

# 房地产行业债券市场周报

二零二二年第三十六期 | 总第四十九期

(2022.09.26——2022.10.09)



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](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

房贷利率下限打开，全国性统筹政策出台。

### ◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 日），新发行房地产行业债券共 10 只，涉及发行人 8 家，发行规模为 111.51 亿元。

### ◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2022 年 10 月 9 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1356 只，涉及发行人 229 家，累计债券余额 12027.71 亿元。

### ◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2022 年 10 月 9 日，中国房地产行业违约债券有 110 只，涉及发行人 32 家，累计违约债券余额 1458.67 亿元。

### ◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 日），新发行房地产行业中资离岸债券 2 只，涉及发行人 2 家，发行规模为 8.66 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	6
（三）中国房地产行业债券存量情况	7
1、中国房地产行业债券存量规模	7
2、中国房地产行业存量债券上市地点	8
（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
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券主要信息统计表	25
附表 4：房地产行业中资离岸债存量统计表	26
报告声明	33

## 一、境内债券

### （一）本期房地产行业监管动态

#### 房贷利率下限打开，全国性统筹政策出台

9 月 29 日，中国人民银行与中国银行保险监督管理委员会发布关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策，符合条件的城市政府，可自主决定在 2022 年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

9 月 30 日，财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

9 月 30 日晚间，中国人民银行公布决定，自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%，第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。

## （二）本期房地产行业债券发行情况

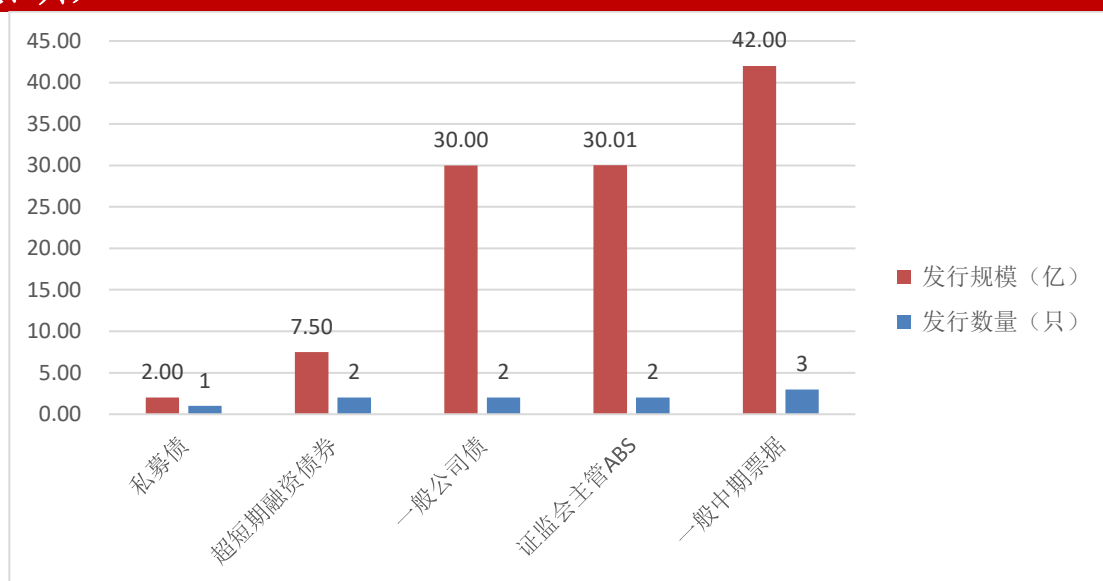
### 1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2022年9月26日—10月9日），新发行房地产行业债券共10只，涉及发行人8家，发行规模为111.51亿元。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9月26日—10月9日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：私募债1只，规模2.00亿元；超短期融资债券2只，规模7.50亿元；一般公司债2只，规模30.00亿元；证监会主管ABS2只，规模30.01亿元；一般中期票据3只，规模42.00亿元。

图1：本期（2022年9月26日—10月9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

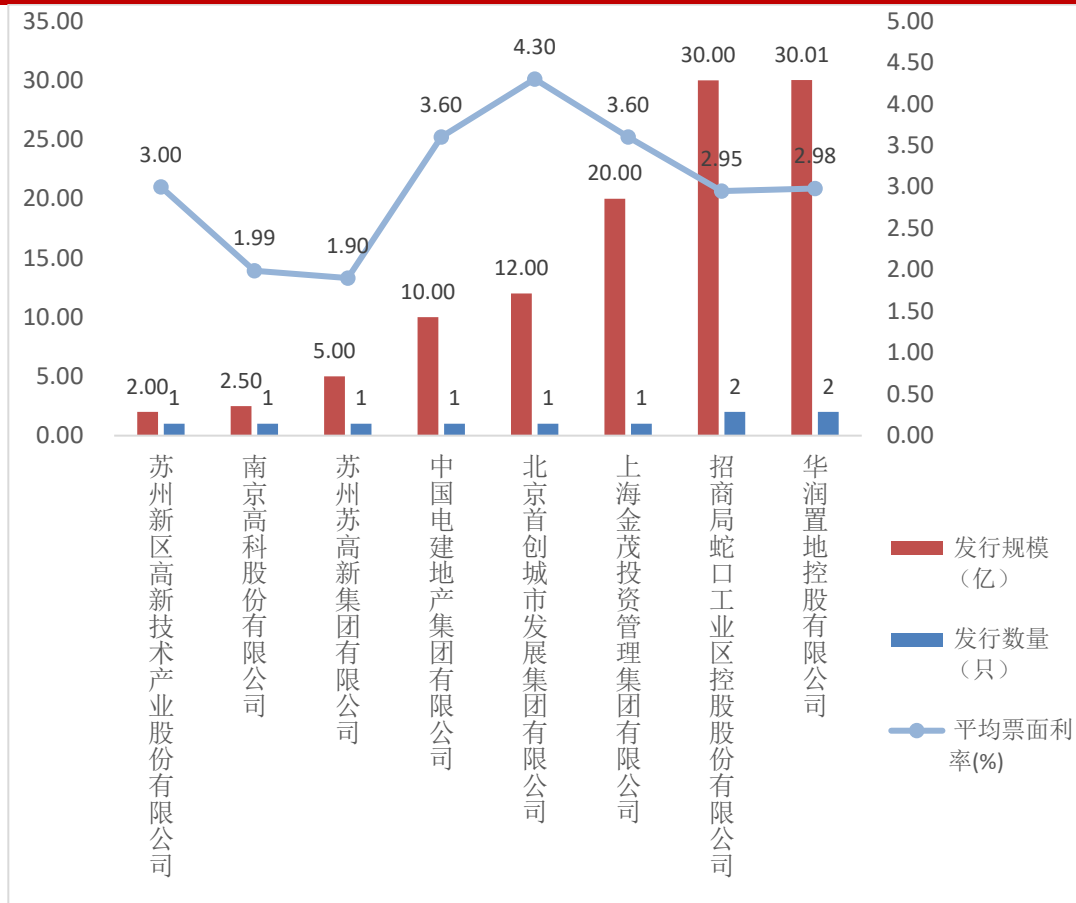
本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 日），新发行的 10 只房地产行业债券上市地点：2 只在上海证券交易所；3 只在深圳证券交易所；5 只在银行间债券市场。

### 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 9 月 26 日—10 月 9 日），新发行房地产行业债券的发行人有：苏州新区高新技术产业股份有限公司（1 只，2.00 亿元）；南京高科股份有限公司（1 只，2.50 亿元）；苏州苏高新集团有限公司（1 只，5.00 亿元）；中国电建地产集团有限公司（1 只，10.00 亿元）；北京首创城市发展集团有限公司（1 只，12.00 亿元）；上海金茂投资管理集团有限公司（1 只，20.00 亿元）；招商局蛇口工业区控股股份有限公司（2 只，30.00 亿元）；华润置地控股有限公司（2 只，30.01 亿元）。

**发行利率最高**的是北京首创城市发展集团有限公司 4.30%；**最低**的是苏州苏高新集团有限公司 1.90%。

图 2：本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

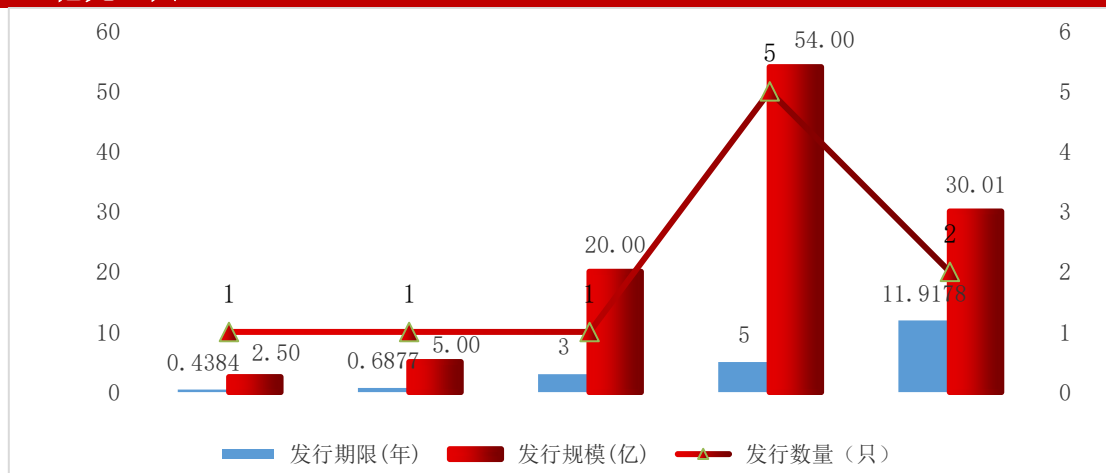


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.4384 年期债券 1 只，规模 2.50 亿元；0.6877 年期债券 1 只，规模 5.00 亿元；3 年期债券 1 只，规模 20.00 亿元；5 年期债券 5 只，规模 54.00 亿元；11.9178 年期债券 2 只，规模 30.01 亿元。

图 3：本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

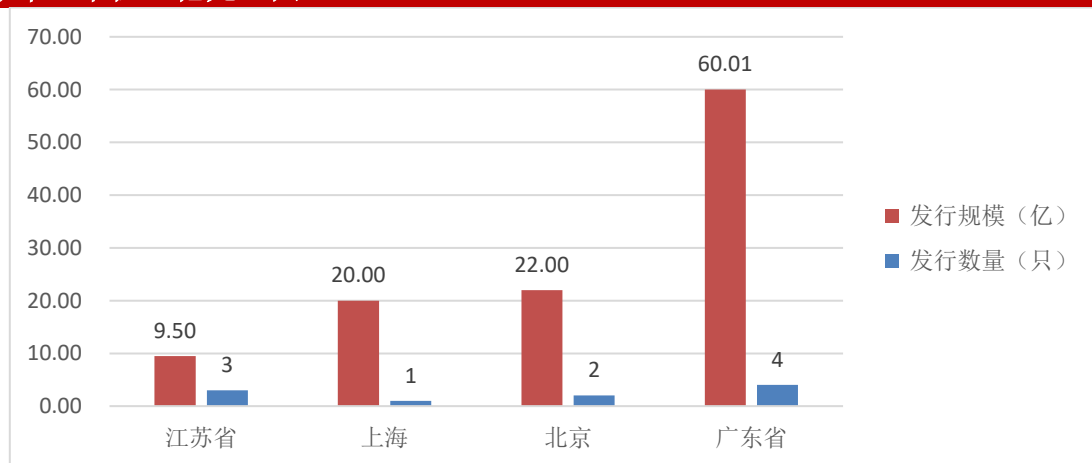


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 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 9 月 26 日—10 月 9 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 4 省（市），江苏省 3 只，规模 9.50 亿元；上海市 1 只，规模 20.00 亿元；北京市 2 只，规模 22.00 亿元；广东省 4 只，规模 60.01 亿元。

图 4：本期（2022 年 9 月 26 日—10 月 9 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 9 月 26 日—10 月 9 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 SCP028	5.00	发行人本期超短期融资券募集资金 5.00 亿元,拟全部用于偿还即将到期的债务融资工具.(22 苏州高新 SCP017)
22 南京高科 SCP005	2.50	本期超短期融资券募集资金 2.50 亿元,全部用于偿还债务融资工具.
22 首创城发 MTN003	12.00	本期中期票据基础发行规模为 0 亿元,发行规模上限为 12.00 亿元,拟全部用于项目建设
22 润厦优	30.00	
22 润厦次	0.01	
22 金茂 04	20.00	本期债券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或置换偿还公司债券本金的自有资金.
22 招商蛇口 MTN003A	20.00	本期中期票据计划发行规模 30 亿元,拟全部用于偿还发行人本部到期债务融资工具.
22 招商蛇口 MTN003B	10.00	本期中期票据计划发行规模 30 亿元,拟全部用于偿还发行人本部到期债务融资工具.
22 苏新 F1	2.00	本期债券募集资金扣除发行相关费用后,拟用于偿还有息债务,补充公司流动资金.
22 电建 05	10.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债券.

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 9 月 26 日—10 月 9 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 苏州高新 SCP028	5.00	中国工商银行股份有限公司 5 亿元

22 南京高科 SCP005	2.50	南京银行股份有限公司 1.25 亿元;招商银行股份有限公司 1.25 亿元
22 首创城发 MTN003	12.00	中信证券股份有限公司 6 亿元;渤海银行股份有限公司 6 亿元
22 润厦优	30.00	中国国际金融股份有限公司 21 亿元;中信建投证券股份有限公司 9 亿元
22 润厦次	0.01	中国国际金融股份有限公司 0.01 亿元
22 金茂 04	20.00	中信建投证券股份有限公司 4 亿元;中信证券股份有限公司 4 亿元;中国国际金融股份有限公司 4 亿元;国泰君安证券股份有限公司 4 亿元;招商证券股份有限公司 4 亿元
22 招商蛇口 MTN003A	20.00	中国工商银行股份有限公司 10 亿元;中信证券股份有限公司 10 亿元
22 招商蛇口 MTN003B	10.00	中国工商银行股份有限公司 5 亿元;中信证券股份有限公司 5 亿元
22 苏新 F1	2.00	东吴证券股份有限公司 2 亿元
22 电建 05	10.00	申万宏源证券有限公司 3.33 亿元;中信证券股份有限公司 3.33 亿元;中信建投证券股份有限公司 3.33 亿元

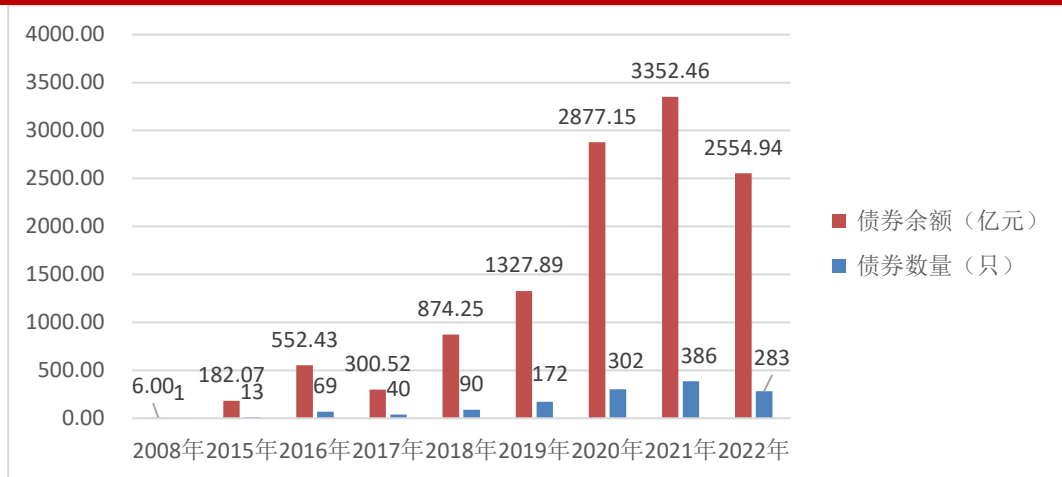
数据来源: wind, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

### （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 10 月 9 日, 中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1356 只, 涉及发行人 229 家, 累计债券余额 12027.71 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 13 只, 余额 182.07 亿元; 2016 年房地产行业债券 69 只, 余额 552.43 亿元; 2017 年房地产行业债券 40 只, 余额 300.52 亿元; 2018 年房地产行业债券 90 只, 余额 874.25 亿元; 2019 年房地产行业债券 172 只, 余额 1327.89 亿元; 2020 年房地产行业债券 302 只, 余额 2877.15 亿元; 2021 年房地产行业债券 386 只, 余额 3352.46 亿元; 2022 年（截至 10 月 9 日）房地产行业债券 283 只, 余额 2554.94 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2022 年 10 月 9 日，单位：亿元、只）

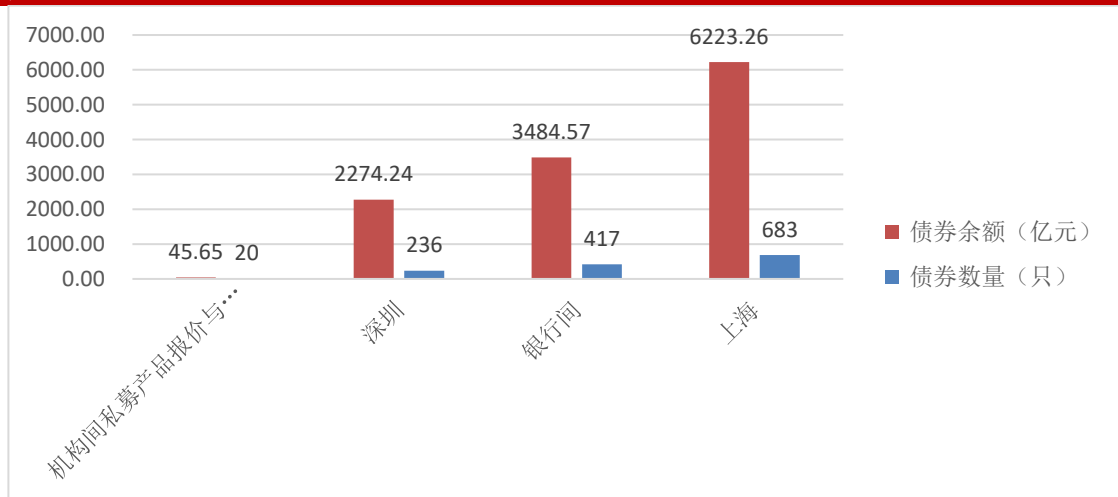


数据来源：wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 2、中国房地产行业存量债券上市地点

截至 2022 年 10 月 9 日，中国房地产行业存续的 1356 只债券上市地点分布：机构间私募产品报价与服务系统 20 只，余额 45.65 亿元；深圳证券交易所 236 只，余额 2274.24 亿元；银行间债券市场 417 只，余额 3484.57 亿元；上海证券交易所 683 只，余额 6223.26 亿元。

图 6：中国房地产行业存量债券市场分布（截至 2022 年 10 月 9 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 10 月 9 日，中国房地产行业违约债券有 110 只，涉及发行人 32 家，累计违约债券余额 1458.67 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 8 只；违约债余额 514.00 亿元；天津房地产集团有限公司 5 只，违约债余额 99.32 亿元；融创房地产集团有限公司 4 只，违约债余额 78.34 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；上海世茂建设有限公司 2 只，违约债余额 37.00 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；中国恒大集团 2 只，违约债余额 34.75 亿元；福建阳光集团有限公司 10 只，违约债余额 34.39 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；禹州集团控股有限公司 9 只，违约债余额 30.67 亿元；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2 只，违约债余额 29.25 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；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；

世茂集团控股有限公司 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；广西万通房地产有限公司 1 只，规模 5.82 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 9 月 26 日—10 月 9 日）新发行房地产行业中资离岸债券 2 只，涉及发行人 2 家，发行规模为 8.66 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 10 月 9 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 140 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 1739.81 亿元，

债券数量 475 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 9 月 26 日—10 月 9 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)	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
苏高新集团	22 苏州高新 SCP028	2022-09-30	5.00	0.69		AAA	1.90	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
南京高科	22 南京高科 SCP005	2022-09-29	2.50	0.44		AA+	1.99	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
首创城发集团	22 首创城发 MTN003	2022-09-29	12.00	5.00	AAA	AAA	4.30	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
华润置地	22 润厦优	2022-09-28	30.00	11.92	AAA		2.98	深圳	中央国有企业	广东省	私募	证监会主管 ABS
华润置地	22 润厦次	2022-09-28	0.01	11.92				深圳	中央国有企业	广东省	私募	证监会主管 ABS
上海金茂	22 金茂 04	2022-09-27	20.00	5.00	AAA	AAA	3.60	上海	中央国有企业	上海	公募	一般公司债
招商蛇口	22 招商蛇口 MTN003A	2022-09-27	20.00	3.00	AAA	AAA	2.75	银行间	中央国有企业	广东省	公募	一般中期票据
招商蛇口	22 招商蛇口 MTN003B	2022-09-27	10.00	5.00	AAA	AAA	3.15	银行间	中央国有企业	广东省	公募	一般中期票据
苏州高新	22 苏新 F1	2022-09-26	2.00	5.00		AAA	3.00	上海	地方国有企业	江苏省	私募	私募债

电建地 产	22 电建 05	2022-09-26	10.00	5.00		AAA	3.60	深圳	中央国有 企业	北京	公募	一般公司 债
----------	----------	------------	-------	------	--	-----	------	----	------------	----	----	-----------

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 10 月 9 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公司	7.00	2021-06-15	1.30	河北省	民营企业	可交换债	上海
禹洲集团 8.5% N20230204	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-03-07	5.00	广东省	上市公司		香港联交所
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
20 禹洲 02	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	15.00	2022-09-15	15.00	福建省	中外合资企业	私募债	上海
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
中国恒大 8.25% N20220323	中国恒大集团	20.25	2022-03-23	20.25	广东省	上市公司		新加坡证券交 易所
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
中国恒大 9.5% N20220411	中国恒大集团	14.50	2022-04-11	14.50	广东省	上市公司		新加坡证券交易所
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
天房集团 4.5% N20200929	天津房地产集团有限公司	1.00	2020-09-29	1.00	天津	地方国有企业		香港联交所
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
禹洲集团 8.625% N20220123	禹洲集团控股有限公司	5.00	2022-01-23	0.14	广东省	上市公司		香港联交所

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
20 万通 01	广西万通房地产有限公司	5.82	2022-09-22	5.82	广西壮族自治区	其他	私募债	上海
19 世茂 01	上海世茂建设有限公司	10.00	2022-09-19	10.00	上海	其他	一般公司债	上海
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	30.00	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
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 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
19 阳集 02	福建阳光集团有限公司	5.00	2022-03-29	5.00	福建省	民营企业	一般公司债	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
20 恒大 04	恒大地产集团有限公司	40.00	2022-09-23	40.00	广东省	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	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
20 融创 03	融创房地产集团有限公司	13.00	2022-09-13	13.00	天津	民营企业	私募债	深圳

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 9 月 26 日—10 月 9 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	企业性质	币种	发行结构	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	发行人地区	发行人类型	担保人
合景泰富集团控股有限公司	合景泰富集团 7.875% N2024 0830	民营企业	USD		Reg S	6.36	1.92	2022-09-30	2024-08-30	新加坡证券交易所	7.875%	固定利率	开曼群岛	企业	
东方资本有限公司	盐城东方集团 7% N2025 0928		USD	跨境担保	Reg S	2.30	3.00	2022-09-28	2025-09-28	香港联交所	7%	固定利率	英国	其它金融机构	盐城东方投资开发有限公司

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 10 月 9 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 (HONGKONG) LIMITED											3.00	1

FEC FINANCE LIMITED	1.10	2
GREENLAND GLOBAL INVESTMENT LIMITED	5.00	1
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)INVESTME NT LIMITED							9.15	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							23.88	13
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							2.70	2
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			43.34	10
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			12.15	5
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
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			9.29	7
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
五矿建设资本有限公司					1.25	1
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					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					11.92	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					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					2.11	2
英皇国际集团有限公司			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					49.75	11
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
珠光控股集团有限公司											2.10	1
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>1739.81</b>	<b>475</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

---