

2021年以来，民营房企企业100强中有多少家暴雷或债务违约？

答案是1/3。

如果聚焦前40房企，这个比例将近50%。

最近网上流传的这张统计图

爆了，揭示了当前民营房企的悲惨处境。但是由于时差的原因，还有几个房企没有统计在表中。

5月30日，深圳本地两家房企公司遭遇危机。

深圳前海网络名人盘龙广天景，其房地产项目公司被申请强制执行16.8亿元，希望业主集资垫付解决危机，每户30万，共计3亿元。众筹成功才能保证交楼，否则可能成为烂尾楼。

因为深陷金融危机，深圳鼎好深盘的开发商半岛城邦宣布，从6月1日起，全体员工在岗6个月。

房企暴雷的防线再次被突破。

01

房企继续过冬

在目前的市场环境下，如果房企在操作上稍有不慎，就有血本无归的风险。

不久前，在全国稳定经济工作会议上，央行行长易纲明确表示，要“尽快纠正民间房企信贷收缩。”

但是“健康的人喝汤，生病的人却不能喝水。”

即使在这个

特殊时期，金融机构也

没有改变嫌贫爱富的本质。现在只有碧桂园、龙湖、美的地产这样的民营房企公司可以发债。

今年6-8月，房企将迎来又一个还债高峰期:6月份债务到期872亿元，7月份1215亿元，8月份1012亿元，现在房企的销售额还在萎缩。

经历了无数个冬天，房企还是盼不到春天，接下来在向暴雷迈进的路上还会有一大波房企。

而那些提前脱离危险的房企，现在也迎来了新生。

最近房企了不少“染红”

6月1日，建业地产将29%的股权出售给童生地产，童生背后是河南铁建投资。

5月，华南城宣布成功引进深圳特区建发战投。

中国奥林匹克公园还准备引入一家山东国资背景的战投投资公司。

南通中南建设，50亿引进了4家国有投资。

战投背景下的国资引入，相当于一种增信手段，为了借更多的钱。早前很多房企因为国资的引入而转危为安。最著名的是万科引入深铁，绿城引入中交。

当然，国有资产不仅仅是为了收拾残局而存在的，在拿地、开发、运营中的权重会越来越高。像激进房企这种极端负债、盲目扩张的行为会越来越受到控制，对稳定楼市起到更大的作用。

02

支持国有企业土地市场

房企暴雷不断，土地市场首当其冲，受影响最大。

端午节假期前，北京和上海在同一天举行了一场土地拍卖。本以为会是一场土地盛宴，没想到最后平平淡淡。

北京14宗地块中，7宗以底价成交，3宗以拍卖方式成交，仅4宗地块达到最高限价

。核心区需要竞争，其他地块没人要，只有国企接手。最后只有龙湖是私企，其他都是国企。

上海刚刚解封。尽管拍卖前出台了一系列利好政策，但结果并不乐观。20宗地块16个底价成交，大部分被国企和央企接手。

实际上，目前国内的房地产和土地财政主要是靠国企和央企支撑的。

统计显示，在今年集中供地的城市中，国企和央企拿地比例已经超过一半。

深圳、南京、北京、广州的国企占比分别为100%、100%、97%、88%；杭州、青岛、合肥分别为58%、53%、42%。

国企垄断土地市场，稳定地方财政的同时，也把地价关在笼子里，地王现象以后可能很少出现了。国企接手，稳定，稳定还是稳定。

03

警惕城市投资的“土地空转”

除了有实力的国企、央企，还有地方城投平台支持土地市场。

中泰证券的数据显示，1-4月，全市土地投入金额占全国土地出让金的10.73%。

江苏城镇征地比例最高，达到23.48%。江西、湖南、四川、重庆、湖北、安徽城市征地比例在10%-20%之间。

特别是一些弱三四线小城市，主要依靠城投平台支撑土地市场。

嘉峪关、天门征地比例在80%以上，遂宁、岳阳在30%-50%之间，苏州、海西蒙古族藏族自治州、泰州、太原在20%-30%之间。

城投

平台有地方政府背书，也能起到稳定楼市的作用。但不同城市的城投平台拿地结果差异较大。

比如深圳地铁

、苏州高新也是城投平台。他们可以在公开市场上收购土地，依靠自身实力进行商业开发，实现盈利。当然，一些城投平台也可以和房企合作开发，也没什么不好。

怕一些资质弱的城投平台找不到合作伙伴，只好搞“土地空转”。

城投在公开

市场拍卖土地，地方卖

地收入、政府基金收入增加，但同时城投公司依靠土地抵押融资，最后以城投债的形式出现，只要是债务，就需要还。

只有楼市回暖，城投手里的土地增值，再转到房企才能收获一波红利，或者找到发展的伙伴。也是一个不错的选择。

但如果楼市冷了，土地就困在自己手里，金融机构的欠款一波接一波，很容易导致破产风险。

去年7月，云南城投

发布公告，称因规划变更，西双版纳州景洪市政府将收回此前征用的11块土地。

其实像这样收回城市投入的土地是很常见的，但是很少有人关注。

所以你可以看到为什么现在一些城市出台了一些“割韭菜根”的政策，比如德州齐河，首付10%，广西玉林，县城抢人找农民接手，甚至郑州都出台了首付20%...

这些政策虽然有一部分被收回了，但是影响极其恶劣。

最后，这一轮楼市下行周期给房地产市场带来了最大的变化，那就是“国进民退”，高负债的民情逐渐明朗。国企和央企成为主力，可以最大程度稳定房地产未来的发展。让房地产真正成为内循环的重要力量，为经济发展带来更大的作用。

但是，这个过程必然伴随着诸多风险。这里给大家提个醒。现在有些项目宣称可以零首付，10%首付，其实是符合银行高评高贷的。在目前的经济形势下，存在很大

的风险。而且像这样降低首付比例的城市，大概率没有价值，去了就是接盘。

关注我，了解商票拒付的处理办法