

房地产行业债券市场周报

二零二二年第八期 | 总第二十一期

(2022.02.28——2022.03.06)



安融信用评级有限公司
ANRONG CREDIT RATING CO.,LTD.

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。

概要

◆ 本期房地产行业监管动态

国资委:加大国企对房地产、金融等领域投资管控力度。

郑州出台房地产新政，取消认购又认贷。

◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业债券共 15 支；发行规模为 150.90 亿元。

◆ 房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 3 月 6 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1306 支，涉及发行人 242 个，累计债券余额 11915.43 亿元。

◆ 房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 3 月 6 日，中国房地产行业违约债券有 37 支，涉及发行人 12 个，累计违约债券余额 362.27 亿元。

目 录

| | |
|---------------------------|----|
| 一、境内债券 | 1 |
| （一）本期房地产行业监管动态 | 1 |
| （二）本期房地产行业债券发行情况 | 1 |
| 1、本期新发行房地产行业债券规模 | 1 |
| 2、本期新发行房地产行业债券类别 | 2 |
| 3、本期新发行房地产行业债券上市地点 | 2 |
| 4、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况 | 3 |
| 5、本期新发行房地产行业债券期限 | 4 |
| 6、本期新发行房地产行业债券区域分布 | 5 |
| 7、本期新发行房地产行业债券募集资金用途 | 6 |
| 8、本期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 | 8 |
| 1、中国房地产行业债券存量规模 | 8 |
| 2、中国房地产行业存量债券上市地点 | 9 |
| （四）中国房地产行业债券违约情况 | 10 |
| 二、中资离岸债 | 11 |
| （一）本期新发行房地产行业中资离岸债 | 11 |
| （二）房地产行业中资离岸债存量统计 | 11 |
| 附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表 | 12 |
| 附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表 | 14 |
| 附表 3：新发行房地产行业中资离岸债主要信息统计表 | 18 |
| 附表 4：房地产行业中资离岸债存量主要信息统计表 | 19 |
| 报告声明 | 25 |

一、境内债券

（一）本期房地产行业监管动态

国资委:加大国企对房地产、金融等领域投资管控力度

3月1日，国资委召开了专题推进会通报了国企“瘦身健体”的最新进展。国资委副主任翁杰明强调，今年要严把国有企业新增投资入口，不得在产业基础薄弱、缺乏资源优势的情况下盲目布局新产业。严控非主业投资规模和方向。加大房地产、金融、PPP、对外并购、产业园区建设等重点领域投资管控力度，严控赴高风险国家和地区投资建设，严控投资金额大、建设周期长、跨越国境或涉及多国因素的境外项目建设，严禁超越财务承受能力的举债投资。

郑州出台房地产新政，取消认购又认贷

3月1日，郑州市人民政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》。其中提出降低个人住房消费负担。引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。这意味着郑州成为首个取消“认房又认贷”的大城市。

（二）本期房地产行业债券发行情况

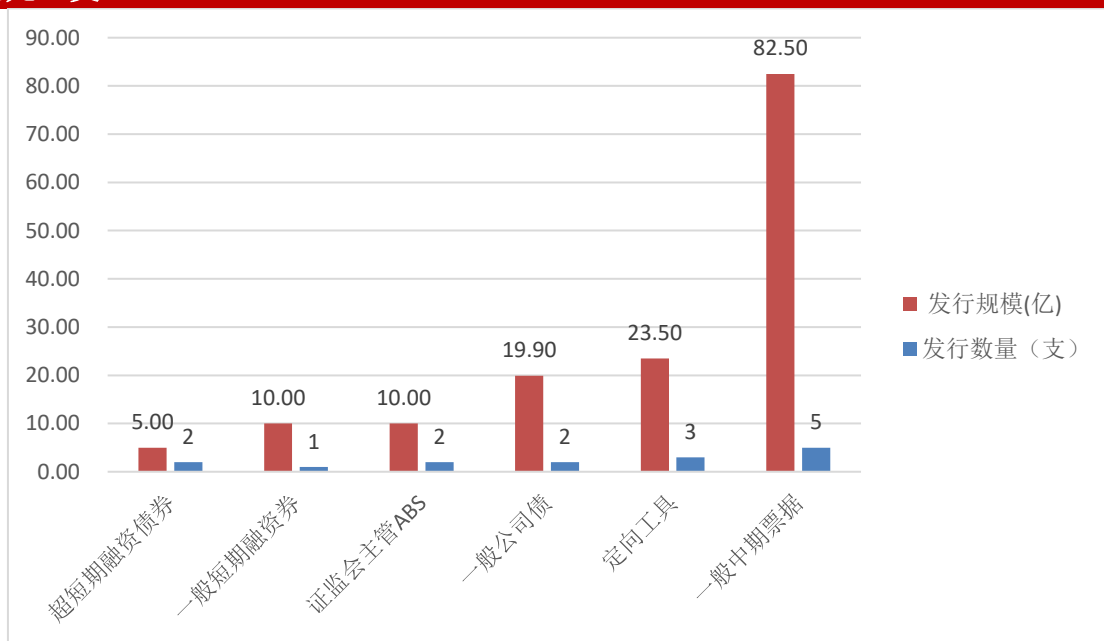
1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业债券共 15 支；发行规模为 150.90 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、本期新发行房地产行业债券类别

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：超短期融资债券 2 支，规模 5.00 亿元；一般短期融资债券 1 支，规模 10.00 亿元；证监会主管 ABS 2 支，规模 10.00 亿元；一般公司债 2 支，规模 19.90 亿元；定向工具 3 支，规模 23.50 亿元；一般中期票据 5 支，规模 82.50 亿元。

图 1：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 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、本期新发行房地产行业债券上市地点

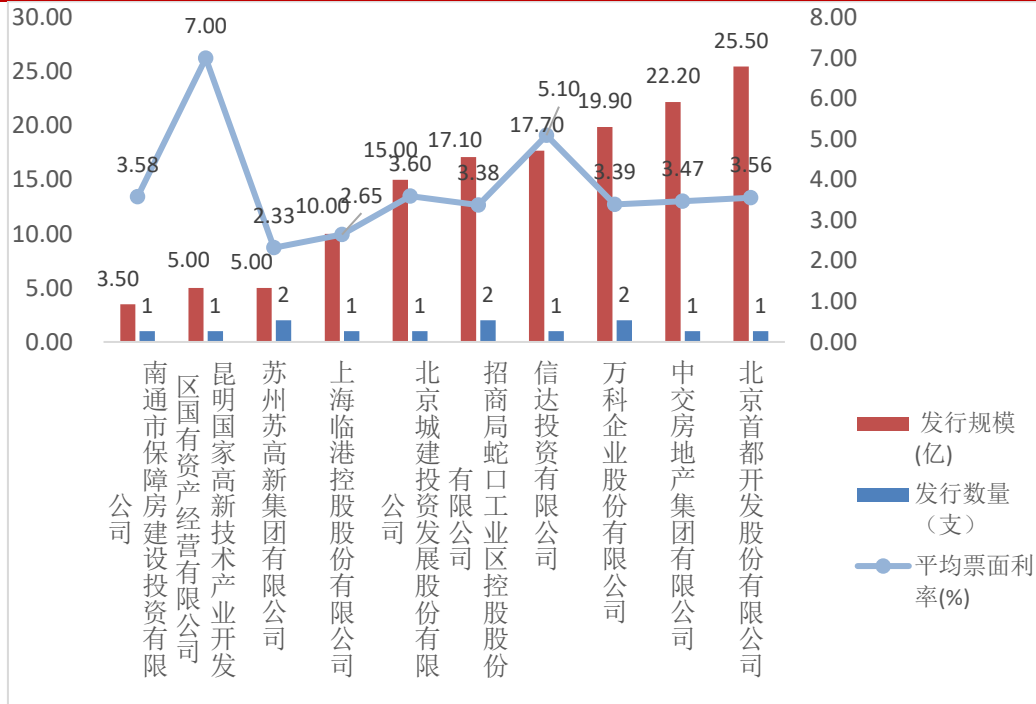
本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行的 15 支房地产行业债券上市地点：2 支在上海证券交易所；2 支在深圳证券交易所；11 支在银行间债券市场。

4、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业债券的**发行人**有：南通市保障房建设投资有限公司（1 支，3.50 亿元）；昆明国家高新技术产业开发区国有资产经营有限公司（1 支，5.00 亿元）；苏州苏高新集团有限公司（2 支，5.00 亿元）；上海临港控股股份有限公司（1 支，10.00 亿元）；北京城建投资发展股份有限公司（1 支，15.00 亿元）；招商局蛇口工业区控股股份有限公司（2 支，17.10 亿元）；信达投资有限公司（1 支，17.70 亿元）；万科企业股份有限公司（2 支，19.90 亿元）；中交房地产集团有限公司（1 支，22.20 亿元）；北京首都开发股份有限公司（1 支，25.50 亿元）。

发行利率最高的是昆明国家高新技术产业开发区国有资产经营有限公司 7.00%；**最低**的是苏州苏高新集团有限公司（22 苏州高新 SCP006）2.30%。

图 2：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日）中国房地产行业债券发行票面利率（单位：亿元、支、%）

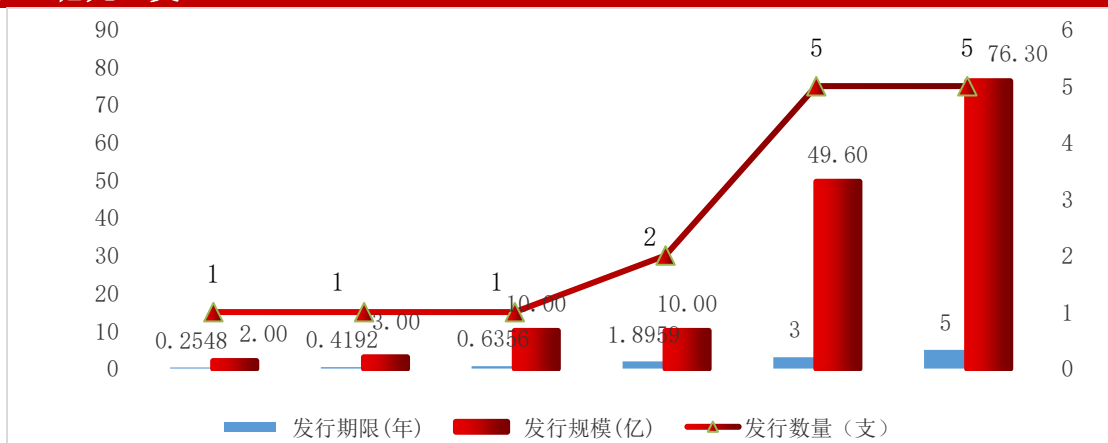


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.2548 年期债券 1 支，规模 2.00 亿元；0.4192 年期债券 1 支，规模 3.00 亿元；0.6356 年期债券 1 支，规模 10.00 亿元；1.8959 年期债券 2 支，规模 10.00 亿元；3 年期债券 5 支，规模 49.60 亿元；5 年期债券 5 支，规模 76.30 亿元。从发行数量和规模来看，本期房地产行业债券以 5 年期为主。

图 3：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日）中国房地产行业债券发行期限（单位：亿元、支）

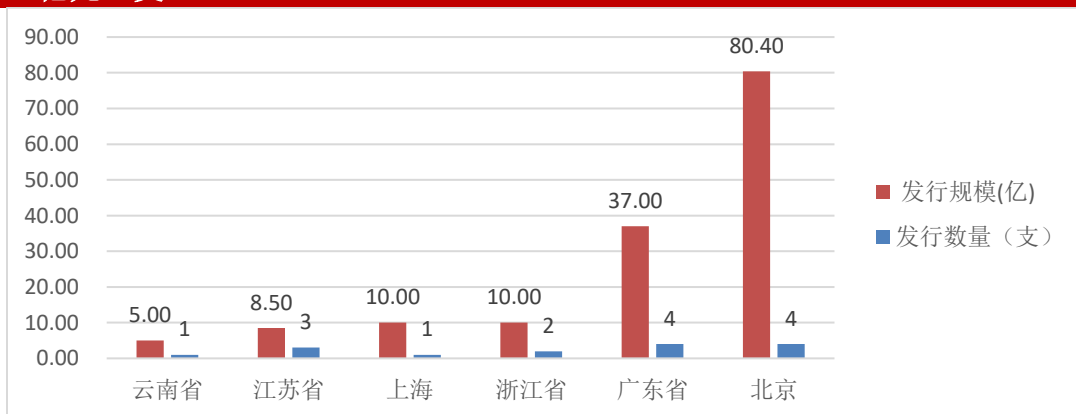


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

6、本期新发行房地产行业债券区域分布

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 6 个省（市），云南省 1 支，规模 5.00 亿元；江苏省 3 支，规模 8.50 亿元；上海 1 支，规模 10.00 亿元；浙江省 2 支，规模 10.00 亿元；广东省 4 支，规模 37.00 亿元；北京 4 支，规模 80.40 亿元。

图 4：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日）中国房地产行业债券发行区域（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、本期新发行房地产行业债券募集资金用途

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业债券募集资金用途如下：

表 1：本期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 |
|-----------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 昆明高新 PPN001 | 5.00 | |
| 22 信达投资 MTN001 | 17.70 | 募集资金拟将其中 17.70 亿扣除发行费用后用于偿还公司有息债务,具体募集资金用途按照公司有息债务到期时间及资金调配安排确定. |
| 22 万科 02 | 11.00 | 本期债券拟发行不超过 19.90 亿元(含),扣除发行费用后,公司拟全部用于偿还回售的公司债券. |
| 22 京城投 PPN002 | 15.00 | |
| 22 南通保障 PPN001 | 3.50 | |
| 22 首开 MTN002 | 25.50 | 公司本次中期票据注册规模 62.5 亿元,本期中期票据发行规模上限为人民币 25.50 亿元,所募集资金拟全部用于偿还债务融资工具本金.(19 首开 PPN001) |
| 22 招商蛇口 MTN002B | 7.10 | 本期中期票据发行 17.1 亿元,用于偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具. |
| 22 中交房产 MTN001 | 22.20 | 本期基础发行规模为 0 亿元,发行规模上限为 22.20 亿元,募集资金用以偿还到期债务融资工具本金和利息. |
| 22 招商蛇口 MTN002A | 10.00 | 本期中期票据发行 17.1 亿元,用于偿还发行人到期的非金融企业债务融资工具. |
| 22 万科 01 | 8.90 | 本期债券拟发行不超过 19.90 亿元(含),扣除发行费用后,公司拟全部用于偿还回售的公司债券. |
| 22 临港控股 CP001 | 10.00 | 本期短期融资券募集资金 10 亿元用途:全部用于补充流动资金,用于支付经营活动中产生的各项税费,采购费等相应款项,以满足发行人日常生产经营需求,进一步优化发行人的债务结构. |
| 22 苏州高新 SCP005 | 3.00 | 发行人本期拟发行 3 亿元,拟用于偿还发行人的到期超短期融资券.(21 苏州高新 SCP021) |
| 22 苏州高新 SCP006 | 2.00 | 发行人本期拟发行 2 亿元,拟用于偿还发行人到期债务融资工具. |
| 绿城 22 次 | 0.50 | |

| | | |
|---------|------|--|
| 绿城 22 优 | 9.50 | |
|---------|------|--|

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

8、本期新发行房地产行业债券主承销商分摊情况

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 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：本期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 |
|-----------------|---------|-------------------------------------------|
| 22 昆明高新 PPN001 | 5.00 | 中国民生银行股份有限公司 5 亿元 |
| 22 信达投资 MTN001 | 17.70 | 光大证券股份有限公司 8.85 亿元;中国光大银行股份有限公司 8.85 亿元 |
| 22 万科 02 | 11.00 | 中信证券股份有限公司 11 亿元 |
| 22 京城投 PPN002 | 15.00 | 浙商银行股份有限公司 7.5 亿元;中信建投证券股份有限公司 7.5 亿元 |
| 22 南通保障 PPN001 | 3.50 | 中国民生银行股份有限公司 3.5 亿元 |
| 22 首开 MTN002 | 25.50 | 中信建投证券股份有限公司 12.75 亿元;杭州银行股份有限公司 12.75 亿元 |
| 22 招商蛇口 MTN002B | 7.10 | 招商银行股份有限公司 3.55 亿元;中国建设银行股份有限公司 3.55 亿元 |
| 22 中交房产 MTN001 | 22.20 | 中信证券股份有限公司 11.1 亿元;中国农业银行股份有限公司 11.1 亿元 |
| 22 招商蛇口 MTN002A | 10.00 | 中国建设银行股份有限公司 5 亿元;招商银行股份有限公司 5 亿元 |
| 22 万科 01 | 8.90 | 中信证券股份有限公司 8.9 亿元 |

| | | |
|----------------|-------|------------------------------------------------------------|
| 22 临港控股 CP001 | 10.00 | 中国建设银行股份有限公司 5 亿元;中国工商银行股份有限公司 5 亿元 |
| 22 苏州高新 SCP005 | 3.00 | 宁波银行股份有限公司 3 亿元 |
| 22 苏州高新 SCP006 | 2.00 | 中国农业银行股份有限公司 2 亿元 |
| 绿城 22 次 | 0.50 | 招商证券股份有限公司 0.17 亿元;中国国际金融股份有限公司 0.17 亿元;中信证券股份有限公司 0.17 亿元 |
| 绿城 22 优 | 9.50 | 招商证券股份有限公司 3.17 亿元;中国国际金融股份有限公司 3.17 亿元;中信证券股份有限公司 3.17 亿元 |

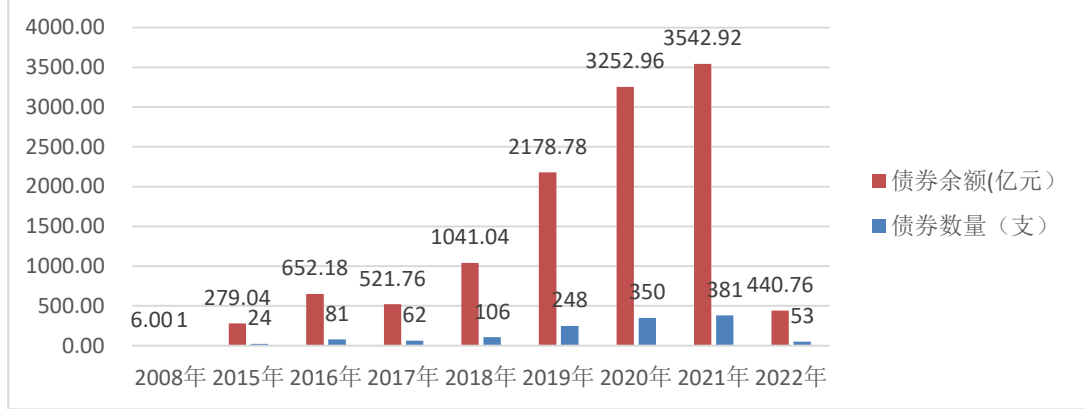
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

（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 2022 年 3 月 6 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 **1306 支**，涉及发行人 **242 个**，累计债券余额 **11915.43 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 24 支，余额 279.04 亿元；2016 年房地产行业债券有 81 支，余额 652.18 亿元；2017 年房地产行业债券有 62 支，余额 521.76 亿元；2018 年房地产行业债券有 106 支，余额 1041.04 亿元；2019 年房地产行业债券有 248 支，余额 2178.78 亿元；2020 年房地产行业债券有 350 支，余额 3252.96 亿元；2021 年房地产行业债券有 381 支，余额 3542.92 亿元；2022 年（截至 3 月 6 日）房地产行业债券有 53 支，余额 440.76 亿元。

图 5：中国房地产行业债券余额和数量（截至 2022 年 3 月 6 日，单位：亿元、支）

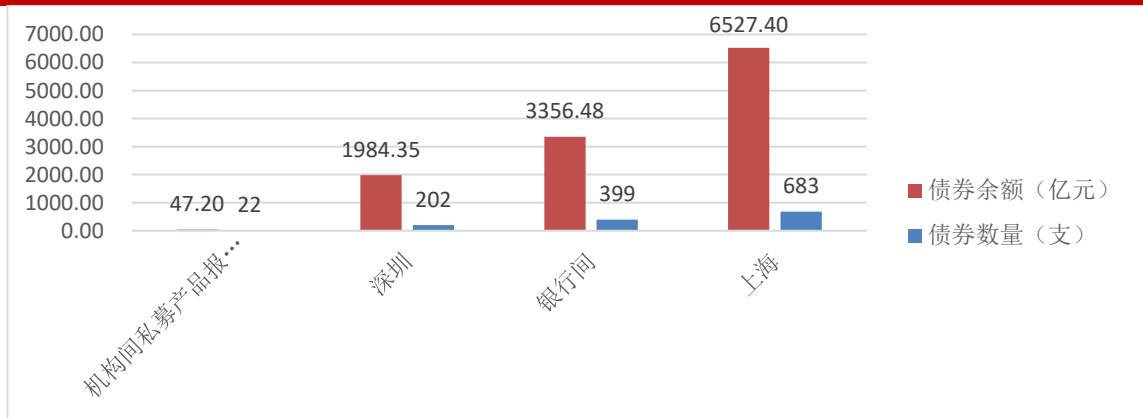


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 3 月 6 日，中国房地产行业存续的 1306 支债券上市地点分布在机构间私募产品报价与服务系统、深圳证券交易所、银行间债券市场和上海证券交易所。其中机构间私募产品报价与服务系统 22 支，余额 47.20 亿元；深圳证券交易所 202 支，余额 1984.35 亿元；银行间债券市场 399 支，余额 3356.48 亿元；上海证券交易所 683 支，余额 6527.40 亿元。

图 6：中国房地产行业债券市场分布（截至 2022 年 3 月 6 日，单位：亿元、支）



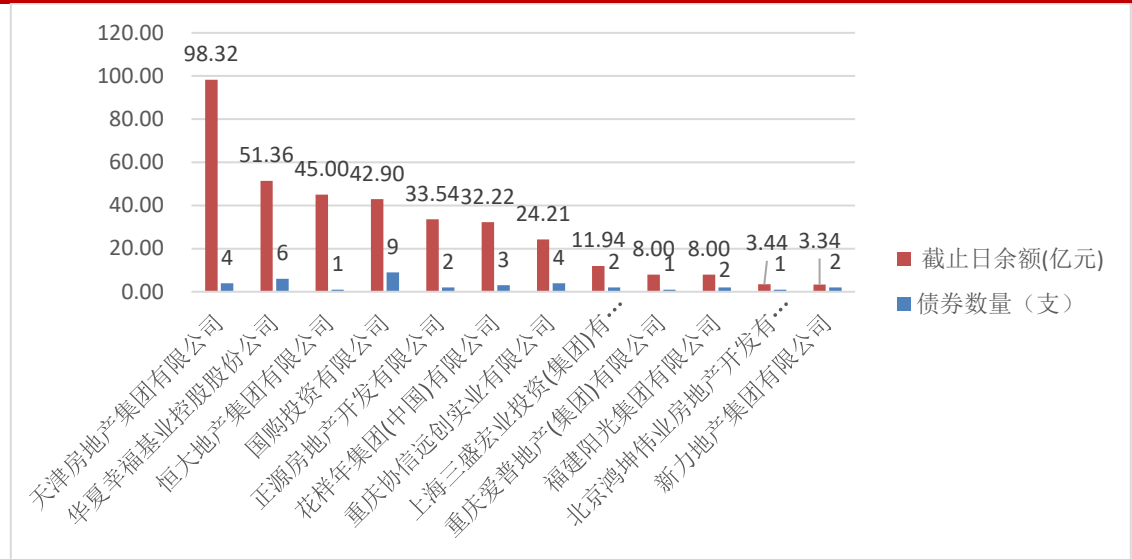
数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

（四）中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 3 月 6 日，中国房地产行业违约债券有 37 支，涉及发行人 12 个，累计违约债券余额 362.27 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；华夏幸福基业控股股份公司 6 支，违约债余额 51.36 亿元；恒大地产集团有限公司 1 支；违约债余额 45.00 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；；花样年集团(中国)有限公司 3 支，违约债余额 32.22 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)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 2 支，违约债余额 8.00 亿元；北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 1 支，违约债余额 3.44 亿元；新力地产集团有限公司 2 支，违约债余额 3.34 亿元。房地产行业违约债的主要信息统计情况见附表 2。

图 7：中国房地产行业违约债券余额和数量（截至 2022 年 3 月 6 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

二、中资离岸债

（一）本期新发行房地产行业中资离岸债

本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日），新发行房地产行业中资离岸债券 1 支，规模 2.00 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 2022 年 3 月 6 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 138 个，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 63.88 亿元，债券数量 7 支；HKD（港币）存量总额 249.79 亿元，债券数量 18 支；USD（美元）存量总额 1913.31 亿元，债券数量 554 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：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 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 | 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 | 发行人企业性质 | 发行人省份 | 发行方式 | 债券类型 |
|---------|---------------|-----------------|------------|---------|---------|------|------|---------|------|---------|-------|------|--------|
| 昆明高新国资 | 032280249. IB | 22 昆明高新 PPN001 | 2022-03-03 | 5.00 | 3.00 | | AA | 7.00 | 银行间 | 地方国有企业 | 云南省 | 私募 | 定向工具 |
| 信达投资 | 102280416. IB | 22 信达投资 MTN001 | 2022-03-01 | 17.70 | 5.00 | AAA | AAA | 5.10 | 银行间 | 中央国有企业 | 北京 | 公募 | 一般中期票据 |
| 万科 | 149815. SZ | 22 万科 02 | 2022-03-02 | 11.00 | 5.00 | AAA | AAA | 3.64 | 深圳 | 公众企业 | 广东省 | 公募 | 一般公司债 |
| 城建发展 | 032280251. IB | 22 京城投 PPN002 | 2022-03-03 | 15.00 | 5.00 | | AAA | 3.60 | 银行间 | 地方国有企业 | 北京 | 私募 | 定向工具 |
| 南通保建 | 032280237. IB | 22 南通保障 PPN001 | 2022-03-01 | 3.50 | 3.00 | | AA+ | 3.58 | 银行间 | 地方国有企业 | 江苏省 | 私募 | 定向工具 |
| 首开股份 | 102280423. IB | 22 首开 MTN002 | 2022-03-02 | 25.50 | 5.00 | | AAA | 3.56 | 银行间 | 地方国有企业 | 北京 | 公募 | 一般中期票据 |
| 招商蛇口 | 102280438. IB | 22 招商蛇口 MTN002B | 2022-03-03 | 7.10 | 5.00 | AAA | AAA | 3.55 | 银行间 | 中央国有企业 | 广东省 | 公募 | 一般中期票据 |
| 中交房地产集团 | 102200108. IB | 22 中交房产 MTN001 | 2022-03-01 | 22.20 | 3.00 | AAA | AAA | 3.47 | 银行间 | 中央国有企业 | 北京 | 公募 | 一般中期票据 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---------------|-----------------|------------|-------|------|-----|-----|------|-----|--------|-----|----|-----------|
| 招商蛇口 | 102280437. IB | 22 招商蛇口 MTN002A | 2022-03-03 | 10.00 | 3.00 | AAA | AAA | 3.20 | 银行间 | 中央国有企业 | 广东省 | 公募 | 一般中期票据 |
| 万科 | 149814. SZ | 22 万科 01 | 2022-03-02 | 8.90 | 3.00 | AAA | AAA | 3.14 | 深圳 | 公众企业 | 广东省 | 公募 | 一般公司债 |
| 上海临港 | 042280111. IB | 22 临港控股 CP001 | 2022-03-02 | 10.00 | 0.64 | | AAA | 2.65 | 银行间 | 地方国有企业 | 上海 | 公募 | 一般短期融资券 |
| 苏高新集团 | 012280828. IB | 22 苏州高新 SCP005 | 2022-03-03 | 3.00 | 0.42 | | AAA | 2.35 | 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 | 012280840. IB | 22 苏州高新 SCP006 | 2022-03-03 | 2.00 | 0.25 | | AAA | 2.30 | 银行间 | 地方国有企业 | 江苏省 | 公募 | 超短期融资债券 |
| 绿城集团 | 183514. SH | 绿城 22 次 | 2022-03-02 | 0.50 | 1.90 | | | | 上海 | 中央国有企业 | 浙江省 | 私募 | 证监会主管 ABS |
| 绿城集团 | 183513. SH | 绿城 22 优 | 2022-03-02 | 9.50 | 1.90 | AAA | | | 上海 | 中央国有企业 | 浙江省 | 私募 | 证监会主管 ABS |

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：截至 2022 年 3 月 6 日房地产行业违约债主要信息表

| 债券简称 | 发行人 | 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 |
|----------------|-----------------|---------------|------------|------|--------|--------|-----|
| 20 华 EB02 | 华夏幸福基业控股股份公司 | 1.30 | 2023-06-12 | 河北省 | 民营企业 | 可交换债 | 上海 |
| 16 国购 02 | 国购投资有限公司 | 6.60 | 2021-03-17 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 16 天房 04 | 天津房地产集团有限公司 | 20.00 | 2021-09-08 | 天津 | 地方国有企业 | 私募债 | 上海 |
| 18 福建阳光 MTN001 | 福建阳光集团有限公司 | 4.00 | 2021-12-07 | 福建省 | 民营企业 | 一般中期票据 | 银行间 |
| 16 正源 01 | 正源房地产开发有限公司 | 13.54 | 2021-07-15 | 辽宁省 | 其他 | 一般公司债 | 上海 |
| 19 鸿坤 01 | 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 | 3.44 | 2023-11-22 | 北京 | 民营企业 | 一般公司债 | 上海 |
| 18 花样年 | 花样年集团(中国)有限公司 | 9.49 | 2021-12-17 | 广东省 | 其他 | 一般公司债 | 上海 |
| H6 天房 02 | 天津房地产集团有限公司 | 62.55 | 2021-03-16 | 天津 | 地方国有企业 | 私募债 | 深圳 |

| | | | | | | | |
|----------|--------------------|-------|------------|-----|--------|-------|----|
| 19 华控 04 | 华夏幸福基业控股股份公司 | 19.00 | 2022-08-29 | 河北省 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 16 协信 06 | 重庆协信远创实业有限公司 | 8.38 | 2021-07-14 | 重庆 | 中外合资企业 | 一般公司债 | 上海 |
| 16 三盛 04 | 上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 | 6.64 | 2021-09-22 | 上海 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 19 三盛 05 | 上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 | 5.30 | 2022-08-09 | 上海 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 18 国购 01 | 国购投资有限公司 | 5.00 | 2023-04-11 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 18 国购 02 | 国购投资有限公司 | 4.78 | 2023-05-21 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 20 花样 02 | 花样年集团(中国)有限公司 | 15.43 | 2023-11-25 | 广东省 | 其他 | 一般公司债 | 上海 |
| 19 花样 02 | 花样年集团(中国)有限公司 | 7.30 | 2022-11-29 | 广东省 | 其他 | 一般公司债 | 上海 |
| 18 国购 04 | 国购投资有限公司 | 1.00 | 2023-08-24 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 16 国购 03 | 国购投资有限公司 | 8.40 | 2021-07-25 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |

| | | | | | | | |
|----------|--------------|-------|------------|-----|--------|-------|----|
| 19 华控 01 | 华夏幸福基业控股股份公司 | 1.63 | 2022-01-10 | 河北省 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 19 华控 02 | 华夏幸福基业控股股份公司 | 2.37 | 2022-01-10 | 河北省 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 16 正源 03 | 正源房地产开发有限公司 | 20.00 | 2019-09-19 | 辽宁省 | 其他 | 私募债 | 上海 |
| 16 天房 03 | 天津房地产集团有限公司 | 7.00 | 2021-04-26 | 天津 | 地方国有企业 | 私募债 | 上海 |
| 17 国购 01 | 国购投资有限公司 | 8.00 | 2020-08-29 | 安徽省 | 民营企业 | 私募债 | 深圳 |
| 17 国购 03 | 国购投资有限公司 | 3.00 | 2020-12-29 | 安徽省 | 民营企业 | 私募债 | 深圳 |
| 18 国购 03 | 国购投资有限公司 | 1.12 | 2023-08-16 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 16 协信 08 | 重庆协信远创实业有限公司 | 5.40 | 2021-09-27 | 重庆 | 中外合资企业 | 一般公司债 | 上海 |
| H6 天房 01 | 天津房地产集团有限公司 | 8.77 | 2021-02-01 | 天津 | 地方国有企业 | 私募债 | 深圳 |
| 19 阳集 01 | 福建阳光集团有限公司 | 4.00 | 2022-01-15 | 福建省 | 民营企业 | 一般公司债 | 上海 |
| 18 新力 02 | 新力地产集团有限公司 | 0.34 | 2021-10-19 | 广东省 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |

| | | | | | | | |
|----------|----------------|-------|------------|-----|--------|-------|----|
| 20 幸福 01 | 华夏幸福基业控股股份公司 | 12.50 | 2025-09-21 | 河北省 | 民营企业 | 一般公司债 | 上海 |
| 20 恒大 01 | 恒大地产集团有限公司 | 45.00 | 2023-01-08 | 广东省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 16 协信 05 | 重庆协信远创实业有限公司 | 5.61 | 2021-05-12 | 重庆 | 中外合资企业 | 一般公司债 | 上海 |
| 20 新力 01 | 新力地产集团有限公司 | 3.00 | 2025-12-22 | 广东省 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 16 国购 01 | 国购投资有限公司 | 5.00 | 2021-02-01 | 安徽省 | 民营企业 | 一般公司债 | 深圳 |
| 18 协信 01 | 重庆协信远创实业有限公司 | 4.82 | 2021-03-09 | 重庆 | 中外合资企业 | 私募债 | 上海 |
| 18 华控 01 | 华夏幸福基业控股股份公司 | 14.55 | 2021-11-29 | 河北省 | 民营企业 | 私募债 | 上海 |
| 16 隆地 02 | 重庆爱普地产(集团)有限公司 | 8.00 | 2021-06-08 | 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主要信息统计表

表：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 日）新发行房地产行业中资离岸债券主要信息表

| 发行人 | 债券代码 | 债券名称 | 币种 | 发行结构 | 担保人 | 实际发行金额(亿) | 发行定价日 | 原始期限(年) | 发行价格 | 票面利率(%) | 利息类型 |
|----------|--------------|---------------------------|-----|------|--------------|-----------|------------|---------|--------|---------|------|
| 方兴光耀有限公司 | g22030401.00 | 中国金茂 4.4% N20250304 | USD | 跨境担保 | 中国金茂控股集团有限公司 | 2.00 | 2022-02-25 | 3.00 | 100.00 | 4.4% | 固定利率 |

数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

附表 4：房地产行业中外资离岸债存量主要信息统计表

表：本期（2022 年 2 月 28 日—3 月 6 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） | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | 存量总额 （亿元） | 债券数量 （支） | 存量总额 （亿元） | 债券数量 （支） | 存量总额 （亿元） | 债券数量 （支） |
| 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 | 8.00 | 1 |
| PERFECT POINT VENTURES LIMITED | 3.00 | 1 |
| POLY REAL ESTATE FINANCE LTD | 15.00 | 3 |
| RADIANCE CAPITAL INVESTMENTS LIMITED | 2.50 | 1 |
| 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 | 0.31 | 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 | 6.00 | 2 |
| YANGO(CAYMAN)INVESTMENT LIMITED | 9.40 | 6 |
| YANLORD LAND(HK)CO.,LIMITED | 12.50 | 3 |
| 安业环球有限公司 | 5.00 | 1 |
| 宝龙地产控股有限公司 | 24.40 | 14 |
| 碧桂园控股有限公司 | 111.59 | 19 |
| 碧玺国际有限公司 | 4.50 | 1 |
| 大发地产集团有限公司 | 3.68 | 3 |
| 当代置业(中国)有限公司 | 8.21 | 6 |
| 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 | | | 23.50 | 6 |
| 港龙中国地产集团有限公司 | | | 1.58 | 1 |
| 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 | | | 9.82 | 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 | | | 38.03 | 12 |
| 合生创展集团有限公司 | | | 12.80 | 5 |
| 和骏顺泽投资有限公司 | | | 7.50 | 3 |
| 弘阳地产集团有限公司 | | | 18.67 | 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 | | | 12.45 | 7 |
| 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 |
| 淮北市建设控股集团有限公司 | | | 1.50 | 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 | | | 4.00 | 3 |
| 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 | | | 1.52 | 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 | 10.22 | 6 |
| 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 | | | 36.39 | 13 |
| 龙湖集团控股有限公司 | | | 36.00 | 7 |
| 绿城中国控股有限公司 | | | 11.50 | 4 |
| 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 | | | 5.00 | 2 |
| 融创中国控股有限公司 | | | 66.90 | 13 |
| 融信中国控股有限公司 | | | 23.27 | 10 |
| 陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司 | | | 2.20 | 2 |
| 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 | | | 3.70 | 4 |
| 时代中国控股有限公司 | | | 29.39 | 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 |
| 无锡市广益建设发展集团有限公司 | | | 1.50 | 1 |
| 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 |
| 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 | | | 2.08 | 1 |
| 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 | 25.83 | 2 | 39.91 | 12 |
| 雅居乐集团控股有限公司 | | | 40.97 | 12 |
| 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 | | | 20.80 | 6 |
| 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 | | | 41.73 | 9 |

| | | | | |
|---------------------|--------------|----------|----------------|------------|
| 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 | | | 49.75 | 11 |
| 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 | | | 24.20 | 6 |
| 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 | 30.37 | 11 |
| 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 | | | 22.86 | 8 |
| 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 | | | 23.00 | 7 |
| 中梁控股集团有限公司 | | | 10.45 | 6 |
| 卓见国际有限公司 | | 117.30 | 2 | |
| 卓裕控股有限公司 | | | 12.00 | 4 |
| 总计 | 63.88 | 7 | 249.79 | 18 |
| | | | 1913.31 | 554 |

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。



地址：北京市西城区玉廊西园 9 号楼金融科技大厦 10 层
电话：010-53655619 网址：<http://www.arrating.com.cn>
邮编：100034
