

一年破产 100 家，河南地产业“大清洗”， 远比你想像的惨烈

原创 键指财经 键指财经

周健/文

1

前几天上“全国企业破产重整案件信息网”查阅资料，无意中发现，房地产企业成了这里出现频率最多的“常客”。看网上公布的数字，2019年，中国宣告破产的房地产相关企业数量为525家，今年第一季度，全国又有超120家房地产企业申请或裁定破产清算。

这些数字，肯定是不准确的。因为我们详细统计了自去年7月到今年7月该网发布的所有与河南企业相关的信息，发现在短短一年零一个月的时间内，仅一个河南省，就有整整100家地产企业宣告重整、清算或递交破产申请。

这100家，约占同时期河南各行业破产企业数量的1/5靠上。

发布破产公告的河南地产企业
(2019年7月~2020年7月, 共100家)

含: 企业名称 破产性质 公告日期 法律文号 所在地区

郑州市 (13家)

- 1、河南易元置业 破产重整 2020.5.9 (2020)豫0191破2号 郑州
- 2、河南广发实业 破产清算 2020.6.10 (2020)豫01破申9号 郑州
- 3、河南大河锦绣置业 破产审查 2020.5.22 (2020)豫01破申4号 郑州
- 4、河南竹林房地产 破产清算 2020.7.2 (2020)豫01破6号 巩义市
- 5、河南建设集团 破产重整 2019.7.31 (2019)豫01破31号 郑州
- 6、河南合凯置业 破产上诉 2020.1.16 (2020)豫破终3号 郑州航空港区
- 7、郑州富港置业 破产清算 2020.7.16 (2020)豫0192破申2号 郑州航空港区
- 8、郑州爱港置业 破产审查 2020-06-16 (2020)豫01破申10号 郑州航空港区
- 9、郑州大港置业 破产 2019-12-02 (2019)豫0192破2号 郑州航空港区
- 10、郑州市富泰置业 破产审查 2019-07-05 (2019)豫01破申40号 郑州
- 11、郑州明珠置业 破产上诉 2019-08-22 (2019)豫01破终1号 郑州
- 12、河南金田置业 强制清算上诉 2019-12-12 (2019)豫清终3号 郑州
- 13、河南田润置业 破产上诉 2019-10-25 (2019)豫破终28号 郑州

洛阳市 (17家)

- 14、洛阳铜锣湾置业 破产审查 2020.7.31 (2020)豫03破申24号 洛阳
- 15、河南荣昌置业 重整 2020.7.29 (2020)豫0326破申2号 洛阳汝阳县
- 16、新伍中洛阳置业 破产清算 2020-04-03 宜(2018)豫03破40号 宜阳县
- 17、洛阳洛投置业 破产清算 2020.6.3 (2020)豫03破11号 宜阳县
- 18、洛阳顺隆置业 破产审查 2020-07-28 (2020)豫0391破申1号 洛阳高新区
- 19、洛阳祥发置业 破产清算 2020.4.29 (2020)豫03破5号 洛阳
- 20、洛阳丽景门置业 破产清算 2020.5.12 (2020)豫0302破1号 洛阳
- 21、洛阳万通置业 破产审查 2020.7.31 (2020)豫0381破申2号 洛阳偃师市
- 22、洛阳中原康城新安建设 破产 2020-06-19 (2020)豫0323破1-1号 新安县
- 23、河南政泉置业 破产清算 2019-09-17 (2019)豫03破19号 洛阳市
- 24、洛阳安宸置业 破产 2019-09-17 (2019)豫03破16号 洛阳市
- 25、洛阳中航瑞赛置业 破产 2019-08-30 (2018)豫0303破9号 洛阳市西工区
- 26、汝阳县富力房地产 破产审查 2019-09-09 (2018)豫0326民破2号 汝阳县
- 27、洛阳福海置业 破产 2019-08-07 (2019)豫0304破2号 洛阳市瀍河回族区
- 28、洛阳天林房地产 破产上诉 2019-07-25 (2019)豫破终16号 洛阳涧西区
- 29、洛阳海创置业 破产审查 2019-12-09 (2019)豫03破申30号 洛阳市
- 30、河南恒和置业 重整, 招募投资人 2019-7-25 (2018)豫03破5号 洛阳市

开封市 (11家)

- 31、河南王尊置业 破产审查 2020.7.29 (2020)豫0223破申2号 尉氏县
- 32、开封市江南地产、开封市江南帝州商业管理 合并重整 2020.5.7 开封市
- 33、开封市鸿赞置业 终止重整 2020.3.3 (2018)豫0205破1号 开封市
- 34、开封市科瑞置业 更换管理人 2020-04-07 (2018)豫0222破1号 通许县

- 69、南阳市兴城房地产 破产重整 2019-07-22 (2018)豫13破申4号 南阳市
70、南阳市乘億房地产 破产 2019-09-24 (2018)豫13破4号 南阳市

许昌 (10家)

- 71、河南优标置业 破产重整 2020.5.8 (2018)豫1082民破1号 长葛市
72、河南科瑞置业 破产终结 2020-02-18 长葛市
73、许昌市海港置业 破产重整 2020-02-18 (2019)豫1082破4号 长葛市
74、长葛市卓越房地产 破产重整 2020-02-18 (2017)豫1082民破5号 长葛市
75、河南钧诚置业 破产重整 许昌市
76、许昌正业地产 破产 2019-07-03 (2017)豫10民破6号 许昌市
77、许昌市亨通房地产 破产 2019-10-16 (2019)豫10民破2号 许昌市
78、河南旭达置业 破产 2019-07-03 (2018)豫10民破2号 许昌市
79、河南鸿都房地产 破产审查 2019-07-04 (2019)豫1082破申3号 长葛市

商丘 (9家)

- 80、商丘恒丰置业 破产重整 2020-03-12 (2020)豫1402破1号 商丘市
81、商丘富力置业 强制清算 2020-01-02 (2019)豫1426破2号 夏邑县
82、虞城合众置业 破产上诉 2020-03-11 (2020)豫14破终2号 虞城县
83、商丘市弘鑫置业 强制清算 2020-06-10 (2020)豫14清终2号 商丘市
84、河南利兆置业 破产 2019-03-01 (2019)豫1403破3号 商丘睢阳区
85、商丘东润房地产开发 破产 2019-09-06 (2019)豫1403破19号 商丘睢阳区
86、商丘越丰置业 破产 2019-11-07 (2017)豫14破3号 商丘
87、河南富盈祥房地产 破产审查 2019-10-23 (2019)豫14破申18号 商丘
88、永城兆隆房地产 破产重整 (2019)豫1481破1号 商丘永城市

焦作 (5家)

- 89、焦作市东桂基金房地产 破产重整 2019.5.10 (2019)豫0811破3号 焦作市
90、焦作市三河房地产 破产重整 (2019)豫0811破4号 焦作市
91、焦作市盛华置业 破产 2019-10-31 (2019)豫0804破1号 焦作市
92、焦作市三合房地产 破产 2019-09-12 (2019)豫0811破4号 焦作市山阳区

周口 (4家)

- 93、河南元辰置业 终止重整 2020-7-9 (2017)豫1622破申5号 西华县
94、太康利宏置业 破产清算 2020-02-25 (2020)豫1627破1号 太康县
95、西华新地房地产 破产 2019-10-29 (2019)豫1622破1号 西华县
96、周口泰昊置业 破产 2019-07-19 (2019)豫16破4号 周口市

济源 (1家)

- 97、济源德泰置业 破产清算, 拍卖资产 2019-12-10 济源市

驻马店 (1家)

- 98、驻马店市润升置业 破产 2019-09-11 (2019)豫17破5号 驻马店市

濮阳 (1家)

- 99、濮阳豫港置业 破产审查 2020-05-22 (2020)豫0926破申1号 濮阳范县

鹤壁 (1家)

- 100、河南省朝歌房地产 破产 2019-08-12 (2019)豫0622破1号 鹤壁淇县

以上为表一

不是说河南特殊，我相信全国各地这个基数和占比都大差不差。“全国企业破产重整案件信息网”是最高人民法院下属的权威网站，通过其“公开公告”检索，从去年7月初至今，全国各地发生的地产企业破产案件总量至少在1100件以上（存在公告信息相近、重复的情况）。

不久前有媒体说，“平均每天都有一家开发商倒闭”，现在看来，这种说法还是相对保守了一些。

当然，在全国近10万家房地产企业的汪洋大海中，这破产的1100家，只占比1%，“一瓢饮”而已，而河南的那100家企业，充其量仅为其中的几颗小水滴。

不过话说回来，一滴水中能看世界。谁说我们不能通过这100家企业的遭遇，感受到已经弥漫在整个地产界的狂风骤雨？

2

从去年7月初以来，河南发布破产公告的100家地产企业，被法院明令破产清算的有18家，向法院申报破产而正在审查的有15家，进入破产重整程序的有60家，对破产裁决不服予以上诉的有7家（一般是认为自身资产大于负债，不致于破产）。终止破产程序进入良性发展渠道的，少之又少。

这就是说，这些企业基本上都处于躺在重症监护室里进行休克“化疗”的阶段，有不少还有重整价值。为何如此？其缘由，

无一例外不是资金链断裂、债务负担沉重、融资困难等问题所导致。

这些企业的问题都是日积月累甚至一拖好多年的结果。郑州的竹林地产、洛阳的恒和置业、开封夷山执业，等等，其实数年前就进入了破产程序，到 2019 年下半年后，有关方面开始下大力气，或更换管理人，或重新招募重整投资人，相关工作加快了进度。

更多的企业则是在这一年内主动或被迫申请破产重整。无法再拖延下去了，房地产贷款政策的收紧，企业债务的大规模到期，民间融资的高成本，新冠疫情对民众收入、就业和购买力的影响，都对不少房地产企业的可持续经营发展，造成了前所未有的沉重压力。

2019年上半年发布破产公告的河南地产企业

- 1、巩义市盛威房地产 破产 (2018) 豫 0181 破 8 号 2019-02-18 巩义市
- 2、河南上上置业 破产 2019-01-25 (2019) 豫 01 破 4 号 郑州市
- 3、河南弘坤置业 破产 2019-04-30 (2019) 豫 01 破 12 号 郑州市
- 4、河南全通置业 破产上诉 2019-04-16 (2019) 豫破终 6 号 郑州市

- 5、洛阳思源房地产 破产 2019-03-21 (2019) 豫 03 破 7 号 洛阳市
- 6、洛阳天林房地产 破产 2019-03-28 (2017) 豫 03 破 16 号 洛阳市
- 7、嵩县振华房地产 破产上诉 2019-05-06 (2019) 豫 03 破终 4 号 嵩县
- 8、河南申西置业 破产 2019-03-12 (2018) 豫 03 破 30 号 洛阳市
- 9、洛阳龙城置业 破产重整 2019-5-7 伊川县

- 10、河南旭龙房地产 破产 2019-01-09 (2019) 豫 04 破 2 号 平顶山市
- 11、平顶山隆旭房地产 破产 2019-01-31 (2019) 豫 0481 破 2 号 舞钢市
- 12、河南明宏置业 破产 2019-03-12 (2019) 豫 0482 破 3 号 汝州

- 13、商丘市德居房地产 破产 2019-03-01 (2019) 豫 1403 破 4 号 商丘市睢阳区
- 14、河南利兆置业 破产 2019-03-01 (2019) 豫 1403 破 3 号 商丘市睢阳区
- 15、夏邑县华邑置业 破产 2019-02-11 (2019) 豫 1426 破 1 号 夏邑县
- 16、永城市兆隆房地产 破产 2019-01-29 (2019) 豫 1481 破 1 号
- 17、商丘丽思置业 破产 2019-01-10 (2019) 豫 14 破 2 号 商丘市

- 18、安阳盛泰地产 破产 2019-01-24 (2018) 豫 0526 破 1 号 滑县

- 19、河南兴和置业 破产重整 2019-01-21 (2019) 豫 0821 破 2 号 修武县
- 20、尉氏玖承房地产 破产 2019-01-17 2018) 豫 0223 破 1 号 尉氏县

- 21、河南金田置业 强制清算 2019-05-10 (2019) 豫 01 强清 1 号 郑州尉氏县
- 22、河南省融城房地产 破产 2019-04-08 (2019) 豫 0205 破 1 号 开封市禹王台区

- 23、新乡市元创房地产开发 破产 2019-06-05 2019) 豫 0726 破 4 号 延津县
- 24、原阳县航建置业 破产 2019-02-13 (2018) 豫 0725 破 13 号 原阳县

- 25、河南恒泽置业 破产 2019-06-24 (2017) 豫 10 民破 4 号 许昌市
- 26、河南苏豫置业 破产审查 2019-05-07 (2017) 豫 0223 民破 1 号 驻马店正阳

- 27、济源市建开置业 破产 2019-03-26 (2018) 豫 9001 破 4 号 济源

以上为表二

按时间顺序，2018年下半年，河南省地产企业发布破产信息公告的有41家，其中有10家正式破产重整，有28家递交申请和破产审查，剩下3家不服破产判决，进而上诉。到了2019年上半

年，被裁定破产的企业有 27 家，其中有一少部分系 2018 年下半年提出破产申请的企业。真正形成高峰的是 2019 年下半年和 2020 年上半年，这两个时间段内，被裁定重整或清算的企业，各自达到了 50 家左右。

这就是说，最近的一年多，众多房地产企业的内忧外困达到了临界点，已到了非破产无以寻出路的紧迫关头。至于说选择重整或选择清算，其间往往只有一步之遥，常常动态转化，全在于企业资产能否覆盖负债。

当然，这里面也有法院系统的推力在起作用。2019 年 10 月，河南省高级人民法院公布《关于全面提升破产审判工作水平营造法制化营商环境活动的工作方案》，要求在当年年底之前全部完成长期未结破产案件的资产处置和财产分配工作。

这种清理力度的骤然加大，无疑是 2019 年下半年河南省各类破产案件骤增的重要原因之一。不过我们不要忘了，就在最近 7 个月内，破产案件又新增了 50 起，这，应该是房地产市场信贷收紧、竞争演化进一步强化的比较客观的反映。

也就是说，房地产企业的破产倒闭，数量上将会越来越多，频率的发生已呈加速度。

再说区域分布。

过去，我们一般都会认为陷入困境、宣布破产的房企主要分布在偏远一点的地市或一般县城。不过表一甚至表二、表三中的统计告诉我们，这种认识是错误的，越是郑汴洛这样的中原城市群的中心城市，目前涌现出来的破产企业越多。

以去年7月初以来的数据为例，100家破产企业，洛阳市有17家，郑州市有13家，开封市有11家，平顶山市有10家，许昌市有10家，仅这5个城市就占据了总数的一半；南阳、周口、驻马店等地基本上都在5家或5家之下，还没有呈现我们印象中惯有的“一片狼藉”“一片混乱”的景象。

当然，我们知道这并不真实。因为，首先破产“显性化”的企业少之又少，还有更多的房地产企业深处痛苦的煎熬状态中，对自身的资金链断裂、债务围城等问题都藏着掖着，“能拖一天是一天”；其次，谁都知道像南阳、安阳这样的城市，到处分布着房地产商“跑路”“躲藏”或被抓之后留下的烂尾楼、半拉子工程，它们所归属的企业没有宣布破产，其实也只是隔着一层“窗户纸”而已。

“雪崩之下，没有一片雪花是无辜的”，可以预料，随着问题的累积和各地政府对房地产“去化”问题的重视，其中一些城市久已存在地产泡沫，将会被陆续挤破。

2018年下半年发布破产公告的河南地产企业

- 1、河南润升房地产 破产上诉 2018-11-05 (2018)豫破终3号 郑州市
- 2、河南弘坤置业 破产审查 2018-12-04 (2018)豫01破申58号 郑州市
- 3、河郑州明珠置业 破产审查 2018-09-26 (2018)豫01破申18号 郑州新密
- 4、河南金田置业 强制清算审查 2018-11-13 (2018)豫01清申4号 郑州市
- 5、巩义市盛威房地产破产审查 2018-08-27 (2018)豫0181破申5号 巩义市

- 6、洛阳兴杰置业 破产审查 2018-12-04 (2018)豫03破申32号 洛阳市
- 7、洛阳中航瑞赛置业 破产审查 2018-11-26 (2018)豫0303破申9号 洛阳市西工区
- 8、栾川德升源房地产 破产上诉 2018-11-07 (2018)豫03破终3号 洛阳市
- 9、河南恒和置业 破产 2018-07-06 (2018)豫03破5号 洛阳市
- 10、洛阳市乐居房地产 破产 2018-07-27 (2018)豫03破22号 洛阳市

- 11、商丘市德居房地产 破产审查 2018-12-24 (2018)豫14破申23号 商丘市
- 12、商丘恒丰置业 破产审查 2018-11-27 (2018)豫14破申21号 商丘市
- 13、商丘丽思置业 破产审查 2018-10-31 (2018)豫14破申20号 商丘市
- 14、夏邑县华邑置业 破产审查 2018-10-31 (2018)豫1426破申1号 夏邑县
- 15、河南豪江置业 破产审查 2018-09-19 (2018)豫1424破申1号 柘城县
- 16、虞城金丰置业 强制清算上诉 2018-07-12 (2018)豫14清终1号 虞城县
- 17、永城日成房地产 破产清算 2018-3-23 永城市

- 17、开封市金耀置业、河南金瓯房地产、河南雅乐颂置业 合并破产 2018-10-23
(2018)豫破1号 开封
- 18、开封市科瑞置业 破产审查 2018-08-13 (2018)豫02破申65号
- 19、开封市百顺房地产 破产审查 2018-09-21 (2018)豫02破申17号 开封市
- 20、开封鑫华房地产 破产审查 2018-09-19 (2018)豫02破申70号
- 21、开封市鸿赞置业 破产 2018-07-11 (2018)豫0205破1号 开封市禹王台区
- 22、中房集团开封房地产 破产 2018-09-14 (2018)豫02破8号 开封市

- 23、安阳盛泰地产 破产审查 2018-08-21 (2018)豫0526破申1号 滑县
- 24、河南丽氏置业 破产 2018-12-21 (2018)豫0923民破1号 南乐县

- 25、原阳县航建置业 破产审查 2018-12-03 (2018)豫0725破12号 原阳县
- 26、新乡市港立房地产 破产审查 2018-09-25 (2018)豫07破申80号 新乡

- 27、平顶山金唐置业 破产 2018-11-23 (2018)豫0425破1号 郟县
- 28、平顶山隆旭房地产 破产审查 2018-10-12 (2018)豫04破申47号 平顶山市
- 29、河南旭达置业 破产审查 2018-10-16 (2018)豫10民破申2号 许昌市
- 30、平顶山盛源房地产、宝丰盛源房地产 破产审查 2018-08-27 (2018)豫04破30号

- 31、漯河壹品置业 破产审查 2018-11-01 (2018)豫11破申27号 漯河市
- 32、漯河市金瑞达置业 破产审查 2018-09-30 (2018)豫11破申26号 漯河市

- 33、漯河市广宇房地产 破产 2018-09-29 (2018) 豫 11 破 25 号 漯河市
- 34、信阳恒诚置业 破产审查 2018-09-26 (2018) 豫 15 破申 58 号 信阳市
- 35、信阳华鑫房地产 破产 2018-09-05 (2018) 豫 15 破 33 号 信阳市
- 36、信阳豫霆房地产 破产审查 2018-09-04 (2018) 豫 15 破申 53 号 信阳市
- 37、潢川县美景湖房地产 破产审查 2018-07-20 (2018) 豫 15 破申 38 号 潢川县
- 38、河南省佳旺房地产 破产审查 2018-08-09 (2018) 豫 15 破申 44 号 信阳市
- 39、河南建开置业 破产 2018-08-27 (2018) 豫 08 破 6 号 焦作市
- 40、淮阳县绿城置业 破产审查 2018-08-27 (2018) 豫 16 破申 7 号 周口市淮阳县
- 41、鹤壁市鼎盛房地产 破产 2018-07-31 (2018) 豫 0611 破 1 号 鹤壁市淇滨区

以上为表三

如南阳，截止到今年6月初，累积下来的烂尾楼专项整治项目达302个，不少项目拟“通过司法途径谋求妥善处置化解”。再如安阳，历史上，当地曾公布41家涉嫌非法高息集资的公司名单，其中房地产企业占到一半以上，这些企业留下的烂尾工程，长时间成为当地政府极为头疼的麻烦事。不过令人感到奇怪的是，尽管“头疼”，尽管“麻烦”，安阳市近两年还没出现一例正式立案的地产企业破产案件。

相反，像郑汴洛这样经济位次比较靠前的城市，其微观层面的房地产泡沫，却被率先挤破了。比如洛阳，1年之中有17家企业宣布破产，说明前一阶段其地产市场确实热得有点过了头；郑州呢，有不少破产企业的项目位于航空港区，表明这一地区近几年并未成为地产商们的黄金宝地；开封破产企业的分布倒挺均匀，从市区到各个县都有，“郑汴融城”的政策刺激还是发挥了很大作用，但居民购买力的不足，却是整个地区地产业发展的现实瓶颈。

情形类似的还有许昌、平顶山等市，前几年地产业一路高歌猛进，但区域市场并不足以消化相对过剩的产能，调控政策一出台，留下来的都是一地鸡毛。

当然，话说回来，破产的实质是债务重整，是对企业发展能力和各方关系的重新梳理，运用得好，不失为一种有效的法律利器。像郑汴洛许这样的地方房地产企业破产得多，一方面说明企

业主和各方债权人法律意识强，已善于运用《破产法》维权，另一方面也反映了地产市场的波动，已开始借用法治、市场手段调节。

特别值得说一说的，还有县乡一级的房地产市场。在 2018 年前后发生的“丈母娘经济”热潮中，不少消费者都是负债买房，地产商顺应趋势，大规模项目下沉、渠道下沉、客户下沉；不料今年以来疫情冲击，实体经济不振，许多人无法就业和外出打工，直接导致收入和购买力下降，本无固定收入的那一部分人被深度套牢，县乡地产市场的按揭不良率只会居高不下。所以，接下来的日子，一定会有更多的地方性开发商在这股寒流中痛苦煎熬甚至坐以待毙。

新乡延津、平顶山宝丰、周口西华、商丘夏邑，等等，它们的遭遇并非个案。对这一层级的地产市场而言，已经割了一轮“韭菜”，当今情势下，哪还有更多的“韭菜”可割？

所以，一些地方市场虽未出现大量地产企业破产倒闭，如前所述，只是暂时的表面现象而已。

4

终于说到破产企业的规模、结构和今后可能出现的竞争趋势了。

通览一年来 100 家破产企业的状况，可知它们大部分可归结为中小规模的地产企业，多在自己所属的城市内有一到两三个开

发项目。早些年，地产业的发展模式都是“小马拉大车”，一些开发商手中如有两三千万，就敢用“高杠杆”来撬动动辄十亿八亿的项目。

本来，地产业的利润率一般保持在15~17%之间，根本不存在暴利，但其魅力却在于“杠杆”，在于从购地环节就开始用外界各个环节的资金来“为盖房铺路，为自己赚钱”。可是现在房地产调控力度加大、融资额度收紧，仅土地款一次性交清一项，就将不少企业拦在门外，何况还有其他许多政策措施的限制。不少中小地产企业的运营难度，明显比过去大了许多。

举几个破产企业资金链断裂的案例：

河南上上置业有限公司。

这家来自浙江的企业从2010年开始就在郑州、洛阳等地的黄金地段，大手笔开发了“高铁站上上国际中心”“中部崛起大厦”“上上财富广场”等大型商业地产项目的，欲打造一系列“地标辨识码和城市名片”，4年时间累计从国有及股份制银行取得数十亿元授信额度。与此同时，该公司还在河南大力发展造纸产业，重仓投资基地，这就导致整个集团患上资金饥渴症，通过各种渠道拼命融资。无奈项目太大、太多，投入产出没有达到预期效果，迫使企业频繁“倒贷”，甚至开始狂揽民间高息借款，最终导致债台高筑、资金链断裂。2015年，上上地产项目全方位停产，2019年1月和整个集团一起，宣告破产重整。

济源市河南华之源置业有限公司。

该公司成立于 2008 年 6 月，先是开发了济源市天坛路和谐小区，而后将主要办事机构设置在延津县，开发盛世华府小区项目。根据后来的相关破产重整公告，该公司在开发盛世华府小区项目过程中，“不断通过金融机构贷款、民间借贷等多种方式筹措资金，后因涉及多起诉讼案件导致项目资产被查封，大量商铺、商业中心和地下车位无法销售，最终导致公司无法及时回款、资金链断裂，企业经营一直处于入不敷出的状态，亦不能清偿到期债务”。审计报告显示，截至 2019 年 12 月底，该公司资产总额 2.16 亿元，负债总额 2.3 亿元。

开封夷山执业房地产开发有限公司。

相关公告显示，该公司成立于 2009 年 10 月，注册资本 800 万元，2012 年以来，该公司开始分三期开发“宋韵新城”项目，开发过程中“由于经营不善，资金链断裂，不能清偿到期债务，致使项目无法正常完成，于 2016 年 11 月全面停工”。2019 年 10 月，企业被法院裁定破产重整。

新乡市元创房地产开发有限公司。

该公司位于延津县，旗下开发有“延津元和·经典名门”“华特莱斯”“延绵人家”等项目，可谓多盘并举。但破产清算公告显示，该公司所开发的楼盘都处于烂尾状态，公司早就停止经营，不能清偿到期债务，并且公司债务不足以清偿全部债务且明显丧失清偿能力，亦不存在重整或和解可能。截至 2019 年 5 月破产清

算申请提交前，该公司资产评估值为 2.45 亿元，负债评估值为 2.73 亿元，资产负债率为 111.2%。值得注意的是，申请人为国家税务总局延津县税务局。

河南广发实业有限公司

之所以说不少破产企业属于“老大难”企业，是有一定根据的。2020 年 6 月，河南广发实业有限公司宣告破产清算。公告书表明，该公司早在 2007 年就因经营不善和资金链断裂而停止经营，“长期处于倒闭状态”，资产不足以清偿全部债务。该公司的经营范围中包括房地产开发一项。不过值得注意的是，其法人名下还有其他两家正常经营的房地产公司。

中小型地产公司目前因资金链断裂导致项目停工甚至烂尾的，比比皆是。现在各个地方常常发布诚信“红黑榜”，从中我们不难发现，欠薪、赖账、失信被执行的房地产公司，成了其中的常客，并占据了相当可观的分量。

这也就是说，不少地产公司“不是破产，就是走在破产的路上”，这句话并非虚空。比如豫中某市 2019 年初公布了 120 多家失信被执行人黑名单，其中地产公司就占了近 30 家，目前，其中的五六家已宣告破产。

当然，不仅大量的中小地产企业感觉到“难”，不少大型地产公司的日子也不好过，有的只是惯性维持而已。近期，郑州市内两家大型房地产企业连续被爆“资不抵债”“濒临破产”，情急之下赶快公开“辟谣”，而其实际情形是，因资金周转、回笼

困难，公司旗下账户、资产已多次被查封执行，法人也收到限制消费令。

这种情况并非孤立，也同样在其他一些大型地产公司存在，如郑州市的河南某润置业、洛阳市的某某安房地产，等等，目前都在债务和融资的困境中痛苦煎熬。

它们或许比一般中小地产企业好一点的是，因为手中还有不少优良资产，就存在一些被其他日子好过的大型地产商并购的机会。但谁又能说，它们的“帝国大厦”不会在某只“蝴蝶”的偶然煽动中轰然倒塌？

就像嘉禾被万科收购，福晟被世贸收编时，所发生的那样。经济学者马光远曾说，房企未来会有压力，但只有当中国房地产企业 100 强破产比例明显上升的情况下，才能认为市场“进入寒冬”。现在，清醒的人都知道，这绝非危言耸听。

5

地产业“小马拉大车”的年代已经过去，同样，地产业驱动城乡经济发展的年代也一去不复返。既然这个行业传统上靠杠杆和负债驱动，现在，当这两个主要条件都发生了巨大变化，那么，整个产业的深度调整和企业之间残酷的“优胜劣汰”“大鱼吃小鱼”也就不可避免。

黄奇帆曾公开表示，今后十几年，中国房地产开发企业数量将会减少 2/3 以上，因为其中的八九万房企都是空壳。目前，地

产业规模效应极为明显，前 100 名企业在市场上的销售占比达 60%以上，今后还会进一步集中。

这种情况下，地产企业特别是中小地产企业的淘汰率将要加大。前几年，有一些企业老板头脑比较清醒，该收手的收手，该转型的转型，该转让的转让，该合作的合作，从而避免了进一步的滑落和沉沦。这些人明白，作为规模偏小、实力不足的开发商，一方面宏观调控压紧、融资环境越来越严酷，他们从其他渠道融来的资金成本将会越来越高，而这等于选择了不归路；另一方面，购房者对住房品质的要求越来越高，中小开发商根本不具备雄厚的设计、品质提供能力，只能在大型地产商的碾压下步步后退，最终缴械投降。

这里面还有一个背景，即如前所述的大型地产商的市场下沉趋势越来越明显，碧桂园、恒大、万科、中粮、华夏幸福，河南本土的建业、正商、东方今典、天伦，等等，它们的触角早就广泛伸向了县城和乡镇。以荥阳市为例，截至 2019 年年底，中国地产 50 强中已有 19 强在该市安营扎寨，当地的地产商要么卖地求生，要么攀附合作，只有极少的强大者可以继续活得安枕无忧、逍遥自在。

荥阳属于郑州的“西美”，地产开发价值自然极大。而其他更多的三四线市县市场，现如今受开发商和各种金融投资机构的欢迎程度，已大不如前，一些地方在上一轮的开发热后，已出现

大面积的半拉子工程或空城。可以预料，这里将会有更多的地产商走向破产，走向被“清洗”的命运。

明年的这份名单，还要继续罗列下去吗？在我们的视野里，还会有哪些知名或不知名的地产企业，在这个风雨飘摇之际走向阵亡？

不知道，但，好像我们又已经知道了。