

负债高企和融资贵成为中小房企发展痛点

# 资本寒冬期房企或迎大洗牌

本报记者 刘颂辉 上海报道

房地产行业正处于快速洗牌期,当大型企业在各大热点城市竞争胶着的时候,部分中小企业已在逐步“出局”。

根据人民法院公告网披露的信息显示,截至8月9日,全国有288家房地产商公布了破产文书,已破产或进入破产程序。申请破产的地产商主要来自江苏、沈阳、湖南、湖北、安徽等三四线城市,也有少数来自广东和上海。

“公司破产主要是因为资金方面出了问题,融资成本越来越高,结果资不抵债。”一位来自总部在江苏常州的地产商负责人在接受《中国经营报》记者采访时表示。

作为资金密集行业,国内大部分房地产公司是通过资金杠杆驱动,融资收紧信号愈发强烈之后,负债高企和融资贵逐渐成为中小房企发展的痛点。

中国财政科学研究院应用经济学博士后盘和林表示,不论从宏观行业政策、融资环境还是行业内饱和程度看,中小房企“批量破产”都是意料之中的事。房地产行业洗牌拉开了新序幕,未来一段时间,洗牌仍将是“进行时”。

## 中小房企生存艰难

由于头部房企的业务规模逐渐下沉,以前只到三四线城市拓展的品牌企业,现在甚至将项目拓展到县级城市。如此一来,给地方小规模房企的生存带来直接挑战。

记者从人民法院公告网了解到,自2017年12月至今,有将近300家房地产企业公布了破产文书,大多数属于地方中小企业。注册于2011年的无锡嘉熙房地产开发有限公司是众多破产清算中的一个。工商登记信息显示,无锡嘉熙房地产开发有限公司主要经营范围包括房地产开发和自由房屋租赁,注册资本3000万元。其中,常州嘉信融达投资合伙企业(有限合伙)持股99.67%。

无锡市新吴区人民法院公告显示,根据高胜武、余长兰的申请,

于2018年6月25日裁定受理债务人无锡嘉熙房地产开发有限公司破产清算一案,该院定于2019年8月15日召开破产清算案件第一次债权人会议。

常州嘉信融达投资合伙企业(有限合伙)相关负责人介绍,无锡嘉熙房地产开发有限公司自2015年拿地开发房地产项目,目前仍有项目在陆续开发。“申请破产清算的原因主要是资金方面出现问题,所以不能保证项目不会烂尾。”该负责人说。

上海中原地产市场卢文曦表示,小型房企在之前市场宽松的

条件下还有生存机会,近年来,楼市接连遭遇“紧箍咒”,市场环境发生变化,几乎没有喘气的机会。他认为,市场逐渐洗牌过程中,一些不能适应发展环境,满足不了市场需求的企业必然会被正常淘汰。

由于头部房企的业务规模逐渐下沉,以前只到三四线城市拓展的品牌企业,现在甚至将项目拓展到县级城市。如此一来,给地方小规模房企的生存带来直接挑战,在产品质量和溢价能力方面差距较大的情况下,业务受到冲击,失败之后难逃被兼并的结果。

上述常州嘉信融达投资合伙企业(有限合伙)相关负责人告诉记者,公司旗下的地产项目公司之所以破产清算还与融资有一定的关系。“银行对于我们此类房地产二级资质的开发企业,不可能放贷下来。因此,公司的资金主要来自多个合伙人。”其透露。

事实上,自去年下半年起,房地产企业融资环境较为宽松,呈现出放松的趋势。但到了今年5月,融资环境明显收紧。

据同策研究院的统计数据,2019年5月,40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计

367.99亿元,环比下跌52.07%。融资监管收紧,房企境内外融资难度进一步增加。

上海一家实业投资公司在江苏省宿迁市投资开发房地产项目,目前还有房源对外销售中。对于近300家房地产公司破产的消息,该公司负责人告诉记者,中小房地产公司确实生存艰难,由于项目规模较小,很难获得银行贷款,现在他的公司只是勉强通过现有资金进行周转,下一步打算去河南省商丘市的下辖县拿地开发。“拿不到融资,公司的战略方向只能谨慎再谨慎些。”其表示。

## 行业洗牌期难逃融资魔咒

除了规模小的原因,银行向中小房企“惜贷”的原因还包括,项目不像以前涨幅,增值减小,企业的还贷能力降低。

受宏观政策和行业调整的影响,从2018年下半年开始,房地产行业分化就一直在持续,并且竞争不断加剧。

盘和林分析指出,房地产企业“批量跳车”原因主要是国家宏观政策收紧,很多企业无“便车”可搭,失去生存的最后支撑。事实上类似于汽车行业的“车补”,实质是降低了行业门槛,借着“棚改”的东风,大批三四线城市的房企企业便成长起来,但本身属于粗放的运营模式,对于品牌房企而言其实并没有太大的竞争力,于是在棚改货币化政策改革和房地产政策收紧后出现倒台的局面。

对于当前房地产企业融资难的问题,华金期货组合投资部总经理李天逸认为,由于国内房价上涨无力,即使没有出现下降态势,但银行放贷的意愿在逐渐降低。除了规模小的原因,银行向中小房企

“惜贷”的原因还包括,项目不像以前涨幅,增值减小,企业的还贷能力降低。

在李天逸看来,破产的房地产公司在经营方面也有一定的问题。一些转型较早的房地产公司在周期之前,转型金融或者其他行业,逃过周期带来的冲击波。而一些冲击承受能力小的企业,未来或许还会有更多宣告破产,行业会逐步向大型房地产公司汇聚,集中度不断增高。

过去三年,国内市场占有率位居前三的龙头房企分别是恒大、万科和碧桂园,三家公司的新房销售收入平均占营业收入的97%。截至2018年末,恒大、碧桂园、万科总资产达到1.88万亿元、1.63万亿元、1.53万亿元;营业收入均超2000亿元,恒大、碧桂园、万科分别为4678亿元、3811亿元、2973亿元。

卢文曦表示,部分中小房地



企业破产清算对于整个房地产行业并非没有益处,中小房企对于产品的精细程度参差不齐,粗放程度较高,品控标准不一样,相对于品

牌房企来说,产品的质量不够高。随着房地产市场的集中度越来越明显,产品质量或将进一步提高。生存空间逐步被压缩,中小房企

如何突破发展困局?其认为,要么采取抱团策略,发展区域市场开发细分领域的产品;要么争取与品牌房企合作开发,赢得企业生存机会。

# 皇朝家俬营收净利双下滑 牵手科学城转战房地产?

本报记者 郑炳巽 童海华 广州报道

“卖地肯定比生产家具好赚啊,错过了搞房地产开发的时机,以后就没有机会了。”近日,《中国经营报》记者前往皇朝家俬控股有限公司(1198.HK,以下简称“皇朝家俬”)位于增城石滩镇工厂,了解皇朝家

## 另觅新东家

“原来声势很大,5、6月时厂里通知说要在7月底把家具全部搬走,后来听说具体的合作没有谈好,又通知我们先不搬了。”8月6日,增城石滩镇横岭村皇朝家俬厂房里的一位员工如是告诉本报记者。

该员工所指的家具搬迁一事,肇因于皇朝家俬与科学城在今年5月24日达成的《买卖协议》。

## 营收净利双下滑

皇朝家俬于5月24日向科学城出售新股后的所得,部分将用于还债。包括:向四川物业信贷有限公司偿还约2000万港元,向中国银行(香港)偿还约5000万港元,向中国工商银行偿还约3000万港元,剩余将用于“建造新厂房及新仓库”,费用约3亿港元,结余用作营运资金。

实际上,皇朝家俬此前曾因连年亏损、负债高企,不得不通过出售旗下两家公司的方式偿还债务。《中国经营报》曾报道,皇朝家俬为了缓解亏损局面,进行“瘦身行动”,关停部分工厂,出售非核心资产、削减开支,从2016年开始扭亏为盈。

也正是在这个背景下,皇朝家俬开始计划与科学城合作,进

与科学城合作重新开发土地一事进展时,一位工人如此说道。

6月6日,皇朝家俬公布了与科学城(广州)投资集团有限公司(以下简称“科学城”)旗下公司订立的《买卖协议》。交易完成后,科学城旗下公司“科学城(香港)投资有限公司”成为皇朝家俬最大股东。根

据公告,科学城将对皇朝家俬位于增城石滩镇、天津市、南昌市三地的土地资源进行重建、改造。

皇朝家俬于近期公布的2019年半年报显示,营收与净利润均出现负增长,这是其自2016年扭亏为盈后业绩再次出现下滑。在家居行业增长放缓与自身转型的过程

中,皇朝家俬希望借此举扩展业务范围,为土地资源带来良好发展。然而,记者查询发现,皇朝家俬上述三幅土地均为工业用地,接下来具体的改造方案是什么、是否会布局房地产,皇朝家俬均未对外透露。记者就此致函皇朝家俬相关人员,截至发稿未获回复。

据公告,科学城将对皇朝家俬位于增城石滩镇、天津市、南昌市三地的土地资源进行重建、改造。

皇朝家俬于近期公布的2019年半年报显示,营收与净利润均出现负增长,这是其自2016年扭亏为盈后业绩再次出现下滑。在家居行业增长放缓与自身转型的过程

中,皇朝家俬希望借此举扩展业务范围,为土地资源带来良好发展。然而,记者查询发现,皇朝家俬上述三幅土地均为工业用地,接下来具体的改造方案是什么、是否会布局房地产,皇朝家俬均未对外透露。记者就此致函皇朝家俬相关人员,截至发稿未获回复。

然而,当记者8月6日前往增城石滩镇横岭村拜访皇朝家俬位于此处的工厂时,发现厂区内仍有工人上班,并且有货车进出厂区装卸货物,只是人数稀少,直到中午下班时分,从厂里走出的工人亦是三三两两。

上述工人向记者透露确有指示称要搬迁,至于后来计划为何中止,工人则表示“领导的决定我们也不清楚”。

科学城人主皇朝家俬的动机可以追溯到2018年11月16日。彼时,皇朝家俬与科学城订立战略合作谅解备忘录,双方就科学城拟通过配售股份收购皇朝家俬的股权及其他潜在业务合作领域(科学城重建及改造本公司的土地资源)达成协议。

备忘录指出,土地资源为皇朝家俬分别位于增城石滩镇、天津市及江西南昌的土地资源,皇朝家俬指出这几宗土地“具有重建、改造或其他能力”。

为了此次交易,皇朝家俬与科学城约定了排他期。然而,直至第一个排他期结束,双方仍未达成最终协议,皇朝家俬于今年4月1日又

也是皇朝家俬总部所在地,发现除了折扣店清仓外,总部同时正在筹备“818厂购促销活动”。

一位导购人员告诉记者,“每年都有厂购促销活动的,不过今年的力度更大,一方面是今年的竞争更加激烈,想吸引更多过来,另一方面是为了石滩那边的库存尽快清完”。

该导购人员介绍,“今年以来已经多次降价,现在定制家具实木颗粒板10平方米报价9999元,5月份的时候还是13800元,预计18日促销活动开始,每平方米的价格会比现在便宜差不多100元。”据其透露,届时成品家具还可以享受市面价格的6折优惠。

皇朝家俬在其半年报中,将业绩下滑归结于中美贸易摩擦与中国经济放缓带来的影响。半年报显示,皇朝家俬2019年以来在开拓销售渠道方面,着力与大型房地产商及当地经销商合作,向楼盘的准业主进行推销。

中国家居建材装饰协会秘书长胡中信指出,“皇朝家俬转向房地产渠道,优势在于它历来定位于中高端,发展时间较长,产品质量值得信任,具有一定的品牌优势。但这不是一个很完善的布局。固然楼盘拥有集中性的消费群体,但是受到相关政策的影响比较直接。如果直接面对消费者,受政策的影响相对会小。接下来,皇朝家俬还需考虑渠道布局的平衡与多元化发展。”

中,皇朝家俬希望借此举扩展业务范围,为土地资源带来良好发展。

然而,记者查询发现,皇朝家俬上述三幅土地均为工业用地,接下来具体的改造方案是什么、是否会布局房地产,皇朝家俬均未对外透露。记者就此致函皇朝家俬相关人员,截至发稿未获回复。

然而,当记者8月6日前往增城石滩镇横岭村拜访皇朝家俬位于此处的工厂时,发现厂区内仍有工人上班,并且有货车进出厂区装卸货物,只是人数稀少,直到中午下班时分,从厂里走出的工人亦是三三两两。

上述工人向记者透露确有指示称要搬迁,至于后来计划为何中止,工人则表示“领导的决定我们也不清楚”。

然而,当记者8月6日前往增城石滩镇横岭村拜访皇朝家俬位于此处的工厂时,发现厂区内仍有工人上班,并且有货车进出厂区装卸货物,只是人数稀少,直到中午下班时分,从厂里走出的工人亦是三三两两。

然而,当记者8月6日前往增城石滩镇横岭村拜访皇朝家俬位于此处的工厂时,发现厂区内仍有工人上班,并且有货车进出厂区装卸货物,只是人数稀少,直到中午下班时分,从厂里走出的工人亦是三三两两。

然而,当记者8月6日前往增城石滩镇横岭村拜访皇朝家俬位于此处的工厂时,发现厂区内仍有工人上班,并且有货车进出厂区装卸货物,只是人数稀少,直到中午下班时分,从厂里走出的工人亦是三三两两。

## 转战房地产?

在家具行业增长放缓与自身转型发展的双重背景下,皇朝家俬与科学城展开合作,并且认为“科学城在城市重建方面的专业知识和经验,将为本集团的土地资源带来良好的发展前景”。

然而,不管是此前签订的合作备忘录,还是近期发布的《买卖协议》,皇朝家俬未对外说明旗下位于广州、天津、南昌三地的土地资源,将具体从哪些方向进行重建、改造,也未说明工程实施的时间。

不过,皇朝家俬朱仙路总部的导购人员向记者透露,“石滩镇的厂房已经计划迁移至附近的三江社区,因此现在正加紧清货”。

据了解,此次人主皇朝家俬的科学城(香港)是“科学城(广州)投资集团有限公司”全资附属公司,今年4月8日在香港注册成立。而科学城是广州经济技术开发区管理委员会的全资附属公司,科学城主要从事建筑、房地产开发、物业管理等业务。

关于土地的改造方面,石滩镇厂区的员工则透露将进行房地产开发,“卖地肯定比生产家具好赚啊,错过搞房地产开发的时机,以后就没有机会了。”

记者曾就土地如何利用等问题向皇朝家俬相关人员进行采访,对方未作出回复。

事实上,记者在现场走访时发现,皇朝家俬工厂周边已有多栋楼盘在售,包括敏捷·绿湖国际城、嘉御豪庭、观园壹号等。

米13960元,嘉御豪庭每平方米14595元,观园壹号每平方米12505元。

中国家居/设计互联网战略专家、深圳油松设计文创园CEO王建国认为,“因为各种原因,物业开发方科学城变成家具品牌的第一股东,如香港皇朝家俬要转型做物业运营和房地产开发,跨度就很大了。毕竟国内中小型开发商可是多如牛毛,竞争激烈程度不亚于家具领域,且受当下房市政策影响,这时候进入并不是好的时间节点。”

记者于近日就科学城人主是否会改变发展方向等问题致函皇朝家俬,相关人员表示领导出差,无法按时进行回答。

事实上,记者根据皇朝家俬于2015年9月30日发布的一份公告中所收录的《物业估值报告》,发现位于增城石滩镇、天津市、南昌市三地的土地,用途均为工业用地。三宗土地面积分别为18.76万平方米、26.55万平方米、20万平方米,使用年限分别至2058年4月23日、2062年2月28日、2062年6月25日期满。

中伦文德律师事务所张显峰律师告诉记者,“根据相关法律法规,工业用地进行房地产成套住宅开发,属于改变土地用途,必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意,并按程序办理相关手续。”

“如果是在工业用途内进行重建,要控制‘工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%’。”张显峰指出。