

继花样年等多家房企排队“爆雷”后，投资者将眼光瞄准了其他美元债“大户”，担心违约剧情再次上演。所幸，近期数家房企拿出切实行动，为市场释放出难得的积极信号。

10月28日，建业地产发布公告称，调拨30亿元用以偿还11月到期的美元债。公告显示，该笔债务将于2021年11月到期，票息6.75%，发行金额4亿美元。

截至10月28日，建业地产已将其中人民共和国在岸银行账户内总额30亿元资金，汇出至其离岸银行账户。建业拟根据2021年11月票据的条款及条件，将该笔汇款资金，用作偿付2021年11月票据的到期未偿还本金及应计利息。

此前，建业曾就美元债问题对第一财经表示，集团运营正常且营业收入略高于去年同期，境内留存利润有100多亿人民币。针对2021年11月8日到期的4亿美元境外债务，集团已于9月初拟定相关方案，目前已汇出部分资金。

企业预警通数据显示，汇出上述资金偿还外债后，建业地产今年将无美元债到期，下笔需偿还的5亿美元债务，将于2022年8月到期。余下的七笔美元债，将分别于2023年至2025年相继到期，总额约19.6亿美元，票息均在7%~8%之间。

除了建业地产，多家房企均对即期美元债进行铺排。中国奥园于10月12日发布公告称，公司按期偿还了一笔15亿元的境内债券。至此，该公司2021年内所有到期的公司债本息均已偿还到位，2022年也无境内公司债到期。

中梁方面日前也告诉第一财经，公司在手现金充裕，对于存续债券，已经做好准备用自有资金来还款。未来，公司还将积极加大债券回购力度，坚决减杠杆。

除了以自有资金偿债，多家房企积极回购债券。10月份以来，包括正荣地产、银城国际控股、中梁控股、弘阳地产等多家房企，密集回购存量美元债。其中，银城国际控股回购额度最高，约6500万美元，占存量金额的32.5%。

业内认为，房企上述举措可以说是较为积极的信号，有利于提振市场信心。与此同时，对房企而言，此时回购美元债，成本上也较为划算。

值得注意的是，过去房企偿还美元债时，多采用“借新还旧”的方式。但2021年以来，违约事件频发，境外投资者对国内房地产行业的担忧加剧，中资美元债市剧烈波动，房企“借新还旧”受阻。如果用自有资金偿债，资金出境则需外管局审批，且每笔钱都要“专款专用”，比如用于偿债、付息，以及回购等。

10月26日，发改委外资司会同外汇局资本司召开部分重点行业企业外债座谈会，要

求企业不断优化外债结构，严格按照批准用途使用外债募集资金，自觉遵守财务纪律和市场规则，积极主动做好境外债券本息兑付准备，共同维护企业自身信誉和市场整体秩序。

据悉，此次参会房企多为美元债大户，会议目的旨在摸底地产企业美元债到期情况，一定程度上释放出维稳的信号。此前，监管层也密集发声，解决房地产信贷过紧的问题。

10月15日，在央行第三季度金融统计数据新闻发布会上，金融市场司司长邹澜表示，由于个别房企风险暴露，金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，出现一致性收缩行为，房地产开发贷款增速出现较大幅度下滑，是短期过激反应。

邹澜称，央行、银保监会已着手化解问题，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放。市场预计，房企融资环境有望迎来边际改善。

虽然房企在积极行动，宏观环境也有望迎来边际改善，但从房企存量美元债规模上看，“警报声”仍未解除。

数据显示，目前有三家房企存量美元债规模超过100亿美元，分别为恒大的175.75亿美元、佳兆业集团的153.85亿美元以及碧桂园的117.94亿美元。融创、世茂、华润、禹州、中海、金茂等六家房企，存量美元债规模在50~70亿美元之间。

据光大证券固定收益首席分析师张旭统计，地产美元债于2021年四季度及2022年全年到期的压力较大，未来15个月内将有近637.11亿美元债务面临到期。

具体来看，2021年四季度共有92.95亿美元的地产美元债到期，其中世茂集团到期规模最大，为8.2亿美元。2022年全年共有544.16亿美元的债务即将到期，其中，恒大、佳兆业、景程、绿地等房企到期规模较大，均超过20亿美元。