

# 关于房地产爆雷项目的盘活模式及破产清算策略的研究

李晓虎

新城控股集团房地产开发有限公司北京分公司, 中国·北京 100010

**【摘要】**随着近年来我国房地产调控政策不断收紧, 销售市场持续下滑, 部分房地产项目出现公开市场违约、资金链断裂、项目停工停售等爆雷现象。本文针对我国房地产市场中爆雷项目的盘活和破产清算策略进行研究。分析了爆雷项目的现状及原因, 提出了政府主导、市场主导和合作共赢的盘活模式, 以及破产重整和破产清算两种策略。旨在为相关企业和政府部门提供有益的参考, 以促进房地产市场的健康发展。

**【关键词】**房地产爆雷项目; 盘活模式; 破产清算策略

## 引言

随着城市化步伐的加快, 房地产行业迎来了前所未有的发展机遇。但与此同时, 伴随而来的问题也日益凸显, 其中最引人关注的是那些面临严重财务危机的房地产项目。这类项目由于牵涉到庞大的资金量以及广泛的利益群体, 成为了社会讨论的重点。据克而瑞数据, 2024年房企债券到期规模达4828亿元, 发行规模仅有2158亿元, 借新还旧难以覆盖到期债务。此外, 部分房企将债务展期或置换, 导致债务压力较大, 2025年房企债务到期规模达5257亿元, 其中三季度是偿债高峰, 到期规模约1574亿元。面对这样的情况, 如何有效地激活这些陷入困境中的房地产项目, 使之能够合理地重新配置资源, 已经成为亟需解决的关键问题之一。因此, 研究和实践有效的重组方法与破产处理方案, 对于维护市场的健康运行、保护所有相关方的利益而言至关重要。

## 1 房地产爆雷项目的现状及原因分析

### 1.1 现状

#### 1.1.1 项目烂尾现象严重

在当今的房地产领域, 由于一系列复杂因素的影响, 某些项目出现了未能如期完工的情况。据2023年统计, 我国约有10%的房地产项目存在烂尾现象, 涉及资金规模高达数千亿元。这种情况通常源于开发商资金链出现断裂、施工过程中遭遇重大障碍或是市场条件发生变动, 导致工程无法按照预定规划完成, 从而产生了大量的未完成建筑。这些未竣工的建筑物不仅造成了土地资源的浪费, 也损害了城市的整体形象, 并给购房群体带来了严重的经济损失与心理负担<sup>[1]</sup>。

#### 1.1.2 债务违约风险上升

随着房地产市场经历波动, 部分企业遭遇资金链断裂的问题, 这使得它们难以按时履行其债务责任, 从而增加了违约的风险。2023年, 我国房地产企业债务违约案例明显增加, 约30%的企业面临债务违约风险。此类违约事件不仅侵害了债权方的利益, 也可能触发更广泛的金融系统性风

险, 对整个金融体系的稳定性构成潜在威胁。

### 1.1.3 市场风险加剧

房地产市场的波动虽然常见, 但近年来, 在宏观经济状况、政策干预以及市场预期等多种因素的共同作用下, 该行业的风险显著上升。2023年, 我国房地产销售面积同比下降约15%, 部分城市房价出现下跌。一些房产项目遭遇了销售难题, 导致相关企业承受着前所未有的运营压力, 甚至面临资金流动性危机的风险<sup>[2]</sup>。

## 1.2 原因分析

### 1.2.1 融资渠道受限

在房地产业界, 大量房企尤其是民营企业存在融资渠道不畅, 非标融资较多, 隐形负债高问题, 因此大幅度抬高了其融资成本。2023年, 我国房地产企业融资成本平均上升到8%-9%左右。随着金融监管力度的加大及信贷政策的日益严格, 这些企业的融资途径受到了更多限制, 进而对其现金流状况构成了严峻挑战。在这种环境下, 一旦市场发生波动, 这类企业很容易遭遇流动性危机。

### 1.2.2 盲目扩张导致风险累积

在快速发展的过程中, 部分房地产企业往往忽视了对其财务状况和风险管理的充分重视, 采取了过于激进的增长策略, 超出了自身能够安全承受的范围。这样的扩张模式使得这些企业在积累大量债务的同时, 也极大地增加了面对市场波动时的脆弱性。2023年, 我国房地产企业负债总额超过10万亿元。一旦外部经济环境出现不利变化, 这些高负债的企业很可能因为无法应对突如其来的资金压力而陷入困境, 最终可能导致严重的债务违约问题以及未完成项目的搁置。

### 1.2.3 政府市场调控政策影响

为缓解房地产市场的过度活跃状况, 相关部门出台了一系列调控措施, 包括但不限于购买限制、贷款控制以及价格上限等。此类政策对于维护市场稳定具有积极作用, 但同时也对某些房产项目的销售情况构成了一定挑战。特别是在那些调控力度较大的阶段里, 部分项目可能会由于销

量不佳而面临运营难题。

## 2 房地产爆雷项目的盘活模式

### 2.1 政府主导模式

在政府引领下，迅速组建一个专注于项目重组的专业团队。该团队成员包括来自政府部门的相关官员、城市规划机构、土地管理单位、建筑监督部门以及房地产开发企业的代表。他们的共同目标是探讨并制定一套行之有效的重组计划，以确保项目的平稳实施。为应对项目资金链出现的中断情况，政府计划主动寻找并引入实力雄厚的战略合作伙伴。为解决企业面临的高额债务问题，政府计划采取措施与债权人协商，实施调整债务结构、减免部分债务或延长偿还期限等策略。

例如，在某市房地产市场中，房地产项目“阳光花园”因开发商资金链断裂导致项目烂尾。面对该问题，地方政府迅速主导成立项目重组小组。小组引入了资金实力雄厚的战略投资者，并针对项目原有的债务结构与投资者共同协商，采用债务重组、减免部分债务和延长偿还期限等方式优化债务结构，减轻企业的财务负担。最终，阳光花园项目重新启动，成功实现了盘活。

### 2.2 市场主导模式

在以市场为导向的模式中，组建一支专业团队至关重要。该团队应包括资深的房地产专家、洞察力强的市场分析师、经验丰富的财务顾问及其他领域内的专业人士。他们的主要任务是对项目进行全面深入地剖析，评估其市场前景、财务状况以及可能遇到的法律与合规性问题。依据上述分析结果，团队将设计出一套切实可行的激活策略，涵盖资金筹集、债务重组及运营管理优化等多个方面。在对项目定位进行调整的过程中，专业团队会基于最新的市场趋势和消费者喜好，提出优化方案。为达成销售目标，专业团队将致力于营销模式的创新，促进项目销售进程，确保项目能够高效运转。

例如，在某省份，房地产项目“碧水蓝天”因市场定位不准确、营销策略陈旧导致销售困难。面对该问题，项目开发商采用市场主导模式，引入专业团队进行改革。专业团队进行了深入的市场调研，根据最新的市场趋势和消费者需求，调整项目定位，包括优化建筑设计、提升社区服务标准等。并创新营销模式，应用大数据技术精准定位潜在客户，采用线上线下相结合的方式推广。在这样的模式下，碧水蓝天项目销售业绩稳步提升，项目得到了市场的认可。

### 2.3 合作共赢模式

在政府与企业合作的框架内，政府将运用其宏观调控能力，通过设立一系列旨在促进项目发展的优惠政策，例如减免税收、提供财政补助以及灵活调整土地使用权等措施，以减轻企业的运营负担，激发企业的发展潜力。此外，政府还将同企业建立起高效的沟通渠道，确保项目

发展过程中能够兼顾社会福利和公众需求，从而实现经济利益与社会效益之间的和谐统一；企业间的协作建立在市场机制与行业发展需求的基础之上。通过实施并购、重组或者轻资产合作模式，公司能够有效地整合供应链上下游的资源，从而优化行业结构，并增强其市场竞争力。此类合作不仅限于资产层面的合并，更涉及技术与管理经验的深度融合，有助于构建全新的竞争优势。此外，这种合作模式还促进了资源共享和风险分散，进而提高了企业在面对市场变化时的适应能力和抵御外部冲击的能力；金融机构与企业的合作模式体现了金融支持与产业发展之间更为紧密的联系。这种合作不仅限于资金的支持，帮助企业在面临挑战时能够顺利过渡；还涵盖了通过提供专业化的服务，比如项目融资、风险控制等手段来优化企业的财务结构，提升资金利用效率。此外，金融机构还可以参与到具体项目的投资当中去，共享项目成功后所带来的收益，以此促进双方共同进步，并有助于稳固市场预期，增强整个市场的信心水平。此类合作方式有利于打造一个更加稳健且具备持续发展潜力的金融市场环境，为房地产行业的健康发展奠定坚实的基础。

例如，在某地区，房地产项目“幸福家园”因开发商资金不足即将停滞。面对该问题，当地政府、开发商和金融机构共同努力，探索合作共赢模式。政府提供税收减免、财政补助等优惠政策，减轻开发商运营负担。开发商与金融机构合作，通过项目融资、风险控制优化财务结构。开发商还与其他企业合作，共同推进项目。在多方合作下，幸福家园项目顺利推进。

## 3 房地产爆雷项目的破产清算策略

### 3.1 破产重整

在处理房地产项目破产重整过程中遇到的问题时，应建立一个由多方专业人员组成的重整小组。该团队应在法院指定的破产管理人领导下运作，破产管理人承担着指导整个重整流程的责任。小组应当吸纳财务顾问、法律顾问、市场分析师以及房地产业界的专家等成员，以便从多个维度为重整工作提供专业支持。这支多元化团队的主要任务涵盖：详尽审查债务人的财务状况，深入剖析其资产负债表与现金流量表等核心财务文件，以准确把握债务人的真实经济情况；发现债务人潜在的价值点及其可利用资源，为重整计划奠定资金基础；拟定一套全面的重整方案，内容涉及债务重组、资产处置及业务调整等方面；协调不同利益相关者之间的关系，包括但不限于债务人、债权人、供应商及雇员等，力求使提出的重整方案获得广泛认同与支持；保证整个重整过程中的公平性与透明度，有效防止任何可能的利益冲突或不当行为的发生，从而保障重整程序遵循法律法规的要求。

在设计破产重整计划时，重组团队需要综合考虑多个关键因素以保障整个过程的成功。应全面审视债务人的财务

状况, 包括对其短期与长期负债比例、现金流量管理状态以及资产与负债结构的详细评估。与此同时, 对于市场环境的研究也显得尤为关键, 应细致考察行业发展趋势、市场需求变化及竞争对手状况, 以此为依据指导债务人调整经营策略。明确重整目标是制定方案的基础, 这些目标可能包括但不限于恢复企业的偿债能力、最大化利用现有资源或者保护债权人的权益。还需具体规划出一系列有效的重组措施, 如债务重组、资产处置、业务重构等, 旨在有效解决债务问题, 促使企业重新焕发活力。为了保障重整计划能够顺利推进, 构建一个严谨的监督体系显得尤为关键。为此, 破产重整团队将组建专门的监察委员会, 其主要任务是持续追踪并监督重整方案的具体实施情况。监察委员会将定期举行会议, 评估重整计划的进展状况。债务方需按时向监察委员会提交详尽的财务报告, 以便监察委员会能及时了解债务方的财务健康状态, 并确保资金使用符合重整计划的规定。此外, 监察委员会还将开展周期性的实地审查, 以进一步保证债务方的资产管理和财务运作均符合重整方案的要求。一旦发现违背重整计划的行为发生, 监察委员会将立即采取法律手段予以干预, 维护债权人及其他利益相关者的合法权益。监察委员会还需定时向司法机构汇报重整工作的进展, 维护重整程序的正当性和公平性。

例如, 某房地产项目因前期过度扩张和融资渠道受限导致资金链断裂。面对该局面, 项目开发商决定申请破产重整。在法院的监督下, 成立重整小组, 由政府部门、债权人、债务人代表、专业律师、会计师等组成, 负责制定重整方案, 协调各方利益。小组经过调查和分析, 提出调整债务结构、优化资产配置、重组项目团队、优化项目定位等策略。重整小组全程监督, 确保落实各项措施。经过一年的努力, 房地产项目重新启动。

### 3.2 破产清算

在破产清算程序的初始阶段, 专业评估机构承担着极其重要的职责。这些机构需对债务人的全部资产进行全面审查并作出精确估价。此过程不仅涉及土地、建筑物、机械设备、库存产品及金融资产等实体资产的清点工作, 还包括了专利权和商标权之类的无形资产的价值评估。对于每一项资产, 评估小组都会进行详尽的研究与分析, 涵盖但不限于以下几个方面: 基于地理位置与发展潜力等因素考量的土地使用权市场价值; 综合建筑构造、装修状态以及市场需求等因素确定的房产实际价值; 机械设备的使用寿命、保养情况及其二手市场价格; 根据存货周转率和市场需求预测的库存商品市场销售前景; 股票、债券及现金等形式金融资产的投资回报水平; 还有考虑到独特性和市场需求因素后估算出的专利权与商标权的市场价值。评估结果将作为确立清算价值的重要依据, 旨在确保后续清算活动中能够准确体现资产的真实市场价值。

在破产清算过程中, 债务的妥善处理至关重要, 必须遵循法律规定以保障所有债权人的权益得到公正对待。首先, 清算人员会优先处置享有担保权的债务, 即那些拥有特定资产作为抵押或保证的债权。这样做不仅维护了债权人的首要利益, 还明确了可用于偿还债务的具体资源。至于没有担保支持的债权, 则按照其金额大小及法律规定的优先顺序进行排序。整个清偿流程中, 严格执行《破产法》的相关规定是必不可少的, 以此来确保债权人之间的公平性。为了预防因偿还次序不当而引发的纠纷, 清算人员将详尽记录每一笔债务的偿还详情, 并及时向相关债权人报告进展。此外, 清算方还会积极与债权人沟通协商, 探索可能的债务重组方案, 旨在降低清算成本和缩短时间周期。这类重组措施可以涵盖延长还款期限、减免部分债务或是将债权转换为股权等多种形式。

一旦所有债务均已被偿还, 接下来便进入资产分配阶段。在此期间, 清算人在法院的监督与指导下, 依据债权人的债权比例来执行资产的分配工作。详细的分配计划将列出每位债权人所持有的债权数额及其对应的资产份额, 以确保每一位债权人的利益能够得到恰当体现。为了保证整个过程中的公正性, 清算人必须避免任何形式的偏见或疏漏。此外, 透明度同样是一个关键因素。清算人需要向全体债权人公开整个分配流程, 包括具体的分配方案及最终结果等信息, 以便接受债权人的监督。

某房地产项目因开发商盲目扩张和资金链断裂导致项目烂尾。在这样的情况下, 法院裁定该项目进入破产清算程序。破产清算小组全面评估项目资产。清算小组依据《破产法》规定, 优先清偿有担保的债务, 再按照债权比例清偿无担保债务。清偿完债务后, 剩余资产按照债权比例分配给债权人。破产清算完成后, 清算小组采用拍卖、转让等方式处置项目, 合理利用项目资源。

### 结束语

综上所述, 房地产爆雷项目是我国房地产市场发展过程中的一个重要问题。通过研究盘活模式和破产清算策略, 有助于化解房地产爆雷项目带来的风险, 促进房地产市场的健康发展。在实际操作中, 应根据项目具体情况, 灵活运用盘活模式和破产清算策略, 实现资源优化配置, 维护市场秩序。

### 参考文献:

[1] 浙江省杭州市余杭区人民法院课题组, 罗鑫. 涉房破产企业在建工程续建的困境与解决方法的探索[J]. 法律适用, 2016, (03): 25-29.

[2] 余国强. 企业破产重整涉税政策问题[J]. 经济研究导刊, 2022, (22): 92-94.

作者简介: 李晓虎(1986-), 男, 汉族, 重庆人, 硕士研究生, 会计师, 研究方向: 财务管理。