

# 房地产行业债券市场周报

二零二三年第九期 | 总第六十六期

(2023.02.27——2023.03.05)



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

政府工作报告从三个方面聚焦房地产。

出险房企债务重组按下“快进键”。

### ◆ 本期房地产行业债券发行情况

本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行房地产行业债券共 13 只，涉及发行人 13 家，发行规模为 102.62 亿元。

### ◆ 中国房地产行业债券存量情况

截至 2023 年 3 月 5 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1811 只，累计债券余额 17662.30 亿元。

### ◆ 中国房地产行业债券违约情况

截至 2023 年 3 月 5 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 131 只，涉及发行人 34 家，累计违约债券余额 1701.07 亿元。

### ◆ 本期房地产中资离岸债券发行情况

本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行房地产行业离岸债券 3 只，涉及发行人 1 家，发行规模为 9 亿港元。

## 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.....	7
（三）中国房地产行业债券存量情况.....	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
（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.....	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.....	23
附表 4：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

#### 政府工作报告从三个方面聚焦房地产

3月5日，第十四届全国人民代表大会第一次会议在北京开幕，国务院总理李克强作政府工作报告。在对今年政府工作的建议方面，报告中涉及与房地产相关表述，主要聚焦三点，即：防风险、保民生、促消费。

报告称，要有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。在“保障基本民生和发展社会事业”方面，报告提出，加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。本次报告虽然没有明确提及住房消费，但实际上在年初地方举行的经济会议或者地方两会上，多地已经把提振住房消费纳入到2023年的经济发展框架中。

#### 出险房企债务重组按下“快进键”

2月28日，中国奥园公布了最新的债务重组进展。根据公告，中国奥园已经与部分主要境外债权人达成中期债务静止协议，支持奥园进行全面债务重组及引进战投，同意暂缓偿还债务安排，并承诺不采取任何强制执行行动，以确保运营稳定。在奥园之前，2月初，华夏幸福发布境外美元债49.6亿美元以新债券向债权人分配的方式实施重组交割。债务重组成为出险房企化解流动性压力的突破口。随着楼市复苏，行业信心正在积极重建。出险房企债务重组按下“快进键”也给行业带来积极信号，展期或重组方案通过后，为企业经营调整、重回健康轨道争取了宝贵的时间。

## （二）中国房地产行业债券发行情况

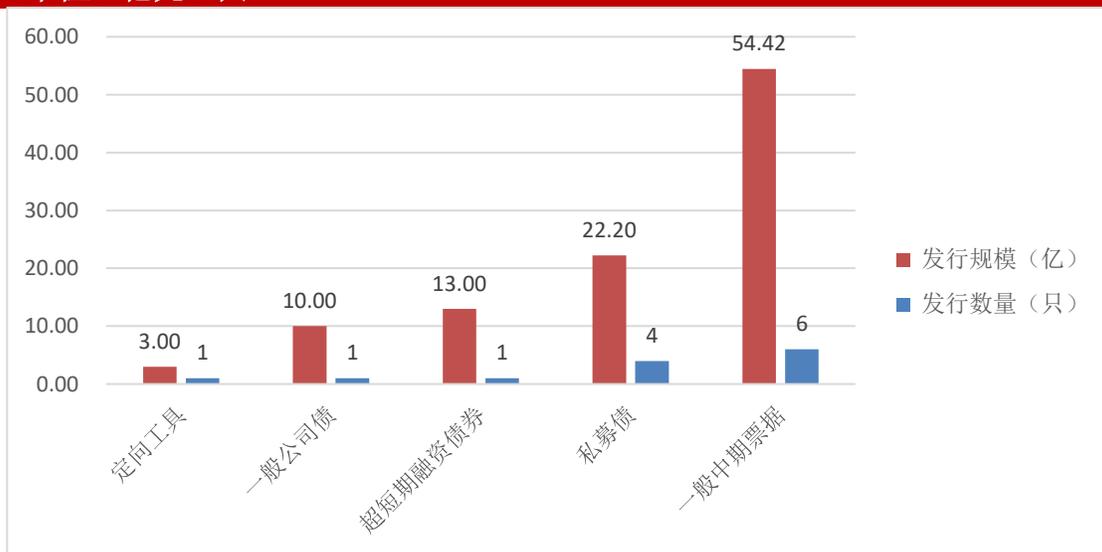
### 1、本期新发行房地产行业债券规模

本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行房地产行业债券共 13 只，涉及发行人 13 家，发行规模为 102.62 亿元。较上周发行数量减少 2 只，发行规模减少 10.88 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 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行房地产行业各类型的债券数量和规模如下：定向工具 1 只，规模 3.00 亿元；一般公司债 1 只，规模 10.00 亿元；超短期融资债券 1 只，规模 13.00 亿元；私募债 4 只，规模 22.20 亿元；一般中期票据 6 只，规模 54.42 亿元。

图 1：本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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

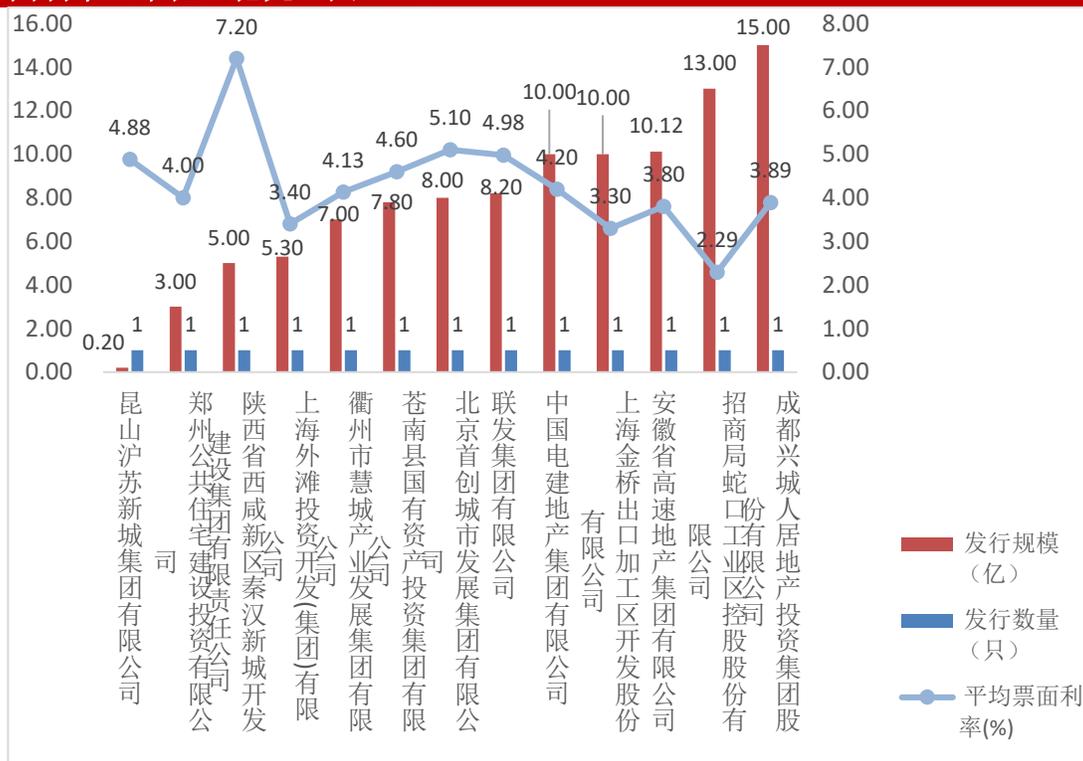
本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行的 13 只房地产行业债券上市地点：5 只在上海证券交易所；8 只在银行间债券市场。

### 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 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行房地产行业债券的**发行人**有：昆山沪苏新城集团有限公司（1 只，0.20 亿元）；郑州公共住宅建设投资有限公司（1 只，3.00 亿元）；陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司（1 只，5.00 亿元）；上海外滩投资开发(集团)有限公司（1 只，5.30 亿元）；衢州市慧城产业发展集团有限公司（1 只，7.00 亿元）；苍南县国有资产投资集团有限公司（1 只，7.80 亿元）；北京首创城市发展集团有限公司（1 只，8.00 亿元）；联发集团有限公司（1 只，8.20 亿元）；中国电建地产集团有限公司（1 只，10.00 亿元）；上海金桥出口加工区开发股份有限公司（1 只，10.00 亿元）；安徽省高速地产集团有限公司（1 只，10.12 亿元）；招商局蛇口工业区控股股份有限公司（1 只，13.00 亿元）；成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（1 只，15.00 亿元）。

**发行利率最高**的是陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司 7.20%；**最低**的是招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2.29%。

图 2：本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日）新发行房地产行业债券票面利率（单位：亿元、只、%）

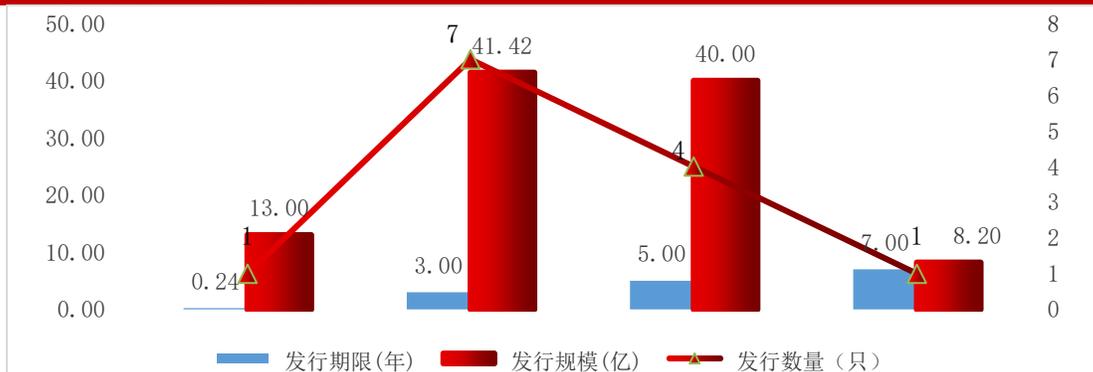


数据来源：Wind，中国债券网，中国货币网，安融评级整理

## 5、本期新发行房地产行业债券期限

本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），房地产行业债券各发行期限的债券数量和规模如下：0.24 年期债券 1 只，规模 13.00 亿元；3 年期债券 7 只，规模 41.42 亿元；5 年期债券 4 只，规模 40.00 亿元；7 年期债券 1 只，规模 8.20 亿元。

图 3：本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日），新发行房地产行业债券发行区域涉及 10 省（市）：江苏省 1 只，规模 0.20 亿元；河南省 1 只，规模 3.00 亿元；陕西省 1 只，规模 5.00 亿元；福建省 1 只，规模 8.20 亿元；安徽省 1 只，规模 10.12 亿元；广东省 1 只，规模 13.00 亿元；浙江省 2 只，规模 14.80 亿元；四川省 1 只，规模 15.00 亿元；上海市 2 只，规模 15.30 亿元；北京市 2 只，规模 18.00 亿元。

图 4：本期（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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 招商蛇口 SCP002	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 苍南国投 MTN001	7.80	发行人本次拟发行 7.8 亿元中期票据,用于偿还发行人即将到期的债务融资工具.
23 电建 F2	10.00	本期债券募集资金不超过[含]10.00 亿元,扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务,其中 5.95 亿元拟用于偿还公司债券本金,4.05 亿元拟用于偿还其他有息债务.
23 慧发 01	7.00	本期债券募集资金全部拟用于偿还有息债务.
23 金桥 01	10.00	本期债券的募集资金将用于偿还有息负债以及补充流动资金.
23 秦汉 01	5.00	本期债券的募集资金扣除发行费用后,拟将不超过[含]5.00 亿元用于偿还公司有息债务
23 外滩 MTN001	5.30	本期中期票据发行拟募集资金 5.3 亿元用于偿还发行人即将到期的债务融资工具
23 沪苏 V1	0.20	本期债券的募集资金将用于乡村振兴项目.
23 高速地产 MTN002	10.12	本次发行中期票据 10.12 亿元,用于发行人偿还已发行的债务融资工具.
23 郑州公宅 GN001(碳中和债)	3.00	
23 首创城发 MTN002	8.00	本期中期票据基础发行规模为 0 亿元,发行规模上限为 8.00 亿元,拟全部用于项目建设.
23 兴城人居 MTN001	15.00	发行人本期中期票据发行金额为 15 亿元,拟全部用于偿还“20 人居地产 PPN001”和“20 人居地产 PPN002”的本金.
23 联发集 MTN002	8.20	本期中期票据基础发行金额为 5 亿元,发行金额上限为 8.20 亿元.募集资金 2.919 亿元用于偿还发行人债务融资工具,募集资金 5.281 亿元用于项目建设.

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（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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

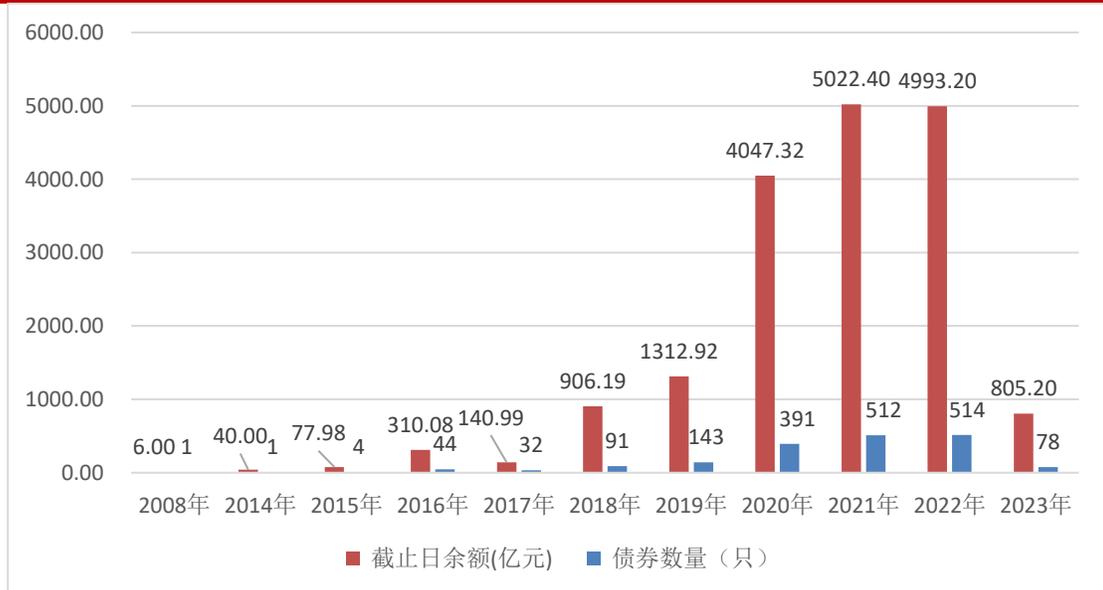
债券简称	发行规模(亿)	承销金额主承分摊
23 招商蛇口 SCP002	13.00	中国农业银行股份有限公司 6.5 亿元;浙商银行股份有限公司 6.5 亿元
23 苍南国投 MTN001	7.80	宁波银行股份有限公司 3.9 亿元;中信银行股份有限公司 3.9 亿元
23 电建 F2	10.00	中泰证券股份有限公司 5 亿元;中信建投证券股份有限公司 5 亿元
23 慧发 01	7.00	五矿证券有限公司 7 亿元
23 金桥 01	10.00	东方证券承销保荐有限公司;中信证券股份有限公司
23 秦汉 01	5.00	民生证券股份有限公司 5 亿元
23 外滩 MTN001	5.30	上海浦东发展银行股份有限公司 2.65 亿元;东方证券股份有限公司 2.65 亿元
23 沪苏 V1	0.20	东吴证券股份有限公司 0.2 亿元
23 高速地产 MTN002	10.12	中信银行股份有限公司 5.06 亿元;兴业银行股份有限公司 5.06 亿元
23 郑州公宅 GN001(碳中和债)	3.00	中国民生银行股份有限公司 3 亿元
23 首创城发 MTN002	8.00	中信证券股份有限公司 4 亿元;渤海银行股份有限公司 4 亿元
23 兴城人居 MTN001	15.00	中信建投证券股份有限公司 7.5 亿元;成都银行股份有限公司 7.5 亿元
23 联发集 MTN002	8.20	中国建设银行股份有限公司 4.1 亿元;中国银行股份有限公司 4.1 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 3 月 5 日，中国房地产行业债券的债券余额尚未清零的有 1811 只，累计债券余额 17662.30 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 44 只，余额 310.08 亿元；2017 年房地产行业债券 32 只，余额 140.99 亿元；2018 年房地产行业债券 91 只，余额 906.19 亿元；2019 年房地产行业债券 143 只，余额 1312.92 亿元；2020 年房地产行业债券 391 只，余额 4047.32 亿元；2021 年房地产行业债券 512 只，余额 5022.40 亿元；2022 年房地产行业债券 514 只，余额 4993.20 亿元；2023 年（截至 3 月 5 日）房地产行业债券 78 只，余额 805.20 亿元。

图 5：中国房地产行业债券存量情况（截至 2023 年 3 月 5 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 3 月 5 日，中国房地产行业违约债券（不含 ABS）有 131 只，涉及发行人 34 家，累计违约债券余额 1701.07 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；广州富力地产股份有限公司 6 只，违约债余额 125.49 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；融信(福建)投资集团有限公司 6 只，违约债余额 66.00 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 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；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；广西万通房地产有限公司 5 只，违约债余额 27.93 亿元；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2 只，违约债余额 27.00 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；佳源创盛控股集团有限公司 3 只，违约债余额 16.85 亿元；鑫苑

(中国)置业有限公司 2 只，违约债余额 14.00 亿元；上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2 只，违约债余额 13.80 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 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 日）新发行房地产行业中资离岸债券 3 只，涉及发行人 1 家，发行规模为 9 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 2023 年 3 月 5 日，中国房地产行业中资离岸存量债券涉及发行人 136 家，按币种划分：CNH（离岸人民币）存量总额 148.92 亿元，债券数量 18 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 517.98 亿元，债券数量 60 只；MYR（马来西亚林吉特）存量总额 0.50 亿元；债券数量 1 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 1635.88 亿元，债券数量 449 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 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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
招商蛇口	23 招商蛇口 SCP002	2023-03-03	13.00	0.24		AAA	2.29	银行间	中央国有企业	广东省	公募	超短期融资债券
苍南国投	23 苍南国投 MTN001	2023-03-03	7.80	3.00		AA	4.60	银行间	地方国有企业	浙江省	公募	一般中期票据
中国电建	23 电建 F2	2023-03-03	10.00	3.00		AAA	4.20	上海	中央国有企业	北京	私募	私募债
慧城产业	23 慧发 01	2023-03-03	7.00	5.00		AA+	4.13	上海	地方国有企业	浙江省	私募	私募债
浦东金桥	23 金桥 01	2023-03-03	10.00	5.00		AAA	3.30	上海	地方国有企业	上海	公募	一般公司债
秦汉集团	23 秦汉 01	2023-03-02	5.00	3.00		AA	7.20	上海	地方国有企业	陕西省	私募	私募债
外滩投资	23 外滩 MTN001	2023-03-01	5.30	3.00		AAA	3.40	银行间	地方国有企业	上海	公募	一般中期票据
沪苏新城	23 沪苏 V1	2023-03-01	0.20	3.00		AA	4.88	上海	地方国有企业	江苏省	私募	私募债
高速地产	23 高速地产 MTN002	2023-03-01	10.12	3.00		AA	3.80	银行间	地方国有企业	安徽省	公募	一般中期票据

郑州公共住宅	23 郑州公宅 GN001(碳中和债)	2023-02-28	3.00	3.00		AA+	4.00	银行间	地方国有企业	河南省	私募	定向工具
首创城发集团	23 首创城发 MTN002	2023-02-27	8.00	5.00	AAA	AAA	5.10	银行间	地方国有企业	北京	公募	一般中期票据
兴城人居	23 兴城人居 MTN001	2023-02-27	15.00	5.00	AAA	AA	3.89	银行间	地方国有企业	四川省	公募	一般中期票据
联发集团	23 联发集 MTN002	2023-02-27	8.20	7.00	AAA	AA+	4.98	银行间	地方国有企业	福建省	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 2023 年 3 月 5 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
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
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
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	21.00	2022-08-02	21.00	河北省	其他	证监会主管	深圳

	司						ABS	
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
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
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
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
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
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
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
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

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
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	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
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
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	13.00	天津	民营企业	私募债	深圳
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
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	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
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
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	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
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
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
19 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
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
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
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
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
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
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
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

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
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
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

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（2023 年 2 月 27 日—2023 年 3 月 5 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	实际发行金额(亿)	原始期限(年)	起息日	到期日	票面利率(%)	担保人
HENDERSON LAND MTN LIMITED	恒基地产 5% N20250303	外资企业	HKD	跨境担保	2.00	2.00	2023-03-03	2025-03-03	5%	恒基兆业地产有限公司
HENDERSON LAND MTN LIMITED	恒基地产 5.36% B20330302	外资企业	HKD	跨境担保	3.00	10.00	2023-03-02	2033-03-02	5.36%	恒基兆业地产有限公司
HENDERSON LAND MTN LIMITED	恒基地产 5% N20250228	外资企业	HKD	跨境担保	4.00	2.00	2023-02-28	2025-02-28	5%	恒基兆业地产有限公司

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 2023 年 3 月 5 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）										
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
FRANSHION CAPITAL LIMITED	6.00	1
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	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	20.25	6
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							10.40	8
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					0.50	1		
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
大发地产集团有限公司							1.00	1
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
东方资本有限公司							2.30	1
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
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		
花样年控股集团有限公司			15.25	7
华南城控股有限公司			3.70	2
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			8.30	5
佳兆业集团控股有限公司			85.26	21
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	35.00	2		
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			5.79	5

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	1.30	1	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			29.30	11
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			20.50	5
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			12.07	5
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	20.50	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	9
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	101.40	14		
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

万达地产环球有限公司					7.00	2
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
祥生控股(集团)有限公司					2.00	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	38.41	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					9.42	4
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	2
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
愉欣國際有限公司	20.00	1				
禹洲集团控股有限公司					45.22	10
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									30.92	9
正商实业有限公司											3.60	2
中国奥园集团股份有限公司											17.62	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											110.75	9
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					11.09	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>148.92</b>	<b>18</b>	<b>0.30</b>	<b>1</b>	<b>517.98</b>	<b>60</b>	<b>0.50</b>	<b>1</b>	<b>1.00</b>	<b>1</b>	<b>1635.88</b>	<b>449</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

---