

# 租金飛漲 頻鬧電荒 配套物流欠佳



■緬甸在外商眼中早以「免電」著稱，圖為停電中的仰光。資料圖片

港企轉戰緬甸 系列四之三 挑戰重重

# 轉戰緬甸 變越南翻版？

緬甸，真的能成為港商的樂園？港商磨拳擦掌之餘，也不得不考慮嚴峻的現實問題：地價暴漲、租金飛升、產業配套缺乏、電力供應匱乏，以及港口吞吐量小、物流運輸成本高等問題，與8年前的越南多麼相似。難怪有港商問：緬甸會成為第二個越南嗎？港商需警惕的是，一旦海外投資大量湧入緬甸，勢必推高本來已嚴峻的電力和物流成本。另外，緬甸政局尚未完全明朗化，未來政局變動可能會影響外來投資。

■香港文匯報記者 李昌鴻、熊君慧 緬甸報道

自2011年吳登盛當選緬甸總統後，他厲行改革開放，大力發展本國經濟，吸引了海內外的高度關注。由於緬甸只允許本國人購地，一些先知先覺的本地人、華人及台灣和新加坡等地投資者，紛紛通過各種關係與本地人合夥購買大片土地，地價和租金近幾年來像坐火箭一樣瘋狂飆升。

## 土地4年升價10倍

新加坡華人唐先生與當地人合作，在仰光近郊擁有大片土地。他告訴記者，4年前軍政府當政時，緬甸土地根本不值錢。可是近4年來，由於國外投資者大量湧入，地價已上漲了5至10倍。記者在仰光城區了解到，城區地價更是3年內飆升20倍，主幹道附近一小塊土地的價格高達1億緬元（約合11.56萬美元）。

來自台灣的王先生就因土地而獲利。王先生與當地女子結婚後，以太太名義買下大量土地，目前正在加蓋廠房，準備對外出租。「近4年緬甸地價漲得很厲害，4年前一英畝4,000萬緬元，現在要4億緬元，上漲了9倍。」當記者追問原因時，王先生表示，緬甸炒風盛行。政府未放寬汽車進口之前，大量資金炒賣汽車，一輛用了20

年的日本二手汽車轉手可賣5萬至6萬美元。汽車進口放寬後，大量海內外資金便轉戰土地。

## 月租堪比深圳二線

地價的高漲大大推高了租金。王先生名下廠房每月租金為3.5美元/平方米，折合20多元人民幣。聽到這一數字，考察團成員都嚇了一跳，大呼「有無搞錯」，有的搖頭表示放棄。已經在仰光近郊租廠的香港新興集團主席何廣健也感歎緬甸廠房租金高。因為動手較早，他所租的舊廠房月租金2美元/平方米。另一位港商李先生在仰光近郊廠房租金稍高，月租2.2美元/平方米，這一價格已經高於深圳關外的租金。

如果說地價和租金飛漲令港商倍感壓力的話，那麼，作為工業生產的最根本保障的電力供應無法保障，則令港商倍感頭疼。港商在仰光近郊3D服裝工廠考察時，恰好碰到工廠停電，工廠只得用柴油發電機發電，轟鳴的機器散發出難聞柴油氣味，令大家紛紛掩鼻。

## 柴油發電成本更高

工廠為了省電，沒有安裝電風扇，攝氏35度的天氣讓員工和來訪港商熱

得渾身冒汗。工廠負責人說，緬甸一年至少要停電一個月，居民生活用電優先供應，工廠電力經常得不到保證。精明的港商立刻打算柴油發電成本，但發現在緬甸用柴油發電每升折合5元多人民幣，與珠三角一樣高。再比較電價，折合成人民幣大約每度電1元，比珠三角要高。

當天返途中，大家討論的焦點都集中在電力緊張以及柴油發電成本上。就在當天晚上，記者回到仰光市中心，在一家超市購買日用品時，竟然也遇到停電，而且一停就是半個多小時，顧客只能以手電筒購物。緬甸電力短缺之嚴重可見一斑。未來境外投資者湧入之後，原本脆弱的緬甸電力供應勢必百上加斤。



■新加坡華人唐先生表示，緬甸地價近4年升5至10倍。

## 投資緬甸多重挑戰

類別	內容
地價	暴漲十倍
廠房租金	每平方米2至2.2美元
物流	成本高
港口	仰光港年吞吐量35萬標準箱
電力	嚴重短缺
交通	缺乏高速公路、基礎設施較差。
融資	貸款利率高達15厘，融資難，地下錢莊肆虐。

製表：李昌鴻

■記者到仰光港觀察，四周相當空曠，碼頭未有繁忙的作業。  
李昌鴻 攝片



■港商何廣健租借的廠房老舊，但每平方米租金每月都需要2美元。 李昌鴻 攝

# 產業缺配套 港口效率低

緬甸自身工業基礎薄弱，產業配套不足十分嚴重。據當地華人服裝廠負責人羅女士介紹，工廠要從福建進口輔料，從雲南進口布料，費時費力費成本。香港製衣同業協會副會長簡曼麗表示，因產業不配套，需從珠三角等地進口服裝的相關輔料，會消耗很長時間，影響生產。

香港工業總會副主席劉展灝對此也早有警告。他告訴記者，因為緬甸的產業不配套制約了港商的轉移，目前也只剩一小部分港商前往緬甸投資，難以形成氣候。

產業配套不足影響港商積極性，而港口和公路運輸難更令眾多港商卻

步。記者在緬甸最大的城市仰光看到，偌大的城市幾乎看不到立交橋，許多道路並不寬闊，車輛其實也不多，卻常出現塞車現象。連通港口的道路不及珠三角的105國道，沒有一條真正意義上的全封閉立交的高速公路。若從仰光到市外近百公里，汽車需走兩小時。

## 欠高速公路 深水港在建

為了解貨物出口情況，記者來到仰光港口，看到四周十分空曠，沒看到繁忙的碼頭工人在作業；稀稀落落堆放一些集裝箱，有兩輛拖車在拖貨。據了解，仰光港年吞吐量35萬標準箱，跟深圳港去年的2,172.8萬標準箱比，僅是一個零頭。從事物流行業的香港朗基貨代公司老闆古先生介紹，從中國進貨經新加坡轉口仰光需近20天，仰光港國際航線少，從仰光轉口新加坡需5天時間，港口作業效率不到香港的一半。而仰光亦正興建深水港碼頭，但最快也要兩年多時間。



■緬甸的銀行貸款利率達15厘，港商均不打算在緬甸融資。 資料圖片

## 外資瘋湧推高生產成本

對於目前緬甸工業土地租金快速飆升，很多港商擔憂，隨着國外大量的企業轉往低成本的緬甸，龐大的需求必將進一步推高租金、物流和生產等成本。

從事塑膠包裝生產的港商何廣健告訴記者，在仰光近郊租用了3,000平米舊廠房，租金為每平米2美元，這一價格已十分高，相當於深圳原關外廠房的價格，「有不小壓力」。為避免業主一年一個價，何廣健希望與廠房老闆簽訂5年或10年的長期租約，但遭到拒絕。「業主是當地華人，只願意一年一簽，並明確表示明年租金至少要漲10%。」

## 塞車不絕 物流成本升

何廣健說，近兩、三年雖然上漲幅度不會太大，但他擔憂，如果大量的外資湧入，5至10年後廠房租金必將成倍上漲。除了租金外，大量的外資湧入，緬甸也因道路不完善，嚴重塞車而帶來時間成本、運輸費用不斷上漲，整體物流成本也勢將推高。因電力短缺，何廣健購買柴油發電，他擔心如果大量企業用柴油發電將令柴油也出現漲價，



■大量外資湧入緬甸，將推高當地通脹。圖為緬甸主要城市曼德勒的市容。 資料圖片

而從事製衣廠的港商李先生告訴記者，公司在仰光近郊設立的成衣廠，每平方米租金達2.2美元，這已高於他們在深圳石岩開設的工廠租金。「如果不是看好緬甸5年免稅以及歐盟的免關稅政策，否則肯定不會考慮緬甸。」

## 房價飛漲 通脹恐升溫

不過，李先生目前要解決的一個現實問題是緬甸房價也開始上漲，仰光城郊一套三房兩廳90多平方米的樓房，售價高達20多億緬元，折合20萬至30萬美元，也相當於深圳關外的房價。一葉知秋，他感歎：「緬甸房價飛漲也不遠了。」

## 貨息達15厘 地下錢莊盛行

緬甸雖然在人力成本和免稅方面有大吸引力，但金融系統發展仍非常不完善。目前，當地銀行的存款和貸款利率均十分高，分別超過7厘和15厘，許多企業因過高成本和有限的額度而有所制約。新加坡華人洪先生希望前往緬甸考察的港商早有心理準備。

據了解，目前，香港沒有銀行與緬甸有業務往來關係，只有中國工商銀行與緬甸銀行有業務關係，以及新加坡的大華銀行等與緬甸有業務關係。因緬甸有外匯額度管制，加

上其貸款利率高達15厘，相比而言，歐美及香港等地資金成本便宜，利率僅2厘至3厘，因而很多外資企業都通過地下錢莊匯款轉賬。因此，緬甸地下錢莊十分盛行，客戶只需通過地下錢莊匯款，數百萬美元在半小時內便轉到緬甸國內賬戶了，十分方便。

港商何廣健表示，緬甸貸款利率高得嚇人，承擔不起，也不打算在緬甸貸款，他會選擇分批次、小額度、每次數萬美元電匯入緬甸賬戶。

## 政局未明朗 法制欠完備



■緬甸華人邱先生的家族因當地動盪受到很大衝擊。 李昌鴻 攝

港商李先生指，緬甸政局還不是很明朗，擔心萬一今後政局出現變化，收緊經濟政

策，可能全盤皆輸。

## 港商憂政局不穩無保障

眾所周知，50多年來，緬甸一直由軍人執政，目前公開選出的總統吳登盛也是軍人出身。而昂山素姬領導的民盟為反對派，雙方政治紛爭不斷。現時緬甸局勢仍未完全平穩，而緬北克欽族與中央政府衝突也未完全了斷。因此，一些港商擔憂緬甸政局是否全面穩定和真正成為一個法制日益完備的市場經濟國家。如果有一天軍人再度干預政治甚至封閉起來，港商的投

資損失就將會很大。緬甸華人邱先生一家便深受其害，家族幾次動盪都與當局政策變動有關：1964年，因政府推行國有化政策，邱家的財產被充公；1967年發生排華事件，緬甸華人受到前所未有的歧視，所有華校被關閉，華文被禁使用，家族事業受到巨大衝擊；1986年，緬甸政府推行新貨幣政策，華人手中持有的大量的舊貨幣便成為廢紙，邱家財產大量貶值，幾乎化為烏有，邱父一場大病，之後不久便過世。作為在緬甸投資的新兵，港商何廣健沒有那麼強烈的感受。但他擔憂，緬甸政局不穩，再次閉關鎖國，西方國家對其紛紛制裁，港商的投資肯定會大受影響。