

餐饮业为房地产打工 高房租如何逼死餐饮业?

民以食为天,无论何时,吃饱吃好对中国人来说都是一件大事。近年来,餐饮价格节节攀升,民众对餐饮的支出也越来越多,在北京、上海等一线城市,过去吃顿中档水平的餐馆人均消费50元左右,现在要接近100元。但是今年餐饮行业的日子并不好过,餐饮行业增速陷入2000年以来除2003年非典时期的最低谷。为何会出现一方面人均花费越来越高,另一方面餐饮业利润却下滑甚至出现倒闭的奇怪现象呢?



调查显示,2002年到2012年10年间,餐饮业各项运营成本均快速上涨,其中房租上涨速度最快,平均上涨四五倍。

十年房租上涨5倍

2011年,企业续租门店的租金平均上涨30%。有媒体调查显示,有些企业门店的续租租金上涨达100%甚至更高。物业大幅上调租金,竞争激烈,议价能力不高的餐饮企业利润自然就会大大减少。

餐饮行业竞争激烈,消费者拥有自由选择的权利,消费者对餐饮业的涨价非常敏感。一般来说,餐饮

企业不敢轻易涨价,因为餐饮业向顾客转嫁成本后,相当数量的消费者很可能就会用脚投票,去其他企业消费。有的消费者还会减少消费,减少外出聚餐次数,最终影响企业盈利。

租金甚至占营收50%

知名餐饮企业俏江南董事长张兰日前在谈到企业经营中房租支出比例时表示,房租压力对企业过大。目前房租占营收比差不多在20%,因为公司在二线城市有一定的议价

能力,拉低了一线城市的租金,否则房租占营收比会更高。她同时表示,其他的餐饮店,租金可能要占营收的40%到50%,经营非常难。

对此,北京大学经济学院教授曹和平指出,租金在13%以下是合适的。由此可见,目前餐饮业的经营压力之大,房租成本之高。

房价高企 买房做餐饮也不划算

由于房租上涨幅度过快,有些资金实力比较强的餐饮企业会选择购买物业开店。目前,房价高企,一线城市房价更是动辄几万元一平

米,自己买物业做餐饮对于资金实力一般的企业来说不太现实。

目前A股上市公司中,餐饮企业寥寥无几,餐饮企业融资能力有限。即使能够买得起商业地产,做餐饮也不划算,现在很多餐饮业的净利润不过7%—10%左右,并不算盈利较高的行业。

餐饮业税费过高

餐饮企业现行的按营业额5%征收营业税,按2%收取的银行卡刷卡手续费率,是餐饮行业两个亟待解决的全国性突出问题。

面对危机,餐饮企业的一个共识是期望有关部门能够降低餐饮业营业税,由现行的5%降低到3%以下;与此同时,降低餐饮业刷卡费,由现行的2%降低到1%以下。

营业税过高压缩利润

现行餐饮税收政策对行业支持不够,5%的营业税明显偏高,不符合餐饮行业的实际情况。餐饮业和通信业均属于服务业,但是餐饮业营业税是5%、通信业营业税却是3%,餐饮业的营业税甚至比通信行业还高出2个百分点。

从表面看来,餐饮业营业税5%的税率似乎不太高,但在行业整体利润下滑、成本费用不断上升的情况下,税率标准对于餐饮业来讲,就显得比较高了。

如果下调营业税等税率,一方面可以减轻餐饮企业的税收负担,促进餐饮业持续健康发展,对就业起到拉动作用;另一方面,也可在一定程度上缓解餐饮业的价格上行压力,在扩大内需消费、调整经济结构方面具有积极意义。

银行卡刷卡手续费用过高

目前不同行业的银行卡刷卡手续费率不同,比如超市的刷卡手续费率为0.5%,餐饮业的刷卡费率为2%,这与珠宝等奢侈品行业的费率相当,不少企业一直高呼费用太高,这相当于多了一个大股东。由此,一些餐饮企业不愿意提供刷卡服务,给消费者也带来不便。

商务部原副部长张志刚曾表示下调刷卡手续费方案已经国务院批准,近期将出台。餐饮业刷卡费率下降有利于餐饮企业降低运营成本,同时还能方便消费者刷卡消费。

劳动力成本上升

近年来,中国人口红利逐渐丧失,餐饮业作为典型的劳动密集型产业,行业利润有所下降在所难免。2008年全国餐饮业从业人员月平均工资为1500元,现在全国餐饮业从业人员月平均工资为3000元以上,每年工资增速较快。

部分省市要求为农民工按城镇户口缴纳社保,餐饮业的人工成本大幅上升,也将进一步降低行业盈利水平。

【短评】

去年,中国餐饮业仍然延续了20多年来保持两位数增长的态势,餐饮收入超过2万亿元。今年上半年增速出现明显下降。餐饮业作为经济晴雨表,经济大环境不景气导致消费疲弱,是餐饮企业陷入困境的主因。近年来,房价、房租上涨过快、税费过高、原材料成本、人工成本的高企,也大大压缩了餐饮企业的利润空间。期望有关部门能够实施减税措施,扩大内需,让民众能够花更少的钱吃得更好,同时中国餐饮业也能尽快走出困局,一举两得。(摘自《腾讯财经》)

鄂尔多斯实业大佬非法集资 26 亿被查 涉案金额再创纪录

鄂尔多斯民间借贷的兑付危机仍未结束。与此前相继“出事”的孙小红、苏叶女、白昊非法吸存案的主角不同,李鹏飞是鄂尔多斯的“实业大佬”。鑫源泰公司的业务涉及收费公路、热电厂、污水处理厂、保障性住房等与政府社会公共管理运营职能的诸多领域,一度被视作鄂尔多斯“钱炒钱”风潮下,仍坚持“做实业”的典范,在当地评价颇高。

8月14日,鄂尔多斯东胜区公安局发布公告称,内蒙古鑫源泰投资集团有限公司(下称“鑫源泰公司”)董事长李鹏飞涉嫌非法吸收公众存款案已正式立案侦查。截至《中国经营报》记者发稿时为止,李鹏飞已经处在当地司法机关“监视居住”状态。

日前,公安机关整理统计的涉案债权人已达1600人。多位债权人称,此前公安机关调阅的鑫源泰账目显示,其涉案总额已有26亿元人民币。目前,当地公安机关正在对上述情况进行确认。如果属实,李鹏飞非法吸存案将超越涉案总金额23亿元的白昊案,成为鄂尔多斯非法吸存第一案。

一年前开始兑付危机

危机并不是在一刻之内爆发。李鹏飞民间借贷的兑付危机在一年前已现端倪。多位债权人向记者证实,从2011年4月开始,李鹏飞民间借贷的利息支付就已经“出现问题”,这导致了债权人集体的债务追索行为,但由于李鹏飞旗下实业颇多,债权人一直没有采用过激行为追索债权。

然而,事件在8月9日突然升级。由于对李鹏飞旗下资产的实际情况存疑,100余位债权人联合要求鄂尔多斯“打非吸办”彻查李鹏飞旗下的资产状况。“打非吸办”是鄂尔多斯打击非法吸收公众存款办公室的简称,是鄂尔多斯市政府设立的协调处理民间借贷案件的机构。

在此之后5天,鄂尔多斯公安局正式对李鹏飞以非法吸收公众存款罪立案侦查,公安机关开始调阅鑫源泰公司的经营账目。目前,相关债务清查工作正在进行当中。多位债权人称,公安机关调阅的鑫源泰账目显示,其吸存总额高达26亿元。

截至本报记者发稿时止,公安机关仍在对上述账目进行调查和核对,并进行确认。如果上述账目得到司法机关确认,李鹏飞案将刷新鄂尔多斯民间借贷案件金额的最高纪录。

记者了解到,李鹏飞案的债权人已经自行组成了“李鹏飞债权人委员会”,负责与公安机关和鑫源泰的日常沟通工作。目前,这种沟通模式已经得到了鄂尔多斯公安局的初步认可。8月23日,“委员会”在鑫源泰公司总部召开第一次会议。在鑫源泰公司的对面,就是鄂尔多斯中级人民法院所在。

在此之前,鄂尔多斯东胜区人民法院已经受理了李鹏飞和鑫源泰集团以旗下资产偿付债务的诉讼申请,总计涉及鑫源泰公司所属的5处资产。随后,东胜区法院将四起官司移送打非吸办处理,但仍有一起官司未予移送。据东胜区法院工作人员介绍,这起未移送的诉讼为某煤炭企业追讨李鹏飞名下公司所欠580万元煤炭款项,其他四起诉

讼则均为民间借贷追债诉讼。

日前,鑫源泰公司所属的全程52公里的大成收费公路经营权已被作价7000万元转让至内蒙古新大地集团。而李鹏飞在比邻鄂尔多斯的五原县投资的热电联产项目,也已由五原县政府接管。

实业亏损“沦陷”

李鹏飞是鄂尔多斯少有的“实业家”,一度在当地口碑颇高。经过早期经营典当行的资本积累,李鹏飞开始将自己的全部业务转向实业,并设立了鑫源泰公司。

截至本报记者发稿时止,鑫源泰公司总计有14个下属子公司,覆盖环保热电厂、污水处理厂、收费公路、生态旅游度假村、食品生产、畜牧养殖、酒店等业务,这些业务板块一度运营良好,而李鹏飞民间借贷的资金,也主要流向这些业务领域。不过,在公开场合,李鹏飞多次表示自己“不沾”民间借贷。

“在获得民间借贷之后,李鹏飞没有再向外放贷,基本上都用于具体业务的运转。”当地一位人士表示,记者了解到,除在鄂尔多斯外,多集中于比邻鄂尔多斯的五原县。鑫源泰公司旗下的环保热电厂和污水处理厂均设在五原县,总投资6.82亿元人民币,于2009年10月正式投产。

五原县招商局一位不愿具名的官员表示,李鹏飞是该县最大的招商引资对象,此番李鹏飞非法吸存案也将给五原县经济带来一定的影响,对于五原县这个年财政收入仅2亿元的地方,李鹏飞带来的项目让当地政府颇为重视。

知情人透露,2010年年底,巴彦淖尔盟五原县政府曾以公务员工资向李鹏飞旗下企业垫资,以解其热电厂缺乏资金之困。这笔资金据办案警方透露为2500万元。此外当地还有近百民众向李鹏飞借贷总计约3900万元。

除五原县环保热电厂项目外,李鹏飞在内蒙古达拉特旗也投资了同类项目,目前已经投产。此前,鑫源泰公司称,两个热电厂年盈利在5000万元以上。不过,鑫源泰一位财务工作人员告诉记者,五原、达拉特旗的两个热电厂年亏损额接近4000万元。

办案人员称,李鹏飞被监视居住时,其总公司账上余额不足1000万元。

官员身影大量涌现

尽管李鹏飞的“实业”身份为其与此前的孙小红、苏叶女、白昊等案有所区别,但是在李鹏飞案中,与上述案件共同之处在于,大量公务员出现在该案的债权人名单当中。

2012年7月底,出借人查询鑫源泰公司账目时发现,其中一位债权人名为“刘杰”,出借金额为20万元,此人与东胜区公安局局长同名,而出借人大会中,该债权人并未出现。据债权人回忆,当时李鹏飞解释该人实为某银行负责人。

李鹏飞案债权人向本报记者提供的一份偿债清单显示,转让大成收费公路经营权所获得的7000万元现金,总计偿还了约20位债权人的债务,其中就包括东胜区地方税务局稽查处领导尚某。多位债权人反映,鄂尔多斯打非吸办曾对他们



给予承诺,“这条路是跑不掉的。”多位债权人称,这份名单来自鄂尔多斯警方。但这一说法,记者未能得到证实。

同样的情况也出现在五原县,在李鹏飞案发后,其在五原县的环保热电厂项目已被当地政府接管。警方此前的调查显示,李鹏飞在当地吸收公众存款约6400万元。但是,“债权人委员会”认为,五原县环保热电厂项目估值至少5-6亿元,不能仅抵偿6400万元的债务。

这些资产转移的动作引发了李鹏飞案债权人的担忧,于是,在2012年8月9日债权人向政府提出彻查李鹏飞名下资产时,也一并提出涉及李鹏飞案的政府官员需要对案件处理过程回避。而在此之前,李鹏飞案的多数债权人,已经对李鹏飞的政界关系颇为了解。

李鹏飞毕业于鄂尔多斯财政学校,鄂尔多斯当地基层官员和诸多企业家都曾在此就读。他的一位高中同学向记者回忆,2006年举行毕业20周年聚会时,同学们前往五原县游玩,晚宴中当地四大班子负责人均前来致贺,足见李鹏飞在当地的影响力。而2010年项目投产后,李鹏飞宴请债权人,债权人则多以5000元、一万元做红包庆贺。

(摘自《中国经营报》)

购房挤占大半收入 房价严重侵蚀 居民购买力

收入分配不合理制约消费

在北京某小区菜市场的夜市里,26岁的周炜华告诉记者,他现在都是下班以后再跑到菜市场买水果,希望能便宜一些:“只能吃些普通的时令水果,像什么大樱桃之类的,七八十元一斤,根本都不敢想。”

为了能获得北京户口,去年刚从武汉某高校计算机专业毕业的周炜华选择到中关村一家民营软件企业工作:“公司是北京市认定的高新技术企业,能够拿到户口指标,但工资就不能指望太高了。”周炜华告诉记者,他很多去外企的同学月收入都在2万元左右,但自己的收入只有5000多元。

“虽然公司每年都有10%的工资增长,但感觉根本追不上物价,现在中午在单位周围吃个饭都要近20元钱。”周炜华给记者算了一笔账,现在房租每月1500元,吃饭2000元,再加上水电交通什么的,一个月的收入也就所剩无几了,根本没有闲钱再搞其他消费,“有时候再赶上同学同事结婚啥的,随份子的钱都快拿不出来了。”

周炜华表示,当初为了拿到户口指标,他跟公司签订协议,3年内离职要交违约金,所以等工作满3年后,他就准备到新薪酬更高的外企工作:“虽然会辛苦一些,但将来结婚生孩子花费会更多,这点钱根本不够用。”

“居民收入增长缓慢和收入分配不合理已经成为制约我国消费扩大的主要因素,现在是富人有钱,但日常消费有限,只能把钱存在银行里,花不出去,而穷人想消费却没钱。”商务部国际贸易经济合作研究院研究员梅新育分析说,合理的收入分配格局之所以有利于扩大有效需求总量,是因为高收入群体边际消费倾向较低,亦即增加的每1元收入中只有较少的部分用于消费,较多的部分用于储蓄;而中低收入群体边际消费倾向较高,亦即增加的每1元收入中有较多的部分用于消费。

“消费是生产的最终目的,当前我国很多商品产能已占世界百分之七八十乃至更高,继续依赖投资和出口高速增长来拉动经济增长的路子难以为继,扩大消费问题日益突出。”梅新育认为。

梅新育建议,在减轻消费者负担方面,政策的主攻方向应当集中在占人口绝大多数的中等收入及低收入普通居民所需要消费的商品与服务上,特别是减少流通成本,才能降低普通居民日常消费负担,提高他们在其他方面的消费能力。

房价上涨严重侵蚀居民购买力

29岁的杨洪涛在北京三元桥附近一家外企从事金融工作,但每天穿梭在高大楼大厦间的他依然不敢有大的消费。

“别看我收入相对不算低,其实都交给房子了。”杨洪涛告诉记者,去年底的时候他看到房价开始松动,就准备抓紧买房。

转眼过年以后,他发现原本没跌多少的房价又有上涨的苗头,就赶紧四处找房,最终在四环外选了一套90平方米左右的二手房:“各种费用加起来接近250万元,家里东拼西凑总算交足了首付,可贷款还要100多万。”

自从买了这套房子,杨洪涛和远在外地的父母就过上了节衣缩食的生活。他告诉记者:“现在每个月工资发下来,先被银行拿走大半,剩下5000多元的收入,虽然生活花费基本够用,但想到头上顶着百万元房贷,其他消费就先免了。”

“每次有额外的奖金都赶紧存起来准备提前还贷,爸妈也是尽量省出钱来帮我还钱,真是一套房子毁掉一个家呀。”杨洪涛对记者说,自己的同学中本科毕业就参加工作的,很多人在2008年房价还算低时就把房子买了,自己因为读研反倒把买房给耽误了,想想挺后悔的,“其实现在有钱没钱跟工作好坏没啥关系,就看谁工作早、买房早。”

“老百姓很大一块购买力都被房价的上涨所侵蚀了,这也是影响消费扩大的重要因素。”梅新育认为,食品和住房是老百姓日常最重要的生活必需品,具有很强的刚性需求,这两项价格走高,将对我国的消费需求和产业发展产生很大负面影响。

“根据中国的人地关系,在较长时间跨度内,食品和房价上涨是必然趋势,制成品价格则会相对下降。”梅新育建议,国家要继续控制房地产市场泡沫,加强保障房的投资建设力度,这样一方面可以改善收入分配格局;另一方面可以让国民收入中更大的份额投向贸易商品消费,而不是被迫用于住房消费。(摘自《人民日报》)