公司 15.00 亿元。

**发行利率由高到底依次是：**广安经济技术开发区恒生投资开发有限公司 7.00%；阜宁县城发展投资集团有限公司 6.60%；碧桂园地产集团有限公司 6.30%；珠海华发实业股份有限公司 4.99%；北京天恒置业集团有限公司 4.50%；泗洪县宏源国有资产经营有限公司 4.30%；金地(集团)股份有限公司 4.04%；北京城建投资发展股份有限公司 3.70%；厦门经济特区房地产开发集团有限公司 3.65%；金融街控股股份有限公司 3.49%；中海企业发展集团有限公司 3.18%；华润置地控股有限公司 3.05%；苏州苏高新集团有限公司 2.69%。

图 2：上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日）中国房地产行业债券发行票面利率（单位：亿元、%）



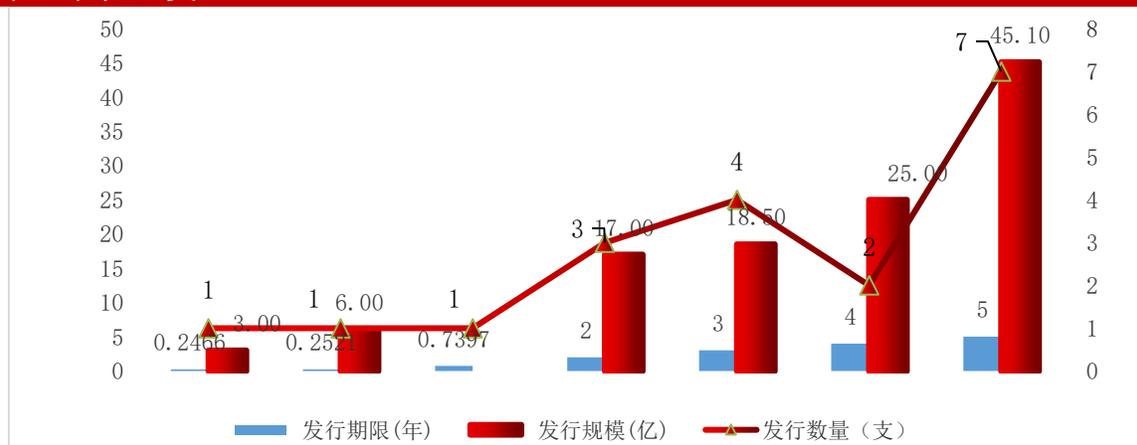
数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

### 5、上周新发行房地产行业债券期限

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），房地产行业债券发行期限涵盖 0.2466 年、0.2521 年、0.7397 年、2 年、3 年、4 年和 5 年期。其中，0.2466 年期债券 1 支，规模 3.00 亿元；0.2521 年期债券 1 支，规模 6.00 亿元；0.7397 年期债券 1 支；2 年期债券 3 支，规模 17.00 亿元；3 年期债券 4 支，规模 18.50 亿元；4 年期债券 2 支，规

模 25.00 亿元；5 年期债券 7 支，规模 45.10 亿元。从发行数量和规模来看，本期新发行债券以 5 年期为主。

图 3：上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日）中国房地产行业债券发行期限（单位：亿元、支）

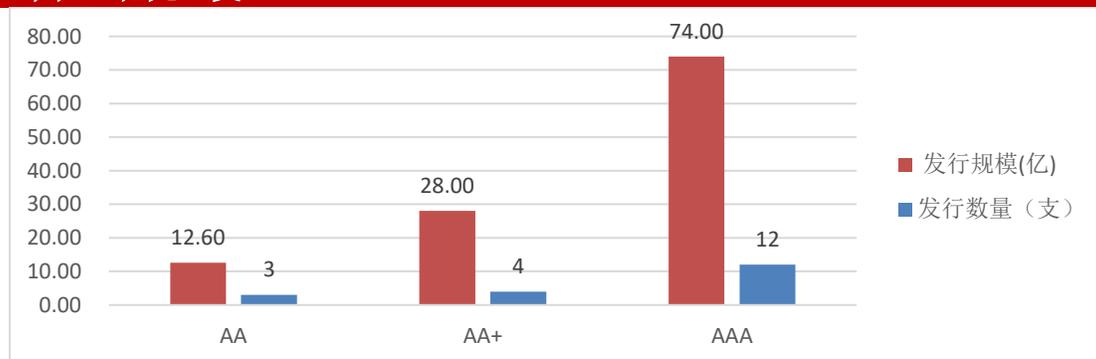


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 6、上周新发行房地产行业债券主体评级

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），新发行房地产行业债券主体评级主要集中在 AA 级、AA+级和 AAA 级。其中 AA 级 3 支，规模 12.60 亿元；AA+级 4 支，规模 28.00 亿元；AAA 级 12 支，规模 74.00 亿元。

图 4：上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日）中国房地产行业债券发行主体评级（单位：亿元、支）

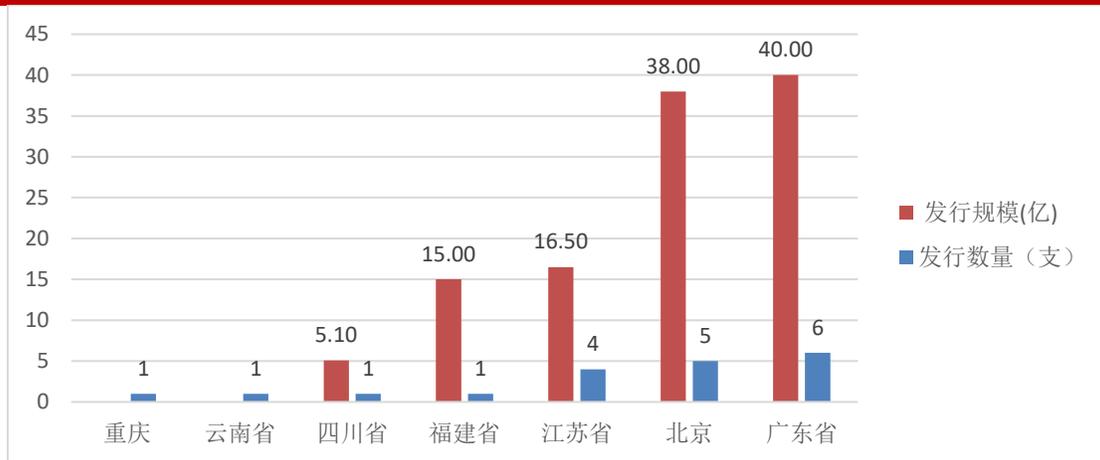


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 7、上周新发行房地产行业债券区域分布

上周（2021年12月13日—12月19日），新发行房地产行业债券发行区域涉及7个省（市），重庆1支；云南省1支；四川省1支，规模5.10亿元；福建省1支，规模15.00亿元；江苏省4支，规模16.50亿元；北京5支，规模38.00亿元；广东省6支，规模40.00亿元。

图 5：上周（2021年12月13日—12月19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，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 8、上周新发行房地产行业债券募集资金用途

上周（2021年12月13日—12月19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 广经 01	5.10	本期债券的募集资金将全部用于偿还有息债务。
21 阜宁城发 PPN003	4.00	
21 碧地 04	10.00	本期发行公司债券募集资金不超过 10 亿元(含),扣除发行费用后,拟用于偿还发行人到期或回售债券本金。

21 华发 05	15.00	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还“18 华发 03”本金或置换偿付公司债券的自有资金。
21 天恒置业 MTN003	13.00	本次中期票据注册规模 50 亿元,首期拟发行不超过 13 亿元,计划将全部用于偿还公司债务本金及利息。
21 泗洪宏源 PPN002	3.50	
21 金地 MTN007	15.00	公司本期中期票据发行 15 亿元,募集资金将全部用于偿还银行贷款
21 京城投 PPN004	10.00	
21 金街 07	5.00	募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。
21 特房 05	15.00	本期债券募集资金拟全部用于偿还回售/赎回/到期的公司债券 85%的本金及利息
21 中海 10		本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01,18 中海 01,19 中海 01 本金。
21 金街 06	10.00	募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。
21 润置 02		本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟使用于偿还有息负债。
21 中海 09		本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01,18 中海 01,19 中海 01 本金。
21 苏州高新 SCP023	6.00	发行人本期拟发行 6 亿元,拟用于偿还发行人的到期超短期融资券。
21 苏州高新 SCP022	3.00	发行人本次拟发行 3 亿元,拟全部用于偿还发行人存续债务融资工具。
21 昆明公租 MTN001		本期中期票据发行金额 5 亿元,募集资金用于发行人偿还有息债务。
21 北辰实业 MTN001		本次中期票据注册金额不超过 14.50 亿元,本期基础发行规模 0 亿元,发行金额上限 14.50 亿元,拟全部用于“18 北辰实业 MTN001”行使赎回选择权需要兑付的本金及利息。
21 渝惠通 SCP002		发行人经中国银行间市场交易商协会注册发行超短期融资券额度 10 亿元,本期发行金额 5 亿元,计划将全部用于偿还发行人本部有息债务.募集资金用途符合法律法规和国家政策要求。

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

## 9、上周新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 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 广经 01	5.10	大同证券有限责任公司 1 亿元;平安证券股份有限公司 4.1 亿元
21 阜宁城发 PPN003	4.00	南京银行股份有限公司 4 亿元
21 碧地 04	10.00	中信建投证券股份有限公司 3.33 亿元;光大证券股份有限公司 3.33 亿元;申港证券股份有限公司 3.33 亿元
21 华发 05	15.00	国泰君安证券股份有限公司 3.75 亿元;华金证券股份有限公司 3.75 亿元;中信建投证券股份有限公司 3.75 亿元;中信证券股份有限公司 3.75 亿元
21 天恒置业 MTN003	13.00	中信建投证券股份有限公司 13 亿元
21 泗洪宏源 PPN002	3.50	江苏银行股份有限公司 1.75 亿元;招商证券股份有限公司 1.75 亿元
21 金地 MTN007	15.00	中国农业银行股份有限公司 7.5 亿元;上海银行股份有限公司 7.5 亿元
21 京城投 PPN004	10.00	中信银行股份有限公司 5 亿元;中信建投证券股份有限公司 5 亿元
21 金街 07	5.00	中信建投证券股份有限公司 5 亿元
21 特房 05	15.00	中信证券股份有限公司 7.5 亿元;兴业证券股份有限公司 7.5 亿元
21 中海 10		中信证券股份有限公司 0 亿元;中信建投证券股份有限公司 0 亿元;国泰君安证券股份有限公司 0 亿元;中国国际金融股份有限公司 0 亿元;平安证券股份有限公司 0 亿元
21 金街 06	10.00	中信建投证券股份有限公司 10 亿元
21 润置 02		中信证券股份有限公司 0 亿元;中信建投证券股份有限公司 0 亿元
21 中海 09		中信证券股份有限公司 0 亿元;中信建投证券股份有限公司 0 亿元;国泰君安证券股份有限公司 0 亿元;中国国际金融股份有限公司 0 亿元;平安证券股份有限公司 0 亿元
21 苏州高新 SCP023	6.00	中国建设银行股份有限公司 3 亿元;浙商银行股份有限公司 3 亿元

21 苏州高新 SCP022	3.00	南京银行股份有限公司 3 亿元
21 昆明公租 MTN001		中信银行股份有限公司 0 亿元;招商银行股份有限公司 0 亿元
21 北辰实业 MTN001		中信建投证券股份有限公司 0 亿元;兴业银行股份有限公司 0 亿元
21 渝惠通 SCP002		中信银行股份有限公司 0 亿元

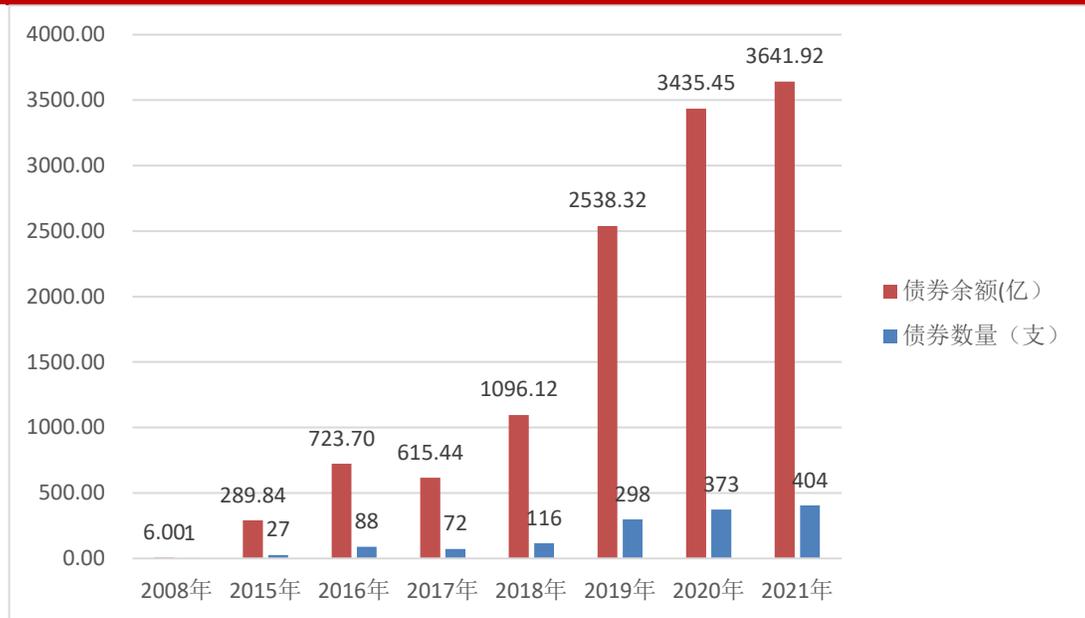
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

### （三）中国房地产行业债券存量情况

#### 1、中国房地产行业债券存量规模

截至 2021 年 12 月 19 日, 中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1379 支, 涉及发行人 256 个, 累计债券余额 12346.79 亿元。其中 2008 年房地产行业债券有 1 支, 余额 6.00 亿元; ; 2015 年房地产行业债券有 27 支, 余额 289.84 亿元; 2016 年房地产行业债券有 88 支, 余额 723.70 亿元; 2017 年房地产行业债券有 72 支, 余额 615.44 亿元; 2018 年房地产行业债券有 116 支, 余额 1096.12 亿元; 2019 年房地产行业债券有 298 支, 余额 2538.32 亿元; 2020 年房地产行业债券有 373 支, 余额 3435.45 亿元; 2021 年 (截至 2021 年 12 月 19 日) 房地产行业债券有 404 支, 余额 3641.92 亿元。

图 6：中国房地产行业债券余额和数量（截至 2021 年 12 月 19 日，单位：亿元、支）



数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 2、中国房地产行业债券上市地点

截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产行业存续的 1379 支债券上市地点分布在上海证券交易所、深圳证券交易所、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 742 支，余额 6854.90 亿元；银行间债券市场 409 支，余额 3421.19 亿元；深圳交易所 206 支，余额 2023.50 亿元；机构间私募产品报价与服务系统 22 支，余额 47.20 亿元。

图 7：中国房地产行业债券市场分布（截至 2021 年 12 月 19 日，单位：亿元、支）



数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

### 3、中国房地产行业发行人债券余额前 100 名

截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产行业发行人在国内市场债券余额前 100 名如下：

表 3：截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产发行人国内市场债券余额前 100 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	重庆龙湖企业拓展有限公司	387.11	31
3	绿城房地产集团有限公司	316.71	26
4	远洋控股集团(中国)有限公司	276.51	14
5	首创置业有限公司	251.40	14
6	中海企业发展集团有限公司	237.00	15
7	常高新集团有限公司	216.70	33
8	建发房地产集团有限公司	215.15	30
9	苏州苏高新集团有限公司	212.00	29
10	中信证券股份有限公司	207.63	41
11	华润置地控股有限公司	200.00	15
12	融创房地产集团有限公司	198.25	9

13	中国铁建房地产集团有限公司	190.00	11
14	深圳市龙光控股有限公司	189.15	14
15	广州珠江实业集团有限公司	188.30	15
16	平安证券股份有限公司	180.44	29
17	碧桂园地产集团有限公司	178.65	11
18	广州市城市建设开发有限公司	173.00	12
19	上海金茂投资管理集团有限公司	158.00	7
20	中国电建地产集团有限公司	155.20	13
21	广州富力地产股份有限公司	146.65	9
22	郑州地产集团有限公司	143.40	15
23	华西证券股份有限公司	138.45	14
24	招商证券资产管理有限公司	138.29	15
25	上海世茂建设有限公司	137.34	8
26	信达投资有限公司	133.72	7
27	重庆市永川区惠通建设发展有限公司	130.80	23
28	前海开源资产管理有限公司	127.03	14
29	上海陆家嘴(集团)有限公司	123.82	7
30	福州市建设发展集团有限公司	121.20	9
31	济南西城投资开发集团有限公司	121.00	7
32	中信建投证券股份有限公司	120.52	10
33	广州市时代控股集团有限公司	116.15	11
34	联发集团有限公司	115.30	11
35	中国国际金融股份有限公司	110.64	14
36	旭辉集团股份有限公司	109.93	7
37	美的置业集团有限公司	105.20	12
38	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	100.00	12
39	鲁能集团有限公司	98.84	7
40	天津房地产集团有限公司	98.32	4
41	厦门经济特区房地产开发集团有限公司	96.63	9
42	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	96.00	9
43	中山证券有限责任公司	94.44	28
44	南京安居建设集团有限责任公司	91.50	5
45	中交房地产集团有限公司	90.90	6
46	融信(福建)投资集团有限公司	86.00	8
47	广东珠江投资股份有限公司	85.14	8
48	华泰证券(上海)资产管理有限公司	84.32	16
49	天风证券股份有限公司	81.35	22
50	融侨集团股份有限公司	80.07	7
51	襄阳市住房投资有限公司	78.14	6

52	金辉集团股份有限公司	77.00	7
53	复地(集团)股份有限公司	75.96	7
54	新郑市投资集团有限公司	75.00	9
55	广州合景控股集团有限公司	73.00	6
56	奥园集团有限公司	70.40	4
57	中国保利集团有限公司	70.00	3
58	国开证券股份有限公司	68.99	7
59	中粮置业投资有限公司	68.60	6
60	厦门住宅建设集团有限公司	68.50	5
61	信达证券股份有限公司	68.00	3
62	咸宁高新投资集团有限公司	67.65	11
63	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	65.00	4
64	北京首都开发控股(集团)有限公司	61.86	9
65	长城证券股份有限公司	58.75	11
66	昆山城市建设投资发展集团有限公司	56.00	11
67	杭州市拱墅区城市建设投资发展集团有限公司	55.60	4
68	威海城市投资集团有限公司	55.30	6
69	重庆高新开发建设投资集团有限公司	55.00	5
70	花样年集团(中国)有限公司	54.97	4
71	重庆华宇集团有限公司	54.80	7
72	杭州临平经济开发建设有限公司	54.00	7
73	合景泰富集团控股有限公司	50.00	2
74	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	49.70	7
75	海安经济技术开发区控股集团有限公司	49.40	10
76	重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	48.00	3
77	北京住总房地产开发有限责任公司	48.00	4
78	国购投资有限公司	47.90	10
79	华润置地有限公司	47.00	2
80	温州市城市建设发展集团有限公司	46.80	7
81	申万宏源证券有限公司	46.67	16
82	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	44.50	3
83	北京兆泰集团股份有限公司	43.10	4
84	大华(集团)有限公司	41.23	4
85	苏州新建元控股集团有限公司	40.25	4
86	俊发集团有限公司	40.00	2
87	厦门中骏集团有限公司	40.00	3

88	华夏幸福基业控股股份公司	39.41	7
89	上海金元百利资产管理有限公司	39.05	9
90	碧桂园控股有限公司	39.04	1
91	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	38.04	4
92	北京金融街投资(集团)有限公司	37.00	1
93	福建阳光集团有限公司	34.39	10
94	苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	34.00	7
95	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	34.00	2
96	正源房地产开发有限公司	33.54	2
97	正荣地产控股股份有限公司	33.20	3
98	石榴置业集团有限公司	33.15	3
99	广西万通房地产有限公司	31.02	5
100	江苏博融农业发展有限公司	31.00	9

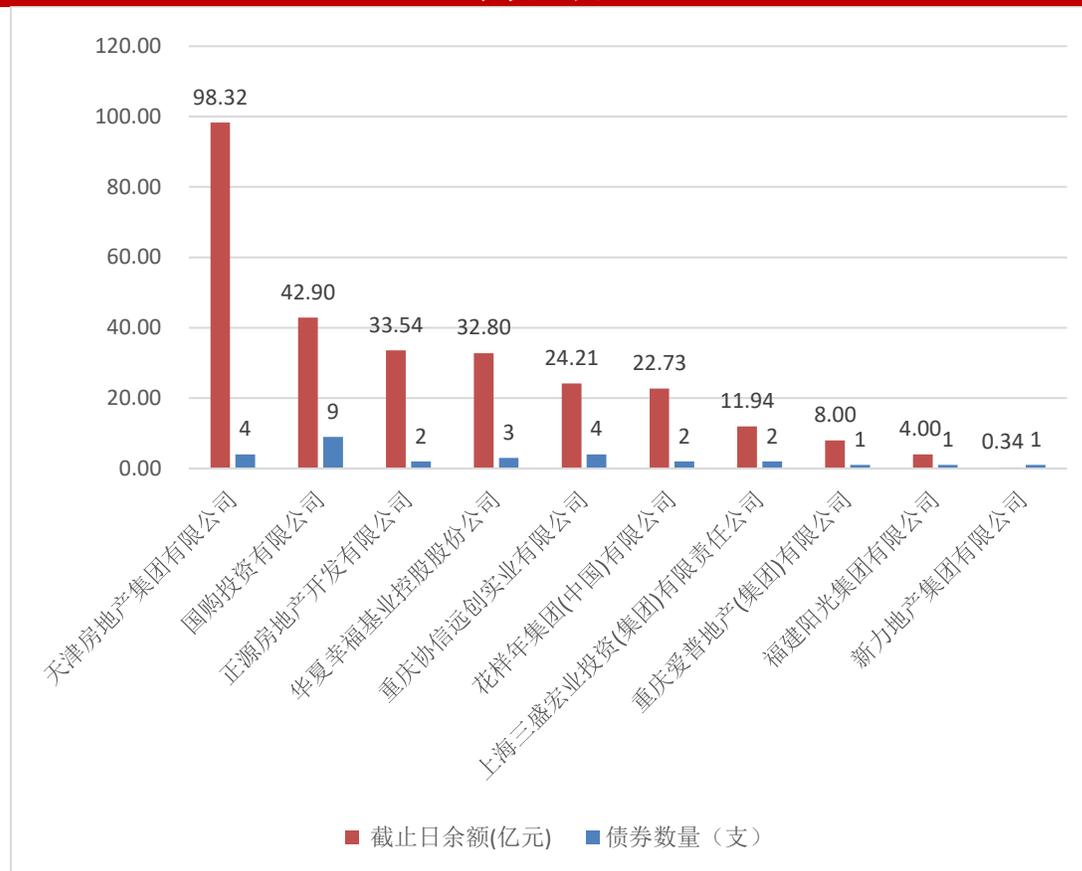
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

#### （四）中国房地产行业债券违约情况

截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产行业违约债券有 29 支，涉及发行人 10 个，累计违约债券余额 278.78 亿元。

违约债券余额由高到低的依次是：天津房地产集团有限公司 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；正源房地产开发有限公司 2 支，违约债余额 33.54 亿元；华夏幸福基业控股股份公司 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；花样年集团(中国)有限公司 2 支，违约债余额 22.73 亿元；上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 2 支，违约债余额 11.94 亿元；重庆爱普地产(集团)有限公司 1 支，违约债余额 8.00 亿元；福建阳光集团有限公司 1 支，违约债余额 4.00 亿元；新力地产集团有限公司 1 支，违约债余额 0.34 亿元。房地产行业违约债的主要信息统计情况见附表 2。

图 8：中国房地产行业违约债券余额和数量（截至 2021 年 12 月 19 日，单位：亿元、只）



数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 二、中资离岸债

### （一）上周新发行房地产行业中资离岸债

上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日），新发行房地产行业中资离岸债券 1 支；规模为 0.13 亿美元。新发行房地产行业中资离岸债券的主要信息统计情况见附表 3。

### （二）房地产行业中资离岸债存量统计

截至 2021 年 12 月 19 日，中国房地产行业中资离岸债券存量涉及发行人 **139** 个，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 66.05 亿元，债券数量 7 支；HKD（港币）存量总额 210.79 亿元，债券数量 17 支；USD（美元）存量总额 2007.27 亿元，债券数量 581 支。房地产行业中资离岸债存量主要信息统计情况见附表 4。

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 12 月 13 日—12 月 19 日）新发行房地产行业债券主要信息表

发行人简称	交易代码	债券简称	发行起始日	到期日	发行规模(亿)	债券评级	主体评级	票面利率(%)	上市地点	发行人企业性质	发行人省份	发行方式	债券类型
恒生公司	197786.SH	21 广经 01	2021-12-14	2026-12-16	5.10	AA+	AA	7.00	上海	地方国有企业	四川省	私募	私募债
阜宁城投	032191445.IB	21 阜宁城发 PPN003	2021-12-14	2023-12-15	4.00		AA	6.60	银行间	地方国有企业	江苏省	私募	定向工具
碧桂园地产	149748.SZ	21 碧地 04	2021-12-15	2025-12-17	10.00	AAA	AAA	6.30	深圳	民营企业	广东省	公募	一般公司债
华发股份	188988.SH	21 华发 05	2021-12-15	2026-12-17	15.00	AAA	AAA	4.99	上海	地方国有企业	广东省	公募	一般公司债
天恒置业	102103263.IB	21 天恒置业 MTN003	2021-12-14	2023-12-16	13.00	AA+	AA+	4.50	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
宏源公司	032191436.IB	21 泗洪宏源 PPN002	2021-12-13	2024-12-15	3.50	AAA	AA	4.30	银行间	地方国有企业	江苏省	私募	定向工具
金地集团	102103254.IB	21 金地 MTN007	2021-12-13	2024-12-15	15.00		AAA	4.04	银行间	公众企业	广东省	公募	一般中期票据

城建发展	032191466.IB	21 京城投 PPN004	2021-12-16	2026-12-17	10.00		AAA	3.70	银行间	地方国有企业	北京	私募	定向工具
金融街	149746.SZ	21 金街 07	2021-12-14	2026-12-16	5.00	AAA	AAA	3.70	深圳	地方国有企业	北京	公募	一般公司债
特房集团	185130.SH	21 特房 05	2021-12-14	2025-12-16	15.00	AA+	AA+	3.65	上海	地方国有企业	福建省	公募	一般公司债
中海地产	149750.SZ	21 中海 10	2021-12-16	2026-12-20		AAA	AAA	3.38	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
金融街	149745.SZ	21 金街 06	2021-12-14	2026-12-16	10.00	AAA	AAA	3.28	深圳	地方国有企业	北京	公募	一般公司债
华润置地	149747.SZ	21 润置 02	2021-12-16	2024-12-20			AAA	3.05	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
中海地产	149749.SZ	21 中海 09	2021-12-16	2024-12-20		AAA	AAA	2.98	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
苏高新集团	012105406.IB	21 苏州高新 SCP023	2021-12-14	2022-03-17	6.00		AAA	2.70	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
苏高新集团	012180200.IB	21 苏州高新 SCP022	2021-12-14	2022-03-14	3.00		AAA	2.68	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
公租房公司	q21121407.IB	21 昆明公租 MTN001	2021-12-16	2023-12-20		AA+	AA+		银行间	地方国有企业	云南省	公募	一般中期票据
北辰实业	q21121506.IB	21 北辰实业 MTN001	2021-12-17	2026-12-21		AAA	AAA		银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据

永川惠通	d21121510.IB	21 渝惠通 SCP002	2021-12-16	2022-09-16			AA+		银行间	地方国有企业	重庆	公募	超短期融资债券
------	--------------	------------------	------------	------------	--	--	-----	--	-----	--------	----	----	---------

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 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 12 月 13 日—12 月 19 日）房地产行业违约债主要信息表

发行人	债券简称	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	企业性质	债券类型	交易所
华夏幸福基业控股股份公司	20 华 EB02	7.00	2021/6/15	1.30	2023/6/12	河北省	民营企业	可交换债	上海
国购投资有限公司	16 国购 02	6.60	2019/3/18	6.60	2021/3/17	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
天津房地产集团有限公司	16 天房 04	20.00	2020/9/8	20.00	2021/9/8	天津	地方国有企业	私募债	上海
福建阳光集团有限公司	18 福建阳光 MTN001	4.00	2021/12/7	4.00	2021/12/7	福建省	民营企业	一般中期票据	银行间
正源房地产开发有限公司	16 正源 01	20.00	2020/7/15	13.54	2021/7/15	辽宁省	其他	一般公司债	上海
天津房地产集团有限公司	H6 天房 02	82.00	2021/3/16	62.55	2021/3/16	天津	地方国有企业	私募债	深圳

华夏幸福基业控股股份公司	19 华控 04	20.00	2021/8/30	19.00	2022/8/29	河北省	民营企业	私募债	上海
重庆协信远创实业有限公司	16 协信 06	10.00	2021/7/14	8.38	2021/7/14	重庆	中外合资企业	一般公司债	上海
上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	16 三盛 04	7.50	2020/9/22	6.64	2021/9/22	上海	民营企业	私募债	上海
上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	19 三盛 05	5.30	2021/8/9	5.30	2022/8/9	上海	民营企业	私募债	上海
国购投资有限公司	18 国购 01	5.00	2019/3/26	5.00	2023/4/11	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
国购投资有限公司	18 国购 02	4.78	2019/3/26	4.78	2023/5/21	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
花样年集团(中国)有限公司	20 花样 02	15.43	2021/11/25	15.43	2023/11/25	广东省	其他	一般公司债	上海
花样年集团(中国)有限公司	19 花样 02	7.30	2021/11/29	7.30	2022/11/29	广东省	其他	一般公司债	上海
国购投资有限公司	18 国购 04	1.00	2019/3/26	1.00	2023/8/24	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳

国购投资有限公司	16 国购 03	8.40	2019/7/25	8.40	2021/7/25	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
正源房地产开发有限公司	16 正源 03	20.00	2019/9/19	20.00	2019/9/19	辽宁省	其他	私募债	上海
天津房地产集团有限公司	16 天房 03	7.00	2020/10/26	7.00	2021/4/26	天津	地方国有企业	私募债	上海
国购投资有限公司	17 国购 01	8.00	2019/3/26	8.00	2020/8/29	安徽省	民营企业	私募债	深圳
国购投资有限公司	17 国购 03	3.00	2019/3/26	3.00	2020/12/29	安徽省	民营企业	私募债	深圳
国购投资有限公司	18 国购 03	1.12	2019/3/26	1.12	2023/8/16	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
重庆协信远创实业有限公司	16 协信 08	5.40	2021/9/27	5.40	2021/9/27	重庆	中外合资企业	一般公司债	上海
天津房地产集团有限公司	H6 天房 01	18.00	2021/2/1	8.77	2021/2/1	天津	地方国有企业	私募债	深圳
新力地产集团有限公司	18 新力 02	3.13	2021/10/19	0.34	2021/10/19	广东省	民营企业	私募债	上海
华夏幸福基业控股股份公司	20 幸福 01	12.50	2021/9/22	12.50	2025/9/21	河北省	民营企业	一般公司债	上海
重庆协信远创实业有限公司	16 协信 05	12.60	2021/5/12	5.61	2021/5/12	重庆	中外合资企业	一般公司债	上海

国购投资有限公司	16 国购 01	5.00	2019/2/1	5.00	2021/2/1	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
重庆协信远 创实业有限公司	18 协信 01	7.10	2021/3/9	4.82	2021/3/9	重庆	中外合资企 业	私募债	上海
重庆爱普地 产(集团)有限 公司	16 隆地 02	8.00	2020/6/8	8.00	2021/6/8	重庆	民营企业	私募债	深圳

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

附表 3：新发行房地产行业中资离岸债券主要信息统计表

表：上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日）新发行房地产行业中资离岸债券主要信息表

发行人	债券名称	债券代码	债务主体	发行人行业性质	币种	实际发行金额(亿)	发行定价日	到期日	票面利率(%)
山东明水国开实业开发有限公司	明水国开 1.98% N20241213	g21121310.00	山东明水国开实业开发有限公司	房地产	USD	0.13	2021-12-08	2024-12-13	1.98%

附表 4：房地产行业中外资离岸债存量主要信息统计表

表：上周（2021 年 12 月 13 日—12 月 19 日）房地产行业中外资离岸债存量主要信息统计表

发行人	CNH（离岸人民币）		HKD（港币）		USD（美元）	
	债券总额 （亿元）	债券数量 （支）	债券总 额（亿 元）	债券数 量 （支）	债券总 额（亿 元）	债券数 量 （支）
CFLD(CAYMAN)INVESTMENT LTD.					28.30	6
China Overseas Fin (Cayman) III Ltd.					10.00	2
China Overseas Finance (Cayman) V Limited					10.00	2
China Overseas Finance (Cayman) Vi Limited					12.00	2
CHINA OVERSEAS FINANCE (CAYMAN) VIII LIMITED			20.00	1	17.44	5
CHINA OVERSEAS FINANCE CAYMAN VII LTD					15.00	2
ELECT GLOBAL INVESTMENTS LIMITED					13.50	3
ENRONG INTERNATIONAL (HONGKONG) LIMITED					3.00	1
FEC FINANCE LIMITED					1.10	2
Fuqing Investment Management Limited					5.00	1
Future Diamond Limited					2.00	1
GREENLAND GLOBAL INVESTMENT LIMITED					7.00	2
HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.					9.00	5
MEGA WISDOM GLOBAL LTD					8.50	2
PCPD CAPITAL LIMITED					15.00	3

PERFECT POINT VENTURES LIMITED	3.00	1
POLY REAL ESTATE FINANCE LTD	15.00	3
RADIANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED	4.75	2
RKI OVERSEAS FINANCE 2017 (A) LIMITED	3.00	1
RKP OVERSEAS FINANCE 2016(A)LIMITED	3.00	1
RKPF OVERSEAS 2019 (E) LIMITED	3.00	1
RKPF OVERSEAS 2019(A) LIMITED	15.96	4
RKPF OVERSEAS 2020(A) LIMITED	10.00	2
SHUI ON DEVELOPMENT(HOLDING)LIMITED	24.00	6
TAICHEN DEVELOPMENT (BVI) LIMITED	1.00	1
Wanda Properties International Co. Ltd.	6.00	1
WHARF REIC FINANCE(BVI)LIMITED	16.50	4
XI HAI AN 2019 LIMITED	3.00	1
XINHU (OVERSEA) 2017 INVESTMENT CO., LTD.	0.87	1
YANGO JUSTICE INTERNATIONAL LIMITED	8.50	3
YANGO(CAYMAN)INVESTMENT LIMITED	10.50	7
YANLORD LAND(HK)CO.,LIMITED	17.00	4
安业环球有限公司	5.00	1
宝龙地产控股有限公司	20.70	11
碧桂园控股有限公司	115.94	20
碧玺国际有限公司	4.50	1
大发地产集团有限公司	6.60	5
当代置业(中国)有限公司	10.21	7
德信中国控股有限公司	5.50	3
东方资本有限公司	0.40	1
方兴光耀有限公司	33.50	8

港龙中国地产集团有限公司			1.58	1
冠诚控股有限公司			5.00	2
光涛投资有限公司			2.00	1
广州市方圆房地产发展有限公司			3.40	1
国瑞置业有限公司			11.02	3
海伦堡中国控股有限公司			4.70	2
合景泰富集团控股有限公司			40.53	13
合生创展集团有限公司			10.30	4
合生资本国际集团有限公司			5.00	2
和骏顺泽投资有限公司			10.50	4
弘阳地产集团有限公司			19.15	8
泓景有限公司	23.00	1	5.00	1
花样年控股集团有限公司			28.71	12
华南城控股有限公司			15.95	9
华侨城(亚洲)控股有限公司			8.00	2
华润置地有限公司	35.00	1	25.50	4
华夏幸福开曼投资公司			3.50	1
汇景控股有限公司			1.38	1
佳源国际控股有限公司			16.77	14
佳兆业集团控股有限公司			113.51	30
建业地产股份有限公司			22.57	8
江苏南通三建国际有限公司			1.81	1
金地(集团)股份有限公司			2.00	1
金地永隆投资有限公司			7.30	2
金辉控股(集团)有限公司			3.00	1
金科地产集团股份有限公司			3.25	1

金轮天地控股有限公司			6.00	4
景程有限公司			52.35	4
景瑞控股有限公司			13.58	9
景业名邦集团控股有限公司			1.55	1
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司			1.00	1
朗诗绿色地产有限公司			4.00	2
力高地产集团有限公司	6.00	1	9.57	5
力佳环球投资有限公司			1.21	1
领地控股集团有限公司			1.50	1
龙光集团有限公司			39.30	15
龙湖集团控股有限公司			36.00	7
绿城中国控股有限公司			6.00	2
绿地全球投资有限公司			41.70	11
绿地香港控股有限公司			1.50	1
牡丹江市城市投资集团有限公司			1.00	1
荣兴达发展(BVI)有限公司			8.00	3
融创中国控股有限公司			66.90	13
融信中国控股有限公司			28.27	12
陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司			3.20	3
陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限 责任公司			0.92	1
上坤地产集团有限公司			3.95	2
时代中国控股有限公司			30.75	12
世茂集团控股有限公司			57.20	9
拓利有限公司			3.00	1

泰禾集团全球有限公司			6.25	2
天誉置业(控股)有限公司	33.00	10	3.10	2
天譽國際控股有限公司			1.92	2
万达地产海外有限公司			11.25	3
万达集团海外有限公司			7.50	3
万科地产(香港)有限公司	14.45	1	45.74	7
五矿建设资本有限公司			1.25	1
香港红星美凯龙全球家居有限公司			3.00	1
香港理想投资有限公司			2.05	3
香港祥生發展有限公司			3.00	3
祥生控股(集团)有限公司			4.00	2
新城发展控股有限公司			11.50	4
新城环球有限公司			22.04	7
新湖(BVI)2018 控股有限公司			8.85	5
新力控股(集团)有限公司			4.43	2
新展控股有限公司			1.10	1
鑫苑置业有限公司	1.60	1	4.70	2
旭辉控股(集团)有限公司	28.00	2	45.76	13
雅居乐集团控股有限公司			45.97	13
阳光 100 中国控股有限公司	7.50	1	3.40	2
阳光城嘉世国际有限公司			13.60	5
耀河国际有限公司			5.17	1
沂晟国际有限公司			6.00	2
怡略有限公司			48.98	10
亿达中国控股有限公司			2.25	1
易居(中国)企业控股有限公司			6.00	4

银城国际控股有限公司				2.75	2
优美商业管理有限公司				2.50	2
禹洲集团控股有限公司				58.62	13
远东发展有限公司				1.42	1
远洋地产宝财 III 有限公司				6.00	1
远洋地产宝财 IV 有限公司				22.20	5
远洋地产宝财 I 有限公司				12.00	2
粤港湾控股有限公司				2.77	1
正荣地产集团有限公司	16.00	2		32.28	12
正商实业有限公司				5.60	3
郑州地产集团有限公司				5.50	1
中国奥园集团股份有限公司				30.00	10
中国海外宏洋财务 IV(开曼)有限公司				5.12	1
中国恒大集团				140.50	13
中国农产品交易有限公司			2.90	1	
中国物流资产控股有限公司			11.09	1	1.50
中國葛洲壩集團海外投資香港有限公司				2.00	1
中环广场有限公司				14.50	4
中骏集团控股有限公司				26.50	7
中梁控股集团有限公司				10.55	7
卓见国际有限公司			78.30	1	
卓裕控股有限公司				12.00	4
<b>总计</b>	<b>66.05</b>	<b>7</b>	<b>210.79</b>	<b>17</b>	<b>2007.27</b>

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 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。