

# 房地产行业债券市场周报

二零二三年第三期 | 总第六十期

(2023.01.09——2023.01.15)



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



安融评级  
ANRONG RATING

2023 年第 3 期 | 总第 60 期

## 中国房地产行业债券市场周报

(2023.01.09——2023.01.15)

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

央行、银保监会：推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

#### ◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行房地产行业债券共 10 只，涉及发行人 10 家，发行规模为 104.86 亿元。

#### ◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2023 年 1 月 15 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1837 只，累计债券余额 17633.35 亿元。

#### ◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2023 年 1 月 15 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 122 只，涉及发行人 34 家，累计违约债券余额 1577.66 亿元。

#### ◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行房地产行业中资离岸债券 1 只，发行规模为 1.52 亿美元。

## 目 录

一、境内债券.....	1
（一）中国房地产行业监管动态.....	1
（二）中国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
（四）中国房地产行业债券违约情况.....	8
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.....	10
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表.....	11
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表.....	13
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）中国房地产行业监管动态

#### 央行、银保监会：推动房地产业向新发展模式平稳过渡

2023 年 1 月 10 日，人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，研究部署落实金融支持稳增长有关工作。

会议明确，要全面贯彻落实中央经济工作会议精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

会议强调，要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，积极提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益。要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），保持房企信贷、债券等融资渠道稳定，满足行业合理融资需求。要因城施策实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持，做好新市民、青年人等住房金融服务，推动加快建立“租购并举”住房制度。

## （二）中国房地产行业债券发行情况

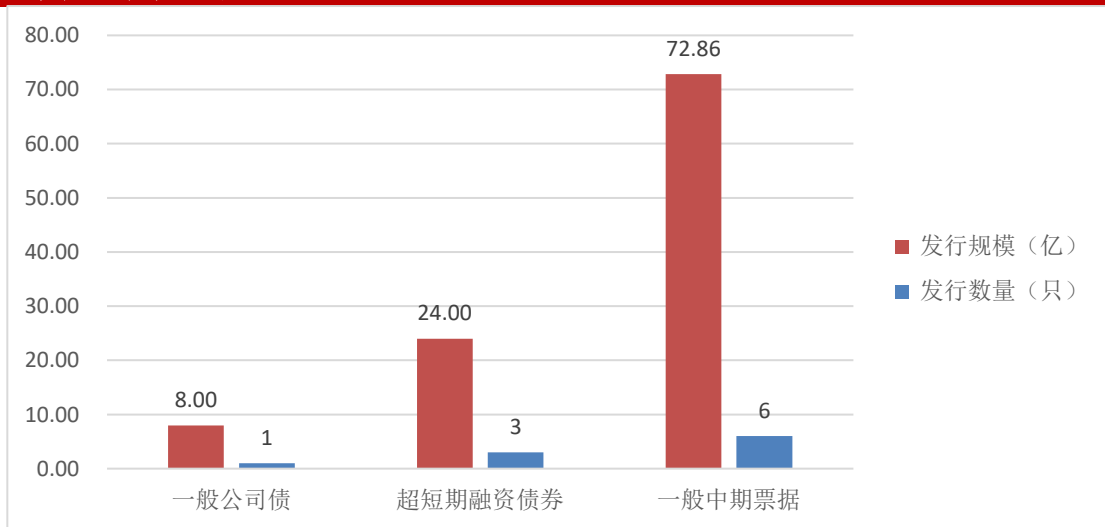
### 1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行房地产行业债券共 10 只，涉及发行人 10 家，发行规模为 104.86 亿元。较上周发行数量增加 2 只，发行规模增加 29.54 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（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：一般公司债 1 只，规模 8.00 亿元；超短期融资债券 3 只，规模 24.00 亿元；一般中期票据 6 只，规模 72.86 亿元。

图 1：本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日）新发行房地产行业债券类型（单位：亿元、只）



数据来源：Choice，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

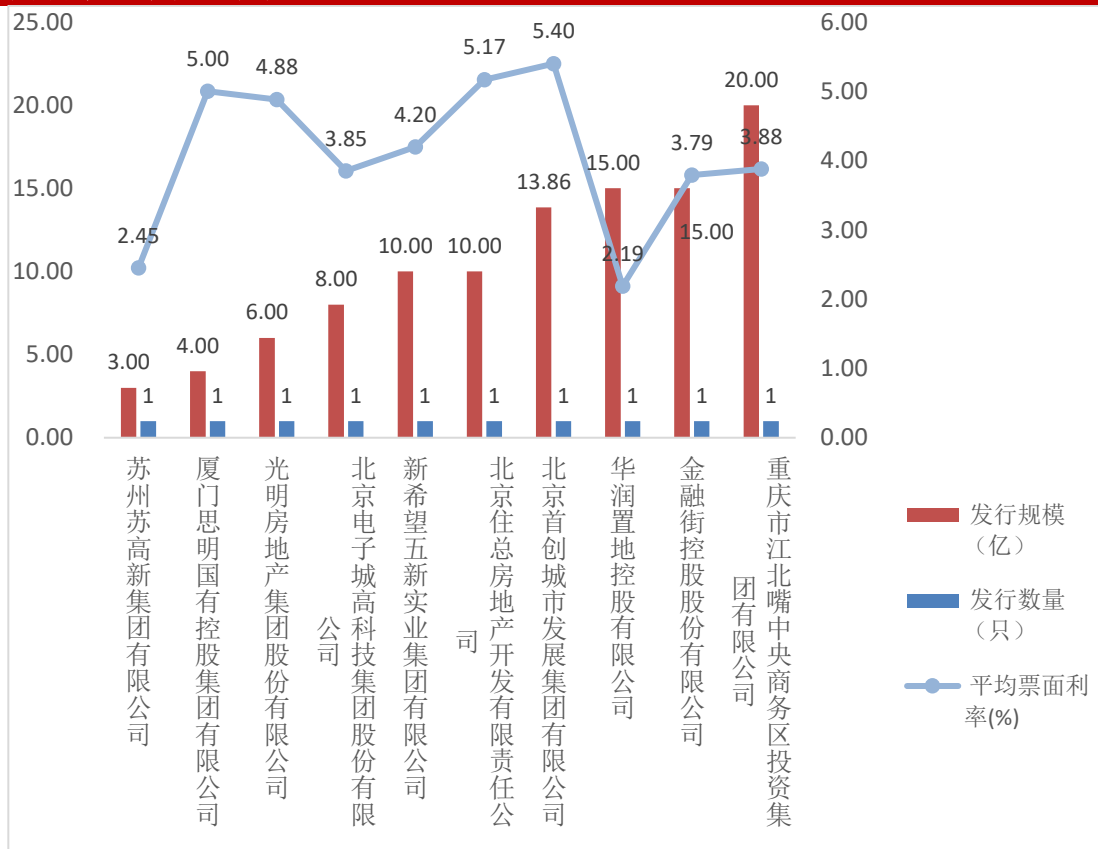
本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行的 10 只房地产行业债券上市地点：1 只在上海证券交易所；9 只在银行间债券市场。

### 4、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况

本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行房地产行业债券的**发行人**有：苏州苏高新集团有限公司（1 只，3.00 亿元）；厦门思明国有控股集团有限公司（1 只，4.00 亿元）；光明房地产集团股份有限公司（1 只，6.00 亿元）；北京电子城高科技集团股份有限公司（1 只，8.00 亿元）；新希望五新实业集团有限公司（1 只，10.00 亿元）；北京住总房地产开发有限责任公司（1 只，10.00 亿元）；北京首创城市发展集团有限公司（1 只，13.86 亿元）；华润置地控股有限公司（1 只，15.00 亿元）；金融街控股股份有限公司（1 只，15.00 亿元）；重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司（1 只，20.00 亿元）。

**发行利率最高**的是北京首创城市发展集团有限公司 5.40%；**最低**的是华润置地控股有限公司 2.19%。

图 2：本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

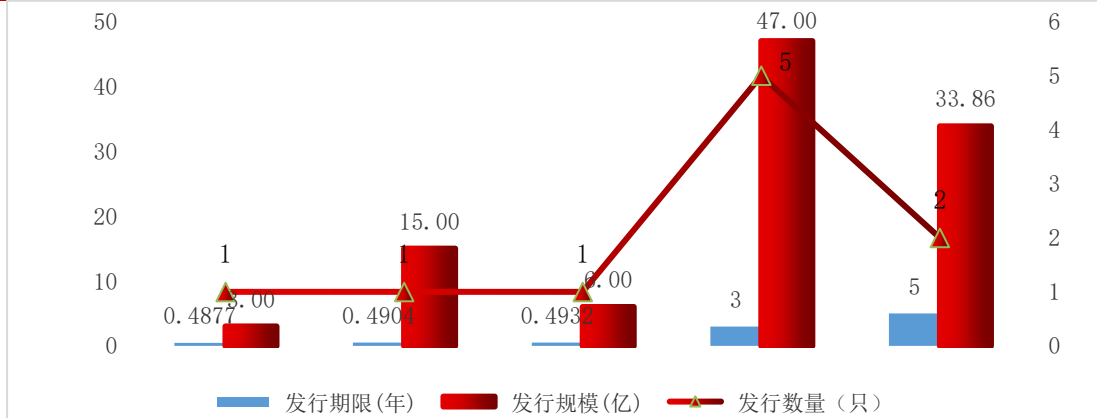


数据来源：Choice，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.4877 年期债券 1 只，规模 3.00 亿元；0.4904 年期债券 1 只，规模 15.00 亿元；0.4932 年期债券 1 只，规模 6.00 亿元；3 年期债券 5 只，规模 47.00 亿元；5 年期债券 2 只，规模 33.86 亿元。

图 3：本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

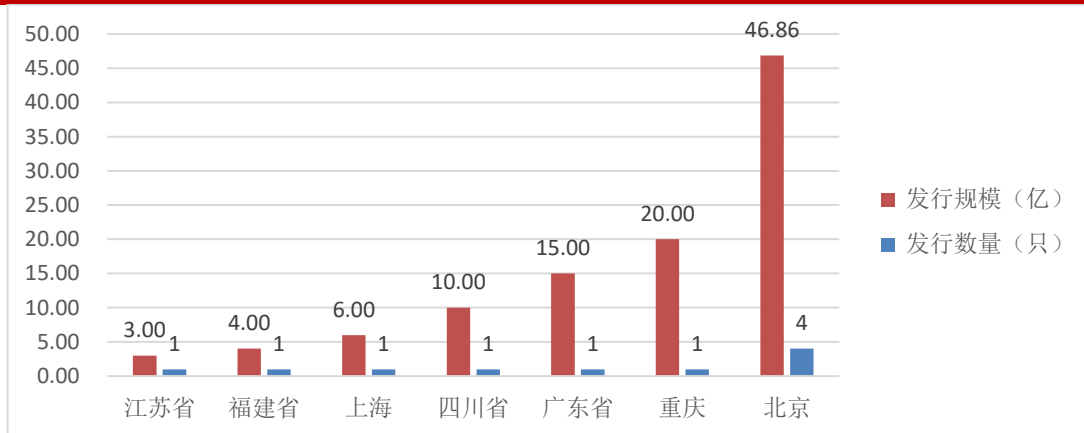


数据来源：Choice，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 6、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布

本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 7 省（市）：江苏省 1 只，规模 3.00 亿元；福建省 1 只，规模 4.00 亿元；上海市 1 只，规模 6.00 亿元；四川省 1 只，规模 10.00 亿元；广东省 1 只，规模 15.00 亿元；重庆市 1 只，规模 20.00 亿元；北京市 4 只，规模 46.86 亿元。

图 4：本期（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 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：Choice，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（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 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
23 首创城发 MTN001	13.86	发行人本次注册中期票据 13.86 亿元,拟全部用于住宅项目建设.
23 北电 01	8.00	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还到期的公司债券.
23 华润置地 SCP001	15.00	本期超短期融资券计划发行规模为 15 亿元,拟用于偿还应付华润置地投资有限公司的其他应付款项,华润置地投资有限公司收到此笔募集资金后用于归还应付华润置地有限公司的关联借款,最终用于偿还华润置地有限公司发行的“18 华润置地 MTN002B”的本金.
23 五新实业 MTN001	10.00	本期中期票据发行基础规模人民币 0 亿元,发行金额上限人民币 10 亿元,所募集资金拟用于项目建设.
23 京住总 MTN001	10.00	发行人本期中期票据发行金额上限为 15.00 亿元(含 15.00 亿元),其中 10 亿元将优先用于偿还北京住总房地产 2021 年度第一期中期票据,剩余 5 亿元用于通州 F8 项目建设.
23 金融街 MTN001	15.00	本期,发行金额上限 15 亿元,拟将募集资金用于偿还发行人债务融资工具的本金和利息.
23 光明房产 SCP001	6.00	发行人本期超短期融资券发行金额 6 亿元,拟全部用于置换已偿还“19 光明房产 MTN004”赎回本金的自有资金.
23 思明国控 MTN001	4.00	本期中期票据募集资金 4 亿元,拟全部用于偿还 20 思明国控 MTN001.
23 苏州高新 SCP002	3.00	本次发行 3 亿元,用于偿还发行人有息债务.
23 渝江北嘴 MTN001	20.00	发行人申请注册中期票据金额 20 亿元,本期发行金额为 20 亿元,计划将全部用于偿还即将到期的债务融资工具本金.

数据来源: Choice, 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（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 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
23 首创城发 MTN001	13.86	招商证券股份有限公司 6.93 亿元;杭州银行股份有限公司 6.93 亿元
23 北电 01	8.00	华泰联合证券有限责任公司 8 亿元
23 华润置地 SCP001	15.00	招商银行股份有限公司 15 亿元
23 五新实业 MTN001	10.00	上海浦东发展银行股份有限公司 3.33 亿元;中信建投证券股份有限公司 3.33 亿元;恒丰银行股份有限公司 3.33 亿元
23 京住总 MTN001	10.00	中国国际金融股份有限公司 10 亿元
23 金融街 MTN001	15.00	中信建投证券股份有限公司 7.5 亿元;平安银行股份有限公司 7.5 亿元
23 光明房产 SCP001	6.00	北京银行股份有限公司 6 亿元
23 思明国控 MTN001	4.00	中国农业银行股份有限公司 2 亿元;兴业银行股份有限公司 2 亿元
23 苏州高新 SCP002	3.00	中国建设银行股份有限公司 1 亿元;江苏银行股份有限公司 2 亿元
23 渝江北嘴 MTN001	20.00	中国建设银行股份有限公司 10 亿元;兴业银行股份有限公司 10 亿元

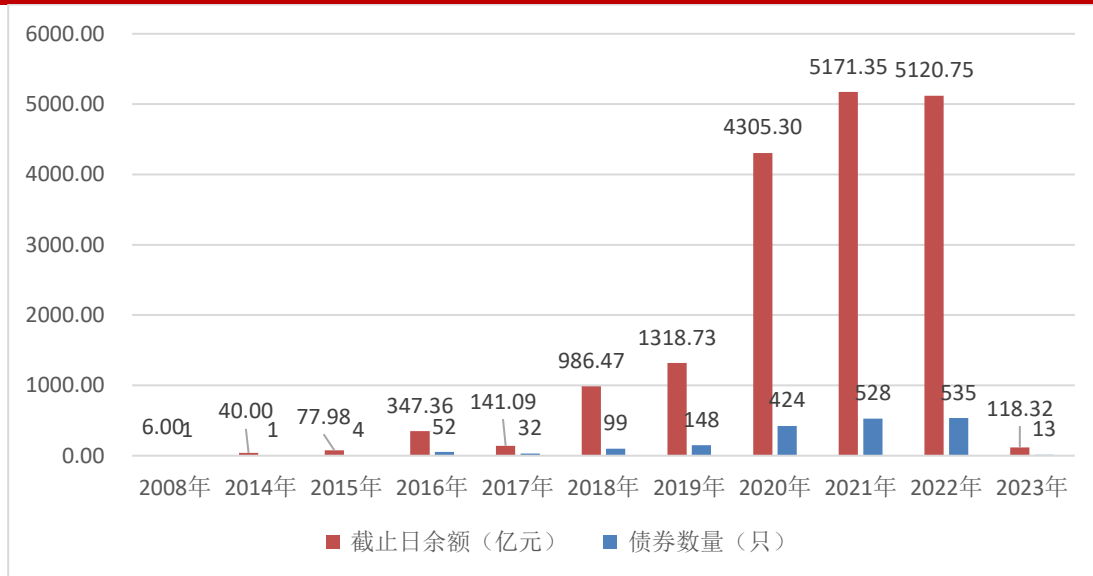
数据来源: Choice, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

### （三）中国房地产行业债券存量情况

截至 2023 年 1 月 15 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1837 只，累计债券余额 17633.35 亿元。其中 2008 年房地产行业债券 1 只，余额 6.00 亿元；2014 年房地产行业债券 1 只，余额 40.00 亿元；2015 年房地产行业债券 4 只，余额 77.98 亿元；2016 年房地产行业债券 52 只，余额 347.36 亿元；2017 年房地产行业债券 32 只，余额 141.09 亿元；2018 年房地产行业债券 99 只，余额 986.47 亿元；2019 年房地产行业债券 148 只，余额 1318.73 亿元；2020 年房地产行业债券 424 只，余额 4305.30 亿元；2021 年房地产行业债券 528 只，余

额 5171.35 亿元；2022 年房地产行业债券 535 只，余额 5120.75 亿元；2023 年（截至 1 月 15 日）房地产行业债券 13 只，余额 118.32 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2023 年 1 月 15 日，单位：亿元、只）



数据来源：Choice，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 2023 年 1 月 15 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 122 只，涉及发行人 34 家，累计违约债券余额 1577.66 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 9 只；违约债余额 535.00 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；上海世茂建设有限公司 5 只，违约债余额 61.34 亿元；融信(福建)投资集团有限公司 5 只，违约债余额 61.00 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 48.49 亿元；国购投资有限公司 10 只，违约债余额 47.90 亿元；奥园集

团有限公司 3 只，违约债余额 45.00 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；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；正荣地产控股股份有限公司 3 只，违约债余额 33.15 亿元；广州富力地产股份有限公司 3 只，违约债余额 31.79 亿元；融侨集团股份有限公司 3 只，违约债余额 31.13 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 28.50 亿元；重庆协信远创实业 4 只，违约债余额 24.21 亿元；俊发集团有限公司 1 只，违约债余额 20.00 亿元；上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2 只，违约债余额 14.70 亿元；鑫苑(中国)置业有限公司 2 只，违约债余额 14.00 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；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（2023 年 1 月 9 日—2023 年 1 月 15 日）新发行房地产行业中资离岸债券 1 只，发行规模为 1.52 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 2023 年 1 月 15 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 130 家，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 108.42 亿元，债券数量 16 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 467.59 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 1681.99 亿元，债券数量 457 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（2023 年 1 月 9 日—1 月 15 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
首创城发集团	23 首创城发 MTN001	2023-01-13	13.86	5.00	AAA	AAA	5.40	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
电子城	23 北电 01	2023-01-13	8.00	3.00	AAA	AA	3.85	上海	地方国有企业	北京	公募	一般公司债
华润置地	23 华润置地 SCP001	2023-01-13	15.00	0.49		AAA	2.19	银行间	中央国有企业	广东省	公募	超短期融资债券
新希望地产	23 五新实业 MTN001	2023-01-12	10.00	3.00	AAA	AA+	4.20	银行间	民营企业	四川省	公募	一般中期票据
北京住总房地产	23 京住总 MTN001	2023-01-12	10.00	3.00	AAA	AA	5.17	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
金融街	23 金融街 MTN001	2023-01-12	15.00	3.00	AAA	AAA	3.79	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
光明地产	23 光明房产 SCP001	2023-01-10	6.00	0.49		AA+	4.88	银行间	地方国有企业	上海	公募	超短期融资债券
思明控股	23 思明国控 MTN001	2023-01-10	4.00	3.00		AA	5.00	银行间	地方国有企业	福建省	公募	一般中期票据

苏高新集团	23 苏州高新 SCP002	2023-01-09	3.00	0.49		AAA	2.45	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
江北嘴集团	23 渝江北嘴 MTN001	2023-01-09	20.00	5.00	AA+	AA+	3.88	银行间	地方国有企业	重庆	公募	一般中期票据

数据来源: Choice, 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 2023 年 1 月 15 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	企业性质	违约前 主体评级	债券类型	交易所
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	B	一般公司债	上海
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	B	一般公司债	深圳
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	B	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 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	B	一般公司债	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	民营企业	B	一般公司债	深圳
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	B	一般公司债	深圳
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	B	一般公司债	深圳
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	AAA	一般公司债	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



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	B	一般公司债	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	BBB-	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	AA	私募债	上海
20 恒大 05	恒大地产集团有限公司	21.00	2022-10-19	21.00		广东省	民营企业		一般公司债	深圳
17 勒泰 A2	前海开源资产管理股份有限公司	21.00	2022-08-02	21.00		河北省	其他		证监会主管 ABS	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	AAA	一般公司债	上海
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 俊发 01	俊发集团有限公司	20.00	2022-10-24	20.00		云南省	民营企业	AA	私募债	上海
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 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	AA-	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	AA	一般公司债	上海

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	C	私募债	上海
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	AAA	私募债	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	A	一般公司债	上海
H16 富力 4	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	AA+	一般公司债	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	AAA	一般公司债	上海
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	A	一般公司债	上海
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	A	一般公司债	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	C	私募债	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
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	AAA	私募债	上海
20 禹洲 02	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	15.00	2022-09-15	14.25		福建省	中外合资企业	AA+	私募债	上海

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	AA+	私募债	上海
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	C	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	AAA	私募债	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	AAA	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	AAA	一般公司债	上海
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	AAA	私募债	深圳
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	C	一般公司债	上海
H9 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	15.10	2022-03-21	12.23		广东省	其他	AAA	一般公司债	深圳
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	A	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	AAA	一般公司债	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	AAA	私募债	上海

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
19 世茂 04	上海世茂建设有限公司	10.00	2022-11-11	10.00		上海	其他		一般公司债	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	AAA	一般公司债	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
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
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	AAA	一般公司债	上海
19 融投 02	融信(福建)投资集团有限公司	10.00	2022-08-26	10.00		福建省	民营企业	AAA	私募债	深圳
20 正荣 03	正荣地产控股股份有限公司	10.00	2022-09-14	9.95		上海	民营企业	AAA	一般公司债	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	AA+	私募债	上海
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	BBB-	一般公司债	上海
19 世茂 03	上海世茂建设有限公司	9.00	2022-11-11	9.00		上海	其他		一般公司债	上海

20 鑫苑 01	鑫苑(中国)置业有限公司	9.00	2022-11-14	9.00		河南省	其他	AA	一般公司债	上海
21 宝龙 01	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	10.00	2023-01-11	9.00		上海	其他	AAA	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
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	民营企业	C	一般公司债	深圳
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	C	一般公司债	上海
20 融侨 02	融侨集团股份有限公司	8.00	2022-11-18	8.00		福建省	中外合资企业	AA+	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	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	民营企业	C	私募债	深圳
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	A	私募债	深圳
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	BBB	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	A	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	BBB-	一般公司债	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	AA	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 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	BBB-	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	AA	私募债	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	民营企业	C	一般公司债	深圳
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	BBB	超短期融资债券	银行间
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
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	AA+	私募债	上海
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	AA	私募债	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	AA+	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	B	一般公司债	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	C	一般公司债	上海
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	AA+	私募债	上海
15 世茂 02	上海世茂建设有限公司	14.00	2022-10-17	5.34		上海	其他		一般公司债	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	AA	私募债	上海
21 鑫苑 01	鑫苑(中国)置业有限公司	5.00	2023-01-09	5.00		河南省	其他	AA	一般公司债	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
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
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
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	BBB	超短期融资债券	银行间

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	民营企业	C	一般公司债	深圳
16 国购债	国购投资有限公司	10.00	2019-02-01	5.00	国购产业控股有限公司	安徽省	民营企业	B	私募债	深圳
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	BBB	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	国购产业控股有限公司	安徽省	民营企业	B	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	AA-	私募债	上海
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	民营企业	C	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
H9 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	AAA	私募债	深圳
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	AA	一般中期票据	银行间
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 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	AA	一般公司债	上海
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
19 富力 02	广州富力地产股份有限公司	4.00	2022-05-09	3.80		广东省	上市公司	AA+	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	2021-12-22	3.44	鸿坤集团有限公司	北京	民营企业		一般公司债	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	BBB	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	AA	私募债	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	A	私募债	上海
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	民营企业	C	私募债	深圳
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	BB	私募债	上海
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
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	B	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	BBB	超短期融资债券	银行间
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	C	私募债	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	A	定向工具	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
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	C	私募债	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	C	可交换债	上海
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	民营企业	C	一般公司债	深圳
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	民营企业	C	一般公司债	深圳
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

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
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	民营企业	BBB	一般中期票据	银行间
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	BBB	超短期融资债券	银行间
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	BBB	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
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
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

数据来源: Choice, 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（2023 年 1 月 9 日—1 月 15 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	发行价格	票面利率(%)
景业名邦集团控股有限公司	景业名邦集团 9.5% N20240119	民营企业	USD	跨境担保	Reg S	1.52	1.02	2023-01-12	2024-01-19	香港联交所	100.00	9.5%

数据来源: Choice, 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 2023 年 1 月 15 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											3.00	1
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
HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.	4.33	3
MEGA WISDOM GLOBAL LTD	7.82	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	22.10	2					
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						20.88	12
碧桂园地产集团有限公司				1.01	2		
碧桂园控股有限公司						97.89	17
碧玺国际有限公司	0.52	1	3.29	2		5.66	4
大唐集团控股有限公司						2.84	1
当代置业(中国)有限公司						19.75	9
方兴光耀有限公司						36.00	10
港龙中国地产集团有限公司						1.45	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						13.41	5

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			5.38	3
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			15.25	7
华南城控股有限公司			5.95	4
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			11.58	9
佳兆业集团控股有限公司			92.26	22
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			11.34	3
景程有限公司			25.90	2
景瑞控股有限公司			9.29	7



景业名邦集团控股有限公司			3.04	2
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			1.19	1
力高地产集团有限公司			10.29	5
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			28.50	5
绿城中国控股有限公司			12.95	5
绿地全球投资有限公司			23.50	6
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			62.08	14
融信中国控股有限公司			16.27	7
瑞嘉投資實業有限公司			2.30	1
上坤地产集团有限公司			2.22	1
时代中国控股有限公司			26.50	10
世茂集团控股有限公司			62.16	9
首创钜大有限公司		10.78	1	
拓利有限公司			3.00	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			4.00	1

万达集团海外有限公司					5.60	3
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
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					7.75	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					86.27	10
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					2.00	2
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 IV 有限公司					39.20	9
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>108.42</b>	<b>16</b>	<b>0.30</b>	<b>1</b>	<b>467.59</b>	<b>47</b>	<b>1.01</b>	<b>2</b>	<b>1.00</b>	<b>1</b>	<b>1681.99</b>	<b>457</b>

数据来源: Choice, 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 Choice，中国债券网，中国货币网，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 Choice，中国债券网，中国货币网，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

---