

房地产行业债券市场周报

二零二二年第十六期 | 总第二十九期

(2022.04.25——2022.05.01)



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

中央支持各地完善房地产政策。

◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业债券共 23 支；涉及发行人 15 个；发行规模为 233.43 亿元。

◆ 房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 5 月 1 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1266 支，涉及发行人 237 个，累计债券余额 11826.55 亿元。

◆ 房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 5 月 1 日，中国房地产行业违约债券有 47 支，涉及发行人 15 个，累计违约债券余额 569.08 亿元。

◆ 本期房地产行业中外资离岸债券发行情况

本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业中外资离岸债券 2 支，发行规模为 2.40 亿美元。

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	2
1、本期新发行房地产行业债券规模	2
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	3
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	9
1、中国房地产行业债券存量规模	9
2、中国房地产行业存量债券上市地点	10
（四）中国房地产行业债券违约情况	10
二、中资离岸债	12
（一）本期新发行房地产行业中资离岸债	12
（二）房地产行业中资离岸债存量统计	12
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表	13
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表	16
附表 3：新发行房地产行业中资离岸债主要信息统计表	22
附表 4：房地产行业中资离岸债存量统计表	23
报告声明	31

一、境内债券

（一）本期房地产行业监管动态

中央支持各地完善房地产政策

中共中央政治局 4 月 29 日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。其中提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

“支持各地从当地实际出发完善房地产政策”。表明了对各地因城施策完善房地产政策的支持态度，释放了更为积极明确的政策信号。当前，一些城市房价仍有下降趋势，居民购房观望情绪较为浓厚。房地产市场调控的主体责任在地方，一些城市在市场出现变化时因城施策出台调控举措是职责所在，也有其必要性。

“优化商品房预售资金监管”。商品房预售资金监管是为了保障购房者缴纳的购房款，也就是预售资金的安全。加强监管有助于确保房地产开发项目顺利竣工交付，避免“烂尾楼”，保障购房者利益不受损害。预售资金同时也是房企持续进行项目开发的重要资金来源。因此，在保障商品房预售资金安全的基础上，应进一步确保企业资金来源更通畅，提升预售资金使用效率。对商品房预售资金监管举措加以优化，合理释放资金，将有助于减轻房企资金压力，从而进一步实现行业的良性循环。

预计明确的政策信号之下，有助于提振预期，市场下行压力较大的城市或将进一步积极出台稳楼市举措，更好支持刚需和改善性需求，房地产开发企业信心也会更足。房地产市场有望更加平稳健康发展。

（二）本期房地产行业债券发行情况

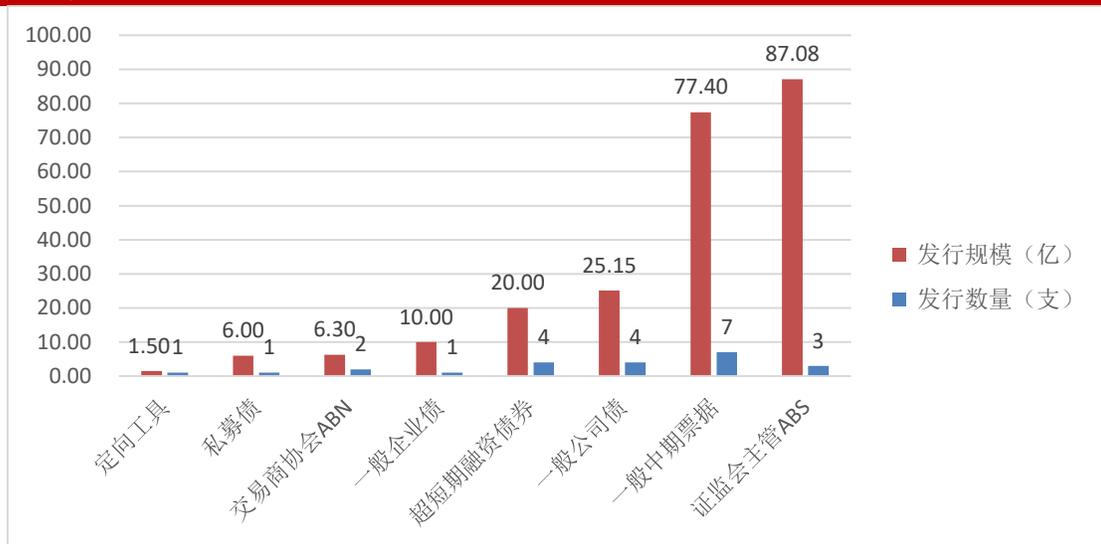
1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业债券共 23 支；涉及发行人 15 个；发行规模为 233.43 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 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：定向工具 1 支，规模 1.50 亿元；私募债 1 支，规模 6.00 亿元；交易商协会 ABN 2 支，规模 6.30 亿元；一般企业债 1 支，规模 10.00 亿元；超短期融资债券 4 支，规模 20.00 亿元；一般公司债 4 支，规模 25.15 亿元；一般中期票据 7 支，规模 77.40 亿元；证监会主管 ABS 3 支，规模 87.08 亿元。

图 1：本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 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

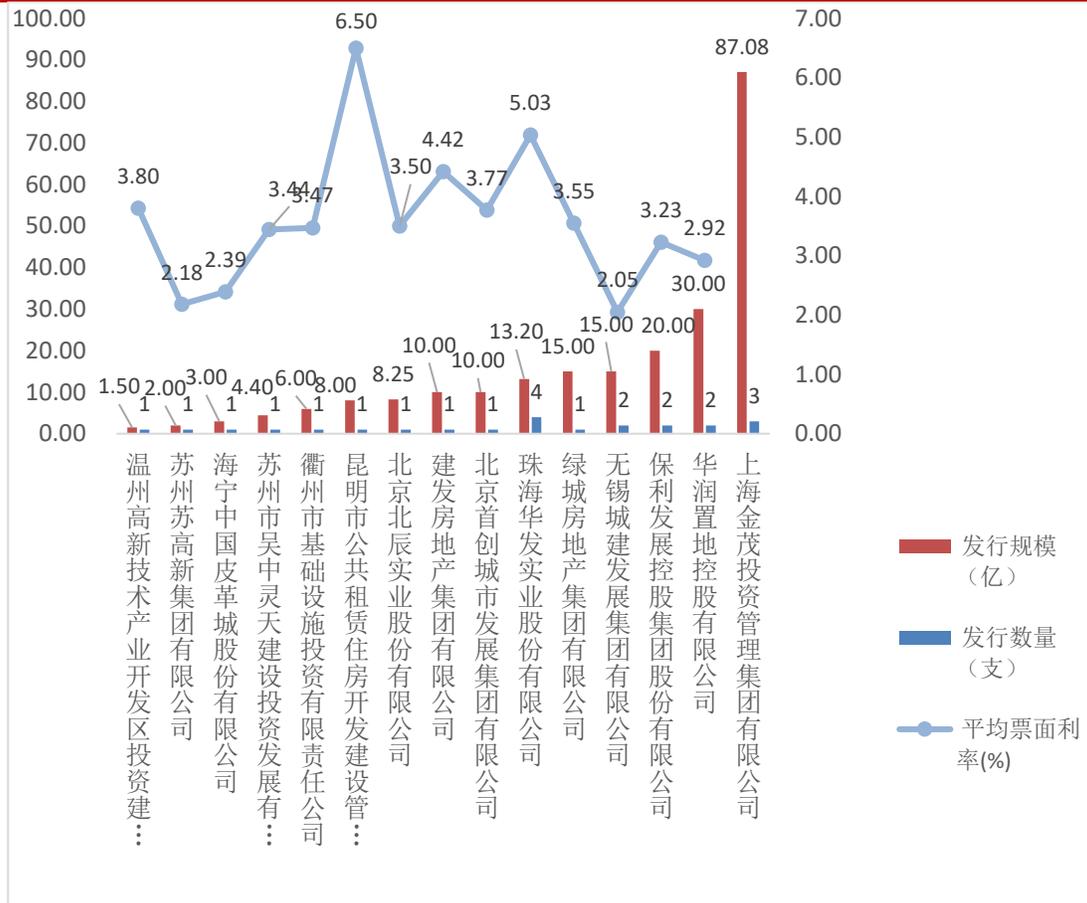
本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行的 16 支房地产行业债券上市地点：1 支在深圳证券交易所；7 支在上海证券交易所；15 支在银行间债券市场。

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 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业债券的发行人有：温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司（1 支，1.50 亿元）；苏州苏高新集团有限公司（1 支，2.00 亿元）；海宁中国皮革城股份有限公司（1 支，3.00 亿元）；苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司（1 支，4.40 亿元）；衢州市基础设施投资有限责任公司（1 支，6.00 亿元）；昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（1 支，8.00 亿元）；北京北辰实业股份有限公司（1 支，8.25 亿元）；建发房地产集团有限公司（1 支，10.00 亿元）；北京首创城市发展集团有限公司（1 支，10.00 亿元）；珠海华发实业股份有限公司（4 支，13.20 亿元）；绿城房地产集团有限公司（1 支，15.00 亿元）；无锡城建发展集团有限公司（2 支，15.00 亿元）；保利发展控股集团股份有限公司（2 支，20.00 亿元）；华润置地控股有限公司（2 支，30.00 亿元）；上海金茂投资管理集团有限公司（3 支，87.08 亿元）。

发行利率最高的是昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司 6.50%；最低的是无锡城建发展集团有限公司 2.05%。

图 2：本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日）中国房地产行业债券发行票面利率（单位：亿元、支、%）

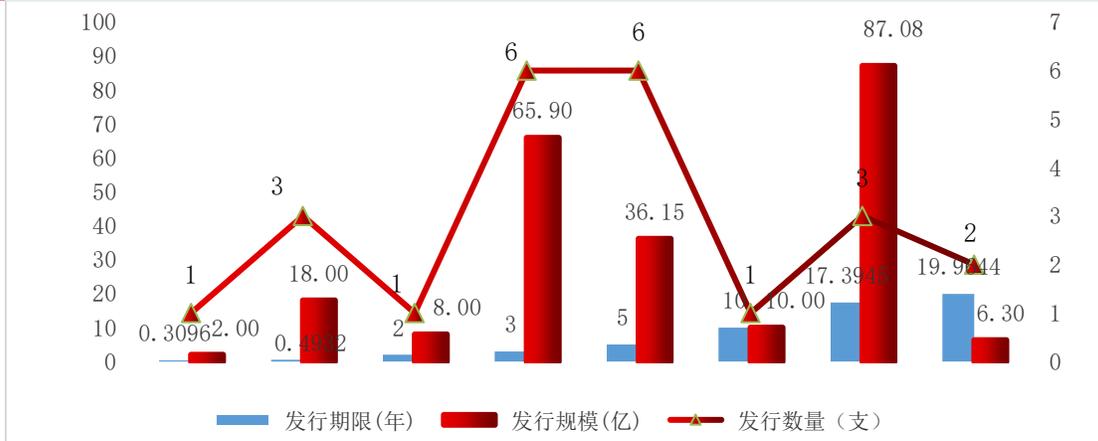


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.3096 年期债券 1 支，规模 2.00 亿元；0.4932 年期债券 3 支，规模 18.00 亿元；2 年期债券 1 支，规模 8.00 亿元；3 年期债券 6 支，规模 65.90 亿元；5 年期债券 6 支，规模 36.15 亿元；10 年期债券 1 支，规模 10.00 亿元；17.3945 年期 3 支，规模 87.08 亿元；19.9644 年期 2 支，规模 6.30 亿元。

图 3：本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日）中国房地产行业债券发行期限（单位：亿元、支）

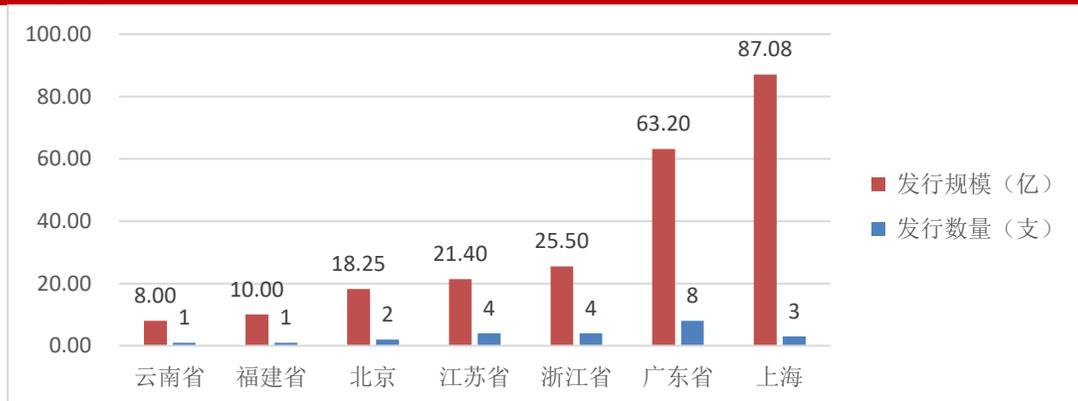


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

6、本期新发行房地产行业债券区域分布

本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 7 个省（市），云南省 1 支，规模 8.00 亿元；福建省 1 支，规模 10.00 亿元；北京市 2 支，规模 18.25 亿元；江苏省 4 支，规模 21.40 亿元；浙江省 4 支，规模 25.50 亿元；广东省 8 支，规模 63.20 亿元；上海市 3 支，规模 87.08 亿元。

图 4：本期（2022 年 4 月 25 日—5 月 1 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 4 月 25 日—5 月 1 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 苏州高新 SCP012	2.00	本期超短期融资券发行拟募集资金 2.00 亿元，其中 1.80 亿元用于偿还发行人本部即将到期的银行借款和债务融资工具，0.20 亿元用于补充企业流动资金需求。
22 衢基 01	6.00	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期债务。
GC 凯晨 A2	43.54	
GC 凯晨 A1	43.54	
GC 凯晨次	0.01	
22 无锡城建 SCP002	8.00	发行人本次超短期融资券募集资金拟发行 8 亿元，用于归还发行人有息债务。
22 海宁皮革 SCP002	3.00	本次超短期融资券发行金额 3 亿元，计划用于偿还发行人有息债务。（22 海宁皮革 SCP001）
22 温州高新 PPN001	1.50	
22 吴中灵天 MTN001	4.40	发行人本期中期票据发行 4.4 亿元，募集资金用途用于偿还发行人子公司有息负债。（21 木渎城投 PPN001）
22 首创城发 MTN001	10.00	本期中期票据基础发行规模为 0 亿元，发行规模上限为 10 亿元，全部用于置换用于赎回中期票据的自有资金。（19 首创置业 MTN001）
22 华发 01	3.90	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“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。
22 华发 02	3.00	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“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。
22 无锡城建 SCP001	7.00	发行人本次超短期融资券募集资金拟发行 7 亿元，用于归还发行人有息债务。
22 华发实业 ABN001 优先	6.00	
22 华发实业 ABN001 次	0.30	

22 建房债 01	10.00	本期债券计划发行规模为 10 亿元,其中基础发行额为 5 亿元,弹性配售额为 5 亿元.如未使用弹性配售选择权,则本期债券发行规模为 5 亿元,全部用于钟宅南苑安置房项目;如行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为 10 亿元,其中 7.50 亿元用于钟宅南苑安置房项目,2.50 亿元用于补充营运资金.
22 北辰 G1	8.25	本期债券募集资金拟用于偿还回售的公司债券本金.
22 昆明公租 MTN002	8.00	本期中期票据基础发行规模 0 亿元,发行金额上限 8 亿元,募集资金用于偿还有息负债.(17 昆明公租 MTN001)
22 保利发展 MTN001A	15.00	品种一初始发行规模为 15 亿元,品种二初始发行规模为 5 亿元.发行人计划将本期中期票据募集的 20 亿元用于项目开发建设.
22 保利发展 MTN001B	5.00	品种一初始发行规模为 15 亿元,品种二初始发行规模为 5 亿元.发行人计划将本期中期票据募集的 20 亿元用于项目开发建设.
22 绿城房产 MTN003	15.00	本期中期票据募集资金中不超过 15 亿元置换用于偿还已到期债务融资工具的自有资金.(17 绿城房产 MTN001)
22 润置 03	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司有息债务及补充流动资金.其中,不超过 7 亿元(含 7 亿元)拟用于偿还公司有息债务,不超过 3 亿元(含 3 亿元)拟用于补充流动资金.
22 华润置地 MTN002	20.00	发行人本次拟发行 20 亿元中期票据,全部用于偿还发行人到期的债务融资工具.

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 4 月 25 日—5 月 1 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)	承销金额主承销
22 苏州高新 SCP012	2.00	上海浦东发展银行股份有限公司 2 亿元
22 衢基 01	6.00	五矿证券有限公司 6 亿元
GC 凯晨 A2	43.54	中信证券股份有限公司 43.54 亿元

GC 凯晨 A1	43.54	中信证券股份有限公司 43.54 亿元
GC 凯晨次	0.01	中信证券股份有限公司 0.01 亿元
22 无锡城建 SCP002	8.00	南京银行股份有限公司 4 亿元;中信银行股份有限公司 4 亿元
22 海宁皮革 SCP002	3.00	杭州银行股份有限公司 1.5 亿元;浙商银行股份有限公司 1.5 亿元
22 温州高新 PPN001	1.50	宁波银行股份有限公司 0.75 亿元;国信证券股份有限公司 0.75 亿元
22 吴中灵天 MTN001	4.40	宁波银行股份有限公司 2.2 亿元;江苏银行股份有限公司 2.2 亿元
22 首创城发 MTN001	10.00	中信建投证券股份有限公司 5 亿元;杭州银行股份有限公司 5 亿元
22 华发 01	3.90	国泰君安证券股份有限公司 1.3 亿元;华金证券股份有限公司 1.3 亿元;中信证券股份有限公司 1.3 亿元
22 华发 02	3.00	国泰君安证券股份有限公司 1 亿元;华金证券股份有限公司 1 亿元;中信证券股份有限公司 1 亿元
22 无锡城建 SCP001	7.00	中国光大银行股份有限公司 3.5 亿元;杭州银行股份有限公司 3.5 亿元
22 华发实业 ABN001 优先	6.00	
22 华发实业 ABN001 次	0.30	
22 建房债 01	10.00	兴业证券股份有限公司 10 亿元
22 北辰 G1	8.25	天风证券股份有限公司 2.75 亿元;瑞银证券有限责任公司 2.75 亿元;华泰联合证券有限责任公司 2.75 亿元
22 昆明公租 MTN002	8.00	中信银行股份有限公司 4 亿元;招商银行股份有限公司 4 亿元
22 保利发展 MTN001A	15.00	中国邮政储蓄银行股份有限公司 7.5 亿元;中国工商银行股份有限公司 7.5 亿元
22 保利发展 MTN001B	5.00	中国工商银行股份有限公司 2.5 亿元;中国邮政储蓄银行股份有限公司 2.5 亿元
22 绿城房产 MTN003	15.00	中信建投证券股份有限公司 9 亿元;兴业银行股份有限公司 6 亿元
22 润置 03	10.00	中信证券股份有限公司 5 亿元;中信建投证券股份有限公司 5 亿元
22 华润置地 MTN002	20.00	中国建设银行股份有限公司 10 亿元;中国光大银行股份有限公司 10 亿元

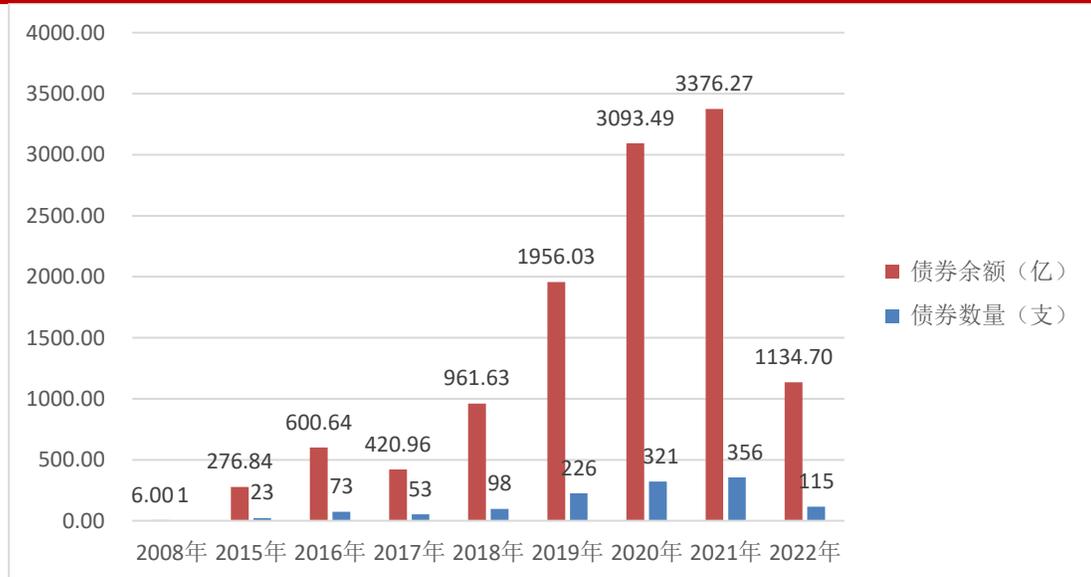
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

（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 5 月 1 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1266 支，涉及发行人 237 个，累计债券余额 11826.55 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 23 支，余额 276.84 亿元；2016 年房地产行业债券有 73 支，余额 600.64 亿元；2017 年房地产行业债券有 53 支，余额 420.96 亿元；2018 年房地产行业债券有 98 支，余额 961.63 亿元；2019 年房地产行业债券有 226 支，余额 1956.03 亿元；2020 年房地产行业债券有 321 支，余额 3093.49 亿元；2021 年房地产行业债券有 356 支，余额 3376.27 亿元；2022 年（截至 5 月 1 日）房地产行业债券有 115 支，余额 1134.70 亿元。

图 5：中国房地产行业债券余额和数量（截至 2022 年 5 月 1 日，单位：亿元、支）

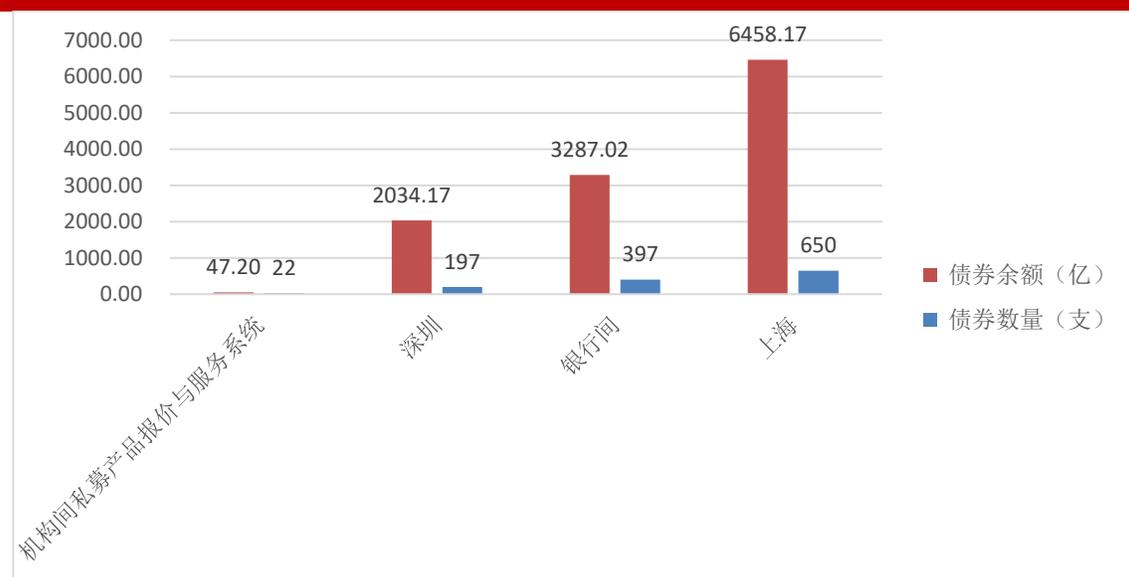


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 5 月 1 日，中国房地产行业存续的 1266 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 197 支，余额 2034.17 亿元；银行间债券市场 397 支，余额 3287.02 亿元；上海证券交易所 650 支，余额 6458.17 亿元。

图 6：中国房地产行业债券市场分布（截至 2022 年 5 月 1 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

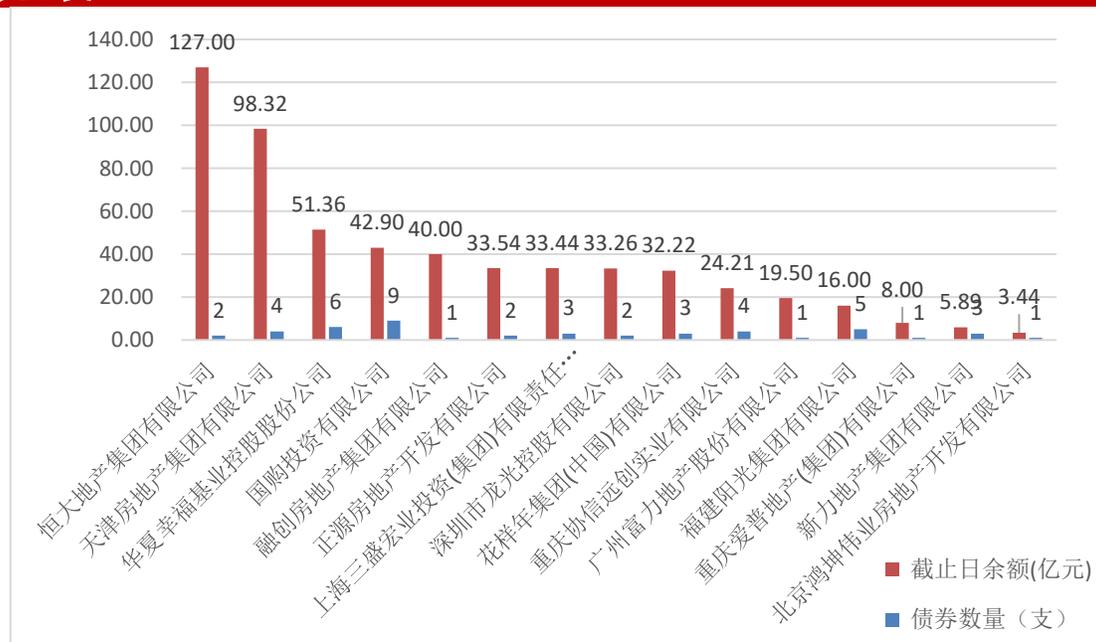
（四）中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 5 月 1 日，中国房地产行业违约债券有 47 支，涉及发行人 15 个，累计违约债券余额 569.08 亿元。

违约债券余额由高到低的依次是：恒大地产集团有限公司 2 支；违约债余额 127.00 亿元；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；国购投资有限公司 9 支，违约债余额 42.90 亿元；融创房地产集团有限公司 1 支，违约债余额 40.00 亿元；正源房地产开发有限公司 2 支，违约债余额 33.54 亿元；上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 3 支，违约债余额 33.44 亿元；；深圳市龙光控股有限公司 2 支，违约债余额 33.26 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；广州富力地产股份有限公司 1 支，违约债余额 19.50 亿元；福建阳光集团有限公司 5 支，违约债余额 16.00 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；新力地产集团有限公司 3 支，违约债余额 5.89 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。
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 5 月 1 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 4 月 25 日—5 月 1 日），新发行房地产行业中资离岸债券 2 支，发行规模为 2.40 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 5 月 1 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 150 个，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 90.45 亿元，债券数量 15 支；HKD（港币）存量总额 509.56 亿元，债券数量 57 支；MYR（马来西亚林吉特）存量总额 1.01 亿元；债券数量 2 支；未披露币种存量总额 18.91 亿元，债券数量 3 支；USD（美元）存量总额 1875.05 亿元，债券数量 557 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 4 月 25 日—5 月 1 日）新发行房地产行业债券主要信息表

发行人简称	债券简称	发行起始日	发行规模(亿)	发行期限(年)	票面利率(%)	债券评级	主体评级	上市地点	发行人企业性质	发行人省份	发行方式	债券类型
苏高新集团	22 苏州高新 SCP012	2022/4/29	2.00	0.31	2.18		AAA	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
基投公司	22 衢基 01	2022/4/29	6.00	5.00	3.47		AA+	上海	地方国有企业	浙江省	私募	私募债
上海金茂	GC 凯晨 A2	2022/4/28	43.54	17.39		AAA		上海	中央国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
上海金茂	GC 凯晨 A1	2022/4/28	43.54	17.39		AAA		上海	中央国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
上海金茂	GC 凯晨次	2022/4/28	0.01	17.39				上海	中央国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
无锡城发	22 无锡城建 SCP002	2022/4/27	8.00	0.49	2.05		AAA	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
海宁皮城	22 海宁皮革 SCP002	2022/4/27	3.00	0.49	2.39	A-1	AA+	银行间	地方国有企业	浙江省	公募	超短期融资债券
高新致远	22 温州高新 PPN001	2022/4/27	1.50	3.00	3.80		AA	银行间	地方国有企业	浙江省	私募	定向工具

灵天建设	22 吴中灵天 MTN001	2022/4/27	4.40	3.00	3.44		AA+	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	一般中期票据
首创城发集团	22 首创城发 MTN001	2022/4/27	10.00	5.00	3.77	AAA	AAA	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
华发股份	22 华发 01	2022/4/27	3.90	5.00	4.70		AAA	上海	地方国有企业	广东省	公募	一般公司债
华发股份	22 华发 02	2022/4/27	3.00	5.00	4.90		AAA	上海	地方国有企业	广东省	公募	一般公司债
无锡城发	22 无锡城建 SCP001	2022/4/26	7.00	0.49	2.05		AAA	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
华发股份	22 华发实业 ABN001 优先	2022/4/26	6.00	19.96	5.50			银行间	地方国有企业	广东省	私募	交易商协会 ABN
华发股份	22 华发实业 ABN001 次	2022/4/26	0.30	19.96				银行间	地方国有企业	广东省	私募	交易商协会 ABN
建发房产	22 建发债 01	2022/4/26	10.00	10.00	4.42	AAA	AAA	银行间	地方国有企业	福建省	公募	一般企业债
北辰实业	22 北辰 G1	2022/4/26	8.25	5.00	3.50	AAA	AAA	上海	地方国有企业	北京	公募	一般公司债
公租房公司	22 昆明公租房 MTN002	2022/4/26	8.00	2.00	6.50	AA+	AA+	银行间	地方国有企业	云南省	公募	一般中期票据
保利发展	22 保利发展 MTN001A	2022/4/26	15.00	3.00	2.95		AAA	银行间	中央国有企业	广东省	公募	一般中期票据

保利发展	22 保利发展 MTN001B	2022/4/26	5.00	5.00	3.51		AAA	银行间	中央国有企业	广东省	公募	一般中期票据
绿城集团	22 绿城房产 MTN003	2022/4/26	15.00	3.00	3.55	AAA	AAA	银行间	中央国有企业	浙江省	公募	一般中期票据
华润置地	22 润置 03	2022/4/25	10.00	3.00	2.79		AAA	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
华润置地	22 华润置地 MTN002	2022/4/25	20.00	3.00	3.05		AAA	银行间	中央国有企业	广东省	公募	一般中期票据

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 5 月 1 日房地产行业违约债主要信息表

债券简称	发行人	发行规模 (亿元)	违约发生日	截止 日余额(亿 元)	担保人	所属 地区	债券 类型	主承销商	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		河北 省	可交 换债	招商证券股份有限公司, 光大证券股份有限公司	上海
16 国购 02	国购投资有限公司	6.60	2019-03-18	6.60	国购产业控股有限 公司	安徽 省	一般 公司 债	英大证券有限责任公司	深圳
16 天房 04	天津房地产集团有 限公司	20.00	2020-09-08	20.00		天津	私募 债	中信建投证券股份有限 公司	上海
18 福建阳 光 MTN001	福建阳光集团有限 公司	4.00	2021-12-07	4.00		福建 省	一般 中期 票据	兴业银行股份有限公司, 中国国际金融股份有限 公司	银行 间
16 正源 01	正源房地产开发有 限公司	20.00	2020-07-15	13.54		辽宁 省	一般 公司 债	民生证券股份有限公司	上海
19 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地 产开发有限公司	3.44	2021-12-22	3.44	鸿坤集团有限公司	北京	一般 公司 债	五矿证券有限公司	上海

21 福建阳光 SCP001	福建阳光集团有限公司	5.00	2022-03-22	5.00		福建省	超短期融资债券	恒丰银行股份有限公司	银行间
18 花样年	花样年集团(中国)有限公司	10.00	2021-12-20	9.49		广东省	一般公司债	华泰联合证券有限责任公司	上海
H6 天房 02	天津房地产集团有限公司	82.00	2021-03-16	62.55		天津	私募债	中信建投证券股份有限公司	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		河北省	私募债	第一创业证券承销保荐有限责任公司	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		重庆	一般公司债	西南证券股份有限公司	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		上海	私募债	中山证券有限责任公司	上海
19 三盛 02	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	21.50	2022-03-15	21.50		上海	私募债	中山证券有限责任公司	上海
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		上海	私募债	中山证券有限责任公司	上海

18 国购 01	国购投资有限公司	5.00	2019-03-26	5.00	合肥华源物业发展 有限责任公司, 国购 产业控股有限公司	安徽省	一般 公司 债	中泰证券股份有限公司	深圳
19 福建阳 光 PPN001	福建阳光集团有限 公司	2.00	2022-02-24	2.00		福建省	定向 工具	中国银行股份有限公司	银行 间
21 恒大 01	恒大地产集团有限 公司	82.00	2022-04-27	82.00		广东省	一般 公司 债	中信建投证券股份有限 公司	深圳
18 国购 02	国购投资有限公司	4.78	2019-03-26	4.78	合肥华源物业发展 有限责任公司, 国购 产业控股有限公司	安徽省	一般 公司 债	中泰证券股份有限公司	深圳
20 花样 02	花样年集团(中国) 有限公司	15.43	2021-11-25	15.43		广东省	一般 公司 债	五矿证券有限公司, 中国 国际金融股份有限公司, 中山证券有限责任公司, 西南证券股份有限公司	上海
19 花样 02	花样年集团(中国) 有限公司	7.30	2021-11-29	7.30		广东省	一般 公司 债	华泰联合证券有限责任 公司	上海
18 国购 04	国购投资有限公司	1.00	2019-03-26	1.00	合肥华源物业发展 有限责任公司, 国购 产业控股有限公司	安徽省	一般 公司 债	中泰证券股份有限公司	深圳
16 国购 03	国购投资有限公司	8.40	2019-07-25	8.40	国购产业控股有限 公司	安徽省	一般 公司 债	英大证券有限责任公司	深圳

19 华控 01	华夏幸福基业控股 股份公司	10.00	2022-01-10	1.63		河北省	私募 债	开源证券股份有限公司	上海
19 华控 02	华夏幸福基业控股 股份公司	8.00	2022-01-10	2.37		河北省	私募 债	开源证券股份有限公司	上海
16 正源 03	正源房地产开发有 限公司	20.00	2019-09-19	20.00		辽宁省	私募 债	民生证券股份有限公司	上海
16 天房 03	天津房地产集团有 限公司	7.00	2020-10-26	7.00		天津	私募 债	中信建投证券股份有 限公司	上海
17 国购 01	国购投资有限公司	8.00	2019-03-26	8.00	合肥华源物业发展 有限责任公司, 国购 产业控股有限公司	安徽 省	私募 债	中泰证券股份有限公司	深圳
17 国购 03	国购投资有限公司	3.00	2019-03-26	3.00	合肥华源物业发展 有限责任公司, 国购 产业控股有限公司	安徽 省	私募 债	中泰证券股份有限公司	深圳
18 国购 03	国购投资有限公司	1.12	2019-03-26	1.12	合肥华源物业发展 有限责任公司, 国购 产业控股有限公司	安徽 省	一般 公司 债	中泰证券股份有限公司	深圳
18 龙控 02	深圳市龙光控股有 限公司	20.00	2022-03-22	18.26		广东 省	私募 债	国泰君安证券股份有 限公司, 财达证券股份有 限公司, 招商证券股份有 限公司	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		重庆	一般 公司 债	西南证券股份有限公司	上海
21 新力 01	新力地产集团有限 公司	2.55	2022-03-28	2.55		广东 省	私募 债	中信证券股份有限公司, 中山证券有限责任公司	上海

20 融创 01	融创房地产集团有限公司	40.00	2022-04-01	40.00		天津	一般公司债	中泰证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信建投证券股份有限公司	上海
H6 天房 01	天津房地产集团有限公司	18.00	2021-02-01	8.77		天津	私募债	中信建投证券股份有限公司	深圳
19 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	1.00	2022-04-07	1.00	阳光控股有限公司	福建省	一般中期票据	兴业银行股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司	银行间
19 阳集 01	福建阳光集团有限公司	4.00	2022-01-17	4.00		福建省	一般公司债	中泰证券股份有限公司	上海
18 新力 02	新力地产集团有限公司	3.13	2021-10-19	0.34		广东省	私募债	中国国际金融股份有限公司	上海
20 幸福 01	华夏幸福基业控股股份公司	12.50	2021-09-22	12.50		河北省	一般公司债	光大证券股份有限公司, 招商证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司, 第一创业证券承销保荐有限责任公司	上海
16 富力 04	广州富力地产股份有限公司	19.50	2022-04-07	19.50		广东省	一般公司债	招商证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司	上海
20 恒大 01	恒大地产集团有限公司	45.00	2022-01-08	45.00		广东省	一般公司债	中信建投证券股份有限公司	深圳

PR 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	15.00	2022-04-18	15.00		广东省	私募债	中山证券有限责任公司, 平安证券股份有限公司, 招商证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司	上海
16 协信 05	重庆协信远创实业有限公司	12.60	2021-05-12	5.61		重庆	一般公司债	西南证券股份有限公司	上海
20 新力 01	新力地产集团有限公司	3.00	2021-12-22	3.00		广东省	私募债	中山证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司	上海
16 国购 01	国购投资有限公司	5.00	2019-02-01	5.00	国购产业控股有限公司	安徽省	一般公司债	英大证券有限责任公司	深圳
18 协信 01	重庆协信远创实业有限公司	7.10	2021-03-09	4.82		重庆	私募债	中泰证券股份有限公司, 天风证券股份有限公司	上海
18 华控 01	华夏幸福基业控股股份公司	17.00	2021-11-29	14.55		河北省	私募债	开源证券股份有限公司	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		重庆	私募债	中国国际金融股份有限公司	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 4 月 25 日—5 月 1 日）新发行房地产行业中资离岸债券主要信息表

发行人	ISIN 代码	债券名称	币种	发行结构	担保人	发行条款	实际发行金额 (亿)	原始期限 (年)	起息日	到期日	交易场所	票面利率 (%)	利息类型
远洋地产宝财 IV 有限公司	XS2432500309	远洋集团 3.8% N20250426	USD	跨境担保	远洋集团控股有限公司	Reg S	2.00	3.00	2022-04-26	2025-04-26	香港联交所	3.8%	固定利率
WHARF REIC FINANCE (BVI) LIMITED	HK0000844776	九龙仓置业 3.5% N20250426	USD	跨境担保	九龙仓置业地产投资有限公司		0.40	3.00	2022-04-26	2025-04-26		3.5%	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统计表

表：截至 2022 年 5 月 1 日房地产行业中外资离岸债存量统计表

发行人	CNH（离岸人民币）		HKD(港币)		MYR（林吉特）		未披露币种		USD（美元）	
	存量总额 (亿)	债券数量 (支)								
CFLD(CAYMAN)INVESTMENT LTD.									24.80	5
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									9.00	2

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	35.35	8	98.65	21			3.00	1	16.90	5
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						10.40	8
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						22.55	13
碧桂园地产集团有限公司		1.01	2				
碧桂园控股有限公司						106.09	19
碧玺国际有限公司	4.97	2		0.01	1	5.67	4
大发地产集团有限公司						2.68	2
当代置业(中国)有限公司						8.21	6
德信中国控股有限公司						3.50	2
东方资本有限公司						0.40	1
方兴光耀有限公司						41.00	11
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
国锐地产有限公司	11.03	1					
国瑞置业有限公司						10.32	4
海伦堡中国控股有限公司						4.70	3
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司						1.00	1
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

合生资本国际集团有限公司	7.20	1		
和骏顺泽投资有限公司			7.50	3
黑牡丹(香港)控股有限公司			1.20	1
弘阳地产集团有限公司			14.65	6
泓景有限公司	23.00	1	5.00	1
花样年控股集团有限公司			26.71	11
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			13.58	10
佳兆业集团控股有限公司			111.01	31
嘉年华国际控股有限公司	0.09	1		
建发国际投资集团有限公司	30.00	1		
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			8.95	5
景程有限公司			52.35	4
景瑞控股有限公司			13.39	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		13.49	7
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		0.00	1	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	5
绿地全球投资有限公司				35.70	9
绿地香港控股有限公司				2.70	2
绿景(中国)地产投资有限公司				1.00	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				7.41	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
瑞嘉投资实业有限公司				2.30	1
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				26.50	10
世茂集团控股有限公司				57.20	11
首创钜大有限公司		10.78	1		
拓利有限公司				3.00	1
泰禾集团全球有限公司				6.25	2
天津蓟州新城建设投资有限公司				0.70	1

天誉置业(控股)有限公司	101.40	14			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					8.00	2
万达集团海外有限公司					7.50	5
万科地产(香港)有限公司	19.50	2			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					0.86	1
新城发展控股有限公司					11.50	4
新城环球有限公司					20.04	6
新湖(BVI)2018 控股有限公司					6.10	4
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			6.75	3
旭辉控股(集团)有限公司	12.00	1	25.45	2	39.91	12
雅居乐集团控股有限公司					40.97	13
烟台市蓬莱区城市建设投资集团有限公司					0.60	1
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					17.80	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					41.73	9
易居(中国)企业控股有限公司					1.00	1

银城国际控股有限公司					2.06	2
英皇集团(国际)有限公司	3.20	3				
英利国际置业股份有限公司					0.50	1
优美商业管理有限公司					3.50	3
禹洲集团控股有限公司					50.95	12
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					21.20	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	15.90	1	23.83	7
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					24.86	9
中国海外宏洋财务 IV(开曼)有限公司					5.12	1
中国恒大集团					120.75	10
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	2			1.50	1
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	90.45	15	509.56	57	1.01	2	18.91	3	1875.05	557
----	-------	----	--------	----	------	---	-------	---	---------	-----

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
