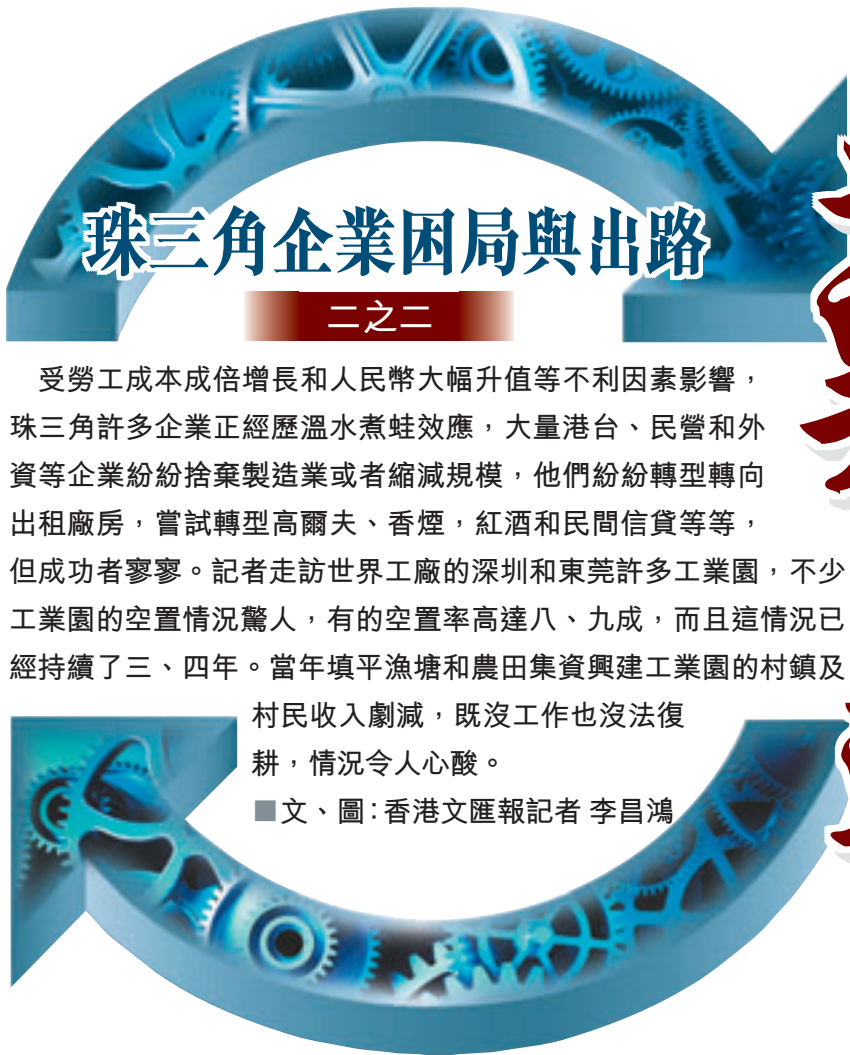


# 寧賺薄利不做廠 工業園十室九空

■龍華一工業區廠房變成廢品收購站和倉庫。



## 珠三角企業因局與出路

三之二

受勞工成本成倍增長和人民幣大幅升值等不利因素影響，珠三角許多企業正經歷溫水煮蛙效應，大量港台、民營和外資等企業紛紛捨棄製造業或者縮減規模，他們紛紛轉行轉出出租廠房，嘗試轉型高爾夫、香煙，紅酒和民間信貸等等，但成功者寥寥。記者走訪世界工廠的深圳和東莞許多工業園，不少工業園的空置情況驚人，有的空置率高達八、九成，而且這情況已經持續了三、四年。當年填平漁塘和農田集資興建工業園的村鎮及

村民收入劇減，既沒工作也沒法復耕，情況令人心酸。

■文、圖：香港文匯報記者 李昌鴻

# 艱難轉型

## 工業園轉搞房地產



■龍華橫嶺工業區一棟工廠，因空置而變身為幼兒園。

在東莞和深圳許多空置工業廠房，因空置過久難以出租，加上商業和地產價值倍增，珠三角許多工業園正在逐步轉變為商業地產或者民用住宅。然而，工業園變房地產，卻不是每個地方都適合，靠近深圳的工業園當然有條件轉搞房地產，但在一些離深圳較遠的地區，由於缺乏必要的人流，商場及住宅即使蓋得再豪華，也難帶來消費及買家。

目前，由於廠房空置，為了提高利用率，許多廠房老闆或者股東將其轉變為商業中心或購物大廈。記者在東莞長安一工業區看到，其上萬平方米的工業廠房已變身為購物中心，裡面設置了電子產品和服裝等無數種類商品。但是，其業務也並不是很紅火，許多商店老闆頻繁轉手。

### 深圳周邊空置廠房易轉型

再走到龍華大瀨，儘管周邊工業區密佈，因老闆撤離而空置的廠房已改造成服裝城，這一轉變令該棟樓老闆起死回生。而在龍華橫嶺工業區，一棟廠房已變身為幼兒園。該工業區周邊已成為附近民居的商業中心。

許多地產商盯上了深圳周邊的空置工業園及廠房，他們期望深圳市政府能夠出政策，將該工業區轉變為商業地產，進行商業或住宅甚至城市綜合開發，從而可以帶來巨大的利潤空間。

## 民企轉行賣紅酒小額貸款

與港台商人類似的是，珠三角許多民營企業同樣也在去製造業化。他們紛紛轉型服務業，將大量的資金投向紅酒、擔保和小額貸款等高回報行業。

### 紅酒賺5成 做工廠賠錢

幾年前在東莞從事電子行業的彭偉建告訴本報記者，他公司生產電視高頻頭，儘管去年公司銷售3-4億，但仍虧錢。因看到紅酒熱銷，他將工廠轉給親戚打理。他便在深圳成立天地偉業商貿公司銷售中檔紅酒，年銷售金額達數千萬，利潤好的高達50%，與製造業不到5%的毛利率相比簡直是天壤之別。

### 深圳小貸款公司3000家

「一比較就知道了，這樣誰還願意做製造業？」他反問記者。目前，深圳和東莞至少有5,000-6,000家紅酒銷售商和代理商，這些老闆很多是從製造業轉型過來的。此外，深圳擔保業內一資深人士谷先生告訴記者，深圳擔保和小額貸款至少有3,000家，較五年前增長了許多倍，其中的錢有很多來自製造業。

# 港台資拓服務業



■龍華橫嶺工業區空置率高達近九成。



■黃文彬表示，轉型內地家居消費市場潛力巨大。



■顏志明稱，現在不做工廠，只做廠房出租業務。



■黃明智稱，已將工廠規模縮減了1/3，並轉型香煙製造和高爾夫球場等。

「製造業太苦太累不說，關鍵是沒有錢賺甚至還會虧本」。從事塑膠生產的港商何廣健說這話時是滿臉的無奈。2009年他公司銷售收入還達數億，利潤近千萬，可是去年卻出現20多年來少見的虧損，今年更是受東南亞的競爭到了無單可接的地步。

### 製造業沒錢賺甚至虧本

於是，他除了將工廠搬遷至低成本的緬甸外，還在惠州購買了近百畝土地，一部分用於建設農產品物流園，以分羹珠三角巨大的農產品市場，另一部分用於種植高科技農產品。但是，他發現吸引外來投資並不順利，其物流園仍是一片空地，因缺乏資金和技術，其農產品種植也未有什麼進展。

在香港上市主要從事銷售布料、成衣及其他有關配飾業務的寶源控股，其董事局主席黃文彬告訴本報記者，因勞工成本大幅上升和人民幣升值等，珠三角製衣業陷入成本無利潤的困境，公司並陷入虧損。他稱，為了生存發展和拓展內地市場，公司不得不進行業務轉型。在今年初，公司以6,000萬港元收購了中山知名的家居公司普納度，最近該公司發佈業務預告，上半年扭虧為盈賺7,846萬元。他坦言，由於環境變差，從事加工貿易的製造業已沒有什麼希望。但是，珠三角像黃文彬公司成功轉型的港企可謂鳳毛麟角。

### 結業做包租公有微利

與港企類似的是，台資企業和民營企業等也紛紛撤離製造業或者縮減規模。在惠州從事工藝禮品生產和研發的前深圳台商協會副會長賴



■儘管低價招租，龍華橫嶺工業區仍招不來企業。

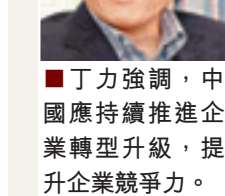
志明告訴記者，四、五年前，他公司在惠州有200-300人，年盈利數百萬，可是金融危機、歐債危機、人民幣升值和大陸成本高漲，其公司兩三年前便出現虧損，直歡製造業太艱難。於是，他兩年前已關閉工廠，將之前自己買的廠房出租給別的企業。

此外，他還尋找其他空置廠房，將其租下來，整理一下再設法轉租給別人，從中賺些租金。儘管一年賺的錢不多，僅數十萬元，維持他和家人基本生活，但他已心滿意足了，這無疑免去了以往從事製造業的諸多苦惱。賴志明感歎，如果不是年紀已60多歲和文化差異，他可能會轉到東南亞設廠。

### 改經營香煙及高球場

深圳台商協會會長黃明智，他告訴記者，現在的珠三角營商環境很不好，以往主要從事電子和燈具生產公司，業務也出現下滑三四成，而勞工成本卻成倍增加。為了應對這一不利困境，他便將其工廠規模縮減1/3。他將以前賺的錢投入捲煙和高爾夫，與大陸一捲煙廠合作，在台灣生產「阿里山牌」香煙，因定價較高，利潤不錯。而他在大陸與人合夥經營的高爾夫球場也帶來較好的回報。

## 專家：高地價扼殺製造業



■丁力強調，中國應持續推進企業轉型升級，提升企業競爭力。

曾經輝煌的珠三角，時移勢易，因成本過高和營商環境改變，許多企業在轉型升級上找不到方向，經營無以為繼，令曾經承載「世界工廠」稱號的珠三角，漸失去了往日的光彩。廣東省社會科學院科研處處長、教授丁力接受本報記者採訪時認為，由於內地土地財政、高通脹壓力等不利因素影響，中國原本有3-5年的產業轉型升級良機卻因此被扼殺。

### 土地財政拉高地價及成本

丁力認為，國家和廣東省多年來一直大力推動珠三角經濟結構調整、產業轉型和升級，從而增強中國製造業競爭力及經濟發展優勢，原本有一段較好的時機，可是，因內地推行土地財政，從而推高了地價，間接推高了房價，加劇了企業成本和百姓生活成本上漲的壓力。與此同時，內地貨幣超發，這無疑加劇了通脹壓力，推高了全國生活成本和企業成本。這些不利因素綜合交織作用，令中國喪失了低成本的競爭優勢。

### 轉型應是發展高端製造業

他指出，許多企業因成本過高無利可圖，加上融資困難，他們乾脆不升級轉型，直接關門或者撤離珠三角，從而令轉型升級得不到可持續的有

效推動。丁力強調，中國製造業轉型並非是轉向服務業化，而是在資金、技術、創新、設計、品牌、渠道等向製造業的高端發展，絕非簡單地轉向服務業，而服務業要重點發展生產性服務業。只有這樣，中國經濟才有可能在全球具有競爭優勢。

### 銀行熱衷炒賣 實體經濟失血

綜合開發研究院（中國、深圳）副院長郭萬達表示，目前，中國製造業面臨的困境是實體經濟難獲得融資，僅深圳中小企業資金缺口就高達6,000多億元人民幣，整個珠三角的資金缺口至少上萬億元。可是，目前許多銀行熱衷頻繁地推出理財產品，吸引巨量資金，這些資金追逐利潤較高的理財產品，卻鮮有資金直接順暢地進入製造業，推動其轉型升級。

### 供大量就業 製造業非雞肋

深圳一位不願透露姓名的業內專家亦警告稱，13億人口的中國，一定要有強大的製造業，就如德國和日本這些先進經濟體，也有強大的製造業做後盾，一方面可帶動國家經濟，另外製造業帶來的就業職位也十分巨大，如近日幫蘋果做代工的富士康，為應付蘋果即將推出的iPhone 5s及iPhone 5c新手機，在深圳及鄭州，一招聘就招9萬人，所以說，製造業絕非雞肋。

## 合資工業園陷困境 村民無錢分



■梁忠建稱，其在龍華一工業園因空置，而令一年損失數百萬元收入。

由於營商環境惡化，許多企業撤離珠三角或者關門歇業，導致珠三角大量工業廠房空置，令許多工業園老闆和村民收入大幅縮水。恆豐調集團董事長梁忠建表示，他作為龍華一個工業園合夥開發商，現在因工廠空置令一年就損失數百萬收入，而村民一家以往每年分紅10萬元已一去不復返了，村民當年填了漁塘和農田建工業園，而今想種田養魚也沒有辦法，境況淒涼。

### 村民每戶年分10萬不再

記者在深圳龍華橫嶺工業區看到，7-8棟工業廠房僅有3-4家工廠在生產，可謂十室九空，而且還缺少人，打出一幅招聘廣告也鮮有人前來應聘。一些工業廠房前儘管打着

低價招租的長條幅廣告，卻長時間無人問津。記者在一工業區牆上看到有人打出醒目的「超」低價廠房招租廣告。在該工業區一棟老一點廠房，記者看到，該廠房已變身廢品收購和存儲站。記者現場看到大量的礦泉水瓶裝滿了一個巨大的塑料袋，一些工作人員在不停地整理和往貨車上裝廢品。現場一片狼藉。該廢品收購站一吳姓男子告訴記者，三、四年前該工廠因老闆租不出去，只得低價租給廢品收購店老闆。記者在東莞長安和道滘鎮採訪時也發現，不少工業區空置，老闆降價出租，卻難以租出去。

### 工業園空置三年無人租

梁忠建表示，因受企業撤離影響，其有兩個與龍華當地村民合夥的工業園蒙受巨大的損失。其中位於龍華繁華地段的橫嶺工業區，面積3萬多畝，空置率高達8、9成，目前已空置了三年。他在龍華大瀨與當地村委會

作開發的高峰工業區也有3萬平方米，目前已空置了兩年。僅一個工業區因空置一年租金就損失700-800萬元，他一年損失了300萬，而村民平均每戶損失10多萬。

### 漁塘農田填平無法復耕

他稱，以往每年10多萬的分紅令許多村民笑得合不攞嘴，如今沒了分紅只得靠出租房獲取一些微薄的收入，他們當年是填了漁塘和農田建工業園，而今想種田也沒法種，他們都愁眉苦臉甚至心裡發慌，不但沒有分紅，也沒有工作和工資，而當地的店舖和房屋出租亦受到很大影響，有的農民店舖銷售和房租收入下降了數成。

與深圳相比，東莞因作為加工貿易的世界工廠，大量企業撤離，許多村鎮政府因廠房租和稅收下降，他們因此欠下數億甚至數十億銀行貸款，而農民則因大量房屋空置而互相嗟歎，尤其是那些借下高利貸建樓的農民更數世道之艱。