

视频加载中...

[xss\_clean][xss\_clean]

新华财经北京10月21日电 新华财经和面包财经研究员统计了房地产开发企业2022年前三季度境内信用债和境外美元债的发行情况。统计结果显示，前三季度国内房地产开发企业发行境内信用债合计融资4277亿元，同比下降22.74%；发行票面利率平均值为3.48%，同比下降1.06个百分点。前三季度房企美元债融资规模为156.61亿美元，同比下滑62.41%；平均票面利率为8.49%，较去年同期上升0.87个百分点。

值得关注的是，随着“中债信用”增信民企发债正式落地，9月房企信用债发行规模呈复苏态势。随着纾困政策不断出台，四季度房企融资状况有望继续改善。

境内信用债：前三季度房企融资超4000亿元 9月发行回暖

以发行起始日测算，2022年前三季度共有112个房企债务主体发行483笔境内信用债，合计发行规模约为人民币4277亿元，同比下降22.74%。



代码	债券简称	发行日期	到期日	发行面额(亿元)	利率	期限(年)	债券类型
102262131.B	22旭辉集团MTN002	2022-09-21	2025-09-22	12.00	3.22%	3.00	一般中期票据
102262094.B	22碧桂园MTN001	2022-09-15	2025-09-19	15.00	3.20%	3.00	一般中期票据
102200218.B	22新城控股MTN002	2022-09-08	2025-09-13	10.00	3.28%	3.00	一般中期票据
102262059.B	22美的置业MTN003	2022-09-02	2025-09-07	10.00	3.33%	3.00	一般中期票据
102200207.B	22龙湖拓展MTN001	2022-08-25	2025-08-26	15.00	3.30%	3.00	一般中期票据

图2：示范房企“中债增”全额担保票据发行明细

9月21日，旭辉控股集团12亿元全额担保中期票据发行完成，至此首批5家示范房企通过中债增担保发债已全部落地，发行总规模达62亿元。该批试点票据发行规模均在10亿-15亿元之间，发行利率在3.20%-3.33%之间，且由中债增对房企发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”。

华润置地、万科发行规模靠前 票面利率下行

前三季度新发行境内信用债的房企中，华润置地发行信用债融资最多，金额达281.02亿元，平均票面利率为3.13%；其次为万科，融资金额为213.90亿元，平均票面利率为3.18%；首开股份融资金额为205.01亿元，在前三季度国内新发境内信用债的房企中排名第三，平均票面利率为3.61%。

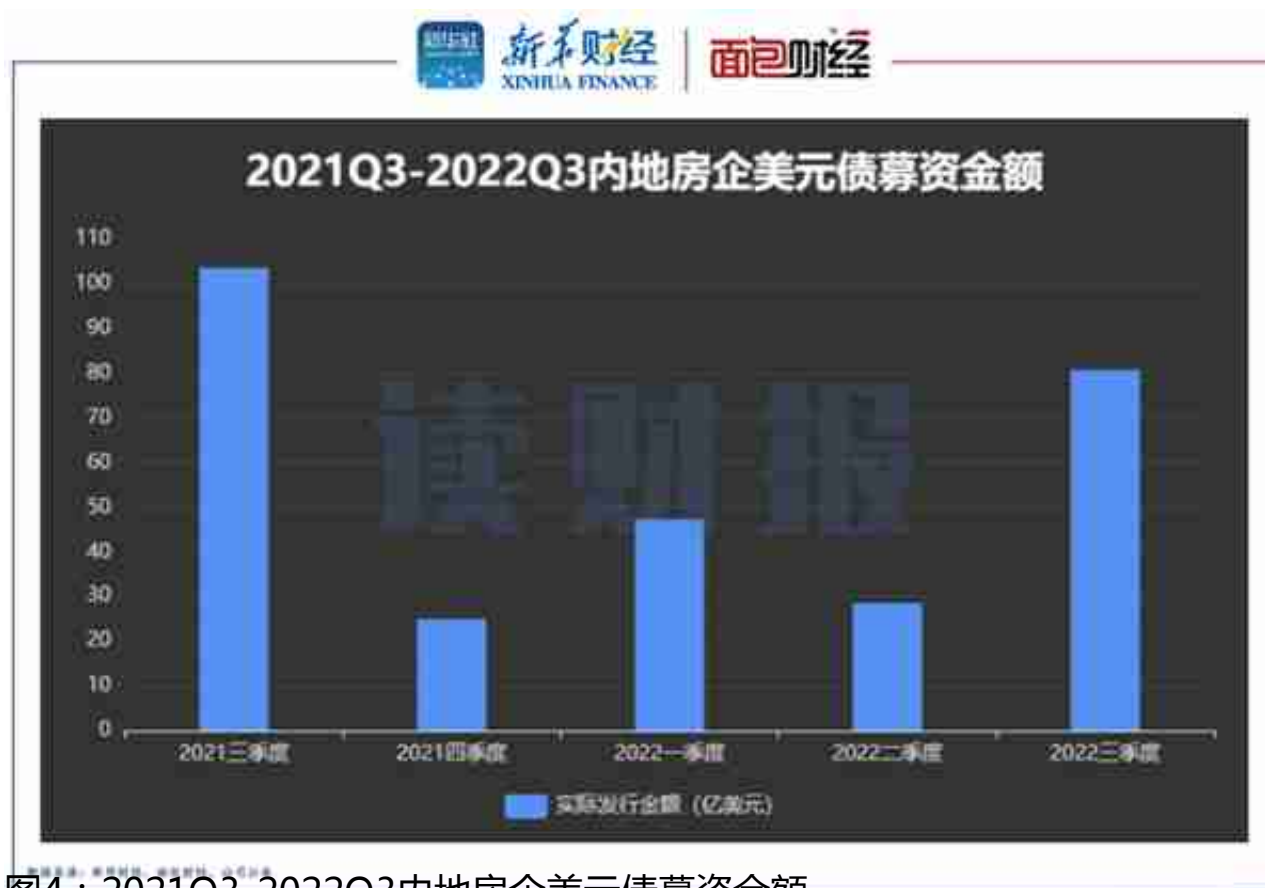


图4：2021Q3-2022Q3内地房企美元债募资金额

整体来看，相较去年同期水平，中资房企美元债发债规模呈收缩趋势。值得关注的是，2022年三季度房企美元债发行规模呈复苏态势，环比回暖明显。

从发债主体来看，境外美元债的发债主体依然以民营房企居多。其中，富力地产前三季度的新发美元债规模最大，合计发行金额为超50亿美元。其发行债务主体为全资子公司怡略有限公司。合景泰富集团、荣盛发展分别位列第二、第三。

利率方面，2022年前三季度国内房地产开发企业发行境外美元债的平均票面利率为8.49%，较去年同期上升0.87个百分点。

其中，绿城中国发行的于2025年1月到期的增信债券票面利率为2.3%，在前三季度新发美元债的内地房企中属最低水平。另一方面，15家房企前三季度美元债平均票面利率超10%，包括上坤地产、祥生控股、银城国际控股等公司。

**【读财报】**是由新华财经与面包财经共同打造的一档以上市公司财报解读为主要内容的栏目，内容全面覆盖全球股市、汇市和债市等金融市场，提供权威、专业、全面的金融信息服务。新华财经是新华社承建的国家金融信息平台。

编辑：罗浩

声明：新华财经为新华社承建的国家金融信息平台。任何情况下，本平台所发布的信息均不构成投资建议。