越来越多的上市房企债券持有者，感受到他们正在被抛弃。

如果说之前房企的债务违约，还都是寻求展期以缓解压力，那么现在一些房企已经干脆直接明牌：还不了，不还了。

就在旭辉发布公告称，间接控股股东暂停支付境外债本息，并表明其对公司的影响和后续安排之后，金科也跟上，宣布“未能按期足额兑付2020年度第一期中期票据应付本息”。

从不久前中融信托与融创共管账户里的钱被转走，到绿地9只美元债展期，再到现在多家上市房企公开暂停偿还债券本息，投资人都如同惊弓之鸟。

“最优先的肯定是保交楼，在这样的情况下，你最先要把供应方、工程方的钱结掉，然后是境内的公开债，最后才是境外的公开债务。当然，不同的企业有不同的方式，很多躺平企业基本所有债券都还不上了。”一位上市房企融资人士向《凤凰WEEKLY地产》表示。

投资人也进行了反击，不管是在境外呈请清盘，还是在境内提起诉讼，甚至到现场维权，他们能做的努力其实非常有限。

在这有限的可能性里，他们还在等待自己期望的结果。

还不上的债务

在第一轮的偿债危机中，大多数房企获得了投资者的谅解，即将到期的债券成功展期。

Wind数据显示，2022年前三季度境内债券市场有24家房企宣布展期，展期规模高达1193亿元，较2021年全年增加1000亿元。

上海票据交易所信息显示，房企中美元债违约形势严峻，前三季度累计有36家房企美元债违约，较2021年全年增加24家；涉券规模550亿美元，较2021年全年增加368亿美元。

不久前绿地寻求展期的9只美元债，包括2023年6月到期的6.65%美元债展期一年，其余债券均展期两年，展期期间票息不变。

绿地表示，上述债券在原到期日将偿付5%本金，剩余95%将于展期后到期日偿付，公司将在债券持续期间按时支付所有债券的票息。

而旭辉在随后一天宣布：“暂停支付境外债务的本息，并聘请财务顾问和法律顾问协助对境外债务进行重组。”

旭辉内部人士向《凤凰WEEKLY地产》表示：“房企停止兑付境外债务能够让国内供应商、消费者、金融机构心里踏实点。这样能确保房子还能卖掉，不影响销售。只要能活下来，境外债可以慢慢还，但如果活不下来，就没有更好的办法了，毕竟信用债本来就是高风险的，所以投资人会去买中海、华润的信用债，哪怕回报率低一点。”

而香颂资本执行董事沈萌则告诉《凤凰WEEKLY地产》：“从技术角度来看，境外债券投资人仍可以寻求通过法律途径维护自己的权益，但在实际情况下，结合当前的经济状况，即使法律途径也很难维权。”

最要命的是已经展期的债务，迎来了二次违约。

金科的10亿元中期票据“20金科地产MTN001”，本应于2022年10月30日分期兑付本金0.5亿元及该部分本金自2022年7月30日至2022年10月30日期间对应利息。

按照偿债安排，该笔票据回售部分的兑付日应为今年7月30日。

彼时，已经深陷流动性危机的金科申请将该部分延期一年分期兑付，并于12个月内分期兑付相应规模的本金及利息。

现在，金科连分期兑付部分也无法做到，可见目前资金紧张的程度。

而在信托领域，不久前共管账户内资金被划走的中融信托中融-丰腾83号集合资金信托计划，也是已经出现违约。但目前，原先的违约偿还计划也进行不下去了。

该信托投资人向《凤凰WEEKLY地产》表示：“4月23日之前的收益正常兑付，4月23日之后的第一次兑付正常，之后的第二次仅兑付了8000多万，然后就再也没有兑付。”

另一笔被转走的中融承安96的投资人称：“本来11月25日还要再分配一些钱，现在听说大概率不付了。”

他还说，融创在天津的一笔信托，这个月可能也要违约了。

行动起来

一部分境外债券投资者已经行动起来了。

包括融创、阳光城、三巽集团等企业的境外主体，均收到了清盘呈请。

所谓的清盘，指的是公司被债权人或公司成员申请清盘，比如公司的负债过多，其债权人或公司成员可以入禀法院提出清盘呈请，简称清算的申请。申请之后法院将进行清盘呈请聆讯，如果清盘申请通过，法院会发出强制清盘令，颁令公司需变卖资产以偿还债务、分配剩余财产等。但是呈请清盘失败，意味着公司不会被变卖资产。

被呈请清盘不等于破产。在收到清盘呈请后，公司可以依法反对清盘，同时法院将对清盘呈请进行审理并决定是否作出最终清盘令，而这一审理过程可能持续数月乃至更长时间。

但这种方法收效不会太好。

沈萌表示，部分这类债券在中国的监管环境下是采取间接形式发行，“发行主体并没有实际资产，所以清盘也没有什么效果。”

而一位房企资金端人士则向《凤凰WEEKLY地产》分析：“金融机构基本无法对房企的违约进行反制，呈请清盘法律流程上法院应当受理，现在港分或国际部提起清盘，因为类似于提起重组，这个时候就会变成整体削债了。”

投资者手里的筹码并不多，这几乎是他们的共识。

而境内的信托持有方也同样面对高度困难的情况，很多投资者选择维权。

有媒体报道，11月1日下午，数十名投资人汇聚陆家嘴信托大楼，讨要所投信托产品的兑付进展和解决方案。

而旭辉的资金链危机也是从一笔信托开始的。根据媒体报道，金融机构出于风控的考虑，仍对房企融资持谨慎态度。今年以来，包括平安信托在内的机构，一直在持续收缩房地产业务的规模。

旭辉在天津的项目就是受到类似因素的影响，进而影响到其整体的融资通道。

但一位信托从业者向《凤凰WEEKLY地产》表示：“信托跟信用债相比好歹有一些抵押物，如果能处置掉的话或许能回来一点钱。”

而上述中融信托投资人表示，他们的抵押物也是融创1890的项目，保交楼的是33号地块，抵押物是32号地块，目前还没怎么盖。中融想通过司法拍卖，给投资人还款。

“抵押物地块是融创38.5亿元买的，目前信托本金19亿元，中融跟投资人说只要五折能卖掉就不亏本金。但是现在这样的市场，真的很难，现在一审还没开庭。”

随着又一轮偿债高峰的来临，可能会有更多违约的消息传来。大潮之下，投资人都要准备涉过绝望之海了。