

房地产项目“白名单”机制是场及时雨

王丽新

当下,城市房地产融资协调机制正加速运转,多地已将首批融资支持项目名单按程序推送至相关金融机构。据公开资料显示,目前已有29个省份214个城市建立协调机制,推送给银行的“白名单”项目已超5300个。

与此同时,多地银行正加紧更新名单,并有效对接名单内开发项目,“因项目施策”满足房企合理融资需求。从当前各地政策落地执行速度来看,是比较快的。春节之后,多地密集披露一些项目已在授信审批、贷款展期等方面取得实质性进展,部分贷款已实际投放到位。

在笔者看来,从企业“白名单”转变至项目“白名单”,可谓“及时雨”,不仅缓解了部分项目

目的燃眉之急,也为市场长期发展注入信心。更为重要的是,出险房企旗下不少项目入围,有望引入融资活水破冰,助力行业企稳前行。

房地产项目“白名单”机制加快推动行业风险出清进程。城市房地产融资协调机制快速落地,是对传统房地产融资方式的一种有效补充,为房地产企业与金融机构合作提供了信息更透明的环境。从首批申报项目来看,出险房企态度积极。在其看来,该机制一方面有效缓解资金紧张问题,为完成保交楼任务提供基础保障;另一方面,开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目不会因集团债务违约而误伤,可有效促进银行对这类项目的放贷积极性,助力公司经营回归正轨。

从实操层面而言,有收益的项目将率先被盘活,低风险项目可视动态评估情况而定,其中一部分亦有望入围。可以给予更多期待的是,更多出险房企有望实现融资破冰,若其能

再进一步借助社会资金及政府纾困基金的力量,由点带面强化资产流动性,将对加快整个行业风险出清进程起到重要推动作用。

房地产项目“白名单”机制,为行业稳定发展注入新活力。当前,相关金融机构正建立专门工作机制,优化贷款审批流程,细化尽职免责规定,对合理融资需求做到“应满尽满”。

通过城市房地产融资协调机制,商业银行可以更精确地识别项目质地,降低信贷风险。房企可以在更加公平的条件下,重新梳理项目销售前景、资产负债以及经营合规性等情况,精准制定“一楼一策”解决方案,获得支持开发建设资金,为“保交楼”护航,这也是完善项目管理的重大创新。对房地产市场而言,亦可进一步疏通行业自身供求循环以及金融与房地产之间的良性循环,为房地产及相关产业链健康发展注入稳定剂和新活力。

当然,房地产项目“白名单”机制,绝非

万能钥匙,房企仍需聚焦改善自身造血能力。从公布到实际落地,再到大范围实施,建立和完善城市房地产融资协调机制需要时间,也需要合理把控风险,其长远效果还需进一步观察。开发商想一味依赖项目“白名单”机制实现再融资发展的想法万万要不得,房地产企业还需发挥主观能动性,多措并举“增肌减重”,方可行稳致远。比如,寻求更为多元化的融资渠道,调整债务结构增强抗风险能力,抓住市场窗口期夯实经营现金流等,通过强化自身经营能力的手段实现化债更为扎实可靠。

毫无疑问,房地产项目“白名单”相继出炉,不仅为项目融资提供利好支持,更是推动房地产行业企稳回升的重要抓手。接下来,相关部门要严防资金被挪用于购地、偿还债务或是其他投资,确保其用于开发建设,共同维护好房地产市场平稳健康发展。

诗语漫谈

外贸外资是连接国内国际双循环的纽带,也是稳定和推动经济社会发展不可或缺的重要力量。2月23日召开的国务院常务会议指出,研究更大力度吸引和利用外资的政策举措。此外,在1月26日和2月5日国新办举行的新闻发布会和国务院政策例行吹风会上,均提到了吸引外资。吸引外资缘何成为年内多个重要会议“高频词”?

当前,我国吸引外资规模仍处历史高位,来华投资总体呈现净流入态势。国家外汇局数据显示,去年外商股权投资直接投资全年净流入621亿美元,四季度净流入规模环比明显提升,更多外资来华投资兴业和配置人民币资产。商务部数据显示,今年1月份,我国引资情况延续了去年规模波动、结构优化的特点。全国新设立外商投资企业4588家,同比增长74.4%,显示出外资来华热情高涨,跨国公司依旧看好中国市场发展机遇,持续加码“投资中国”。此外,1月份实际使用外资金额1127.1亿元,环比增长20.4%。

中国“磁吸力”强劲,离不开政策鼎力相助。去年8月份,国务院印发的《关于进一步优化外商投资环境 加大吸引外商投资力度的意见》提出6方面24条政策措施。半年时间,“外资24条”59项举措中,超六成已经落实,或已取得积极进展,绝大部分外资企业对此整体评价良好。

细看这些已经落地和即将落地的举措,充分围绕解决外资面临的困难问题,营造更优投资环境展开,包括提高外资质量、保障外商投资企业国民待遇、持续加强外商投资保护、加大财税支持力度等多个方面,得到外资广泛关注和充分肯定。

面对复杂多变的国际环境,在吸引外资方面我国如何继续保持“优等生”位置?在笔者看来,需要充分认识到吸引外资的重要性,加快打造市场化法治化国际化一流营商环境,多方协力破解外资发展过程中遇到的困难,吸引更多外资来华兴业展业,让中国始终成为投资的热土。

一方面,从外部寻找机遇。在经济全球化道路上,要与外资共同创造出一个经济可持续发展模式,把外资与中国经济的发展形成利益共同体,助外资更好分享中国经济发展红利,吸引外资源源不断地流入中国。另一方面,从内部找寻突破点。各地要根据实际情况,推进相关政策细化落实,稳定外商投资预期和信心。同时,要加大探索创新力度,敢于先行先试探索符合各地特色的创新举措,稳步扩大制度型开放。

元春启风华,万象起新朝。各地吸引外资工作已紧锣密鼓铺开,把潜在机遇化为发展势能。从成为重要会议“高频词”这一现象可以看出,各方把稳外资作为做好今年经济工作的重要发力点,更大力度的举措有望加速出台。

外部觅机遇 内部寻突破 保持外资流入吸引力

苏诗钰

券商应筑牢“软实力”为自身发展提供“硬支撑”

周尚仔

近年来,券商频繁身陷舆情风波。从“风水专家”预测行情到高薪炫富惹争议,再到刷新三观的“花边”新闻和各类违规事件,严重损害了行业声誉及公司形象。这不仅暴露出券商在运营过程中存在的各项问题,也进一步验证了行业文化建设的重要性。

相较于券商各项经营方面的“硬指标”,文化建设是券商在行业竞争中的“软实力”。文化建设不仅仅是券商执业行为的规范准则,更是塑造品牌、凝聚团队的核心力量。对券商而言,文化建设是企业精神的传承和发扬,涵盖了企业的核心价值观、经营理念等多个层面,不是简单的挂标

语、喊口号。

因舆情风波导致负面评价,不仅损害券商的品牌价值,更不利于公司的正常经营。近年来,监管部门不断引导证券行业提升文化建设的内生动力,中国证券业协会发布的《证券行业文化建设十要素》中明确提出,“文化建设应坚持与公司治理、发展战略、发展方式、行为规范深度融合”。同时,中国证券业协会还按年度对券商文化建设实践进行评估,评估结果为AA级、A级、BB级、B级的公司在分类评价中都将获得相应加分。

在追逐利益最大化的过程中,券商往往容易陷入短期利益与长远发展的矛盾之中,

忽视文化建设的重要性。这种短视行为最终可能造成舆情风波,损害公司的长期利益。笔者认为,券商可以从端正员工价值追求入手,通过培训、激励等多种手段,引导员工树立正确的职业道德观、价值观,将个人发展与企业命运紧密相连。同时,厚植企业文化,让企业的使命、愿景和价值观深入人心,成为员工共同追求。目前,行业中超90家券商已将文化建设作为员工考核晋升的重要考察因素。

另外,券商还需强化责任担当,这是文化建设中不可或缺的一环。在业务发展过程中,券商要注重社会回报,积极履行社会责任,服

务实体经济,在乡村振兴、绿色发展等国家重大发展战略中,以实际行动诠释行业“诚信、稳健、求精、创新”的企业文化。

券商与舆情风波频发为行业敲响了警钟,也让各家券商深刻认识到文化建设的重要性。只有不断提升文化“软实力”,才能为行业高质量发展提供“硬支撑”。同时,优秀的证券行业文化也将对资本市场长期稳定健康发展产生积极作用。

仔近指运

为民营经济发展提供坚实法治保障

朱宝琛

近日,司法部、国家发展改革委、全国人大常委会法工委共同召开民营经济促进法立法座谈会,听取民营企业代表和专家学者对立法意见建议。司法部副部长贺荣表示,民营经济促进法起草工作已经启动。国家发展改革委、全国人大常委会法工委和其他与会中央单位表示,将共同推进民营经济促进法立法工作,切实解决当前影响民营企业发展的实际问题,稳定民营经济发展预期。

为民营经济发展提供坚实法治保障,非常有必要。我国民营经济经历40余年发展,已经形成了“56789”的发展格局,即贡献了50%以上的税收,60%以上的国内生产总值,70%以上的

技术创新成果,80%以上的城镇劳动就业,90%以上的企业数量,撑起了中国经济的“半壁江山”,在稳增长、促创新、增就业、改善民生等方面发挥了积极的作用,成为观察我国经济高质量发展的一个重要窗口。

从数量来看,我国民营企业从2012年的1085.7万户增长到2023年9月底的5200多万户,翻了两番多;从投资情况来看,随着支持民营经济发展的一系列政策措施落地见效,民间投资出现边际改善,根据国家统计局数据,2023年民间项目投资(扣除房地产开发投资)同比增长9.2%。

党的二十大报告提出,优化民营企业发展环境,依法保护民营企业产权和企业家权益,促进民营经济发展壮大。去年7月份,《中共中央国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》发布,提出31条具体措施,充分彰显了国家

对民营经济的高度重视。此外,各地区各部门相继推出一系列促进民营经济发展的相关政策和举措,不断激发民营经济发展活力,让民营企业吃下“定心丸”。

比如,政府部门一直强调,为民营企业创造良好的营商环境,并且不断优化相关举措,疏堵点、提信心、破壁垒、解难题、抓落实,努力让民营企业有感有得,为民营企业的发展提供坚强的后盾。如今,这方面行之有效的制度优势已经形成,当务之急就是要将其转化为法治保障,夯实民营企业的发展信心。

结合此次座谈会透露的信息来看,聚焦依法保护民营企业产权和企业家权益、公平参与市场竞争、平等使用生产要素、公平执法公正司法、中小企业账款拖欠治理等民营企业核心

关切。这对解决当前影响民营企业发展的实际问题、稳定民营经济发展预期,激发各类经营主体的内生动力和创新活力,具有重要作用。

“欲筑室者,先治其基”。坚实的法治保障是最有效、最根本的保障,是提振民营经济发展信心的重要一环。加快制定民营经济促进法,让民营经济在法治沃土中茁壮成长,释放出国家坚定支持民营经济发展的强烈信号。民营经济促进法,正是激发民营企业发展活力、打消民营企业疑虑的法治“定心丸”,可以让民营企业专心创业、放心投资、安心经营。

深语连珠

“以旧换新”有望开启 汽车行业新一轮上升周期

龚梦泽

“中国第一家年营收突破千亿元的新势力车企”“首家实现全年盈利的新势力车企”“首次跻身胡润世界500强”……凭借2023年亮眼的成绩单,日前理想汽车引爆车圈。数据显示,理想汽车去年实现营收1238.5亿元,同比增长173.5%;净利润达118.1亿元。

理想汽车的业绩表现可谓国内新能源汽车头部阵营蓬勃发展的真实写照。在2月27日举行的中国电动汽车百人会成果发布会上,中国科学院院士欧阳明高表示,以技术突破和产业结构调整为锚,新能源汽车行业正在经历一轮全新的结构性变化,呈现出优秀企业的车型产品从技术突破到性能优化、从常规工况到极端工况,从纯电到插电混动并举等发展趋势。下一步,伴随城市导航辅助驾驶落地,快充等技术优化扩展使用场景,2026年前新能源汽车市占率还将持续快速突破。

在理想汽车2023年财报会上,理想汽车CEO李想更是抛出激进观点称,智能电动车的竞争会形成头部的集中,到今年第四季度,20万元以上的新能源车产品市场,头部的三家品牌可以获得接近70%的市场份额。

行业马太效应凸显,如何跻身头部阵营成为当下所有车企不容回避的问题。在此背景下,四类车企被赋予厚望,它们分别是前沿技术的创新者、成本极致的把控者、生态平台的运营者和细分赛道的引领者。

如果说结构性变化和技术路线选择是新能源汽车产业发展的内生动力,那么,近日召开的中央财经委员会第四次会议提出的新一轮“以旧换新”部署,有望为新能源汽车再添一把火。

政策既定,预计接下来相关部门将出台具体措施。比如,中央及地方财政有望提供一定规模的财政补贴,参考以往类似政策的补贴规模,本轮“以旧换新”补贴额度或将达到千亿元级别。与此同时,预计金融机构将推出或升级相关消费贷品种,相关厂商也会顺势推出相应的优惠促销措施。

可以预见,现阶段重点鼓励汽车等商品大规模“以旧换新”,不仅能够推动高质量产品更快进入企业经营和居民生活领域,而且能巩固我国在新能源汽车领域的技术领先优势。如此机遇,有望开启汽车产业尤其是新能源汽车行业一个全新的上升周期。

梦析笔谈

