

# 房地产行业债券市场周报

二零二三年第二十二期 | 总第七十九期

(2023.05.29——2023.06.04)



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

穆迪：中国房地产行业趋稳，开发商流动性将继续分化。

广州：支持房地产市场平稳健康发展。

### ◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），新发行房地产行业债券共 8 只，涉及发行人 7 家，发行规模为 78.50 亿元。

### ◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2023 年 6 月 4 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1867 只，累计债券余额 17822.64 亿元。

### ◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2023 年 6 月 4 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 164 只，涉及发行人 37 家，累计违约债券余额 2054.71 亿元。

### ◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），无房地产行业中资离岸债券发行。

## 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.....	2
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.....	4
7、本期新发行房地产行业债券募集资金用途.....	5
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.....	6
（四）中国房地产行业债券违约情况.....	7
二、中资离岸债.....	9
（一）本期新发行房地产行业中资离岸债.....	9
（二）房地产行业中资离岸债存量统计.....	9
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表.....	10
附表 2：房地产行业违约债主要信息统计表.....	11
附表 3：房地产行业中资离岸债存量统计表.....	24
报告声明.....	31

## 一、境内债券

### （一）中国房地产行业监管动态

#### 穆迪：中国房地产行业趋稳 开发商流动性将继续分化

5 月 30 日，穆迪评级发布了研报《中国房地产业：随着销售趋稳和融资渠道改善，开发商的信用分化将会持续》。

报告称，随着房地产行业趋稳，国企开发商和实力较强的民营开发商将获益更大。预计未来 12-18 个月这些开发商将实现较好的销售业绩、较强劲的财务状况和较顺畅的融资渠道。

另外，受评开发商的流动性差异将扩大。预计 Baa 评级开发商将保持良好的流动性状况，原因是合约销售改善和融资渠道顺畅，这将有助于满足运营和再融资需求。另一方面，评级较低的开发商的流动性仍将偏紧，尤其是 B3 及以下评级的开发商。此类开发商的运营现金流下降，原因是合约销售疲软和融资渠道受限，且未来 6-12 个月此类开发商将有大量债务到期。

#### 广州：支持房地产市场平稳健康发展

广州市政府办公厅印发 2023 年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案。其中提出，支持房地产市场平稳健康发展。因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持居民刚性和改善性住房需求。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，保持开发贷款和债券融资稳定，加快开展保函置换预售监管资金业务，满足项目合理融资需求。支持信托公司、金融资产管理公司依法合规参与房地产项目并购重组。

## （二）中国房地产行业债券发行情况

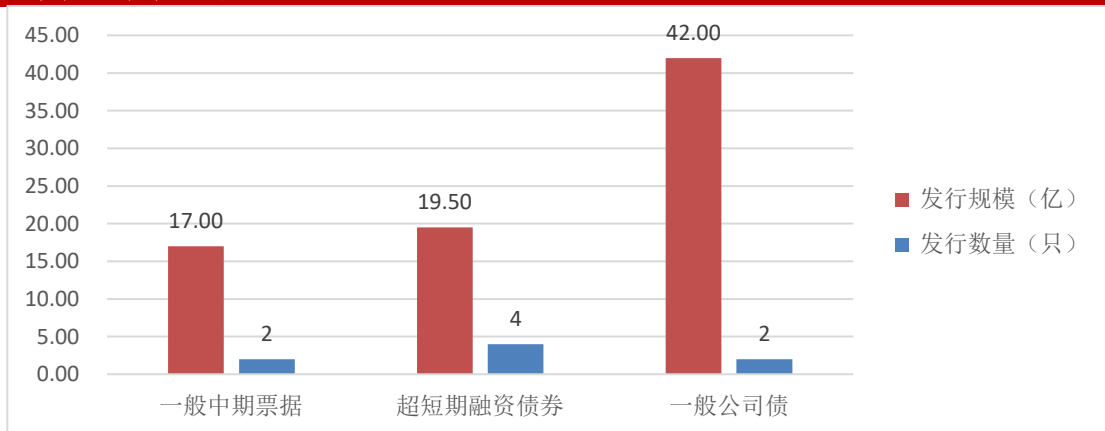
### 1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），新发行房地产行业债券共 8 只，涉及发行人 7 家，发行规模为 78.50 亿元。较上周发行数量减少 8 只，发行规模减少 81.37 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 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：一般中期票据 2 只，规模 17.00 亿元；超短期融资债券 4 只，规模 19.50 亿元；一般公司债 2 只，规模 42.00 亿元。

图 1：本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 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

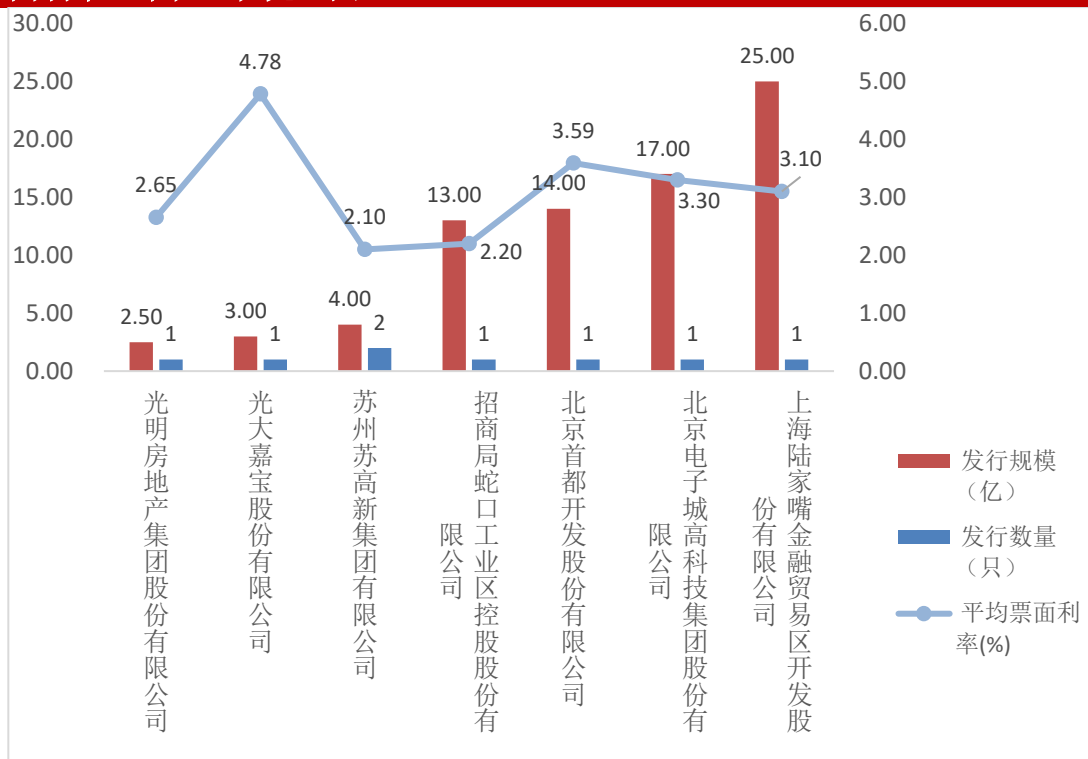
本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），新发行的 8 只房地产行业债券上市地点：2 只在上海证券交易所；6 只在银行间债券市场。

#### 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5月29日—2023年6月4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，2.50亿元）；光大嘉宝股份有限公司（1只，3.00亿元）；苏州苏高新集团有限公司（2只，4.00亿元）；招商局蛇口工业区控股股份有限公司（1只，13.00亿元）；北京首都开发股份有限公司（1只，14.00亿元）；北京电子城高科技集团股份有限公司（1只，17.00亿元）；上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（1只，25.00亿元）。

**发行利率最高**的是光大嘉宝股份有限公司 4.78%；**最低**的是苏州苏高新集团有限公司的（23苏州高新 SCP007）2.08%。

**图 2：本期（2023年5月29日—2023年6月4日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）**

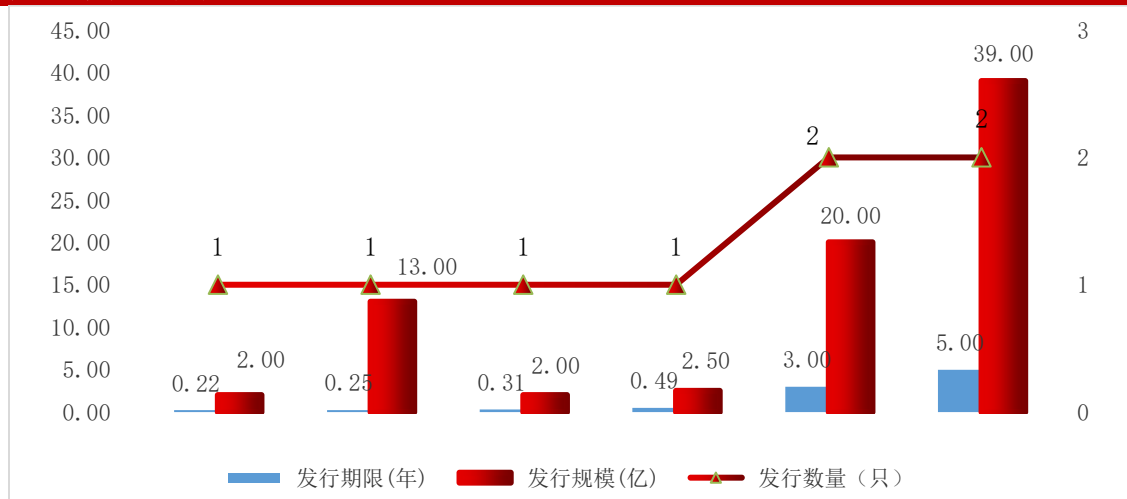


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.22 年期债券 1 只，规模 2.00 亿元；0.25 年期债券 1 只，规模 13.00 亿元；0.31 年期债券 1 只，规模 2.00 亿元；0.49 年期债券 1 只，规模 2.50 亿元；3 年期债券 2 只，规模 20.00 亿元；5 年期债券 2 只，规模 39.00 亿元。

图 3：本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）

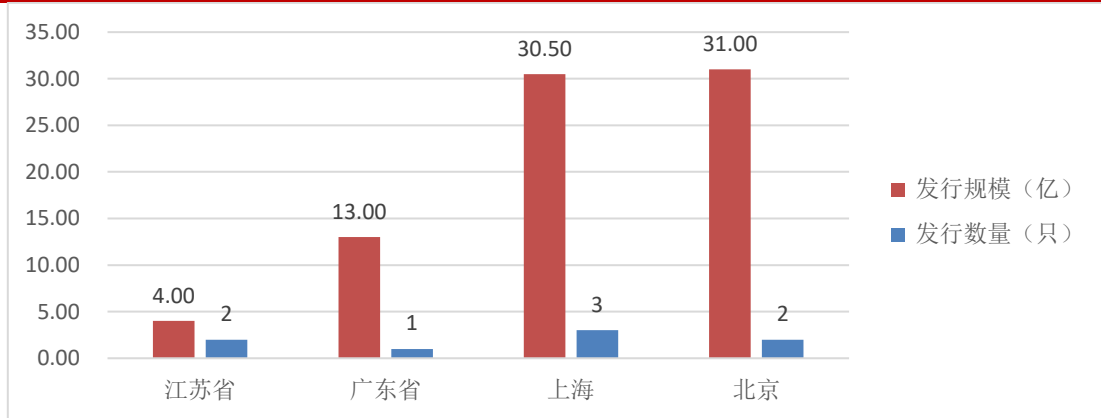


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 6、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布

本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 4 省（市）：江苏省 2 只，规模 4.00 亿元；广东省 1 只，规模 13.00 亿元；上海市 3 只，规模 30.50 亿元；北京市 2 只，规模 31.00 亿元。

图 4：本期（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 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（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 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 陆债 02	25.00	本期债券募集资金拟用于偿还有息负债和公司债券本金。
23 光大嘉宝 MTN002	3.00	本期中期票据募集资金拟全部用于偿还公司到期/回售的债务融资工具.[20 光大嘉宝 MTN001]
23 北电 02	17.00	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 光明房产 SCP003	2.50	发行人本期超短期融资券发行金额 2.5 亿元,全部用于偿还“23 光明房产 SCP001”。
23 首开 MTN006	14.00	发行人本期中期票据发行金额为 14.00 亿元,其中 12.59 亿元用于置换自有资金,1.41 亿元拟用于偿还发行人债务融资工具的本金及利息。
23 苏州高新 SCP008	2.00	发行人本期超短期融资券募集资金 2.00 亿元,拟全部用于偿还即将到期的超短期融资券[22 苏州高新 SCP035]
23 苏州高新 SCP007	2.00	发行人本次拟注册发行超短期融资券 2.00 亿元,募集资金拟全部用于偿还到期的债务融资工具。
23 招商蛇口 SCP006	13.00	本期超短期融资券计划发行规模 13 亿元,拟用于偿还发行人本部到期债务融资工具.[23 招商蛇口 SCP002]

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（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 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 陆债 02	25.00	国泰君安证券股份有限公司 25 亿元
23 光大嘉宝 MTN002	3.00	中国国际金融股份有限公司 1.5 亿元;北京银行股份有限公司 1.5 亿元
23 北电 02	17.00	华泰联合证券有限责任公司 17 亿元
23 光明房产 SCP003	2.50	北京银行股份有限公司 2.5 亿元
23 首开 MTN006	14.00	平安银行股份有限公司 7 亿元;宁波银行股份有限公司 7 亿元
23 苏州高新 SCP008	2.00	兴业银行股份有限公司 2 亿元
23 苏州高新 SCP007	2.00	中信银行股份有限公司 2 亿元
23 招商蛇口 SCP006	13.00	中国建设银行股份有限公司 6.5 亿元;宁波银行股份有限公司 6.5 亿元

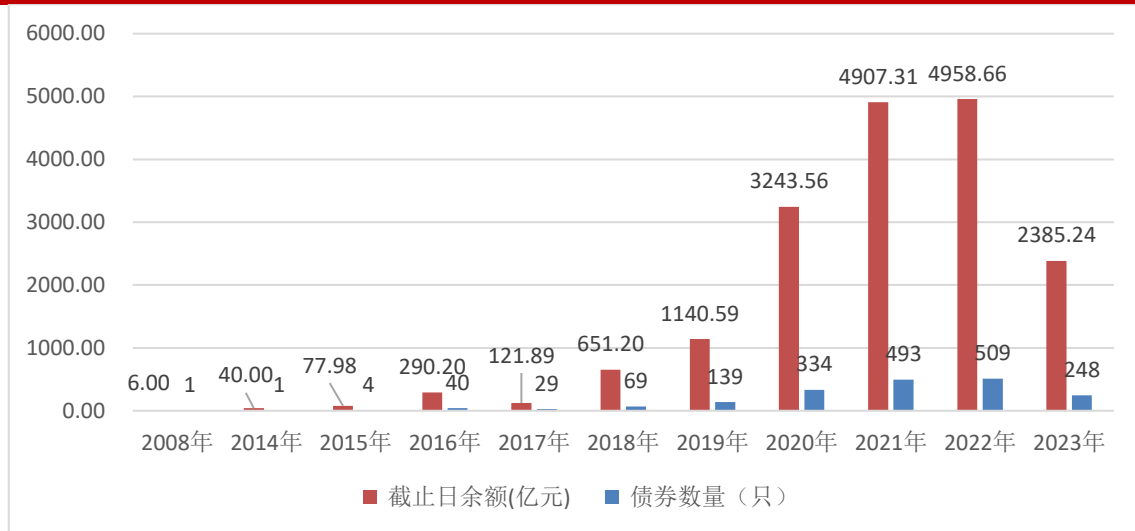
数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

### （三）中国房地产行业债券存量情况

截至 2023 年 6 月 4 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1867 只，累计债券余额 17822.64 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 40 只，余额 290.20 亿元；2017 年房地产行业债券 29 只，余额 121.89 亿元；2018 年房地产行业债券 69 只，余额 651.20 亿元；2019 年房地产行业债券 139 只，余额 1140.59 亿元；2020 年房地产行业

业债券 334 只，余额 3243.56 亿元；2021 年房地产行业债券 493 只，余额 4907.31 亿元；2022 年房地产行业债券 509 只，余额 4958.66 亿元；2023 年（截至 6 月 4 日）房地产行业债券 248 只，余额 2385.24 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2023 年 6 月 4 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 2023 年 6 月 4 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 164 只，涉及发行人 37 家，累计违约债券余额 2054.71 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；深圳市龙光控股有限公司 13 只，违约债余额 175.66 亿元；融创房地产集团有限公司 9 只，违约债余额 156.64 亿元；广州富力地产股份有限公司 7 只，违约债余额 134.99 亿元；天津房地产集团有限公司 6 只，违约债余额 130.82 亿元；融信(福建)投资集团有限公司 7 只，违约债余额 76.00 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；华夏幸福基业控股股份公司 7 只，违约债余额 53.36 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；俊发集团有限公司 2 只，违约债余额 40.00 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；正荣地产控股股份有限公司 3 只，违约债余额 33.15 亿元；融侨集团股份有限公司 4 只，违约债余额 33.13 亿元；禹州集团控股有限公司 9 只，违约债余额 30.67 亿元；广西万通房地产有限公司 5 只，违约债余额 27.93 亿元；佳源创盛控股集团有限公司 5 只，违约债余额 25.85 亿元；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2 只，违约债余额 25.50 亿元；重庆协信远创实业 4 只，违约债余额 24.21 亿元；鑫苑(中国)置业有限公司 3 只，违约债余额 23.80 亿元；旭辉集团股份有限公司 1 只，违约债余额 20.78 亿元；上海宝龙实业发展（集团）有限公司 3 只，违约债余额 18.50 亿元；正荣地产集团有限公司 7 只，违约债余额 16.89 亿元；景瑞地产（集团）有限公司 1 只，违约债余额 13.50 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；宝龙地产控

股有限公司 1 只，违约债余额 0.21 亿元。房地产行业违约债券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 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 日）无房地产行业中资离岸债券发行。

### （二）房地产行业的中资离岸债存量统计

截至 2023 年 6 月 4 日，中国房地产行业的中资离岸存量债券涉及发行人 **124** 家，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 20.62 亿元，债券数量 18 只；EUR（欧元）存量总额 0.32 亿元，债券数量 1 只；HKD（港币）存量总额 57.22 亿元，债券数量 54 只；MYR（马来西亚林吉特）存量总额 1.11 亿元；债券数量 4 只；SGD（新加坡元）存量总额 0.74 亿元；债券数量 1 支；USD（美元）存量总额 1516.48 亿元，债券数量 345 只。房地产行业的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（2023 年 5 月 29 日—2023 年 6 月 4 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
陆家嘴	23 陆债 02	2023-06-02	25.00	5.00		AAA	3.10	上海	地方国有企业	上海	公募	一般公司债
光大嘉宝	23 光大嘉宝 MTN002	2023-06-02	3.00	3.00		AA+	4.78	银行间	中央国有企业	上海	公募	一般中期票据
电子城	23 北电 02	2023-06-01	17.00	3.00	AAA	AA	3.30	上海	地方国有企业	北京	公募	一般公司债
光明地产	23 光明房产 SCP003	2023-05-31	2.50	0.49		AA+	2.65	银行间	地方国有企业	上海	公募	超短期融资债券
首开股份	23 首开 MTN006	2023-05-31	14.00	5.00			3.59	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
苏高新集团	23 苏州高新 SCP008	2023-05-30	2.00	0.31			2.12	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
苏高新集团	23 苏州高新 SCP007	2023-05-29	2.00	0.22			2.08	银行间	地方国有企业	江苏省	公募	超短期融资债券
招商蛇口	23 招商蛇口 SCP006	2023-05-29	13.00	0.25		AAA	2.20	银行间	中央国有企业	广东省	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 2023 年 6 月 4 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
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
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
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
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	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	一般公司债	深圳
18 富力 10	广州富力地产股份有限公司	70.20	2023-01-03	42.50	广东省	上市公司	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
18 富力 08	广州富力地产股份有限公司	40.00	2022-12-05	40.00	广东省	上市公司	一般公司债	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

20 融创 02	融创房地产集团有限公司	33.00	2023-01-04	33.00	天津	民营企业	一般公司债	上海
15 天房 PPN001	天津房地产集团有限公司	45.00	2020-09-21	31.50	天津	地方国有企业	定向工具	银行间
HPR 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
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	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	一般公司债	上海
H8 龙控 05	深圳市龙光控股有限公司	24.90	2023-03-17	24.57	广东省	其他	一般公司债	深圳
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
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	前海开源资产管理有限公司	21.00	2022-08-02	21.00	河北省	其他	证监会主管 ABS	深圳
H 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
PR 旭辉 01	旭辉集团股份有限公司	21.20	2023-05-29	20.78	上海	民营企业	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	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
19 俊发 01	俊发集团有限公司	20.00	2023-03-13	20.00	云南省	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
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
H 龙控 03	深圳市龙光控股有限公司	20.00	2023-03-17	19.93	广东省	其他	一般公司债	上海
H 龙债 04	深圳市龙光控股有限公司	20.00	2023-03-17	19.80	广东省	其他	一般公司债	上海
H 龙控 04	深圳市龙光控股有限公司	20.00	2023-03-17	19.76	广东省	其他	一般公司债	上海
H1 融创 03	融创房地产集团有限公司	20.00	2023-01-04	19.70	天津	民营企业	一般公司债	深圳
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
H 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	20.00	2022-03-22	18.23	广东省	其他	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	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	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	一般公司债	上海
H1 融创 01	融创房地产集团有限公司	15.80	2023-01-04	15.52	天津	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
16 万通 02	广西万通房地产有限公司	15.00	2022-02-24	15.00	广西壮族自治区	其他	私募债	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
H 龙债 03	深圳市龙光控股有限公司	15.00	2023-03-17	14.88	广东省	其他	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	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
H 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
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
21 景瑞 01	景瑞地产(集团)有限公司	13.50	2023-05-31	13.50	上海	其他	一般公司债	上海
HPR 龙债 2	深圳市龙光控股有限公司	15.00	2022-04-18	13.47	广东省	其他	私募债	上海
H 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	13.47	2023-03-17	13.36	广东省	其他	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
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
H0 融创 03	融创房地产集团有限公司	13.00	2022-09-13	12.84	天津	民营企业	私募债	深圳
20 禹洲 02	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	15.00	2022-09-15	12.75	福建省	中外合资企业	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	12.75	福建省	中外合资企业	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
H9 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	15.10	2022-03-21	12.12	广东省	其他	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	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
16 富力 11	广州富力地产股份有限公司	57.00	2022-09-22	11.20	广东省	上市公司	私募债	深圳
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
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	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
21 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	10.00	2023-02-06	10.00	福建省	民营企业	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	一般公司债	上海
H9 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	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	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	私募债	上海
19 鑫苑 01	鑫苑(中国)置业有限公司	9.80	2023-04-03	9.80	河南省	其他	一般公司债	上海
H 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	10.00	2023-03-17	9.78	广东省	其他	一般公司债	上海
16 富力 05	广州富力地产股份有限公司	9.50	2023-04-07	9.50	广东省	上市公司	一般公司债	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	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	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	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	安徽省	民营企业	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	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	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
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
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
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
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
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
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	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
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
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
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	私募债	上海
H1 融创 04	融创房地产集团有限公司	6.00	2023-01-04	5.93	天津	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
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
21 万通 01	广西万通房地产有限公司	5.60	2022-03-31	5.60	广西壮族自治区	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
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
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	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	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	超短期融资债券	银行间
20 佳源创盛 MTN002	佳源创盛控股集团有限公司	5.00	2023-02-18	5.00	浙江省	民营企业	一般中期票据	银行间
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
16 国购债	国购投资有限公司	10.00	2019-02-01	5.00	安徽省	民营企业	私募债	深圳
20 佳源创盛 MTN003	佳源创盛控股集团有限公司	5.00	2023-03-16	5.00	浙江省	民营企业	一般中期票据	银行间
H9 融投 08	融信(福建)投资集团有限公司	5.00	2022-11-28	5.00	福建省	民营企业	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	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

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
19 宝龙 02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	6.00	2022-07-15	4.80	上海	其他	私募债	上海
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
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
21 宝龙 03	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	4.70	2023-05-29	4.70	上海	其他	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	私募债	深圳
H6 融地 01	融创房地产集团有限公司	50.00	2023-01-04	4.30	天津	民营企业	私募债	深圳
H1 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	4.27	2023-03-17	4.21	广东省	其他	一般公司债	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	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
20 佳源创盛 MTN001	佳源创盛控股集团有限公司	4.00	2023-01-09	4.00	浙江省	民营企业	一般中期票据	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	民营企业	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	一般公司债	上海
正荣地产 7.35% N20250205	正荣地产集团有限公司	3.50	2022-04-10	3.49	上海	上市公司		香港联交所
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
正荣地产 7.1% N20240910	正荣地产集团有限公司	3.40	2022-03-10	3.40	上海	上市公司		香港联交所
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
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
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
正荣地产 9.15% N20230506	正荣地产集团有限公司	3.00	2022-06-05	3.00	上海	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 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
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
正荣地产 7.875% N20240414	正荣地产集团有限公司	2.90	2022-05-14	2.90	上海	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	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
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
20 华夏 EB	华夏幸福基业控股股份公司	24.00	2023-03-27	2.00	河北省	民营企业	可交换债	上海
正荣地产 8.30% N20230915	正荣地产集团有限公司	2.00	2022-04-14	2.00	上海	上市公司		香港联交所
正荣地产 8.35% N20240310	正荣地产集团有限公司	2.00	2022-03-10	2.00	上海	上市公司		香港联交所
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
20 融侨 F1	融侨集团股份有限公司	12.30	2023-03-27	2.00	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
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
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
20 万通 03	广西万通房地产有限公司	1.20	2022-10-31	1.20	广西壮族自治区	其他	私募债	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
H9 龙控 03	深圳市龙光控股有限公司	10.00	2023-03-17	1.05	广东省	其他	私募债	深圳

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
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	福建省	民营企业	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	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	私募债	上海
21 万通 02	广西万通房地产有限公司	3.40	2022-07-08	0.31	广西壮族自治区	其他	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
正荣地产 7.125% N20220630	正荣地产集团有限公司	16.00	2022-07-30	0.10	上海	上市公司		香港联交所

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 2023 年 6 月 4 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 Finance (Cayman) V Limited											3.00	1
China Overseas Finance (Cayman) Vi Limited											12.00	2
CHINA OVERSEAS FINANCE (CAYMAN) VIII LIMITED					2.55	1					17.44	5
CHINA OVERSEAS FINANCE CAYMAN VII LTD											7.50	1
CHINA STATE CONSTRUCTION FINANCE (CAYMAN) I LIMITED											5.00	1
Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.							1.00	3				
ELECT GLOBAL INVESTMENTS LIMITED											12.95	2
ENRONG INTERNATIONAL (HONGKONG) LIMITED											3.00	1

Fuqing Investment Management Limited					5.00	1
HAIMEN ZHONGNAN INVESTMENT DEVELOPMENT (INTERNATIONAL) CO.,LTD.					2.50	1
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					10.00	2
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					11.96	3
RKPF OVERSEAS 2020(A) LIMITED					10.00	2
SHUI ON DEVELOPMENT(HOLDING)LIMITED					18.00	4
Wanda Properties International Co. Ltd.					6.00	1
WHARF REIC	5.38	9	13.98	25	16.90	5

FINANCE(BVI)LIMITED					
Wing Tai Holdings Ltd				0.74	1
XI HAI AN 2019 LIMITED	3.10	2			
YANGO JUSTICE INTERNATIONAL LIMITED				2.96	1
YANGO(CAYMAN)INVESTMENT LIMITED				7.89	4
YANLORD LAND(HK)CO.,LIMITED				9.00	2
安业环球有限公司				5.00	1
宝龙地产控股有限公司				20.88	6
碧桂园地产集团有限公司			0.11		1
碧桂园控股有限公司				97.89	15
碧玺国际有限公司	0.07	1	0.42	0.36	3
当代置业(中国)有限公司				31.09	11
东方资本有限公司				3.94	1
方兴光耀有限公司				34.00	8
港龙中国地产集团有限公司				1.45	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			1.41		1
国瑞健康产业有限公司				6.59	2
海伦堡中国控股有限公司				8.71	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				43.34	9
合生创展集团有限公司				5.38	2

黑牡丹(香港)控股有限公司			1.20	1
弘阳地产集团有限公司			7.60	3
泓景有限公司	2.93	1		
花样年控股集团有限公司			9.75	4
华侨城(亚洲)控股有限公司			8.00	2
华润置地有限公司	4.46	1	25.50	4
华夏幸福开曼投资公司			3.50	1
汇景控股有限公司			1.08	1
佳源国际控股有限公司			5.30	3
佳兆业集团控股有限公司			73.74	10
建发国际投资集团有限公司	3.83	1		
建业地产股份有限公司			18.95	9
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			6.12	2
景程有限公司			25.90	2
景瑞控股有限公司			5.76	3
景业名邦集团控股有限公司			1.52	1
朗诗绿色管理有限公司			1.19	1
力高地产集团有限公司			5.19	2
领地控股集团有限公司			1.19	1
龙光集团有限公司			29.30	10
龙湖集团控股有限公司			20.00	4
绿城中国控股有限公司			11.41	3
绿地全球投资有限公司			16.50	4

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				5.40	1
融创中国控股有限公司				55.41	9
融信中国控股有限公司				12.07	4
瑞嘉投資實業有限公司				2.30	1
上海金茂投资管理集团有限公司	2.88	1			
上坤地产集团有限公司				2.22	1
时代中国控股有限公司				23.50	5
世茂集团控股有限公司				47.20	7
首创钜大有限公司			1.37	1	
拓利有限公司				3.00	1
泰兴市襟江投资有限公司		0.32	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			12.93	14	
天譽國際控股有限公司				1.92	1
万达地产海外有限公司				4.00	1
万达地产环球有限公司				7.00	2
万科地产(香港)有限公司	2.74	2		29.53	5
祥生控股(集团)有限公司				2.00	1
新城发展控股有限公司				5.50	2
新城环球有限公司				16.04	5
新湖(BVI)2018 控股有限公司				4.00	2
新展控股有限公司				1.15	1
鑫苑置业有限公司				7.36	3
旭辉控股(集团)有限公司	1.68	1	3.25	1	38.41

雅居乐集团控股有限公司			36.47	8
阳光 100 中国控股有限公司	0.96	1	1.20	1
阳光城嘉世国际有限公司			9.17	3
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			71.52	8
易居(中国)企业控股有限公司			3.00	1
银城国际控股有限公司			1.15	1
英皇国际集团有限公司	0.15	2		
优美商业管理有限公司			2.00	2
愉欣國際有限公司	4.76	2		
禹洲集团控股有限公司			45.04	10
远洋地产宝财 IV 有限公司			39.20	8
粤港湾控股有限公司			4.29	2
正荣地产集团有限公司			20.63	7
正商实业有限公司			3.60	2
中国奥园集团股份有限公司			17.78	6
中国海外宏洋财务 IV(开曼)有限公司			5.12	1
中国恒大集团			101.59	6
中国农产品交易有限公司	0.18	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	3
中骏集团控股有限公司			18.00	4
中梁控股集团有限公司			4.29	1



珠光控股集团有限公司											2.10	1
卓见国际有限公司					8.80	2						
卓裕控股有限公司											12.00	3
<b>总计</b>	<b>20.62</b>	<b>18</b>	<b>0.32</b>	<b>1</b>	<b>57.22</b>	<b>54</b>	<b>1.11</b>	<b>4</b>	<b>0.74</b>	<b>1</b>	<b>1516.48</b>	<b>345</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 Wind，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，并不代表安融评级观点。

本报告所依据的信息均来源于 Wind，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

---