

房地产行业债券市场周报

二零二四年第三期 | 总第一百一十一期
(2024.1.15——2024.1.21)



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

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动态。

概要

◆ 本期房地产行业要闻

国家统计局：房地产发展新模式正在积极构建。

上海：积极稳妥构建房地产新模式。

◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2024年1月15日—2024年1月21日），新发行房地产行业债券共30只，涉及发行人25家，发行规模为181.47亿元。

◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至2024年1月21日，中国房地产行业债券余额尚未清零的有3143只，累计债券余额25837.90亿元。

◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至2024年1月21日，中国房地产行业违约债券有127只，涉及发行人23家，违约日债券余额总计1187.05亿元。

◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2024年1月15日—2024年1月21日），新发行房地产行业中资离岸债券3只，发行规模23.50亿元。

目 录

一、境内债券	1
（一）中国房地产行业要闻	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的发行人和利率情况	3
4、本期新发行房地产行业债券期限	3
5、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布	3
6、本期新发行房地产行业债券募集资金用途	4
（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	8
（一）本期新发行房地产行业中资离岸债	8
（二）房地产行业中资离岸债存量统计	8
附表 1：新发行房地产行业债券主要信息统计表	10
附表 2：房地产行业违约债券主要信息统计表	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	24
附表 4：房地产行业中资离岸债券存量统计表	25
报告声明	28

一、境内债券

（一）中国房地产行业要闻

国家统计局：房地产发展新模式正在积极构建

1 月 17 日，国务院新闻办举行新闻发布会，国家统计局局长康义表示，目前房地产发展的新模式正在积极构建当中，这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。2023 年，房地产开发投资比上年下降 9.6%，降幅比上年收窄 0.4 个百分点。2023 年全国商品房销售面积比上年下降 8.5%，销售额下降 6.5%，但是降幅分别比上年大幅收窄 15.8 和 20.2 个百分点。8 月份以来，新建商品住宅网签备案量整体回升，12 月份比 8 月份回升了 20.2 个百分点。从 70 个大中城市监测情况看，新房和二手房的成交量都在温和上升。

上海：积极稳妥构建房地产新模式

近日，上海市建设交通工作党委、市住房城乡建设管理委召开 2024 年学习讨论会。2024 年上海住房城乡建设重点工作任务分为 7 个方面 22 项工作任务。重点工作任务包括稳增长、提功能、促改革、惠民生、强治理、守安全、党的建设等 7 大方面。在稳增长方面，工作任务提出，积极稳妥构建房地产新模式。坚持“房住不炒”，更好满足刚性和改善性住房需求，实施好保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施等“三大工程”建设，推动房地产向新发展模式平稳过渡。同时，加强住房公积金政策创新，更好支持城市更新、保障性住房建设、绿色住宅消费等重点领域。

（二）中国房地产行业债券发行情况

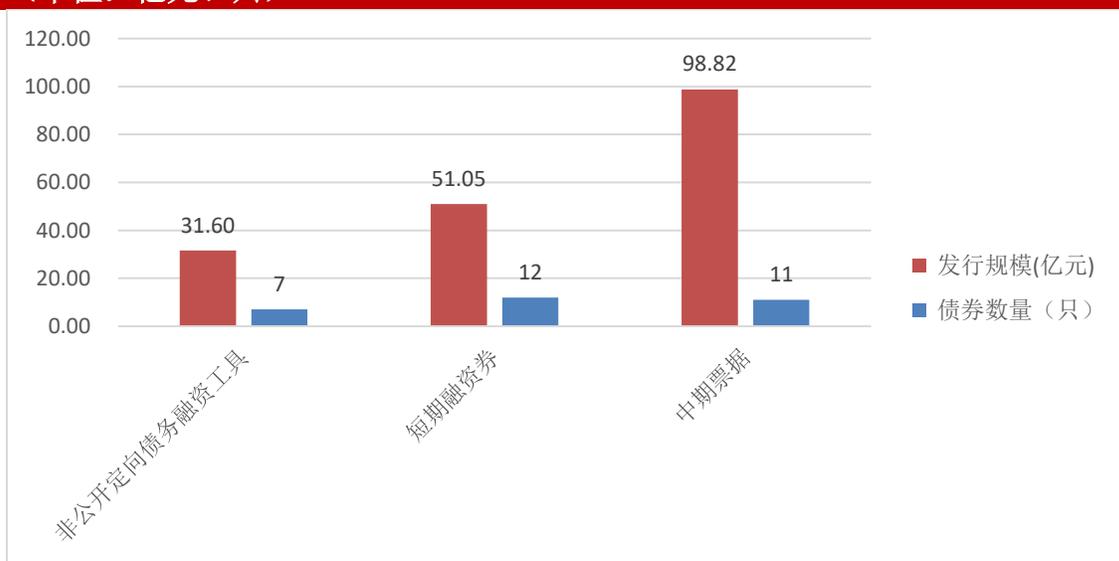
1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日），新发行房地产行业债券共 30 只，涉及发行人 25 家，发行规模为 181.47 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（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：非公开定向债务融资工具 7 只，规模 31.60 亿元；短期融资券 12 只，规模 51.05 亿元；中期票据 11 只，规模 98.82 亿元。

图 1：本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日）新发行房地产行业债券类型（单位：亿元、只）



数据来源：iFinD，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

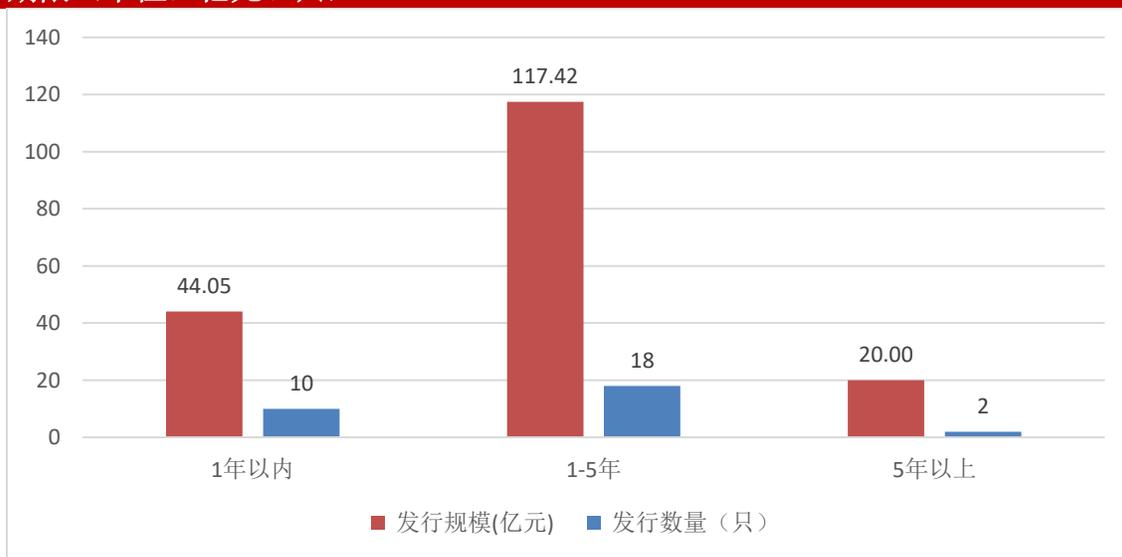
3、本期新发行房地产行业债券的发行人和利率情况

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日），新发行房地产行业债券发行票面利率最高的是绿城房地产集团有限公司 4.38%；最低的是苏州苏高新集团有限公司的（24 苏州高新 SCP002）2.30%。

4、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：1 年期以内债券 10 只，规模 44.05 亿元；1 至 5 年期债券 18 只，规模 117.42 亿元；5 年期以上债券 2 只，规模 20.00 亿元。

图 2：本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日）新发行房地产行业债券发行期限（单位：亿元、只）



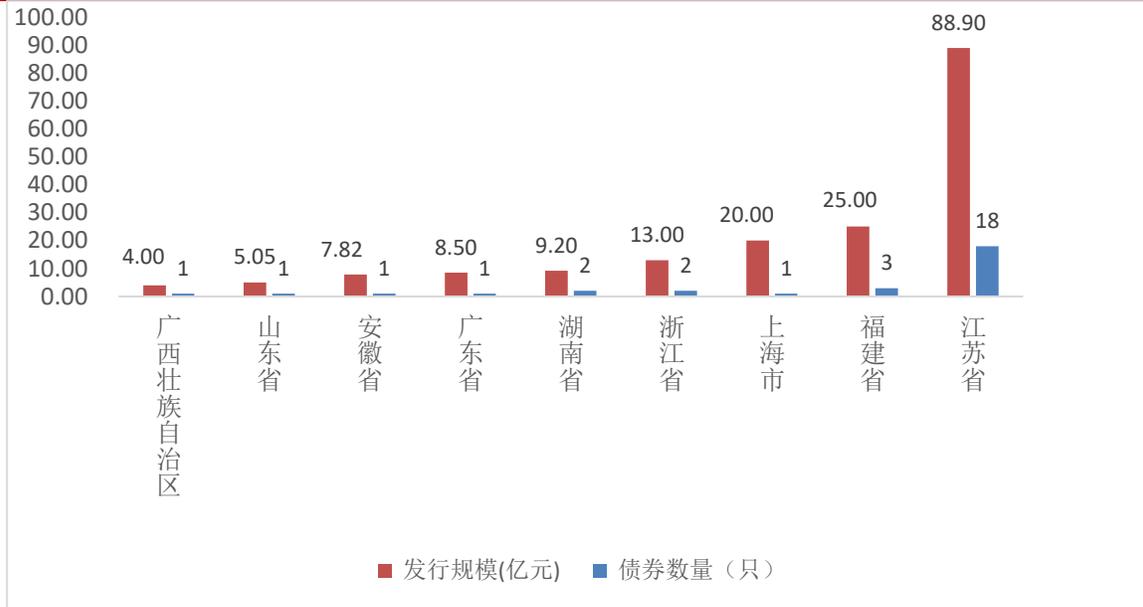
数据来源：iFinD，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

5、本期新发行房地产行业债券发行主体区域分布

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 9 省（市）：广西壮族自治区 1 只，规模 4.00 亿元；山东省 1 只，规模 5.05 亿元；安徽省 1 只，规模 7.82 亿元；广东

省 1 只，规模 8.50 亿元；湖南省 2 只，规模 9.20 亿元；浙江省 2 只，规模 13.00 亿元；上海市 1 只，规模 20.00 亿元；福建省 3 只，规模 25.00 亿元；江苏省 18 只，规模 88.90 亿元。

图 3：本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 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：iFinD，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募集资金用途

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 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(亿元)	募集资金用途
24 绿城地产 MTN001	10.00	本次债券募集资金 10 亿元，用于普通商品房项目建设。
24 清江浦 PPN002	1.00	--
24 株洲高科 MTN001	8.00	本次债券募集资金 8 亿元，用于补充营运资金。
24 清江浦 PPN001	3.50	--

24 丰县建投 MTN001	6.00	本次债券募集资金 6 亿元，用于归还发行人到期中期票据。
24 建发地产 MTN001	10.00	本次债券募集资金 10 亿元，全部用于项目建设。
24 联发集 MTN001	10.00	本次债券募集资金 10 亿元，用于偿还发行人债务融资工具。
24 如东金鑫 PPN001	2.00	--
24 望城经开 PPN001	1.20	--
24 龙城国控 PPN001	5.90	--
24 沛县城投 PPN001	15.00	--
24 红胜开发 PPN001	3.00	--
24 淮安开发 MTN001	2.00	本次债券募集资金 2 亿元，用于偿还发行人有息债务，用以拓宽融资渠道、优化债务结构。
24 徐州新盛 MTN003	10.00	本次债券募集资金 10 亿元，用于偿还发行人债务融资工具。
24 南宁高新 SCP001	4.00	本次债券募集资金 4 亿元，用于偿还发行人有息债务本息。
24 大江北 MTN003	6.00	本次债券募集资金 6 亿元，用于偿还发行人的有息债务。
24 金桥集团 MTN001	20.00	本次债券募集资金 20 亿元，用于即将到期的超短期融资券和银行借款。
24 大江北 MTN001	9.00	本次债券募集资金 9 亿元，用于偿还发行人的有息债务。
24 华发实业 SCP001	8.50	本次债券募集资金 8.5 亿元，用于置换偿还债务融资工具本息的自有资金。
24 海安经开 CP001	5.00	本次债券募集资金 5 亿元，用于偿还发行人有息负债。
24 高邮建投 SCP001	1.00	本次债券募集资金 1 亿元，用于偿还发行人有息债务。
24 海恒控股 MTN001	7.82	本次债券募集资金 7.82 亿元，用于偿还本部及子公司的债务融资工具。
24 莆田国资 SCP001	5.00	本次债券募集资金 5 亿元，用于偿还公司本部有息债务。
24 南京高科 SCP001	7.50	本次债券募集资金 7.5 亿元，用于偿还超短期融资券。
24 扬州经开 CP001	2.00	本次债券募集资金 2 亿元，用于偿还发行人存量有息债务。

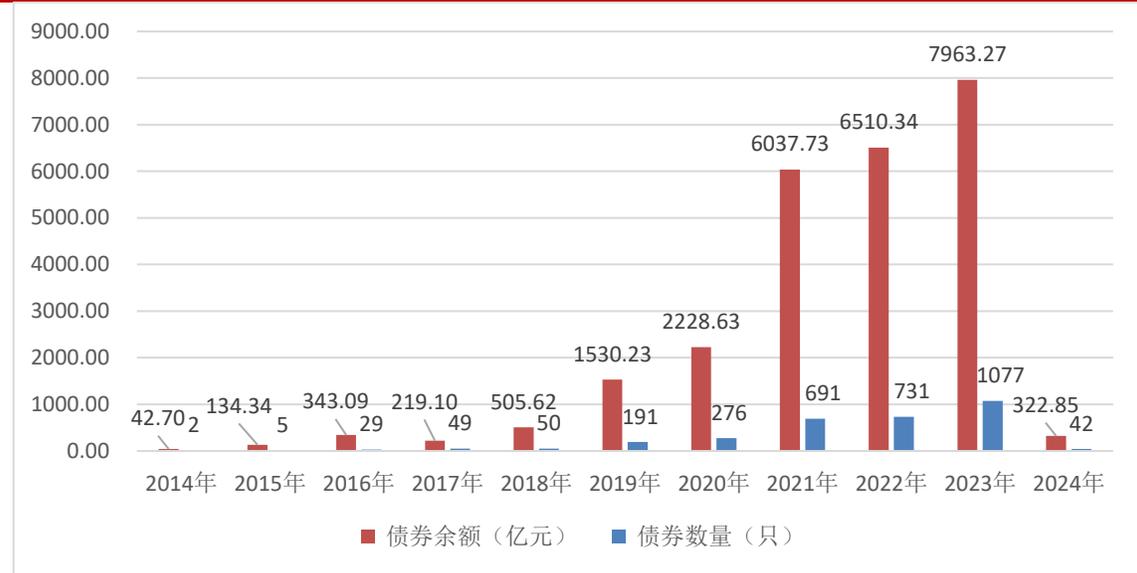
24 临沂城投 SCP001	5.05	本次债券募集资金 5.05 亿元，用于偿还发行人存量债务融资工具本金及利息。
24 扬州经开 SCP001	5.00	本次债券募集资金 5 亿元，用于偿还公司到期债务融资工具。
24 扬州经开 SCP002	3.00	本次债券募集资金 3 亿元，用于偿还发行人存量有息债务。
24 苏州高新 SCP003	3.00	本次债券募集资金 3 亿元，用于偿还发行人即将到期的债务融资工具。
24 苏州高新 SCP002	2.00	本次债券募集资金 2 亿元，用于偿还到期的债务融资工具本金。

数据来源：iFinD，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 2024 年 1 月 21 日，中国房地产行业债券余额尚未清零的有 **3143 只**，**累计债券余额 25837.90 亿元**。其中 2014 年房地产行业债券 2 只，余额 42.70 亿元；2015 年房地产行业债券 5 只，余额 134.34 亿元；2016 年房地产行业债券 29 只，余额 343.09 亿元；2017 年房地产行业债券 49 只，余额 219.10 亿元；2018 年房地产行业债券 50 只，余额 505.62 亿元；2019 年房地产行业债券 191 只，余额 1530.23 亿元；2020 年房地产行业债券 276 只，余额 2228.63 亿元；2021 年房地产行业债券 691 只，余额 6037.73 亿元；2022 年房地产行业债券 731 只，余额 6510.34 亿元；2023 年房地产行业债券 1077 只，余额 7963.27 亿元；2024 年（截至 1 月 21 日）房地产行业债券 42 只，余额 322.85 亿元。

图 4：中国房地产行业债券存量情况（截至 2024 年 1 月 21 日，单位：亿元、只）



数据来源：iFinD，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 2024 年 1 月 21 日，中国房地产行业违约债券有 127 只，涉及发行人 23 家，违约日债券余额总计 1187.05 亿元。

违约日债券余额由高到低的依次是：华夏幸福基业股份有限公司 10 只；违约日债券余额 164.12 亿元；阳光城集团股份有限公司 16 只，违约日债券余额 136.54 亿元；四川蓝光发展股份有限公司 14 只，违约日债券余额 109.34 亿元；泰禾集团股份有限公司 7 只，违约日债券余额 104.16 亿元；天津房地产集团有限公司 4 只，违约日债券余额 94.32 亿元；恒大地产集团有限公司 2 只，违约日债券余额 85.00 亿元；中天金融集团股份有限公司 5 只，违约日债券余额 69.50 亿元；泛海控股股份有限公司 8 只，违约日债券余额 57.91 亿元；华夏幸福基业控股股份公司 6 只，违约日债券余额 57.06 亿元；国购投资有限公司 9 只，违约日债券余额 42.90 亿元；金科地产集团股份有限公司 4 只，违约日债券

余额 39.50 亿元；福建阳光集团有限公司 10 只，违约日债券余额 34.39 亿元；正源房地产开发有限公司 2 只，违约日债券余额 33.54 亿元；上海世茂股份有限公司 4 只，违约日债券余额 31.10 亿元；广西万通房地产有限公司 5 只，违约日债券余额 31.02 亿元；中弘控股股份有限公司 4 只，违约日债券余额 25.70 亿元；重庆协信远创实业有限公司 4 只，违约日债券余额 24.21 亿元；北京华业资本控股股份有限公司 3 只，违约日债券余额 10.70 亿元；颐和地产集团有限公司 2 只，违约日债券余额 10.64 亿元；北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 3 只，违约日债券余额 9.20 亿元；宁波银亿控股有限公司 1 只，违约日债券余额 8.90 亿元；佳兆业集团(深圳)有限公司 3 只，违约日债券余额 5.30 亿元；天津市房地产信托集团有限公司 1 只，违约日债券余额 2.00 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（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日）新发行房地产行业
中资离岸债券 3 只，发行规模 23.50 亿元。新发行房地产行业
中资离岸债券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 2024 年 1 月 21 日，中国房地产行业
中资离岸存量债券涉及
发行人 64 家，按币种划分：HKD（港币）
债券余额 98.18 亿元，债券数量 3 只；
CNH（离岸人民币）债券余额 73.97 亿元，
债券数量 7 只；

USD（美元）债券余额 1151.95 亿元，债券数量 221 只；EUR（欧元）债券余额 13.75 亿元，债券数量 4 只；CNY（人民币）债券余额 274.34 亿元，债券数量 44 只；JPY（日元）债券余额 207.60 亿元，债券数量 3 支。房地产行业中外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

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日）新发行房地产行业债券主要信息表

发行人	债券简称	发行起始日	发行规模 (亿元)	债券期 限(年)	债券 评级	主体 评级	票面利 率(%)	债券类型	上市地 点	发行人性 质	发行人 地区
绿城地产	24 绿城地产 MTN001	2024-01-19	10.00	3.00	AAA	AAA	4.38	中期票据	银行间	中央企业	浙江省
清江浦城 资	24 清江浦 PPN002	2024-01-15	1.00	3.00	--	AA	3.70	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	江苏省
株洲高科	24 株洲高科 MTN001	2024-01-16	8.00	3.00	--	AA+	3.65	中期票据	银行间	地方国有 企业	湖南省
清江浦城 资	24 清江浦 PPN001	2024-01-15	3.50	3.00	--	AA	3.60	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	江苏省
丰县城投	24 丰县建投 MTN001	2024-01-17	6.00	3.00	--	AA	3.50	中期票据	银行间	地方国有 企业	江苏省
建发房产	24 建发地产 MTN001	2024-01-18	10.00	6.00	AAA	AAA	3.44	中期票据	银行间	地方国有 企业	福建省
联发集团	24 联发集 MTN001	2024-01-17	10.00	6.00	AAA	AA+	3.39	中期票据	银行间	地方国有 企业	福建省
如东金鑫	24 如东金鑫 PPN001	2024-01-15	2.00	3.00	--	AA+	3.27	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	江苏省

望城经开	24 望城经开 PPN001	2024-01-17	1.20	3.00	--	AA+	3.20	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	湖南省
江苏龙城 国有控股 集团	24 龙城国控 PPN001	2024-01-16	5.90	3.00	--	--	3.20	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	江苏省
沛县城投	24 沛县城投 PPN001	2024-01-15	15.00	3.00	--	AA	3.20	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	江苏省
红胜开发	24 红胜开发 PPN001	2024-01-16	3.00	3.00	--	AA	3.12	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	银行间	地方国有 企业	浙江省
淮安开发	24 淮安开发 MTN001	2024-01-18	2.00	5.00	--	AA+	3.10	中期票据	银行间	地方国有 企业	江苏省
徐州新盛	24 徐州新盛 MTN003	2024-01-17	10.00	5.00	--	AAA	3.01	中期票据	银行间	地方国有 企业	江苏省
南宁高新 集团	24 南宁高新 SCP001	2024-01-15	4.00	0.74	--	AA	3.00	短期融资券	银行间	地方国有 企业	广西壮 族自治 区
南京大江 北国资投 资集团	24 大江北 MTN003	2024-01-16	6.00	3.00	--	AA+	2.98	中期票据	银行间	地方国有 企业	江苏省
金桥集团	24 金桥集团 MTN001	2024-01-16	20.00	5.00	--	AAA	2.96	中期票据	银行间	地方国有 企业	上海市
南京大江 北国资投 资集团	24 大江北 MTN001	2024-01-19	9.00	3.00	AA+	AA+	2.95	中期票据	银行间	地方国有 企业	江苏省

华发股份	24 华发实业 SCP001	2024-01-18	8.50	0.74	--	AAA	2.95	短期融资券	银行间	地方国有企业	广东省
海安经开	24 海安经开 CP001	2024-01-16	5.00	1.00	--	AA	2.86	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
高邮建投	24 高邮建投 SCP001	2024-01-19	1.00	0.74	--	AA	2.80	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
海恒集团	24 海恒控股 MTN001	2024-01-19	7.82	5.00	--	AA+	2.80	中期票据	银行间	地方国有企业	安徽省
莆田国投	24 莆田国资 SCP001	2024-01-16	5.00	0.74	--	AA	2.76	短期融资券	银行间	地方国有企业	福建省
南京高科	24 南京高科 SCP001	2024-01-18	7.50	0.49	--	AA+	2.73	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
扬州经开	24 扬州经开 CP001	2024-01-18	2.00	1.00	--	AA+	2.58	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
临沂城投	24 临沂城投 SCP001	2024-01-18	5.05	0.49	--	AAA	2.53	短期融资券	银行间	地方国有企业	山东省
扬州经开	24 扬州经开 SCP001	2024-01-17	5.00	0.74	--	AA+	2.53	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
扬州经开	24 扬州经开 SCP002	2024-01-19	3.00	0.74	--	AA+	2.50	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
苏高新集团	24 苏州高新 SCP003	2024-01-16	3.00	0.46	--	AAA	2.40	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省
苏高新集团	24 苏州高新 SCP002	2024-01-15	2.00	0.17	--	AAA	2.30	短期融资券	银行间	地方国有企业	江苏省

数据来源: iFinD, 中国债券网, 中国货币网, 安融评级整理

附表 2：房地产行业违约债券主要信息统计表

截至 2024 年 1 月 21 日房地产行业违约债券主要信息表

债券简称	发行人	违约日期	违约事项类型	违约日债券余额(亿元)	债券期限(年)	交易市场	债券类型	发行人地区
15 华夏 05	华夏幸福基业股份有限公司	2021-10-22	利息违约	40.00	7.00	上交所	公司债	河北省
15 华资债	北京华业资本控股股份有限公司	2021-12-25	本息违约	5.00	6.00	上交所	公司债	北京市
16 华夏债	华夏幸福基业股份有限公司	2023-01-20	本息违约	0.12	7.00	上交所	公司债	河北省
H6 中弘 01	中弘控股股份有限公司	2018-12-26	提前到期未兑付	2.50	5.00	深交所	公司债	安徽省
16 国购 01	国购投资有限公司	2019-02-01	未按时兑付回售款和利息	5.00	5.00	深交所	公司债	安徽省
16 华夏 02	华夏幸福基业股份有限公司	2021-03-03	本息违约	20.00	13.84	上交所	公司债	河北省
H6 弘债 01	中弘控股股份有限公司	2018-11-28	提前到期未兑付	2.00	3.00	深交所	公司债	安徽省
16 华夏 01	华夏幸福基业股份有限公司	2021-03-09	本息违约	28.00	13.82	上交所	公司债	河北省
16 国购 02	国购投资有限公司	2019-03-17	未按时兑付回售款和利息	6.60	5.00	深交所	公司债	安徽省
H6 天房 01	天津房地产集团有限公司	2021-02-01	本息违约	8.77	5.00	深交所	公司债	天津市

H6 天房 02	天津房地产集团有限公司	2021-03-16	本息违约	62.55	5.00	深交所	公司债	天津市
16 天房 03	天津房地产集团有限公司	2020-10-26	利息违约	7.00	5.00	上交所	公司债	天津市
16 协信 05	重庆协信远创实业有限公司	2021-05-12	本息违约	5.61	5.00	上交所	公司债	重庆市
H6 泰禾 03	泰禾集团股份有限公司	2021-05-25	本息违约	15.00	5.00	深交所	公司债	福建省
16 华业 02	北京华业资本控股股份有限公司	2019-06-03	本息违约	0.70	3.00	上交所	公司债	北京市
16 协信 06	重庆协信远创实业有限公司	2021-07-14	本息违约	8.38	5.00	上交所	公司债	重庆市
16 正源 01	正源房地产开发有限公司	2020-07-15	本息违约	13.54	5.00	上交所	公司债	辽宁省
16 万通 02	广西万通房地产有限公司	2022-02-24	利息违约	15.00	7.00	深交所	公司债	广西壮族自治区
H6 弘债 02	中弘控股股份有限公司	2018-10-18	展期资金未兑付	8.00	3.00	深交所	公司债	安徽省
16 国购 03	国购投资有限公司	2019-07-25	未按时兑付回售款和利息	8.40	5.00	深交所	公司债	安徽省
16 蓝光 MTN003	四川蓝光发展股份有限公司	2021-08-12	本息违约	2.80	5.00	银行间	中期票据	四川省
16 房信 01	天津市房地产信托集团有限公司	2020-08-23	未按时兑付回售款和利息	2.00	5.00	上交所	公司债	天津市
16 天房 04	天津房地产集团有限公司	2020-09-08	未按时兑付回售款和利息	16.00	5.00	上交所	公司债	天津市

16 蓝光 01	四川蓝光发展股份有限公司	2021-07-28	提前到期未兑付	11.81	5.00	上交所	公司债	四川省
16 正源 03	正源房地产开发有限公司	2019-09-19	本息违约	20.00	3.00	上交所	公司债	辽宁省
16 协信 08	重庆协信远创实业有限公司	2021-09-27	本息违约	5.40	5.00	上交所	公司债	重庆市
H6 弘债 03	中弘控股股份有限公司	2018-10-21	未按时兑付回售款和利息	13.20	3.00	深交所	公司债	安徽省
17 阳光城 MTN001	阳光城集团股份有限公司	2022-03-11	本息违约	14.70	5.00	银行间	中期票据	福建省
17 银控 04	宁波银亿控股有限公司	2019-04-26	利息违约	8.90	3.00	上交所	公司债	浙江省
17 幸福基业 MTN001	华夏幸福基业股份有限公司	2021-05-24	利息违约	18.00	5.00	银行间	中期票据	河北省
17 泰禾 MTN001	泰禾集团股份有限公司	2020-07-06	本息违约	15.00	3.00	银行间	中期票据	福建省
17 颐和 01	颐和地产集团有限公司	2019-08-04	利息违约	3.04	3.00	上交所	公司债	广东省
H7 泰禾 01	泰禾集团股份有限公司	2020-08-15	本息违约	8.18	3.00	深交所	公司债	福建省
17 国购 01	国购投资有限公司	2019-03-26	提前到期未兑付	8.00	3.00	深交所	公司债	安徽省
17 泰禾 MTN002	泰禾集团股份有限公司	2020-08-04	提前到期未兑付	20.00	3.00	银行间	中期票据	福建省
17 颐和 04	颐和地产集团有限公司	2019-09-08	利息违约	7.60	3.00	上交所	公司债	广东省

17 华业资本 CP001	北京华业资本控股股份有限公司	2018-10-15	本息违约	5.00	1.00	银行间	短期融资券	北京市
H7 泰禾 02	泰禾集团股份有限公司	2020-10-10	本息违约	15.98	3.00	深交所	公司债	福建省
17 阳光城 MTN004	阳光城集团股份有限公司	2022-03-11	本息违约	11.05	5.00	银行间	中期票据	福建省
17 国购 03	国购投资有限公司	2019-03-26	提前到期未兑付	3.00	3.00	深交所	公司债	安徽省
18 协信 01	重庆协信远创实业有限公司	2021-03-09	本金违约	4.82	3.00	上交所	公司债	重庆市
18 国购 01	国购投资有限公司	2019-03-26	提前到期未兑付	5.00	5.00	深交所	公司债	安徽省
18 国购 02	国购投资有限公司	2019-03-26	提前到期未兑付	4.78	5.00	深交所	公司债	安徽省
18 华夏 03	华夏幸福基业股份有限公司	2021-06-20	本息违约	20.00	11.54	上交所	公司债	河北省
H8 泰禾 01	泰禾集团股份有限公司	2020-08-02	未按时兑付回售款和利息	15.00	3.00	深交所	公司债	福建省
18 国购 03	国购投资有限公司	2019-03-26	提前到期未兑付	1.12	5.00	深交所	公司债	安徽省
18 国购 04	国购投资有限公司	2019-03-26	提前到期未兑付	1.00	5.00	深交所	公司债	安徽省
18 泛海 MTN001	泛海控股股份有限公司	2021-08-29	未按时兑付回售款	7.00	5.00	银行间	中期票据	北京市
18 华夏 04	华夏幸福基业股份有限公司	2021-09-10	本息违约	13.00	3.00	上交所	公司债	河北省

18 海控 01	泛海控股股份有限公司	2021-11-10	本息违约	15.67	3.17	深交所	公司债	北京市
H8 泰禾 02	泰禾集团股份有限公司	2020-08-24	提前到期未兑付	15.00	3.00	深交所	公司债	福建省
18 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	2022-06-20	触发交叉违约未获得豁免	1.00	4.00	上交所	公司债	北京市
18 阳光 04	阳光城集团股份有限公司	2021-11-08	本金违约	6.37	4.00	深交所	公司债	福建省
18 华控 01	华夏幸福基业控股股份公司	2021-11-29	本息违约	14.55	3.00	上交所	公司债	河北省
18 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	2022-03-25	触发交叉违约未获得豁免	4.00	4.00	银行间	中期票据	福建省
18 鸿坤 03	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	2022-06-20	本息违约	4.76	4.00	上交所	公司债	北京市
19 阳集 01	福建阳光集团有限公司	2022-04-15	本息违约	4.00	3.25	上交所	公司债	福建省
19 华控 01	华夏幸福基业控股股份公司	2022-01-10	本息违约	1.63	3.00	上交所	公司债	河北省
19 华控 02	华夏幸福基业控股股份公司	2022-01-10	本息违约	2.37	3.00	上交所	公司债	河北省
19 蓝光 01	四川蓝光发展股份有限公司	2021-07-28	提前到期未兑付	7.23	3.00	上交所	公司债	四川省
19 华夏 01	华夏幸福基业股份有限公司	2021-03-25	未按时兑付回售款和利息	10.00	10.80	上交所	公司债	河北省
19 阳光城 PPN001	阳光城集团股份有限公司	2022-03-22	本息违约	5.00	3.00	银行间	非公开定向债务融资工具(PPN)	福建省

19 阳集 02	福建阳光集团有限公司	2022-03-29	本息违约	5.00	3.00	上交所	公司债	福建省
19 福建阳光 MTN001	福建阳光集团有限公司	2022-04-07	本息违约	1.00	3.00	银行间	中期票据	福建省
19 福建阳光 PPN001	福建阳光集团有限公司	2022-02-24	本息违约	2.00	3.00	银行间	非公开定向 债务融资工 具(PPN)	福建省
19 阳集 03	福建阳光集团有限公司	2022-06-19	本息违约	3.39	3.00	上交所	公司债	福建省
19 泛控 01	泛海控股股份有限公司	2022-01-09	展期资金未兑 付	5.50	3.00	深交所	公司债	北京市
19 蓝光 MTN001	四川蓝光发展股份有限公 司	2021-07-11	本息违约	9.00	2.00	银行间	中期票据	四川省
19 蓝光 02	四川蓝光发展股份有限公 司	2021-07-23	未按时兑付回 售款和利息	11.00	3.00	上交所	公司债	四川省
19 蓝光 04	四川蓝光发展股份有限公 司	2021-07-28	提前到期未兑 付	3.00	3.00	上交所	公司债	四川省
19 中金 01	中天金融集团股份有限公 司	2023-07-11	本息违约	12.50	8.00	深交所	公司债	贵州省
19 华控 04	华夏幸福基业控股股份公 司	2021-08-29	未按时兑付回 售款和利息	19.00	3.00	上交所	公司债	河北省
H9 中金 03	中天金融集团股份有限公 司	2023-07-11	本金违约	19.17	8.00	深交所	公司债	贵州省
19 沪世茂 MTN001	上海世茂股份有限公司	2023-07-21	本息违约	10.00	4.00	银行间	中期票据	上海市
19 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发 有限公司	2022-06-20	提前到期未兑 付	3.44	4.00	上交所	公司债	北京市

19 蓝光 07	四川蓝光发展股份有限公司	2021-07-28	提前到期未兑付	4.00	3.00	上交所	公司债	四川省
19 蓝光 08	四川蓝光发展股份有限公司	2021-12-13	未按时兑付回售款和利息	3.00	3.00	上交所	公司债	四川省
H9 中金 05	中天金融集团股份有限公司	2023-07-11	本金违约	10.83	8.00	深交所	公司债	贵州省
19 泛控 02	泛海控股股份有限公司	2021-12-25	未按时兑付回售款和利息	5.00	3.00	深交所	公司债	北京市
20 恒大 01	恒大地产集团有限公司	2022-07-08	本息违约	45.00	3.00	深交所	公司债	广东省
20 沪世茂 MTN001	上海世茂股份有限公司	2023-05-30	本息违约	5.00	4.00	银行间	中期票据	上海市
20 泛控 01	泛海控股股份有限公司	2023-01-23	本息违约	5.73	3.00	深交所	公司债	北京市
20 泛控 02	泛海控股股份有限公司	2022-02-27	未按时兑付回售款和利息	4.00	3.00	深交所	公司债	北京市
20 中天金融 MTN001	中天金融集团股份有限公司	2023-07-11	本息违约	15.00	8.00	银行间	中期票据	贵州省
20 蓝光 02	四川蓝光发展股份有限公司	2021-07-28	提前到期未兑付	7.50	3.00	上交所	公司债	四川省
20 华夏幸福 MTN001	华夏幸福基业股份有限公司	2021-03-19	触发交叉违约未获得豁免	10.00	5.00	银行间	中期票据	河北省
20 华夏幸福 MTN002	华夏幸福基业股份有限公司	2021-03-19	触发交叉违约未获得豁免	5.00	5.00	银行间	中期票据	河北省
H0 阳城 01	阳光城集团股份有限公司	2022-04-25	未按时兑付回售款和利息	12.00	4.00	深交所	公司债	福建省

H0 阳城 02	阳光城集团股份有限公司	2022-04-25	利息违约	8.00	5.00	深交所	公司债	福建省
H0 金科 03	金科地产集团股份有限公司	2023-04-12	本金违约	12.50	5.68	深交所	公司债	重庆市
20 华 EB02	华夏幸福基业控股股份公司	2021-06-12	未按时兑付回售款和利息	7.00	3.00	上交所	可交换债券	河北省
20 阳光城 MTN001	阳光城集团股份有限公司	2022-02-24	触发交叉违约未获得豁免	6.00	4.00	银行间	中期票据	福建省
20 泛海 01	泛海控股股份有限公司	2022-06-20	利息违约	9.00	3.00	深交所	公司债	北京市
20 中天金融 MTN002	中天金融集团股份有限公司	2023-07-11	本息违约	12.00	3.00	银行间	中期票据	贵州省
20 阳光城 MTN002	阳光城集团股份有限公司	2022-02-24	触发交叉违约未获得豁免	7.50	5.00	银行间	中期票据	福建省
20 泛海 02	泛海控股股份有限公司	2023-07-21	本息违约	6.00	3.00	深交所	公司债	北京市
20 金科地产 MTN001	金科地产集团股份有限公司	2023-01-30	本息违约	10.00	4.00	银行间	中期票据	重庆市
20 蓝光 CP001	四川蓝光发展股份有限公司	2021-07-29	本息违约	7.00	1.00	银行间	短期融资券	四川省
20 蓝光 04	四川蓝光发展股份有限公司	2021-07-28	提前到期未兑付	8.00	3.00	上交所	公司债	四川省
H0 阳城 03	阳光城集团股份有限公司	2022-05-25	本息违约	10.00	4.00	深交所	公司债	福建省
20 金科地产 MTN002	金科地产集团股份有限公司	2023-02-25	本息违约	9.00	3.00	银行间	中期票据	重庆市

20 幸福 01	华夏幸福基业控股股份公司	2021-09-22	未按时兑付回售款和利息	12.50	5.00	上交所	公司债	河北省
20 万通 01	广西万通房地产有限公司	2022-09-22	本息违约	5.82	2.00	上交所	公司债	广西壮族自治区
20 恒大 04	恒大地产集团有限公司	2023-03-23	利息违约	40.00	5.00	深交所	公司债	广东省
20 蓝光 MTN002	四川蓝光发展股份有限公司	2021-09-29	利息违约	10.00	2.00	银行间	中期票据	四川省
H0 阳城 04	阳光城集团股份有限公司	2022-10-14	未按时兑付回售款和利息	8.00	5.00	深交所	公司债	福建省
20 蓝光 MTN003	四川蓝光发展股份有限公司	2021-10-26	利息违约	15.00	2.00	银行间	中期票据	四川省
20 阳光城 MTN003	阳光城集团股份有限公司	2022-03-15	本息违约	16.50	4.00	银行间	中期票据	福建省
20 万通 03	广西万通房地产有限公司	2022-10-30	本息违约	1.20	2.00	上交所	公司债	广西壮族自治区
H1 阳城 01	阳光城集团股份有限公司	2023-01-22	本息违约	10.00	5.00	深交所	公司债	福建省
21 阳光城 MTN001	阳光城集团股份有限公司	2022-04-19	本息违约	5.80	4.00	银行间	中期票据	福建省
21 蓝光 MTN001	四川蓝光发展股份有限公司	2021-08-02	触发交叉违约未获得豁免	10.00	2.00	银行间	中期票据	四川省
21 沪世茂 MTN001	上海世茂股份有限公司	2023-05-30	本息违约	9.70	3.00	银行间	中期票据	上海市

21 万通 01	广西万通房地产有限公司	2022-03-31	利息违约	5.60	3.00	上交所	公司债	广西壮族自治区
21 沪世茂 MTN002	上海世茂股份有限公司	2023-05-30	本息违约	6.40	3.00	银行间	中期票据	上海市
21 福建阳光 SCP001	福建阳光集团有限公司	2022-03-22	本息违约	5.00	0.74	银行间	短期融资券	福建省
H1 阳城 02	阳光城集团股份有限公司	2022-05-25	本息违约	10.00	4.00	深交所	公司债	福建省
21 万通 02	广西万通房地产有限公司	2022-07-08	利息违约	3.40	4.00	上交所	公司债	广西壮族自治区
21 福建阳光 SCP002	福建阳光集团有限公司	2022-05-24	本息违约	1.00	0.74	银行间	短期融资券	福建省
21 福建阳光 SCP003	福建阳光集团有限公司	2022-06-20	本息违约	2.50	0.74	银行间	短期融资券	福建省
21 福建阳光 SCP004	福建阳光集团有限公司	2022-06-27	本息违约	6.50	0.74	银行间	短期融资券	福建省
21 金科地产 SCP004	金科地产集团股份有限公司	2023-06-16	本息违约	8.00	1.48	银行间	短期融资券	重庆市
20 阳光城 ABN001 优先 A	阳光城集团股份有限公司	2023-04-27	未按时兑付回售款和利息	3.09	19.76	银行间	资产支持证券	陕西省
20 阳光城 ABN001 优先 B	阳光城集团股份有限公司	2023-04-27	本息违约	2.54	19.76	银行间	资产支持证券	陕西省
佳尾 3A3	佳兆业集团(深圳)有限公司	2023-08-08	本息违约	3.50	2.03	深交所	资产支持证券	广东省

佳尾 3B3	佳兆业集团(深圳)有限公司	2023-08-08	本息违约	1.50	2.03	深交所	资产支持证 券	广东省
佳尾 3 次	佳兆业集团(深圳)有限公司	2023-08-08	本金违约	0.30	2.03	深交所	资产支持证 券	广东省

数据来源: iFinD, 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

本期（2024 年 1 月 15 日—2024 年 1 月 21 日）新发行房地产行业中资离岸债券主要信息表

信用主体	定价日	到期日	发行规模 (亿元)	发行期 限(年)	交易货 币	票息	主体 评级	交易市场	所属地 区
青岛崂山科技创新 发展集团有限公司	2024-01-19	2027-01-25	9.00	3.00	人民币	4.05%	AA+	中华(澳门)金融资产交 易股份有限公司	山东省
扬州江淮建设发展 有限公司	2024-01-17	2027-01-24	7.50	3.00	人民币	3.58%	AA+	港交所,债务工具中央 结算系统(CMU)	江苏省
越秀地产股份有限 公司	2024-01-19	2026-11-15	7.00	3.00	人民币	4.00%		中华(澳门)金融资产交 易股份有限公司	广东省

数据来源: iFinD, 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券存量统计表

截至 2024 年 1 月 21 日房地产行业中外资离岸债券存量统计表

发行人	HKD		CNH		USD		EUR		CNY		JPY	
	债券余额 (亿元)	债券数量 (只)										
EXCELLENCE COMMERCIAL MANAGEMENT LIMITED					2.00	2						
Gaoyou Construction Investment Development (BVI) Co., Ltd.					0.46	1	0.75	1	6.00	2		
Lingang Wings Inc									30.00	3		
Rizhao Chengtou (BVI) Co., Ltd									9.84	4	56.60	1
Sino-Ocean Land Treasure Fin I Ltd.					21.00	3						
安业环球有限公司					5.00	1						
宝龙地产控股有限公司					30.33	9						
宝应县开发投资有限公司									6.70	2	45.00	1
保利房地产金融有限公司					5.00	1						
碧桂园控股有限公司					221.94	32						
常德市城市发展集团有限公司									56.00	4		
成都市羊安新城开发建设有限公司					0.35	1	12.00	1				
成都温江兴蓉西城市运营集团有限公司											106.00	1
滁州经济技术开发区总公司			6.00	2					13.20	2		
方兴光耀有限公司					24.50	6						
佛山市高明建设投资集团有限公司					2.00	1			12.00	2		
海门中南投资发展(国际)有限公司					2.50	1						
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			34.16	8		
合生创展集团有限公司			3.00	1		
黑牡丹(香港)控股有限公司			1.26	1		
华润置地有限公司	35.00	1	51.00	8		
华夏幸福开曼投资公司			133.36	13		
金地永隆投资有限公司			4.80	1		
金科地产集团股份有限公司			3.25	1		
巨智环球有限公司			4.97	1		
龙川海外投资有限公司					7.00	2
龙湖集团控股有限公司			41.95	7		
绿地全球投资有限公司			65.30	20		
青岛市即墨区城市开发投资有限公司			2.61	1	11.20	2
衢州工业发展集团有限公司					16.00	4
荣兴达发展(BVI)有限公司			5.40	1		
如东县金鑫交通工程建设投资有限公司			4.00	6		
陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司			1.00	1		
上海金茂投资管理集团有限公司	41.00	2				
世茂集团控股有限公司(开曼)			114.60	15		
四川纳兴实业集团有限公司	4.97	1				
四海国际投资有限公司			2.10	2		
苏高新国际(BVI)有限公司			3.30	1		
天津蓟州新城建设投资有限公司			0.70	1		
万科地产(香港)有限公司			55.53	8	39.10	4
无锡市广益建设发展集团有限公司			1.50	1		
无锡市锡西新城产业发展集团有限公司			2.00	2		
西安航空城建设发展(集团)有限公司			0.67	1		
西安航天高技术产业发展集团有限公司	22.00	2	3.49	6	12.00	2
翔宇投资有限公司			3.00	1		

孝感市高创投资有限公司									14.10	5		
新湖(BVI)2018 控股有限公司	6.50	2										
新运国际有限公司			1.00	2	11.20	2						
雅居乐集团控股有限公司	43.97	10										
扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	3.00	1										
阳光城嘉世国际有限公司	9.01	3										
阳光开曼投资有限公司	3.00	1										
耀河国际有限公司	10.34	2										
沂晟国际有限公司	6.10	2			10.00	2						
怡略有限公司	69.59	4										
禹洲集团控股有限公司	80.50	16										
远航金门国际有限公司	24.18	1										
远洋地产宝财 III 有限公司	18.00	3										
远洋地产宝财 II 有限公司	10.00	2										
远洋地产宝财 IV 有限公司	27.20	6										
浙江鲲鹏(BVI)有限公司	2.23	1										
郑州城市发展集团有限公司	3.50	1			20.00	2						
卓见国际有限公司	39.00	1										
总计	98.18	3	73.97	7	1151.95	221	13.75	4	274.34	44	207.60	3

数据来源: iFinD, 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，并不代表安融评级观点。

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：北京市西城区宣武门外大街 28 号富卓大厦 B 座 9 层
电话：010-53655619 网址：<https://www.arrating.cn>
邮编：100052