

大批房地产企业宣告破产，在这形势下房地产企业如何“活下去”

产品名称	大批房地产企业宣告破产，在这形势下房地产企业如何“活下去”
公司名称	上海南华亭经济小区服务有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	奉贤区柘林镇新柘中路16号
联系电话	15858106917

产品详情

今年7月中旬，中国国际经济交流中心副理事长黄奇帆在上海表示，今后十几年，中国房地产开发企业数量会减少三分之二以上。近期的行业数据显示，黄奇帆的观点并非危言耸听，来自人民法院公告网的数据显示，今年以来，全国已有将近300家房地产企业宣告破产清算。虽然其中大多数只是中小型房企，但是行业的寒意已经扑面而来。“活下去”，在今天的房地产行业已经越来越现实。

房地产是一个高负债的行业，很多公司的负债率都在80%以上，甚至超过90%，房地产企业以极少的自有资金来启动开发项目，这种高杠杆的特点，要求开发商必须拥有很强的融资能力，否则就会陷入资金链断裂的风险之中。

过去20年来，由于房地产市场销售火爆，快速的销售回款加上丰富的融资渠道，使得房地产行业能够一直在高杠杆的刀尖上跳舞，除了少数极其激进的房地产企业出现资金链断裂，大多数房企基本上都赚得盆满钵满，破产只是行业的个例。但是随着房地产行业迎来历史性拐点，破产正在从一个个少数个案形成星火燎原之势。

从现金流来看，目前的房地产企业正面临双重打击。首先是销售回款越来越慢，今年上半年，房地产销售面积一直处于负增长，销售额虽然还没有进入负增长区间，但是增速也从去年两位数的增长降到只有5.6%，如果销售颓势无法逆转，销售额的负增长也只是时间问题。在过去销售旺盛的背景下，开发商们可以快速滚动开发，将资金使用到极致，但是一旦销售遇冷，开发商的资金无法快速回笼，开发商的运转模式就将遭遇重大打击。

怎么做才能保留企业资金实力？

大型房地产开发的企业能在大环境生存下去有什么妙招吗？某大型房地产开发有限公司有以下两种情况

模式供参考：

一、主公司承包整个项目建造

主公司拥有自己的建筑公司来承接整个项目，将自己的建筑公司中的材料供应以及设备服务这两块业务分割成两个子公司独立核算，将这两部分业务外包给子公司去做，将子公司注册在税收洼地，业务产生的增值税，企业所得税都可以享受地方的财政的扶持奖励，将部分无法取得正规票据的商贸业务通过成立个人独资的企业采购站来解决

案例参考：

浙江XX建筑有限公司业务范围：建筑施工，建材砂石销售（税负13%），整体业务量大进项不多整体税负沉重，针对企业的两项业务将其拆分为两家公司：

浙江XX建筑有限公司到（上海，湖北，重庆）税收洼地注册一家分公司，将建材销售的业务全部分割调整到分公司，分公司独立核算所产生的增值税、企业所得税可以享受园区财政扶持，增值税返还缴税额地方留存部分30%-70%，企业所得税返还地方留存部分的30%-70%（增值税假设交税500万地方返还75万-175万；企业所得税假设交500万地方返还60万-140万）

将部分设备分割到XX设备租赁服务中心（个人独资企业），该企业为工地提供部分设备租赁服务假设服务金额500万，500万交税对比如下图

二、主公司完成所有建造后将销售业务外包

浙江XX房地产开发公司将XX号地完成建设后，将后续整个项目的全案营销、销售交由XX房地产营销有限公司，该有限公司成立在（上海，湖北，重庆）所产生的增值税、企业所得税可以享受园区财政扶持，增值税返还缴税额地方留存部分30%-70%，企业所得税返还地方留存部分的30%-70%（增值税假设交税500万地方返还75万-175万；企业所得税假设交500万地方返还60万-140万）

也可将整个销售项目分割成多个公司进行全案营销、销售，在税收洼地成立个人独资企业享受核定征收：房地产服务中心，该个人独资企业可开具房地产中介服务，房地产经纪代理服务作为房地产开发公司的成本，以500万为例：