



中小房企上演“求生之战”

“房住不炒”时代传统开发模式难以为继，行业“马太效应”加剧

据《经济参考报》报道，房地产市场新一轮洗牌正在加速进行。人民法院公告网显示，今年1至9月，约300家房企破产清算。记者采访发现，负债过高、资金链断裂是房企破产的主要原因。业内人士认为，在坚持“房住不炒”定位的大环境下，传统房地产开发模式难以再持续，行业“马太效应”（指强者愈强、弱者愈弱的现象）更加明显，房企竞争日益激烈，房地产市场资源将更加向龙头企业集中。

各梯队房企分化持续

业内人士认为，部分小企业倒闭的情况并非2019年首次出现，2014年曾有2000家房地产企业关门。房企破产数量被关注，显示出市场对房地产企业资金链的担忧。中原地产首席分析师张大伟指出，2019年以来，已经有超过15次房地产融资收紧政策出台，房地产企业资金链明显变紧。

记者在人民法院公告网上搜索以“房地产”为关键词的破产文书显示，今年1至9月，有大约300家房地产公司被法院裁定实施破产清算。在长达20多页的破产文书名单中可以看到，破产的企业是一些不知名的中小房企，不过也有银亿集团这样位列全国500强的上市房企。

今年6月，上市公司ST银亿发布公告，银亿集团、银亿控股已向浙江省宁波市中级人民法院申请重整。银亿集团总部位于浙江宁波，2017年该集团实现销

售收入783亿元，创利税40多亿元。

银亿集团只是今年以来受困于资金不足的房企之一。国家统计局数据显示，1至8月，房地产开发企业到位资金113724亿元，同比增长66%，增速比1至7月回落0.4个百分点。张大伟认为，2019年上半年，全国商品房销售额70698亿元，增长56%，依然在刷新历史同期最高纪录，但涨幅明显放缓，在这种情况下中小房企加速离开市场是趋势。

房地产调控持续高压之下，行业“马太效应”逐渐显现。克尔瑞数据显示，2019年上半年，TOP100各梯队房企之间规模分化持续，行业竞争加剧。其中，TOP3房企权益金额集中度达10.5%，同比提升0.8个百分点，龙头房企继续保持稳健高质量发展。TOP4-10、TOP11-20、TOP21-30各梯队房企权益金额集中度较去年也均有一定幅度的提升，市场份额稳中有升，规模房企竞争优势进一步

融资环境一紧再紧

负债过高、资金链断裂是房企破产的主要原因。兴业证券一位市场部人士对记者表示，当前房地产商面临资金困境，有限的资金主要流向大企业，加剧了房企“马太效应”。“中小房企的困难日子才刚刚开始，债务违约、资产处置、兼并重组的情况目前只是个案，将来可能会增多。”

记者多方了解发现，目前银行等金融机构对房地产开发商的信贷额度不断收紧，信托、民间融资等其他渠道也在收紧。张大伟对记者表示，目前来看，类似降价抛售、债务违约、破产重整

的现象还只是零星出现，中小房地产企业的困难日子或许刚刚开始。

资金面恶劣的同时，房企竞争日益激烈，不少房企通过多元化转型以求自保。转型之路是否顺畅，决定了房企能否继续生存，尤其是资金量储备不足的中小型房企，一旦决策失误，就容易造成资金链断裂。克尔瑞研究中心的数据显示，包括新光集团、华业资本等部分中小房企破产原因之一便是“激进多元化”。

58安居客房产研究院首席分析师张波说，银亿事件可以有多种解释，

建立联动机制化解烂尾

记者调查发现，房企破产后的烂尾楼盘遗留问题潜藏风险隐患，根据以往处置房企破产楼盘烂尾典型案例的经验，需要建立政府、法院联动机制等制度创新，引入专业化处理不良资产的市场化机构和资金，才能让长期烂尾的项目得以盘活，及时有效化解矛盾纠纷。

化解烂尾楼盘复杂问题需要制度创新。安徽省房地产商会法律委员会主任吴正林说，一般的房企破产是很正常的，主要是大多数房企破产时都处于资不抵债的状态，企业无产可破、无资可清，并直接导致在建楼盘长期停工，进而又衍

生建筑公司拖欠农民工工资、楼盘购房户拿不到房等问题，大多数烂尾楼盘遗留的问题都非常复杂。

多位受访人士建议，成立政府、法院联动机制解决破产房企遗留问题。一些法律人士指出，根据以往出现的房企破产楼盘烂尾项目案例，烂尾的项目不仅债权债务关系复杂，有的项目甚至还涉及不合法的问题，比如项目超容积率、开发商擅自变更规划等问题，需要规划局、房产局、国土局等部门协调解决，专事专办，在符合一定条件的情况下，给予开通绿色通道。否则，如果按照常规流程按

深化。

新一轮洗牌的大幕已经开启。7月22日晚间，新城控股公告称，公司正与合作伙伴就公司近期公开市场新获取项目的合作方式进行洽谈、协商，筹划出售部分项目公司股权。截至目前，公司已在洽谈、协商出售的项目约为40个（含联营项目）。

易居研究院智库研究中心总监严跃进说，传统的房地产开发模式很难再继续下去，未来行业“马太效应”将更加明显，房地产市场资源将更加向龙头企业集中。

记者调研相关个案发现，安徽、浙江、四川等地均有多起房企破产清算案例，仅安徽省，就有合肥的安徽国开置业有限公司、六安市的安徽汇辰置业有限公司、安徽省东方金河房地产开发有限公司、霍邱中泰恒业房地产开发有限公司、蚌埠市的安徽中恒控股有限公司等破产。

有一个重要原因是多元化不成功。在房地产去库存的大背景下，大量中小型房企专注房地产可能是“等死”，但激进多元化可能是“找死”，不过无论如何必须要有出路，未来顽强生存下来的大型房企，必是找到了适合自己的发展节奏。

一家闽系房企的财务负责人认为，房地产行业并购时代来临。他认为，如果对土地价格仍有较高期待，而售价又受到限制，那么房企算不过来账，就会对通过招拍挂方式获得土储有所顾忌，转而诉诸并购市场。

部就班，会拖出来新的问题，让遗留问题更加复杂。

安徽省合肥市包河区骆岗街道办事处副主任陆在兵告诉记者，合肥市下发了《关于开展房地产领域矛盾纠纷排查化解工作的通知》，并成立了工作领导小组，通过政府、法院、企业三方形成合力，为有效化解房地产公司清算破产问题起到了直接推动作用。以包河区为例，清算工作组还引入了专业处理不良资产的市场化公司，成立包河区国厚公司，投入资金3000万元，让积压多年的烂尾问题得到有效化解。（董建国 程士华）

中国社科院报告：年底前住房市场价格稳中趋降

据《中国证券网》报道，中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组10月23日发布的中国住房市场发展月度分析报告预计，今年年底前住房市场价格总体稳中趋降，少部分城市可能降速加快。

报告显示，核心城市房价总体由涨转跌，二手房成交量继续下降；一线城市房价整体微跌，北京房价下跌相对较快；准一线城市房价环比跌幅总体扩大，天津、重庆跌幅较上月有所加大；二线城市房价总体涨速进一步下降，市场走势继续分化；三四线城市房价总体由涨转跌，部分城市房价仍逆势上涨；核心城市住房租金下跌有所加快，市场景气度比上年相对较低。

报告预计短期市场趋降。分城市看，一线城市房价可能延续下跌态势；二线城市房价总体以小跌为主，部分城市仍可能上涨；三四线城市房价下跌与上涨并存。

报告建议，应保持调控定力，坚持避免出台刺激购房政策。从各地市场实际出发，增强需求管控政策的弹性与灵活性。因地制宜对住房限购进行边际性调整等。（李苑）

北京：物业收费实行动态调整机制

新华社北京10月23日电（记者李嘉瑞）停车位不得“只售不租”，物业服务收费动态调整，业主应分类投放生活垃圾……记者从北京市住房和城乡建设委员会了解到，《北京市物业管理条例（草案）》自22日起向社会公开征求意见。

关于停车位使用，条例草案规定，物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当用于满足业主的需要。用于出售的，不得出售给本物业管理区域业主以外的其他人。尚未出售或用于出租的，应当优先出租给本物业管理区域业主，不得以“只售不租”为由拒绝出租。

关于物业服务收费，条例草案规定，将建立动态调整机制。商品房小区物业服务收费实行市场调节价，由业主和物业服务企业遵循合理、公开、质价相符的原则进行协商。物业服务费纳入政府定价目录的，规定由北京市发展改革部门会同北京市住建部门根据实际情况予以调整。

关于专项维修资金，条例草案规定，将完善专项维修资金补建和续筹，并明确续筹标准。当专项维修资金余额不足30%时，应当按照届时适用的标准补足专项维修资金。

条例草案建立了物业管理委员会制度。当出现不具备成立业主大会条件，或具备成立业主大会条件但因各种原因未成立等情形时，街道办事处、乡镇人民政府负责组建物业管理委员会，组织业主共同决定物业管理事项。

条例草案还专门明确了垃圾分类义务，规定业主、其他物业使用人是生活垃圾分类投放的责任主体，应当按照规定分类投放生活垃圾。物业管理人是生活垃圾分类的管理责任人，指导、监督业主和其他物业使用人进行生活垃圾分类。