



上千家房企“消失”

从稳赚不赔到破产，房企进入高风险运转



背景： 上千家房企“消失”

过去红火的销售业绩让房地产行业成为“稳赚不赔”的行业，但随着行业的理性回归，杭州房企破产似乎打破了这一神话。杭州余杭区法院证实已受理杭州金星房地产公司破产案。由于该企业是今年以来首家破产的房企，引起了业内的高度关注。房地产公司如何避免重蹈金星房产的覆辙，在目前的宏观调控下健康发展呢？破产是否会蔓延？

楼市调控不松动，房企的数量已经开始减少。仅北京、武汉、四川等三地，已有上千家房企从楼市“消失”。北京市住建委去年12月发文称，北京共有473家房企的资质证书有效期满后未依法申请延续或工商营业执照已注销。根据有关规定，已注销上述企业的开发资质。这意味着，473家房地产企业将在北京楼市消失。

此外，武汉房管局去年四季度公布的数据显示，截至2011年10月底，武汉共有在册房地产开发企业1375家，同比上年房企数量减少了200余家。而四川省建设厅的一份通告显示，截至2011年7月，四川省共有423家房地产开发企业因未在行政许可规定期限内办理延续手续，被注销房地产开发资质。

有意思的是，上述被注销开发资质的房地产企业主要为三四级开发资质企业。

破产： 房企进入高风险运转

今年，政府工作报告强

调，目前房地产调控处于关键阶段，要进一步巩固调控成果，促进房价合理回归。对杭州房企破产事件，多位房地产业内人士通过媒体、微博等发表了自己的看法。

不少人士均表示，过去十多年，房地产一直处在狂飙式的上升阶段，几乎没有听说有房企破产。

“过去需求多，开发商赚钱很容易，现在楼市要回归正常，房价也回归合理，行业企业破产率也要回归正常。”易居中国的回建强称。表面看似一个特殊案例，但目前整个地产业资金面紧张是不争的事实，而且整个经济也处在波动之中。因此“可以肯定的是，未来将有更多的房地产企业面临破产、倒闭的局面。”而最容易出现问题的项目和公司，一是新入门的企业，二是企图“以小资金撬动大项目”的房企。他认为，前十年房地产行业体现出了高回报，而未来的十年则将体现出高风险。

原因： 找钱难还是资金链惹祸？

根据调查，金星房地产公司的问题并不是突然之间爆发

的，这家公司4年来股权5次转让，大多数都是在其母公司中江控股董事长俞中江有关联的企业和个人之中转手。而中江控股已经在今年1月申报资不抵债，据知情人士透露，其资金缺口约有30个亿。

事实上，在多数业内分析师看来，房企库存压力和资金链紧张的趋势在今年一季度得到进一步强化，这也是近段时间来房企破产、跑路等消息屡见报端的重要原因。

成都一位资深会计师表示：“地产行业是典型的高杠杆运作，偿债压力较大。从目前地产行业的各个指标看，其偿债压力不可小觑。”由于房地产行业的特殊性，其存货快速变现能力有限，公司在经营活动中离不开资金，还加上潜在的长期借款利息支出等，因此，一般货币资金缺口比较大。

“比房企倒闭更可怕的，是由其所引发的一系列连锁反应。”知名地产专家韩世同分析，如果商品房持续销售不振，房企资金长期无法回笼，必将面临破产和倒闭。由此一来，就可能引发其背后资产链条的一系列债务危机。

应对： 房企积极销库存

在成都，3月底先生别墅跑路的微博传言也触发了人们敏感神经，杭州房企破产的消息更是引发业内对房企破产多米诺骨牌效应的关注和思考。

全经联四川分会秘书长何良棚表示，在成都，多数房企普遍遭受“倒春寒”，由于存量房巨大，它们今年的主要目标是消化库存量，压力同样不容小视。因此，龙年伊始保利就迅疾推出“2012春雷行动”，华润举行青年房展会，恒大亮出“15周年让利十个亿”，国嘉地产宣布“2012疯狂开市”，蓝光迎来“三盘齐开”……成都多个大型品牌开发商纷纷展开大规模的促销活动。

越来越高的负债率、逐渐到期的房地产信托、银行信贷……都成为房企必须面对和解决的资金难题。某房企营销总监指出：“在外部融资环境难以显著改善的情况下，房地产企业通过降价促销回笼资金，依然是缓解资金压力的主要路径。”

据《华西都市报》

编辑：宋珊珊 组版：台丽娜

投资“减速”：房企资金危机加剧

国家统计局13日公布的数据显示，今年一季度全国房地产开发投资、房企本年资金来源的增速等都出现明显回落。销售端的“寒意”正不断传导至开发端。专家认为，随着资金收紧效应的不断释放，房企因资金链断裂而破产倒闭的情况会越来越多，同时房地产投资“减速”将对楼市带来的多重影响也值得关注。

银行贷款越发审慎

建设银行近期已向全国38家分行下发2012年房地产行业信贷调整的文件，规定“分支机构不得对小企业发放房地产开发贷款”，同时，“开发贷占对公贷款比例超过15%的一级分行、各限购地级市所在地分行，应严格控制新增贷款投放，降低集中度。”另外，今年建设银行开发贷款的全年增速不得高于10%，其中住宅类开发项目贷款新增占比不得低于80%。普通商品住宅开发贷款和普通商业用房开发贷款期限不超过3年；自营性商用物业开发贷款一般不得超过5年，最长不得超过10年。

对于房地产市场持续调控对业务布局的影响，中、农、工、建、交五大行的年报近乎默契的一致，均表示将根据房地产市场形势变化，

优化房地产贷款区域结构和客户结构，主动压降房地产贷款规模。据统计，至去年底，建行房地产开发类贷款余额较上年增加6.50亿元，增幅仅0.16%，新增额度是最近5年来最低。

一些开发商向记者证实，从去年下半年开始贷款就越来越难，小开发商则基本上贷不到款，项目贷款成数也有所降低，有的贷款利率还要比基准利率上浮20%以上。

记者了解到一家股份制银行在开发贷方面的情况，该行在开发贷方面余额在500亿元左右，但实际上对于开发区的贷款也纳入到开发贷之中，银行对于小型的开发贷款更加有限。据了解，该行的开发贷中房地产开发贷款余额仅有50亿元左右。

更多房企或将陷入困境

杭州金星房地产开发有限公司日前因其母公司资金链断裂而被债权人申请破产，给中小房企敲响了警钟。

业内称，去年四季度以来，全国主要城市房价开始下拐，至今上海、北京等一线城市和部分二线城市的房价，已持续下跌6个月左右，房地产企业的营业利润显著萎缩，甚至出现亏损。金星公司破产就是

很典型的案例。中国房地产研究会副会长顾云昌判断认为：“今年上半年，一些中小房企，甚至是大型房企都会面临资金链断裂的危险。”

国家统计局13日公布的数据显示，今年1至3月，房地产开发企业本年资金来源20847亿元，同比增长8.2%，增速比1至2月回落8.0个百分点。

中原研究部统计数据显示：今年一季度全国房地产股权交易数量明显上涨，达到了38宗，同比上涨65.2%；总股权交易金额达到了102亿元，同比上涨了101.7%，首次突破百亿元交易额。

投资减速多重效应应关注

国家统计局数据显示，今年1至3月，全国房地产开发投资10927亿元，同比增长23.5%，增速比1至2月份回落4.3个百分点。其中，住宅投资7443亿元，增长19.0%，增速回落4.2个百分点。

业内人士预计，随着市场的“寒意”在房地产整个产业链条上的持续传导，至少有三方面的影响值得关注：

其一，房价的下行压力将持续加大。在外部融资环境难以显著改善的情况下，房地产企业通过降价

促销回笼资金，依然是缓解资金压力的主要路径。房企破产事件也将加速房企以价换量。新一轮的打折降价潮，还将在未来两三个月内大范围持续展开。这将有助于房价趋于合理回归，有利于调控效果继续显现。

其二，房地产开发投资增速下降将对后市商品房供应产生不利影响。总体上看，我国普通商品住房仍存在明显的供求缺口，市场对住房的需求是刚性的。增加普通商品住房的供应也是此轮调控重要的诉求之一。不过，从目前土地市场的遇冷，开发投资增速的下降等情形看，后市供应恐不容乐观。

其三，房地产企业倒闭增多带来的风险不容忽视。从金星房产等个案来看，由于是期房销售，房企一旦遭遇资金危机便不可避免地影响交房，甚至导致“无房可交”，引发业主与企业、银行之间的矛盾；此外，很多房企都

欠有土地出让金，企业与地方财政之间的风险关联也值得关注。

据《第一财经日报》

