

# 房地产行业债券市场周报

二零二二年第三十三期 | 总第四十六期

(2022.08.29——2022.09.11)



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



安融评级  
ANRONG RATING

2022 年第 33 期 | 总第 46 期

## 中国房地产行业债券市场周报

(2022.08.29—2022.09.11)

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

#### ◆ 本期房地产行业监管动态

中国银行：房地产客户敞口相对较低总体风险可控。

农行：房地产贷款风险可控，不盲目抽贷、断贷、压贷。

#### ◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日），新发行房地产行业债券共 16 只，涉及发行人 12 家，发行规模为 127.94 亿元。

#### ◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 9 月 11 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1368 只，涉及发行人 235 家，累计债券余额 12023.47 亿元。

#### ◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 9 月 11 日，中国房地产行业违约债券有 99 只，涉及发行人 30 家，累计违约债券余额 1332.96 亿元。

#### ◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日），新发行房地产行业中资离岸债券 1 只，发行规模为 3 亿港元。

## 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	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
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：房地产行业中资离岸债存量统计表	22
报告声明	30

## 一、境内债券

### （一）本期房地产行业监管动态

#### 中国银行：房地产客户敞口相对较低总体风险可控

8 月 31 日，在中国银行业绩发布会上，中国银行风险总监刘坚东指出，今年上半年，中国银行对公房地产的不良率较年初上升了 0.6 个百分点，基本保持在同业水平上。上半年针对房地产的整体情况，中国银行做了全口径的排查以及研判，包括贷款、债券、理财等业务等全口径的排查。根据排查的情况，判断出险客户的敞口相对比较低，总体风险可控。

刘坚东强调，未来中国银行将继续坚持贯彻“房住不炒”基本政策，支持房地产企业和购房者的合理融资需求，有序安排房地产贷款投放，维护住房消费者的合法权益，优先支持保障性租赁住房、普通住宅开发项目，持续优化房地产贷款结构，促进房地产业健康发展和良性循环。

#### 农行：房地产贷款风险可控，不盲目抽贷、断贷、压贷

8 月 29 日，农业银行管理层在中期业绩会上表示，6 月末公司房地产不良贷款余额 335 亿元，较上年上升了 53 亿元；不良率 3.97%，较上年上升 0.58 个百分点。不良增长主要是前期一些扩张比较快、负债水平较高的少数大型民企风险持续暴露，目前看暴露已比较充分，且农行对公房地产贷款余额在同业中不是很大，风险可控。下半年，在风险可控方面，农行将继续提高房地产风险精准防控能力，区分具体项目风险和企业集团风险，不搞一刀切，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过支持项目并购等多种金融手段，支持和配合地方政府保交楼。

## （二）本期房地产行业债券发行情况

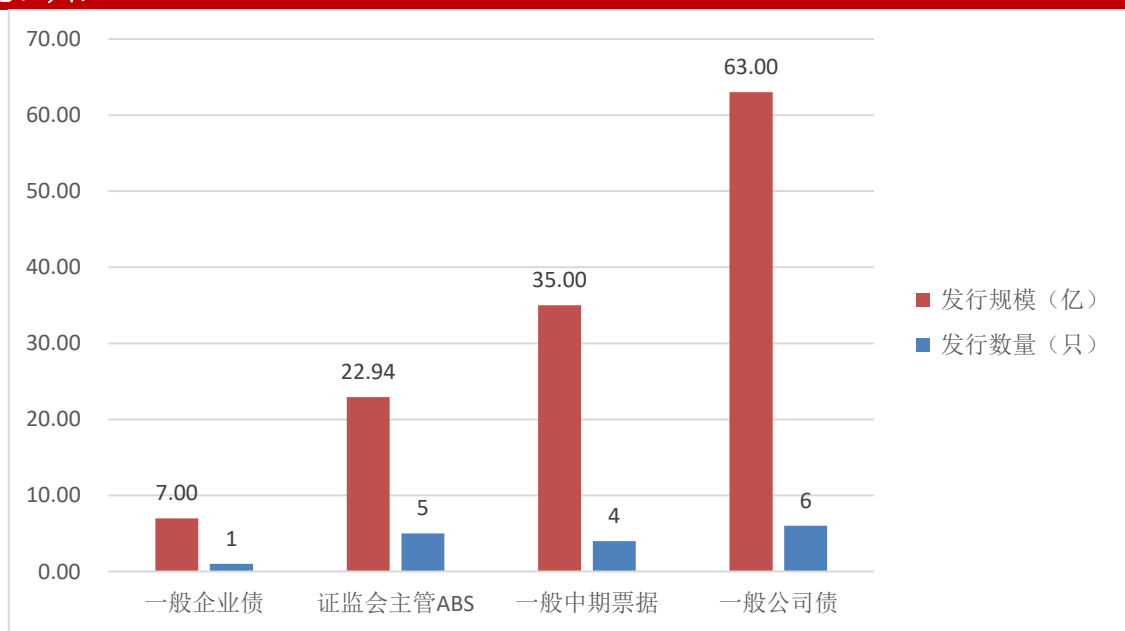
### 1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2022年8月29日—9月11日），新发行房地产行业债券共16只，涉及发行人12家，发行规模为127.94亿元。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29日—9月11日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：一般企业债1只，规模7.00亿元；证监会主管ABS5只，规模22.94亿元；一般中期票据4只，规模35.00亿元；一般公司债6只，规模63.00亿元。

图1：本期（2022年8月29日—9月11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

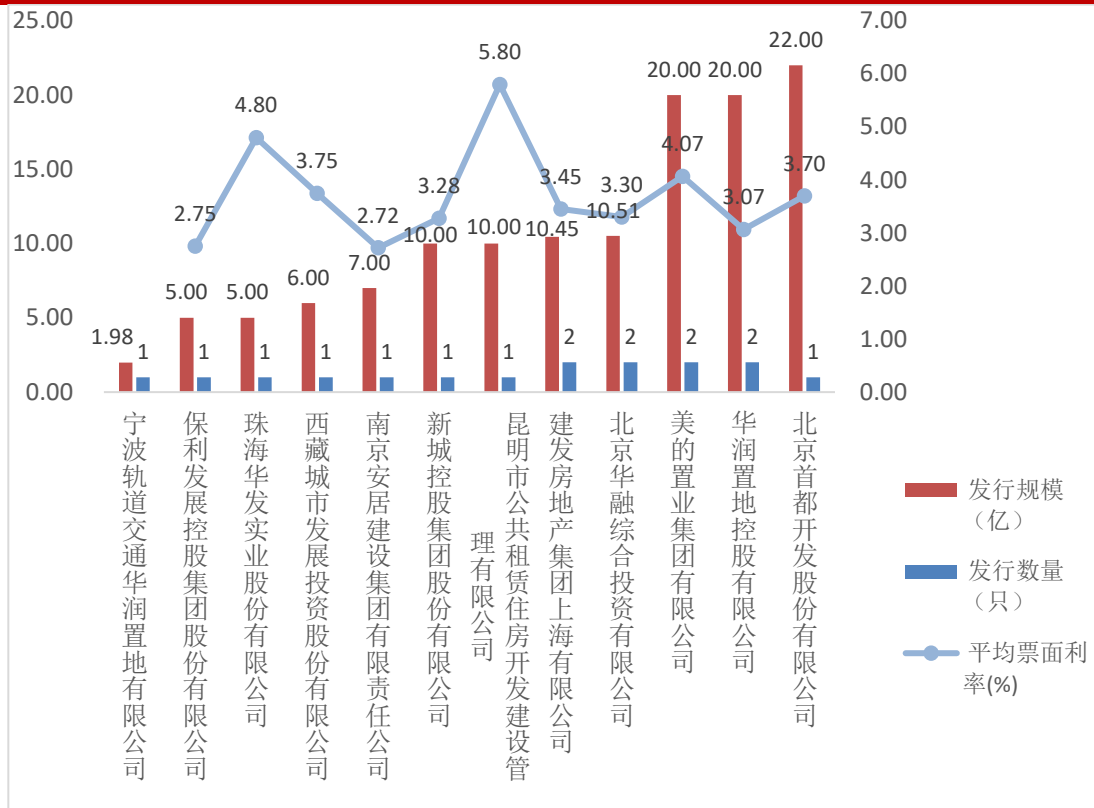
本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日），新发行的 16 只房地产行业债券上市地点：3 只在深圳证券交易所；5 只在银行间债券市场；8 只在上海证券交易所。

### 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 29 日—9 月 11 日），新发行房地产行业债券的发行人有：宁波轨道交通华润置地有限公司（1 只，1.98 亿元）；保利发展控股集团股份有限公司（1 只，5.00 亿元）；珠海华发实业股份有限公司（1 只，5.00 亿元）；西藏城市发展投资股份有限公司（1 只，6.00 亿元）；南京安居建设集团有限责任公司（1 只，7.00 亿元）；新城控股集团股份有限公司（1 只，10.00 亿元）；昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司（1 只，10.00 亿元）；建发房地产集团上海有限公司（2 只，10.45 亿元）；北京华融综合投资有限公司（2 只，10.51 亿元）；美的置业集团有限公司（2 只，20.00 亿元）；华润置地控股有限公司（2 只，20.00 亿元）；北京首都开发股份有限公司（1 只，22.00 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 5.80%；最低的是南京安居建设集团有限责任公司 2.72%。

图 2：本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

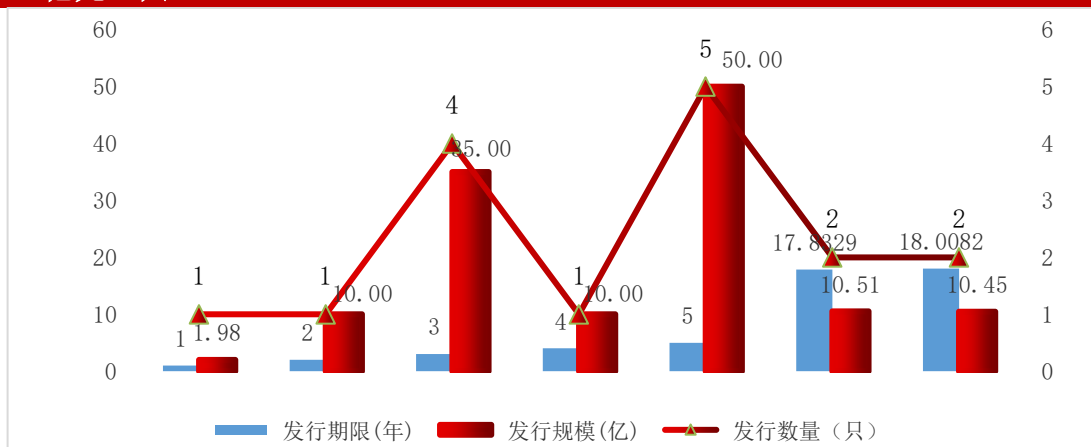


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：1 年期债券 1 只，规模 1.98 亿元；2 年期债券 1 只，规模 10.00 亿元；3 年期债券 4 只，规模 35.00 亿元；4 年期债券 1 只，规模 10.00 亿元；5 年期债券 5 只，规模 50.00 亿元；17.8329 年期债券 2 只，规模 10.51 亿元；18.0082 年期债券 2 只，规模 10.45 亿元。

图 3：本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

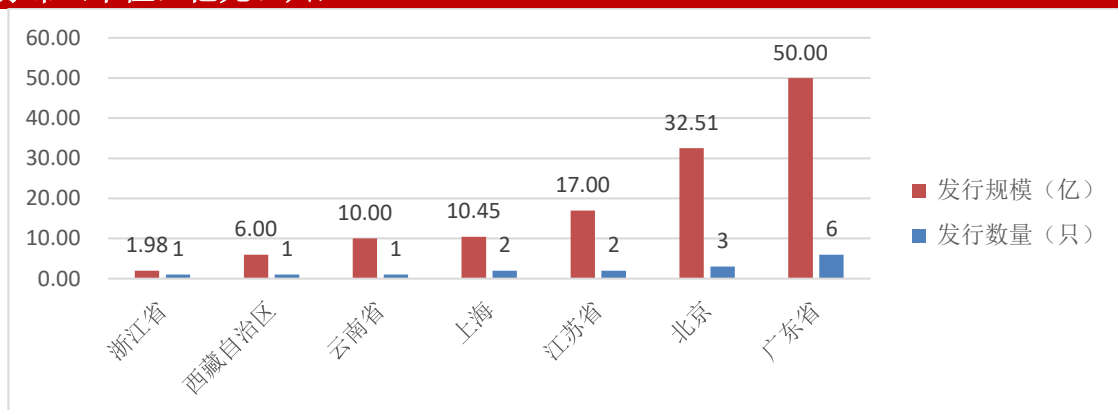


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 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 29 日—9 月 11 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 7 省（市），浙江省 1 只，规模 1.98 亿元；西藏自治区 1 只，规模 6.00 亿元；云南省 1 只，规模 10.00 亿元；上海市 2 只，规模 10.45 亿元；江苏省 2 只，规模 17.00 亿元；北京市 3 只，规模 32.51 亿元；广东省 6 只，规模 50.00 亿元。

图 4：本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 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 29 日—9 月 11 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 南京安居债 01	7.00	本期债券募集资金 7.00 亿元,拟全部用于保障性住房领域符合国家产业政策的项目.
东华 022A	1.98	
22 华发 03	5.00	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 04"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 润置 10	10.00	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金.其中,不超过 10.13 亿元(含 10.13 亿元)拟用于偿还公司有息债务,剩余资金拟用于补充流动资金.
22 润置 11	10.00	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将用于偿还公司有息债务以及补充流动资金.其中,不超过 10.13 亿元(含 10.13 亿元)拟用于偿还公司有息债务,剩余资金拟用于补充流动资金.
22 新城控股 MTN002	10.00	本次发行人拟发行金额不超过 10 亿元的中期票据,其中拟使用 2.438 亿元募集资金用于偿还发行人到期的中期票据本金及利息,不超过 7.562 亿元募集资金拟用于发行人普通商品房住宅项目开发建设,剩余募集资金拟用于购回及偿还发行人及发行人股东新城发展控股有限公司境外美元债券,购回发行人债务融资工具等用途.
22 丽思次	0.01	
22 丽思优	10.50	
22 昆租 02	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售公司债券的本金.
悦享 01 优	10.44	
悦享 01 次	0.01	
22 首股 04	22.00	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还即将到期(或回售)的各类有息债务,补充流动资金,兼并收购及法律法规允许的其他用途等.
22 藏城发	6.00	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还即将到期的"15 藏城投"公司债券本金.

22 美的置业 MTN003	10.00	本次中期票据基础发行规模为 3.00 亿元,发行金额上限为 10.00 亿元.本期中期票据募集资金拟全部用于项目建设.
22 美的置业 MTN002	10.00	本次中期票据基础发行规模为 3.00 亿元,发行金额上限为 10.00 亿元.本期中期票据募集资金拟全部用于项目建设.
22 保利发展 MTN005(绿色)	5.00	发行人计划将本期中期票据募集的 5 亿元用于项目开发建设

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 29 日—9 月 11 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 南京安居债 01	7.00	南京证券股份有限公司 7 亿元
东华 022A	1.98	
22 华发 03	5.00	中信证券股份有限公司 1 亿元;华金证券股份有限公司 1 亿元;国泰君安证券股份有限公司 1 亿元;中信建投证券股份有限公司 1 亿元;中国国际金融股份有限公司 1 亿元
22 润置 10	10.00	中信证券股份有限公司 5 亿元;华泰联合证券有限责任公司 5 亿元
22 润置 11	10.00	中信证券股份有限公司 5 亿元;华泰联合证券有限责任公司 5 亿元
22 新城控股 MTN002	10.00	中信证券股份有限公司 5 亿元;中国银行股份有限公司 5 亿元
22 丽思次	0.01	平安证券股份有限公司 0.01 亿元
22 丽思优	10.50	平安证券股份有限公司 10.5 亿元
22 昆租 02	10.00	海通证券股份有限公司 5 亿元;国泰君安证券股份有限公司 5 亿元
悦享 01 优	10.44	平安证券股份有限公司 10.44 亿元
悦享 01 次	0.01	平安证券股份有限公司 0.01 亿元

22 首股 04	22.00	华泰联合证券有限责任公司 11 亿元;招商证券股份有限公司 11 亿元
22 藏城发	6.00	中泰证券股份有限公司 3 亿元;东方证券承销保荐有限公司 3 亿元
22 美的置业 MTN003	10.00	中国银行股份有限公司 5 亿元;中国民生银行股份有限公司 5 亿元
22 美的置业 MTN002	10.00	招商银行股份有限公司 5 亿元;中国民生银行股份有限公司 5 亿元
22 保利发展 MTN005(绿色)	5.00	兴业银行股份有限公司 2.5 亿元;中国农业银行股份有限公司 2.5 亿元

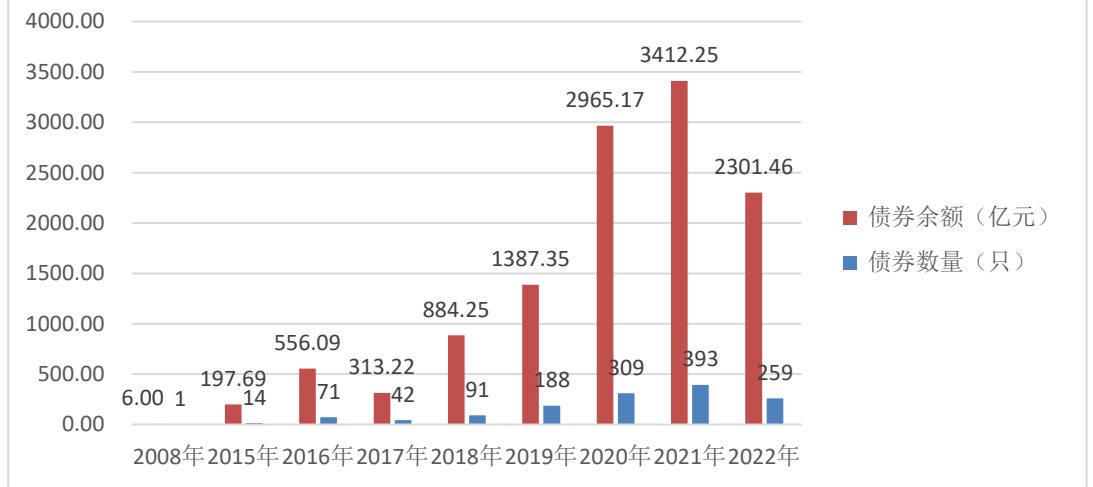
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

### （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 9 月 11 日, 中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1368 只, 涉及发行人 235 家, 累计债券余额 12023.47 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 14 只, 余额 197.69 亿元; 2016 年房地产行业债券 71 只, 余额 556.09 亿元; 2017 年房地产行业债券 42 只, 余额 313.22 亿元; 2018 年房地产行业债券 91 只, 余额 884.25 亿元; 2019 年房地产行业债券 188 只, 余额 1387.35 亿元; 2020 年房地产行业债券 309 只, 余额 2965.17 亿元; 2021 年房地产行业债券 393 只, 余额 3412.25 亿元; 2022 年 (截至 9 月 11 日) 房地产行业债券 259 只, 余额 2201.46 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2022 年 9 月 11 日，单位：亿元、只）

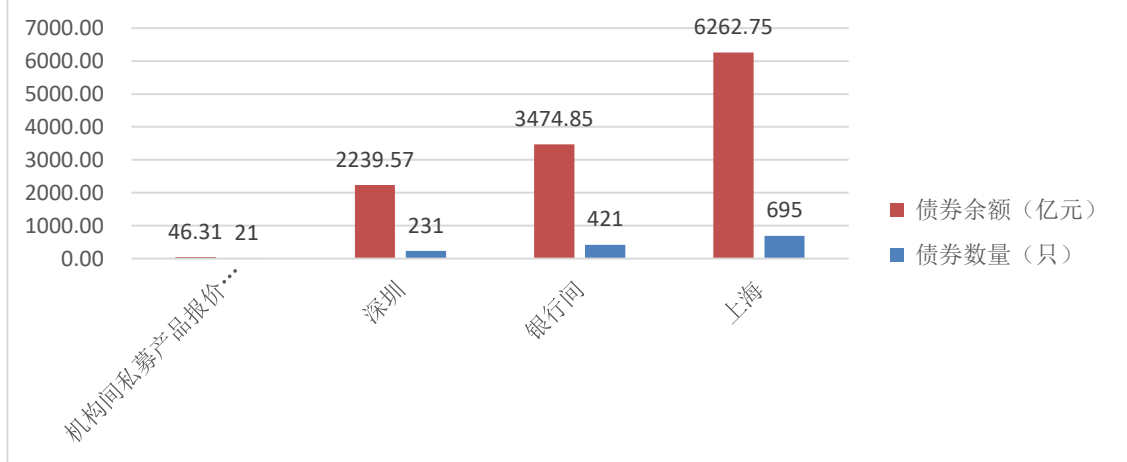


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 9 月 11 日，中国房地产行业存续的 1368 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 231 只，余额 2239.57 亿元；银行间债券市场 421 只，余额 3474.85 亿元；上海证券交易所 695 只，余额 6262.75 亿元。

图 6：中国房地产行业存量债券市场分布（截至 2022 年 9 月 11 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 9 月 11 日，中国房地产行业违约债券有 99 只，涉及发行人 30 家，累计违约债券余额 1332.96 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；融创房地产集团有限公司 3 只，违约债余额 69.34 亿元；花样年集团(中国)有限公司 5 只，违约债余额 64.47 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；融信(福建)投资集团有限公司 4 只，违约债余额 51.00 亿元；深圳市龙光控股有限公司 4 只，违约债余额 49.85 亿元；奥园集团有限公司 3 只，违约债余额 45.00 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；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；上海世贸建设有限公司 1 只，违约债余额 27.00 亿元；禹州集团控股有限公司 7 只，违约债余额 25.52 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；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 1 只，违约债余额 14.25 亿元；佳源创盛控股集团有限公司 2 只，违约债余额 11.85 亿元；广州市时代控股集团有限公司 1 只，违约债余额 10.73 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；上海宝龙实业发展（集团）有限公司 1 只，违约债余额 5.70 亿元；宝龙地产控股有限公司 1 只，违约债余额 0.21 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中资离岸债

本期（2022 年 8 月 29 日—9 月 11 日）新发行房地产行业中资离岸债券 1 只，发行规模为 3 亿港元。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 9 月 11 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 468.27 亿元，债券数量 47 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 1756.35 亿元，债券数量 487 只。房地产行业中资离岸债存量主要信息统计情况见附表 3。

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 29 日—9 月 11 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
南京安居建设集团有限公司	22 南京安居债 01	2022-09-09	7.00	5.00	AAA	AAA	2.72	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	一般企业债
宁波轨道交通华润置地有限公司	东华 022A	2022-09-08	1.98	1.00				深圳	中央国有企业	浙江省	私募	证监会主管 ABS
珠海华发实业股份有限公司	22 华发 03	2022-09-08	5.00	5.00	AAA	AAA	4.80	上海	地方国有企业	广东省	公募	一般公司债
华润置地控股有限公司	22 润置 10	2022-09-08	10.00	3.00	AAA	AAA	2.88	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
华润置地控股有限公司	22 润置 11	2022-09-08	10.00	5.00	AAA	AAA	3.25	深圳	中央国有企业	广东省	公募	一般公司债
新城控股集团股份有限公司	22 新城控股 MTN002	2022-09-08	10.00	3.00	AAA	AAA	3.28	银行间	民营企业	江苏省	公募	一般中期票据
北京华融综合投资有限公司	22 丽思次	2022-09-06	0.01	17.83				上海	地方国有企业	北京	私募	证监会主管 ABS

北京华融综合投资有限公司	22 丽思优	2022-09-06	10.50	17.83	AAA		3.30	上海	地方国有企业	北京	私募	证监会主管 ABS
昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	22 昆租 02	2022-09-05	10.00	2.00	AA+	AA+	5.80	上海	地方国有企业	云南省	公募	一般公司债
建发房地产集团上海有限公司	悦享 01 优	2022-09-02	10.44	18.01	AAA		3.45	上海	地方国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
建发房地产集团上海有限公司	悦享 01 次	2022-09-02	0.01	18.01				上海	地方国有企业	上海	私募	证监会主管 ABS
北京首都开发股份有限公司	22 首股 04	2022-09-02	22.00	5.00	AAA	AAA	3.70	上海	地方国有企业	北京	公募	一般公司债
西藏城市发展投资股份有限公司	22 藏城发	2022-09-02	6.00	5.00	AA+	AA	3.75	上海	地方国有企业	西藏自治区	公募	一般公司债
美的置业集团有限公司	22 美的置业 MTN003	2022-09-02	10.00	3.00	AAA	AAA	3.33	银行间	民营企业	广东省	公募	一般中期票据
美的置业集团有限公司	22 美的置业 MTN002	2022-08-30	10.00	4.00	AAA	AAA	4.80	银行间	民营企业	广东省	公募	一般中期票据
保利发展控股集团股份有限公司	22 保利发展 MTN005(绿色)	2022-08-29	5.00	3.00		AAA	2.75	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 9 月 11 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
16 融创 07	融创房地产集团有限公司	28.00	2022-08-16	20.94	天津	民营企业	一般公司债	上海
20 华 EB02	华夏幸福基业控股股份有限公司	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
宝龙地产 4% N20220725	宝龙地产控股有限公司	2.00	2022-07-25	0.21	上海	上市公司		新加坡证券 交易所
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
禹洲集团 8.5% N20240226	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-03-21	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
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
禹洲集团 9.95% N20230608	禹洲集团控股有限公司	2.00	2022-03-21	1.79	广东省	上市公司		香港联交所
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
禹洲集团 8.375% N20241030	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-05-31	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
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
20 禹洲 01	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	15.00	2022-07-25	14.25	福建省	中外合资企业	私募债	上海

19 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	5.00	2022-08-05	4.50	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
禹洲地产 7.70% N20250220	禹洲集团控股有限公司	4.00	2022-03-21	4.00	广东省	上市公司		香港联交所
19 华控 04	华夏幸福基业控股股份有限公司	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 宝龙 02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	6.00	2022-07-15	5.70	上海	其他	私募债	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

禹洲集团 7.85% N20260812	禹洲集团控股有限公司	3.00	2022-03-21	2.95	广东省	上市公司		香港联交所
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
H21 正荣 1	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
20 世茂 06	上海世茂建设有限公司	27.00	2022-08-29	27.00	上海	其他	一般公司债	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 奥园 02	奥园集团有限公司	11.80	2022-08-08	11.80	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海
20 幸福 01	华夏幸福基业控股股份有限公司	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
20 花样 01	花样年集团(中国)有限公司	25.00	2022-09-08	25.00	广东省	其他	一般公司债	上海
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
H20 正荣 2	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
20 融信 03	融信(福建)投资集团有限公司	13.00	2022-08-19	13.00	福建省	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
17 时代 02	广州市时代控股集团有限公司	11.00	2022-09-08	10.73	广东省	民营企业	私募债	上海
禹洲地产 6% N20220125	禹洲集团控股有限公司	3.50	2022-01-25	0.28	广东省	上市公司		香港联交所
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
19 奥园 02	奥园集团有限公司	15.00	2022-09-05	15.00	广东省	中外合资企业	一般公司债	上海
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
19 佳源 03	佳源创盛控股集团有限公司	6.45	2022-08-19	6.45	浙江省	民营企业	私募债	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
禹洲地产 6% N20231025	禹洲集团控股有限公司	6.50	2022-05-31	6.50	广东省	上市公司		香港联交所
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：房地产行业中外资离岸债存量统计表

表：截至 2022 年 9 月 11 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
CHINA STATE CONSTRUCTION FINANCE (CAYMAN) I LIMITED											5.00	1
ELECT GLOBAL INVESTMENTS LIMITED											13.50	3
ENRONG INTERNATIONAL											3.00	1

(HONGKONG) LIMITED		
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	109.6 5	25		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)INVEST MENT LIMITED						8.40	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						24.88	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	3.98	2		5.70	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			95.46	23
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
朗诗绿色管理有限公司			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			33.80	12
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			27.20	7
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

瑞嘉投資實業有限公司				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
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

雅居乐集团控股有限公司			34.97	10
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			3.00	3
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	16.04	4
正商实业有限公司			3.60	2
中国奥园集团股份有限公司			22.37	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			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
中梁控股集团有限公司											8.31	3
卓见国际有限公司					117.30							2
卓裕控股有限公司											12.00	4
<b>总计</b>	<b>91.81</b>	<b>15</b>	<b>0.30</b>	<b>1</b>	<b>468.27</b>	<b>47</b>	<b>1.01</b>	<b>2</b>	<b>1.00</b>	<b>1</b>	<b>1756.35</b>	<b>487</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

---