

房地产业热议“白名单” 民企呼吁扩大受惠范围

“50家房企融资白名单”的消息仍在发酵。受消息影响,11月22日,房地产开发板块再度拉升,大龙地产三连板,深振业A、三湘印象涨停,华夏幸福、卧龙地产、大悦城等跟涨。

综合多方消息,监管机构正在起草一份房地产企业“白名单”,可能涵盖50家规模房企,国有房企和民营房企都会列入其中,并获得信贷、债券和股权融资等多方面支持。

记者经多方采访获悉,该名单的具体情况仍未公布,受访的房企以及银行方面都表示尚未接获名单。

目前,面临融资困境的主要是一众民营房企。多家民营房地产公司对记者表示,虽然此前“三支箭”等政策全方位支持房企融资,但真正被惠及企业较少,金融机构对民营地产企业放款仍较为严苛,呼吁后续有切实助力企业经营的政策。

有房企表示,现在“不敢抱有太高预期”,融资之外,销售回暖对化解困境更加重要。



民营房企融资现状仍堪忧

本轮金融机构纾困房地产以来,“白名单”制度并非新鲜事物。

近两年,已出现多个版本的房企融资“白名单”——

2022年5月,监管部门指示中债信用增进投资公司,对房企发行的中期票据开展“全额无条件不可撤销连带责任担保”,出现了“示范性发债、优质民营房企”名单,美的、碧桂园、龙湖等名列。

2022年11月,金融支持地产融资“三支箭”连发,从“第一支箭”银行信贷融资打开,到“第二支箭”债券融资支持,再到“第三支箭”股权融资重启,房企似乎看到融资破冰的曙光。彼时,国有六大行便联合建立了区域优质房企“白名单”,划定18家优质房企进行重点支持,包括央国企、民企和混合所有制企业。

今年1月,人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会,会中提到,有关部门正起草《改善优质房企资产负债表计划行动方案》,综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流,引导优质房企资产负债表回归安全区间,龙湖、金地、碧桂园、新城、美的、远洋、滨江等榜上有名。

不过,一系列政策及会议之后,金融机构的观望情绪依然严重。中国房地产业协会此前调研发

现,在政策落地,商业银行相互观望,效果很不理想。有民营房企尚未出险,但融资依然艰难,现金流很紧张;地方政府协调银行提供的专项借款,也不能充分利用。

华泰证券数据显示,2023年前三季度,房地产境内债发行规模同比降低8%,总量下降的同时,央企发债规模占比高达91%,较2020年同期上升33个百分点。

在中指研究院昨天召开的一场闭门研讨会上,有房企表示,当下民营房企融资仍然较为困难,境内融资方面,金融机构对资产质量要求较为苛刻,开发贷的过程监管比以前更加严格;海外债方面,融资窗口基本已经关闭。

谁将进入“白名单”引猜测

“50家房企融资白名单”消息流出,让房地产业界对政策加码多了一份期待。哪些房企有望进入?业内众说纷纭,多参考房企的销售规模、资产规模、有无债务出险等因素。

易居研究院表示,按照目前房地产市场的新形势和新情况,进入本轮白名单的房企,首先其资金状况和财务状况得稳健,若企业本身已出现重大资金问题,或会纳入到“一企一策”名单中。爆雷房企并不会完全被排斥,若债务风险化

解积极、有成效,企业治理结构优质,也可给予积极支持。

亿翰智库认为,评判房企是否进入白名单,或有两项要素,第一是企业的销售规模,规模较大的企业相对来说也就更重要;第二是投资者的认可程度,并不是出了险就一定不能上白名单,在债务重组或偿还方面有明确进展的,还值得“救一救”的企业同样也有进白名单的机会。

也有声音认为,本轮受益的仍将是央国企及少数优质民企。浙商证券就认为,此次政策会以支持央国企及未出险民企融资为主。

中指研究院企业研究总监刘水认为,监管部门制定的白名单中房企或有以下特征:一是具有系统重要性,销售额、资产规模靠前;二是淡化企业性质,央国企、民营房企及混合所有制企业均会在列;三是资产优质、专注经营、有较大行业影响力的出险房企,也可能列入。

记者查询中指研究院销售榜单发现,此前获得“第一支箭”信贷支持的房企,包括万科、龙湖、美的置业、绿城、碧桂园、中海、滨江、招商、华润、金地、建发、保利、华侨城等房企,大多在今年前十月销售总额前50行列中;获得“第二支箭”支持的房企,与前述房企有重合,两项整体涉及房企大约20家。除了这些房企,销售前50榜单中,余下的多是一众央国企和少数已出险民企。

民营房企渴望“甘霖”

“白名单”消息流出后,各方人士态度不一。央国企人士普遍更关注销售问题,一家华北央企内部人士表示,之前“三支箭”实际落地效果比较一般,销售端目前也很艰难,“卖房的人比买房的人多”,当下市场有点恶性循环,改善销售端状况更关键。

民营房企则态度分化。华北一家未出险民企人士表示,公司本来也一直在发债,政策不算特别大的利好,对爆雷房企可能更有意义,如果名单公布,其所在公司应该会被列入。

华南一家混合所有制房企内部人士对记者表示:“太好了!对我们公司来说,肯定能缓解资金之渴,而且按照规模看,怎么算我们都应该在名单中了。”

另一家出险房企人士较为悲观,称实际作用或许不大。在他看来,如何解决金融机构对民营房企的“风险厌恶”问题更重要,而且销售回暖实际上意义更大。

一位在国有大行从事风控工作的人士对记者表示:“民营房企究竟能否受益于此项新政,主要还得看企业自身实力和房地产市场回暖情况。”

他进一步解释道:“两年多来民企在土地市场拿地表现低迷,有些民企几年没拿地,实质上已近乎退出地产行业,还有一些民企在销售端十分疲软,这样的民企毫无可能获得新增融资,而依然活跃在土地市场且其销售端现金流正常的民企,数来数去也就那么几家了。”

另一位券商分析师则对记者表示,从消息面看,受到金融支持的房企将扩容,但房企即便出现在名单上,也未必就能获得更多融资支持,能不能熬下去,主要还是看其经营情况。

“金融系统要做风控,谁都不能承受房地产坏账,提供一定的融资支持确实在短期内可以缓解债务压力,但这一举措不能改善市场状况和房企自身经营现状。”他说道。

西政资本认为,银行放水决定了大部分民营房企的生死存亡,要想真正为民营房企提供支持,就要实现金融机构的“尽职免责”,减少其在资金投放时的后顾之忧。

中房协建议,为防止各个金融机构相互观望、相互推诿,应尽快建立主办银行制度,由对开发企业贷款最多的商业银行为主办银行,协调其他相关银行和金融机构通过展期、新发贷款、处理资产偿还借款等途径,缓解房企流动性风险。对违约情况不太严重、积极保交楼、注重信用、业务布局和资产状况较好的开发企业,通过主办银行制度有效控制风险。

来源:第一财经

网约车司机越赚越少,钱究竟流向了哪里?

刘成最近收车回家的时间越发早了。刘成是上海一名全职网约车司机,早早回家的次数多了起来后,儿子脸上的欣喜之色越来越多,但妻子由最初的开心逐渐转变为沉默。

并非刘成不努力,而是他最近明显感到接单越来越困难了。在并非早晚高峰的时段里,半个小时接不到订单已是常态。刘成面对的情况并非孤例,从全国网约车市场来看,从业者的收入正在逐渐降低。

11月初,成都发布了《成都市2023年9月网约车市场运行监测信息》,这是成都首次公布网约车月度市场运行监测信息。根据这一数据可以一窥当前网约车市场的饱和情况。

根据上述信息,成都日均在营网约车787万辆,单车日均订单14.5单,单车日均营收约2473元。此前广州以及苏州公布的网约车日均营收分别是358.44元及331.90元。

重庆市日前直接发布投资经营风险提示称,重庆中心城区网络预约出租汽车运力已远超实际需求,入行、入职务必谨慎。

在提示中,重庆也是“报数据讲道理”,其分析称,中心城区有101万辆网约车,以月均出勤接单的车辆约5万辆理论上测算,重庆中心城区每月有近51万辆网约车未承接订单从事运营服务,可能多数已作为闲置资源无人驾驶承租。

在供给端增长速度大大超过需求端的时候,网约车的收益天平开始缓缓倾斜,越来越多的人在热潮退去后正在离开这个行业。与此同时,有更多的人正在加入到网约车大军,希望在就业形势变化莫测的今天,用一台十几万的车子,为家庭生活寻求一个保障。

一个值得从业者们思考的问题是,在司机高呼钱难赚、乘客抱怨打车贵、撮合平台成本日益高企的情况下,钱,究竟流向了哪里?

日均收入不到300元

刘成最近总是会想起刚刚进入网约车行业的“好时光”。

他记得,那是2018年左右,彼时,各家网约车平台为了吸引用户与司机,疯狂撒钱,大额补贴用户。“那时候正好也没结婚,每天出四个小时的车,剩下的时间打球、玩牌、睡觉,一天还能有八九百元的流水入账。”

不过,好时光一去不复返。随着平台补贴退坡,刘成感觉到每天的收益在减少,但得益于一线城市用户的网约车使用习惯已经养成,彼时的订单数量呈现逐年爆发的态势。而在疫情三年内,或许是公众出于健康防护的考虑,搭乘网约车出行的人数也不少。

时间来到2023年,情况急转直下。这首先体现在日均收入上。刘成给记者算了笔账,夏季高峰过后,他平均每日流水在500元左右,而要想获得净利要扣除租车的成本、汽车保险费用,最后净利润只有200元出头,而这还是他一天出车12个小时的情况下的收入。

除此之外,他最直接的体感是马路上的网约车数量越来越多了。刘成在等客时与一些同行交流,发现很多司机都是今年刚刚加入的。而这些人选择开网约车的原因也惊人一致:失业了。

而在竞争者日益增多的情况下,部分平台推出的苛刻规则,让司机的收入情况“雪上加霜”。

今年以来,多家网约车平台推出“一口价”政策,服务商根据起终点信息,预估里程、时长、实时路况,综合报出价格,与乘客最终的付款金额一致。通常而言,“一口价”订单价格会较普通订单价格有大幅下降。

从初衷来说,网约车平台推出“一口价”模式本意是吸引更多的用户以及订单量,但由于司机每单收入过低,围绕一口价订单的司乘矛盾反而日益尖锐。

“低价订单必然带来低价服务,不是侵犯消费者利益就是网约车司机的利益。”某头部网约车平台跑车的白光表示。

政府发力监管

与中国许多行业的发展路径类似,网约车也经历了从野蛮生长到合规经营的嬗变,但在业内人士看来,目前一些合规挑战仍在困扰着整个行业的发展。

代现峰对记者指出,当前网约车合规领域主要存在三个问题。首先是未能按要求取得人证和车证。依据网约车管理的相关规定,网约车驾驶员合规是指其应当取得《网络预约出租汽车驾驶员证》;而网约车合规是指车辆已安装应急报警等装置、技术性能符合运营安全标准、登记为预约出租汽车客运且获得《网络预约出租汽车运输证》。但实践中很多网约车都未能按要求取得人证和车证。

此外,车辆租赁公司涉嫌“套路租车”也是目前网约车走向合规的一大挑战。近些年来,网约车平台开始由早期的B2C模式向C2C模式转型,也即开放加盟,网约车企业仅提供平台,车辆和司机来源于汽车租赁公司或私家车辆挂靠。

代现峰表示:“在C2C模式下,网约车企业仅提供平台,实际拥有车辆的是各车辆租赁公司,车辆租赁公司会和网约车平台签订协议,约定平台奖励或返点,这也是汽车租赁行业的重要收入来源之一。”

针对这一情况,代现峰表示,通常汽车租赁公司会收取较高额的押金,此外,与驾驶员签订的车辆租赁合同中会约定很多对己方有利的条款。如果合同文本中的处罚、扣押金条款过多,或者该企业出现过多次扣押金、要求缴纳罚款的民事案件,不排除会涉及刑事责任。

最后,代现峰指出,依据《网络预约出租汽车运营服务规范》的相关规定,驾驶员应在允许停车地点等候订单,不应巡游揽客、站点候客。实践中,很多网约车司机为了多接单,会违反要求进入机场、火车站落客处巡游揽客,即使是具备车证和人证,如果违反要求巡游揽客,一经查处,或将最高面临5000元罚款。

事实上,如前所述,在网约车行业从无序状态加

速迈向合规化发展的路途中,监管正在持续发力。

今年4月,交通运输部印发《2023年推动交通运输新业态平台企业降低过高抽成工作方案》(简称《方案》)。该《方案》指出,将推动主要网约车和道路货运新业态平台公司加强与从业人员代表、行业协会等沟通协商,保障从业人员合理劳动报酬水平。推动主要网约车和道路货运新业态平台公司降低平台过高的抽成比例或者会员费上限,并向社会公开发布。

随后,杭州、上海、福州等城市也纷纷跟进,围绕抽成比例、“一口价订单”等进行政策指导。

平台坚定投入

无论司机经历着怎样的进入或离开,对于平台公司来说,网约车业务仍然是其坚定投入的方向。

据媒体报道,近期,滴滴制定了其未来三年中国出行业务的日单量增长目标:2023年计划增长45%,2024年和2025年每年分别增长10%-15%。

无独有偶,今年春季,T3出行CEO崔大勇在一场媒体沟通会上称,T3计划到2026年年末日订单峰值突破1000万单,营收达到500亿元,全国覆盖城市数量突破200座,L4自动驾驶车辆商业运营1000辆。

一位网约车行业业内人士对记者坦言,在平台公司竞争日益激烈的情况下,“补贴司机”已经不再是行业巨头们抢占市场份额的首选之策,在用户端进行资金补贴成为一致的选择。

事实上,对于平台公司来说,在规模效应的持续显现下,其盈利状况的确正在好转。

11月13日,滴滴发布了2023年三季度业绩报

声明

遗失我公司法人(张学兴)章(编码:3702020370548)一枚,声明作废。

青岛东海明珠环境工程有限公司
2023年11月27日

拍卖公告

受委托,我公司定于2023年12月4日9:30在我公司拍卖厅对以下标的进行拍卖。

一、**拍卖标的**:原即墨市南泉镇柴埠小学围墙合范围建筑总面积1816.7平方米,记载土地面积5626平方米,无产权证土地面积15746平方米(土地使用证编号为即国用(2000)字第550号),包括建筑物、附着于建筑物不能或移动的设备设施及建筑物分摊的土地使用权,起拍价1600万元。

二、**拍卖标的展示时间、地点**:2023年11月29日、30日,联系我公司看样。

三、**竞买登记手续办理**:2023年12月1日16:00前持有效证件和竞买保证金(320万元)缴纳凭证到青岛市即墨区通济街106-1号办理。

四、**咨询电话**:0532-83556888 68619888
公司网址:www.qdzp.com
微信公众号:中和拍卖

青岛中和拍卖有限责任公司
2023年11月27日

告。数据显示,三季度滴滴实现总收入514亿元,同比增长25%,创历史新高。其中,中国出行实现收入466亿元,同比增长27%;国际业务实现收入20亿元,同比增长28%。

利润方面,三季度滴滴经调整EBITA亏损3亿元,其中,中国出行经调整EBITA盈利15亿元,国际业务经调整EBITA亏损人民币8亿元,同比下降9.2%。

但值得注意的是,与订单量和收入一同增长的还有收入成本,财报显示,2023年第三季度收入成本为人民币434亿元,占总收入的84.4%,而2022年第三季度收入成本为人民币337亿元,占总收入的81.9%。滴滴在财报中解释,收入成本占收入百分比的增加主要是由于与中国网约车业务相关的成本增加。

但无论平台如何花样百出地推出低价策略来吸引用户,最终完成履约责任的还是一个网约车司机。而在司机数量持续增长的同时,一个值得怀疑的问题是,国内的网约车市场对司机来说,还是一门好生意吗?

对于这个问题,刘成没有给出具体的回答。

“我记得小时候看过苏童的一本书《妻妾成群》,后来被张艺谋改编成了《大红灯笼高高挂》。故事很简单,一个深宅大院一直在源源不断地迎来青春的女人,一个老了,另一个又进来。我感觉我们司机就像这个故事里面的女人,进来时满怀希望,而后被打磨得有的认清现实暂时苟且,有的则干脆退出。”刘成说道。

供稿:《21世纪经济报道》

美好时光“纸”传祝福

新婚祝福 | 爱情祝福 | 升学祝福 | 生日祝福
纪念日祝福 | 节日祝福

刊登价格	999元/期(7.2*10cm)
299元/期(7.2*3cm)	1314元/期(14.6*6cm)
520元/期(7.2*5cm)	1999元/期(14.6*10cm)

祝福启事
咨询热线:0532-83861285

拍卖公告

受委托,我公司定于2023年12月6日9:30时在中拍平台(https://paimai.cai123.org.cn)采用网上竞价方式,依法按现状对莱西市人民医院医用直线加速器残余价值进行公开拍卖,起拍价12万元。

一、**拍卖标的展示时间、地点**:自公告之日起,在标的所在地现场展示。

二、**竞买登记手续办理**:竞买人应于2023年12月5日16:30前持营业执照副本、医疗器械回收许可证、法定代表人身份证、授权委托书、代理人身份证原件和复印件)到本公司办理竞买手续,并按起拍价20%交纳竞买保证金(以款到账为准),未成交者会后无息退还。保证金交纳账户:户名:青岛金海拍卖有限公司,开户行:工行莱西市支行;账号:3803028609024921549。

三、**拍卖公司地址**:莱西市重庆中路10号御枫枫景
联系人及电话:王先生 0532-83108592 15376720506;网址:www.qdjinhaipm.cn

青岛金海拍卖有限公司
2023年11月27日