

房地产行业债券市场周报

二零二二年第二十九期 | 总第四十二期

(2022.08.01——2022.08.07)





安融评级
ANRONG RATING

2022 年第 29 期 | 总第 42 期

中国房地产行业债券市场周报

(2022.08.01—2022.08.07)

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

央行定调下半年工作：保持房地产信贷融资渠道稳定。

郑州设立 100 亿房地产纾困基金，所救项目须“资能抵债”。

◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行房地产行业债券共 16 只；涉及发行人 8 家；发行规模为 103.91 亿元。

◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 8 月 7 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1384 只，涉及发行人 239 家，累计债券余额 12273.79 亿元。

◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 8 月 7 日，中国房地产行业违约债券有 81 只，涉及发行人 24 家，累计违约债券余额 1157.61 亿元。

◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行房地产行业中资离岸债券 1 只；涉及发行人 1 家；发行规模为 0.30 亿欧元。

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发行主体区域分布	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承销金额主承分摊情况	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	9
二、中资离岸债	10
（一）本期新发行房地产行业中资离岸债	10
（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	15
附表 3：新发行房地产行业中资离岸债券主要信息统计表	22
附表 4：房地产行业中资离岸债存量统计表	23
报告声明	30

一、境内债券

（一）本期房地产行业监管动态

央行定调下半年工作：保持房地产信贷融资渠道稳定

8 月 1 日，央行召开 2022 年下半年工作会议。在部署下半年工作计划时，央行指出，要保持货币信贷平稳适度增长；保持流动性合理充裕，加大对企业的信贷支持；稳妥化解重点领域风险；因城施策实施好差别化住房信贷政策；保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式等。

郑州设立 100 亿房地产纾困基金 所救项目须“资能抵债”

郑州市人民政府办公厅近日印发《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》（以下简称《方案》）。《方案》经郑州市政府研究同意，已下发至郑州市各区县、各开发区管委会等有关单位。

为了尽力解决房地产企业资金链断裂的急迫困难，缓解当前房地产项目停工停按揭月供造成的突出社会问题和可能引发的系统性金融风险，郑州市有关部门与部分金融机构、央企、市级国有投融资公司、房地产企业代表等座谈，研究决定成立一个规模暂定为 100 亿元的房地产纾困基金方案。

根据方案，郑州房地产纾困基金按照“政府引导、多层级参与，市场化运作”原则，由中心城市基金下设立纾困专项基金，规模暂定 100 亿元，采用母子基金方式运作，还需各区县吸引不同类型社会资本共同出资设立子基金。

（二）本期房地产行业债券发行情况

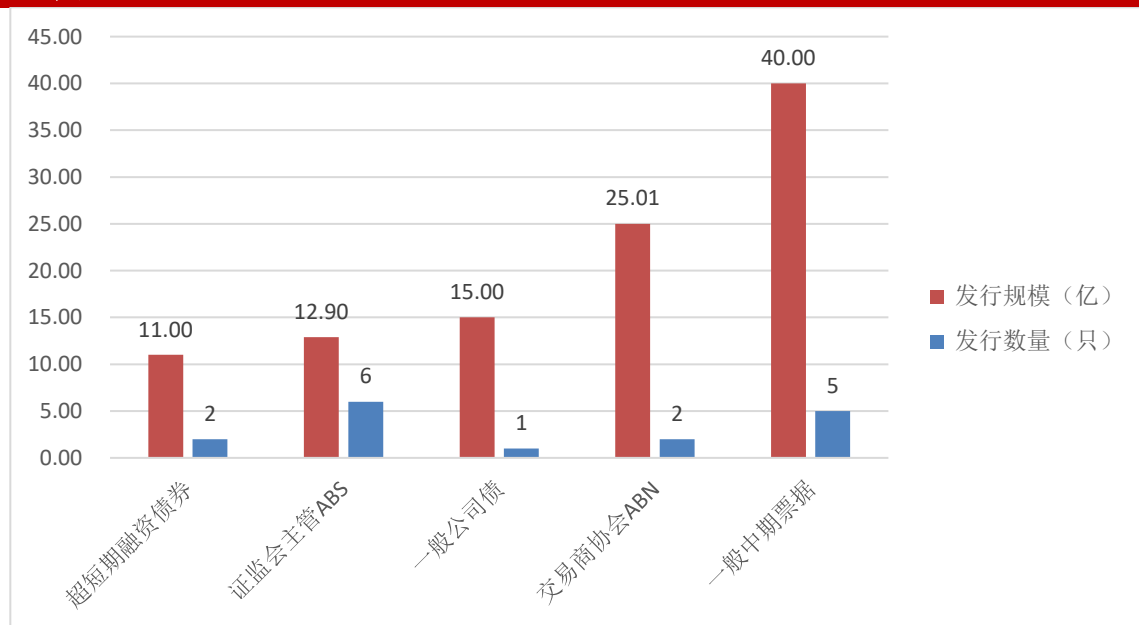
1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行房地产行业债券共 16 只；涉及发行人 8 家；发行规模为 103.91 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。

2、本期新发行房地产行业债券类别

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 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 只，规模 11.00 亿元；证监会主管 ABS 6 只，规模 12.90 亿元；一般公司债 1 只，规模 15.00 亿元；交易商协会 ABN 2 只，规模 25.01 亿元；一般中期票据 5 只，规模 40.00 亿元。

图 1：本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日）新发行房地产行业债券类型（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

3、本期新发行房地产行业债券上市地点

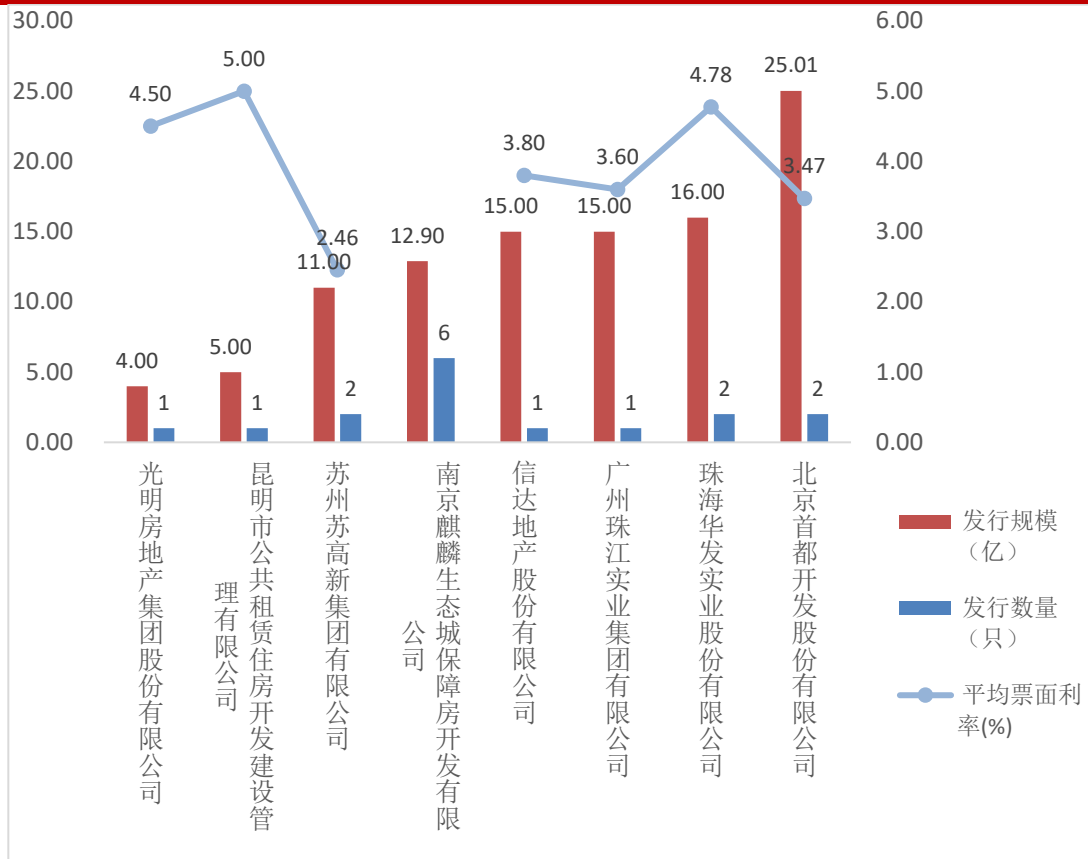
本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行的 16 只房地产行业债券上市地点：1 只在上海证券交易所；6 只在深圳证券交易所；9 只在银行间债券市场。

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 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行房地产行业债券的发行人有：光明房地产集团股份有限公司（1 只，4.00 亿元）；昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（1 只，5.00 亿元）；苏州苏高新集团有限公司（2 只，11.00 亿元）；南京麒麟生态城保障房开发有限公司（6 只，12.90 亿元）；信达地产股份有限公司（1 只，15.00 亿元）；广州珠江实业集团有限公司（1 只，15.00 亿元）；珠海华发实业股份有限公司（2 只，16.00 亿元）；北京首都开发股份有限公司（2 只，25.01 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 5.00%；最低的是苏州苏高新集团有限公司的（22 苏州高新 SCP021）1.90%。

图 2：本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

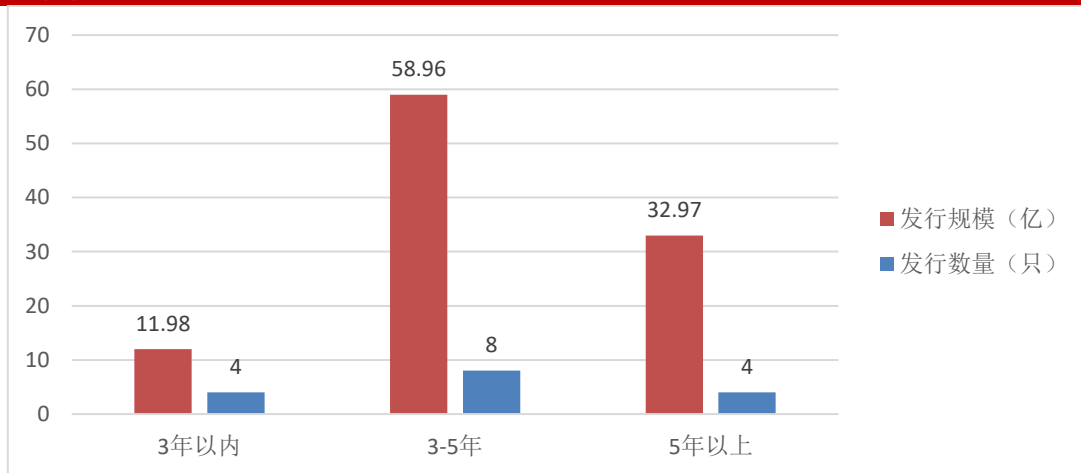


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：3 年期以内债券 4 只，规模 11.98 亿元；3-5 年期债券 8 只，规模 58.96 亿元；5 年期以上债券 4 只，规模 32.97 亿元。

图 3：本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

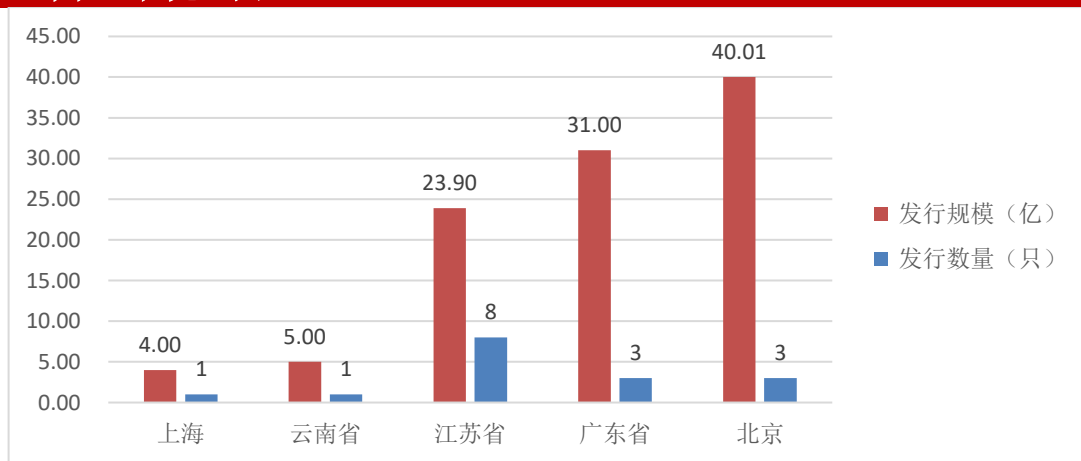


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

6、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 5 省（市），上海市 1 只，规模 4.00 亿元；云南省 1 只，规模 5.00 亿元；江苏省 8 只，规模 23.90 亿元；广东省 3 只，规模 31.00 亿元；北京市 3 只，规模 40.01 亿元。

图 4：本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日）新发行房地产行业债券发行主体区域分布（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

7、本期新发行房地产行业债券募集资金用途

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 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 昆明公租 SCP002	5.00	本期基础发行规模 0 亿元,发行金额上限 5 亿元,并计划将募集资金用于偿还发行人即将到期的债务融资工具.
22 首开 ABN001 优先	25.00	穿透至发起机构的实际用途,本期资产支持票据 25.01 亿元,其中优先级资产支持票据 25.00 亿元.发起机构本次优先级资产支持票据募集资金为 25.00 亿元,拟全部用于偿还北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据项目
22 首开 ABN001 次	0.01	穿透至发起机构的实际用途,本期资产支持票据 25.01 亿元,其中优先级资产支持票据 25.00 亿元.发起机构本次优先级资产支持票据募集资金为 25.00 亿元,拟全部用于偿还北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据项目
22 华发实业 MTN002A	6.00	本期中期票据基础发行规模 0.00 亿元,发行金额上限 20.00 亿元,扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人的债务融资工具本息.
22 华发实业 MTN002B	10.00	本期中期票据基础发行规模 0.00 亿元,发行金额上限 20.00 亿元,扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人的债务融资工具本息.
科创优 01	0.36	
科创优 02	0.62	
科创优 03	0.88	
科创优 04	3.08	
科创优 05	3.87	
科创优 06	4.09	
22 信地 03	15.00	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务.
22 光明房产 MTN001	4.00	发行人本期中期票据动态发行,基础发行金额 1 亿元,发行规模上限 5 亿元,拟全部用于偿还“19 光明房产 MTN003”的本金.
22 苏州高新 MTN003(科创票据)	5.00	发行人本次拟发行 5 亿元,其中 2.5 亿元拟用于偿还发行人及其子公司的有息负债,2.5 亿元拟用于国家级科技企业孵化器项目的建设,募集资金用于科创用途比例不低于 50%.

22 粤珠江 MTN005	15.00	发行人拟将本期中期票据拟募集资金 15 亿元,用于置换银行间协会到期发债产品
22 苏州高新 SCP021	6.00	发行人本次拟发行 6 亿元,拟全部用于偿还发行人存续债务融资工具.

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承销金额主承分摊情况

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日），新发行房地产行业债券承销金额主承分摊情况见下表：

表 2：本期新发行房地产行业债券承销金额主承分摊情况

债券简称	发行规模(亿)	承销金额主承分摊
22 昆明公租房 SCP002	5.00	招商银行股份有限公司 2.5 亿元;中国光大银行股份有限公司 2.5 亿元
22 首开 ABN001 优先	25.00	渤海银行股份有限公司 12.5 亿元;中国国际金融股份有限公司 12.5 亿元
22 首开 ABN001 次	0.01	渤海银行股份有限公司;中国国际金融股份有限公司
22 华发实业 MTN002A	6.00	广发证券股份有限公司 3 亿元;兴业银行股份有限公司 3 亿元
22 华发实业 MTN002B	10.00	广发证券股份有限公司 5 亿元;兴业银行股份有限公司 5 亿元
科创优 01	0.36	
科创优 02	0.62	
科创优 03	0.88	
科创优 04	3.08	
科创优 05	3.87	
科创优 06	4.09	
22 信地 03	15.00	信达证券股份有限公司 5 亿元;中国国际金融股份有限公司 5 亿元;中信建投证券股份有限公司 5 亿元
22 光明房产 MTN001	4.00	兴业银行股份有限公司 2 亿元;上海农村商业银行股份有限公司 2 亿元
22 苏州高新 MTN003(科创票据)	5.00	中信银行股份有限公司 5 亿元
22 粤珠江 MTN005	15.00	兴业银行股份有限公司 7.5 亿元;兴业证券股份有限公司 7.5 亿元
22 苏州高新 SCP021	6.00	宁波银行股份有限公司 3 亿元;招商银行股份有限公司 3 亿元

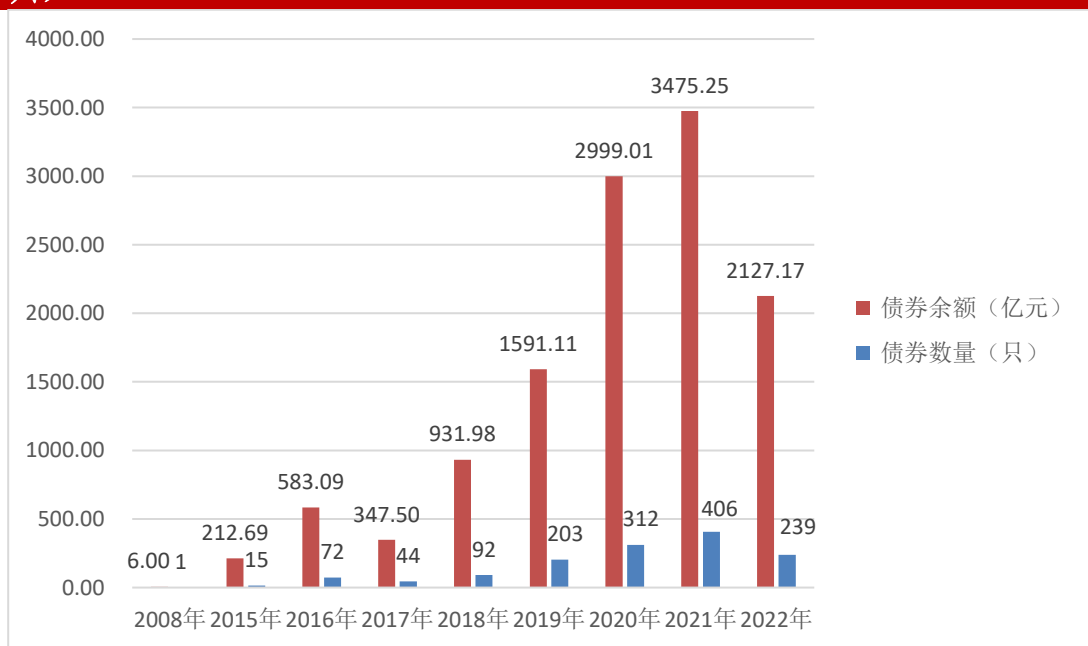
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

（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 8 月 7 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1384 只，涉及发行人 239 家，累计债券余额 12273.79 亿元。其中 2008 年房地产行业债券 1 只，余额 6.00 亿元；2015 年房地产行业债券 15 只，余额 212.69 亿元；2016 年房地产行业债券 72 只，余额 583.09 亿元；2017 年房地产行业债券 44 只，余额 347.50 亿元；2018 年房地产行业债券 92 只，余额 931.98 亿元；2019 年房地产行业债券 203 只，余额 1591.11 亿元；2020 年房地产行业债券 312 只，余额 2999.01 亿元；2021 年房地产行业债券 406 只，余额 3475.25 亿元；2022 年（截至 8 月 7 日）房地产行业债券 239 只，余额 2127.17 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2022 年 8 月 7 日，单位：亿元、只）

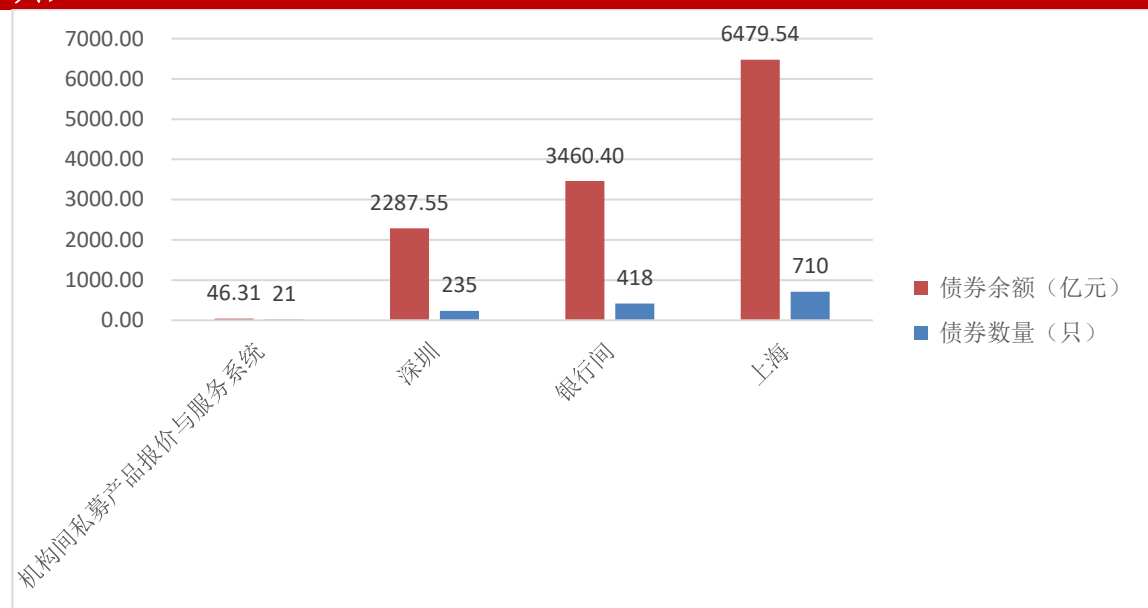


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 8 月 7 日，中国房地产行业存续的 1384 只债券上市地点分布：机构间私募产品报价与服务系统 21 只，余额 46.31 亿元；深圳证券交易所 235 只，余额 2287.55 亿元；银行间债券市场 418 只，余额 3460.40 亿元；上海证券交易所 710 只，余额 6479.54 亿元。

图 6：中国房地产行业存量债券市场分布（截至 2022 年 8 月 7 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

（四）中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 8 月 7 日，中国房地产行业违约债券有 81 只，涉及发行人 24 家，累计违约债券余额 1157.61 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 7 只；违约债余额 474.00 亿元；天津房地产集团有限公司 4 只，违约债余额 98.32 亿元；华夏幸福基业控股股份公司 6 只，违约债余额 51.36 亿元；深圳市龙光控股有限公司 4 只，违约债余额 50.10 亿元；融创房地产集

团有限公司 2 只，违约债余额 48.40 亿元；国购投资有限公司 9 只，违约债余额 42.90 亿元；上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 4 只，违约债余额 40.44 亿元；花样年集团(中国)有限公司 4 只，违约债余额 39.47 亿元；融信(福建)投资集团有限公司 3 只，违约债余额 38.00 亿元；前海开源资产管理有限公司 3 只，违约债余额 35.00 亿元；正源房地产开发有限公司 2 只，违约债余额 33.54 亿元；广州富力地产股份有限公司 3 只，违约债余额 31.99 亿元；福建阳光集团有限公司 9 只，违约债余额 29.39 亿元；重庆协信远创实业 4 只，违约债余额 24.21 亿元；正荣地产控股股份有限公司 2 只，违约债余额 23.20 亿元；融侨集团股份有限公司 2 只，违约债余额 23.13 亿元；奥园集团有限公司 1 只，违约债余额 18.20 亿元；颐和地产集团有限公司 2 只，违约债余额 10.64 亿元；世贸集团控股有限公司 1 只，违约债余额 10.00 亿元；北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 3 只，违约债余额 9.20 亿元；重庆爱普地产(集团)有限公司 1 只，违约债余额 8.00 亿元；当代节能置业股份有限公司 1 只，违约债余额 6.85 亿元；新力地产集团有限公司 3 只，违约债余额 5.89 亿元；佳源创盛控股集团有限公司 1 只，违约债余额 5.40 亿元。

房地产行业违约债的主要信息统计情况见附表 2。

二、中资离岸债

（一）本期新发行房地产行业的中资离岸债

本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 日）新发行房地产行业的中资离岸债券 1 只；涉及发行人 1 家；发行规模为 0.30 亿欧元。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 8 月 7 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 **142** 家，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 91.81 亿元，债券数量 15 只；EUR（欧元）存量总额 0.30 亿元；债券数量 1 只；HKD（港币）存量总额 466.27 亿元，债券数量 46 只；MYR（马来西亚林吉特）存量总额 1.01 亿元；债券数量 2 只；SGD（新加坡元）存量总额 1.00 亿元；债券数量 1 支；USD（美元）存量总额 1775.35 亿元，债券数量 498 只。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 8 月 1 日—8 月 7 日）新发行房地产行业债券主要信息表

发行人全称	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
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	22 昆明公租 SCP002	2022-08-04	5.00	0.73		AA+	5.00	银行间	地方国有企业	云南省	公募	超短期融资债券
北京首都开发股份有限公司	22 首开 ABN001 优先	2022-08-04	25.00	17.90	AAA		3.47	银行间	地方国有企业	北京	公募	交易商协会 ABN
北京首都开发股份有限公司	22 首开 ABN001 次	2022-08-04	0.01	17.90				银行间	地方国有企业	北京	公募	交易商协会 ABN
珠海华发实业股份有限公司	22 华发实业 MTN002A	2022-08-04	6.00	5.00	AAA	AAA	4.85	银行间	地方国有企业	广东省	公募	一般中期票据
珠海华发实业股份有限公司	22 华发实业 MTN002B	2022-08-04	10.00	5.00	AAA	AAA	4.70	银行间	地方国有企业	广东省	公募	一般中期票据

南京麒麟生态城保障房开发有限公司	科创优 01	2022-08-03	0.36	1.00				深圳	地方国有企业	江苏省	私募	证监会主管 ABS
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	科创优 02	2022-08-03	0.62	2.01				深圳	地方国有企业	江苏省	私募	证监会主管 ABS
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	科创优 03	2022-08-03	0.88	3.01				深圳	地方国有企业	江苏省	私募	证监会主管 ABS
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	科创优 04	2022-08-03	3.08	4.00				深圳	地方国有企业	江苏省	私募	证监会主管 ABS
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	科创优 05	2022-08-03	3.87	5.00				深圳	地方国有企业	江苏省	私募	证监会主管 ABS
南京麒麟生态城保障房开发有限公司	科创优 06	2022-08-03	4.09	6.01				深圳	地方国有企业	江苏省	私募	证监会主管 ABS
信达地产股份有限公司	22 信地 03	2022-08-03	15.00	5.00	AA+	AA+	3.80	上海	中央国有企业	北京	公募	一般公司债

光明房地 地产集团股 份有限公 司	22 光明房产 MTN001	2022-08-03	4.00	3.00	AA+	AA+	4.50	银行 间	地方国有 企业	上海	公募	一般中 期票据
苏州苏高 新集团有 限公司	22 苏州高新 MTN003(科 创票据)	2022-08-03	5.00	3.00		AAA	3.01	银行 间	地方国有 企业	江苏 省	公募	一般中 期票据
广州珠江 实业集团 有限公司	22 粤珠江 MTN005	2022-08-02	15.00	3.00		AAA	3.60	银行 间	地方国有 企业	广东 省	公募	一般中 期票据
苏州苏高 新集团有 限公司	22 苏州高新 SCP021	2022-08-01	6.00	0.44		AAA	1.90	银行 间	地方国有 企业	江苏 省	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：截至 2022 年 8 月 7 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)	所属地区	企业性质	债券类型	交易所
20 恒大 03	恒大地产集团有限公司	25.00	2022-06-06	25.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
20 华 EBO2	华夏幸福基业控股股份公司	7.00	2021-06-15	1.30	河北省	民营企业	可交换债	上海
19 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	15.10	2022-03-21	13.59	广东省	其他	一般公司债	深圳
19 当代 01	当代节能置业股份有限公司	8.80	2022-08-01	6.85	北京	民营企业	一般公司债	上海
16 国购 02	国购投资有限公司	6.60	2019-03-18	6.60	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
世茂集团 4.75% N20220703	世茂集团控股有限公司	10.00	2022-07-03	10.00	香港特别行政区	上市公司		新加坡证券交易所
16 天房 04	天津房地产集团有限公司	20.00	2020-09-08	20.00	天津	地方国有企业	私募债	上海
16 融创 05	融创房地产集团有限公司	23.00	2022-06-13	14.40	天津	民营企业	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	4.00	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	20.00	2020-07-15	13.54	辽宁省	中外合资企业	一般公司债	上海

20 恒大 02	恒大地产集团有限公司	40.00	2022-05-26	40.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
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	北京	民营企业	一般公司债	上海
17 颐和 04	颐和地产集团有限公司	7.60	2019-09-09	7.60	广东省	民营企业	私募债	上海
16 富力 06	广州富力地产股份有限公司	46.00	2022-05-16	9.95	广东省	上市公司	私募债	上海
19 三盛 03	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	7.00	2022-07-01	7.00	上海	民营企业	私募债	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	民营企业	超短期融资债券	银行间
19 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	5.00	2022-08-05	4.75	广东省	其他	私募债	深圳
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	其他	一般公司债	上海
H6 天房 02	天津房地产集团有限公司	82.00	2021-03-16	62.55	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	20.00	2021-08-30	19.00	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	10.00	2021-07-14	8.38	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	7.50	2020-09-22	6.64	上海	民营企业	私募债	上海

19 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	28.50	2022-07-04	10.00	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 融信 02	融信(福建)投资集团有限公司	11.50	2022-07-04	11.50	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 三盛 02	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	21.50	2021-03-15	21.50	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	2021-08-09	5.30	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	2019-03-26	5.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳
19 富力 02	广州富力地产股份有限公司	4.00	2022-05-09	4.00	广东省	上市公司	一般公司债	上海
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	民营企业	定向工具	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	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	2019-03-26	4.78	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	2021-11-25	15.43	广东省	其他	一般公司债	上海
15 恒大 03	恒大地产集团有限公司	82.00	2022-07-08	82.00	广东省	民营企业	一般公司债	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	其他	一般公司债	上海
21 福建阳光 SCP004	福建阳光集团有限公司	6.50	2022-06-27	6.50	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间

18 国购 04	国购投资有限公司	1.00	2019-03-26	1.00	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	2019-07-25	8.40	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	10.00	2022-01-10	1.63	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	8.00	2022-01-10	2.37	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	20.00	辽宁省	中外合资企业	私募债	上海
20 融信 01	融信(福建)投资集团 有限公司	16.50	2022-07-27	16.50	福建省	民营企业	一般公司债	上海
19 花样年	花样年集团(中国)有 限公司	8.00	2022-07-05	7.24	广东省	其他	一般公司债	上海
21 奥园债	奥园集团有限公司	18.20	2022-07-04	18.20	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海
19 融侨 F1	融侨集团股份有限 公司	10.00	2022-06-06	3.13	福建省	中外合资企业	私募债	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	地方国有企业	私募债	上海
19 阳集 03	福建阳光集团有限 公司	3.39	2022-06-20	3.39	福建省	民营企业	一般公司债	上海
17 国购 01	国购投资有限公司	8.00	2019-03-26	8.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳
18 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地 产开发有限公司	1.00	2022-06-20	1.00	北京	民营企业	一般公司债	上海

17 国购 03	国购投资有限公司	3.00	2019-03-26	3.00	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	2019-03-26	1.12	安徽省	民营企业	一般公司债	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	其他	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	重庆	中外合资企业	一般公司债	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	民营企业	私募债	上海
21 福建阳光 SCP003	福建阳光集团有限公司	2.50	2022-06-20	2.50	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
PR 融创 01	融创房地产集团有限公司	40.00	2022-04-01	34.00	天津	民营企业	一般公司债	上海
21 正荣 01	正荣地产控股股份有限公司	13.20	2022-07-25	13.20	上海	民营企业	一般公司债	上海
H6 天房 01	天津房地产集团有限公司	18.00	2021-02-01	8.77	天津	地方国有企业	私募债	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	福建省	民营企业	一般中期票据	银行间
20 佳源 02	佳源创盛控股集团有限公司	5.40	2022-07-18	5.40	浙江省	民营企业	私募债	上海
19 融侨 01	融侨集团股份有限公司	20.00	2022-06-06	20.00	福建省	中外合资企业	一般公司债	上海
19 阳集 01	福建阳光集团有限公司	4.00	2022-01-17	4.00	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	3.13	2021-10-19	0.34	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	2021-09-22	12.50	河北省	民营企业	一般公司债	上海
16 富力 04	广州富力地产股份有限公司	19.50	2022-04-07	18.04	广东省	上市公司	一般公司债	上海
21 福建阳光 SCP002	福建阳光集团有限公司	1.00	2022-05-24	1.00	福建省	民营企业	超短期融资债券	银行间
17 勒泰次	前海开源资产管理有限公司	4.00	2022-08-02	4.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
17 勒泰 A1	前海开源资产管理有限公司	10.00	2022-08-02	10.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
17 颐和 01	颐和地产集团有限公司	3.04	2019-08-05	3.04	广东省	民营企业	私募债	上海
17 勒泰 A2	前海开源资产管理有限公司	21.00	2022-08-02	21.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
20 恒大 01	恒大地产集团有限公司	45.00	2022-01-08	45.00	广东省	民营企业	一般公司债	深圳
20 正荣 02	正荣地产控股股份有限公司	10.00	2022-07-27	10.00	上海	民营企业	一般公司债	上海
PR 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	15.00	2022-04-18	13.50	广东省	其他	私募债	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	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	2021-12-22	3.00	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	2019-02-01	5.00	安徽省	民营企业	一般公司债	深圳

18 鸿坤 03	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	5.50	2022-06-20	4.76	北京	民营企业	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	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	17.00	2021-11-29	14.55	河北省	民营企业	私募债	上海
19 恒大 01	恒大地产集团有限公司	150.00	2022-05-06	150.00	广东省	民营企业	一般公司债	上海
19 恒大 02	恒大地产集团有限公司	50.00	2022-05-06	50.00	广东省	民营企业	一般公司债	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	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：本期（2022 年 8 月 1 日—8 月 7 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	发行条款	实际发行金额 (亿)	起息日	到期日	交易场所	票面利率 (%)	利息类型
泰兴市襟江投资有限公司	XS2497905831	襟江投资 3.5% N20250702	EUR	备用信用证	Reg S	0.30	2022-08-02	2025-07-02	香港联交所	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 8 月 7 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）		EUR（欧元）		HKD（港币）		MYR（林吉特）		SGD（新加坡元）		USD（美元）	
	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）	存量总额 （亿）	债券数量 （只）
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
Future Diamond Limited											2.00	1
GREENLAND GLOBAL INVESTMENT LIMITED											7.00	2

HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.						4.07	2
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						18.00	5
Wanda Properties International Co. Ltd.						6.00	1
WHARF REIC FINANCE(BVI)LIMITED	38.35	9	106.65	24		16.90	5
Wing Tai Holdings Ltd						1.00	1

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)INVESTME NT LIMITED						10.40	7
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						24.88	14
碧桂园地产集团有限公司				1.01	2		
碧桂园控股有限公司						99.14	17
碧玺国际有限公司	0.01	1	4.97	2		5.67	4
大唐集团控股有限公司						2.84	1
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			
国瑞健康产业有限公司						10.32	4
海伦堡中国控股有限公司						4.70	2
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			7.88	4
和骏顺泽投资有限公司			3.00	1
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			21.71	9
华南城控股有限公司			8.95	5
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			1.08	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			96.46	25
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			19.57	7
江苏南通三建国际有限公司			1.81	1
金地永隆投资有限公司			4.80	1
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	4
景程有限公司			52.35	4
景瑞控股有限公司			10.79	8
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				2.00	1
力高地产集团有限公司	6.00	1		10.29	5
力佳环球投资有限公司				1.21	1
领地控股集团有限公司				1.19	1
龙光集团有限公司				36.39	13
龙湖集团控股有限公司				31.50	6
绿城中国控股有限公司				11.50	4
绿地全球投资有限公司				30.70	8
绿地香港控股有限公司				1.20	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				54.90	11
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
上坤地产集团有限公司				3.83	4
时代中国控股有限公司				26.50	10
世茂集团控股有限公司				47.20	7
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				2.25	1
泰兴市襟江投资有限公司		0.30	1	0.30	1
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			68.40	4	
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					2.00	1
万科地产(香港)有限公司	19.55	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					7.50	3
新城环球有限公司					16.04	5
新湖(BVI)2018 控股有限公司					6.00	3
新展控股有限公司					1.15	1
鑫苑置业有限公司					6.75	3
旭辉控股(集团)有限公司	12.00	1	25.45	2	39.86	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	1.20	1
阳光城嘉世国际有限公司					18.62	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					89.87	11
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					0.56	1

优美商业管理有限公司											4.50	4
禹洲集团控股有限公司											50.95	12
远东发展有限公司											1.26	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	15.90			1							18.24	5
正商实业有限公司											4.84	3
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											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
中梁控股集团集团有限公司											8.31	3
卓见国际有限公司					117.3		2				0	
卓裕控股有限公司											12.00	4
总计	91.81	15	0.30	1	466.2	46	1.01	2	1.00	1	1775.3	498
					7						5	

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，任何机构和家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
