

工業界呼籲增商貿地抑廠租鼓勵回流

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新一份施政報告公布在即,市場預料會集中扶貧政策,但工業界就不敢有厚望,估計未有扶助工業發展的政策。業界指,香港正面對「工業回流」的時代趨勢,「Made in Hong Kong」仍然非常值錢,政府不應忽略業界訴求,而要好好把握時機,為業界提供硬件軟件,如興建政府工業大廈,提供資助扶助發展等,以免香港經濟發展繼續單一化。

Made in Hong Kong 好值錢



鍾國斌

立法會紡織及製衣界議員鍾國斌接受本報訪問時坦言,對新一份施政報告未有期待:「失望就一定會,而家放風都係講扶貧。無錯,扶貧當然重要,但政策照顧要全方位。一味只照顧低收入人士,而忽略工業發展並不妥當。首任任期得5年,原本以為今年會有新的經濟發展策略,如發展新產業等,但似乎第2年亦只會老調重彈,無甚麼發展願景。」

人幣工資齊漲 內地優勢減

鍾國斌指本港正面對「工業回流」現象,過去內地市場的優勢在於低廉的成本,勞工、工廠成本都平香港一大截,但時代變遷,今日環境已然不同,人民幣每年升值下內地勞工成本急增,「深圳開間地請個人要港幣5,000元,仲未計包食住,差香港只係幾千蚊。」

工廠亦然,雖然香港較貴,但高增值行業所需用地並不多,一般1萬呎已夠用。鍾國斌近年就接觸近百間中小企業有意回流香港,當中不少屬高價成衣行業,例如皮草行業等。

高價成衣中小企最想回流

另一原因,在CEPA的協助下,香港產品可以零關稅進口,而香港進口歐美材料則是無關稅的自由港,相比內地進口外國材料關稅要約20%,一來一回,節省的關稅補貼在香港的勞工支出上,已彌補兩地勞工成本的差距,但附加的「Made in Hong Kong」就非常值錢,因此不少行業已「計到數」,政府應該鼓勵業界重返香港。

工業物業租金年升1成



趙偉雄

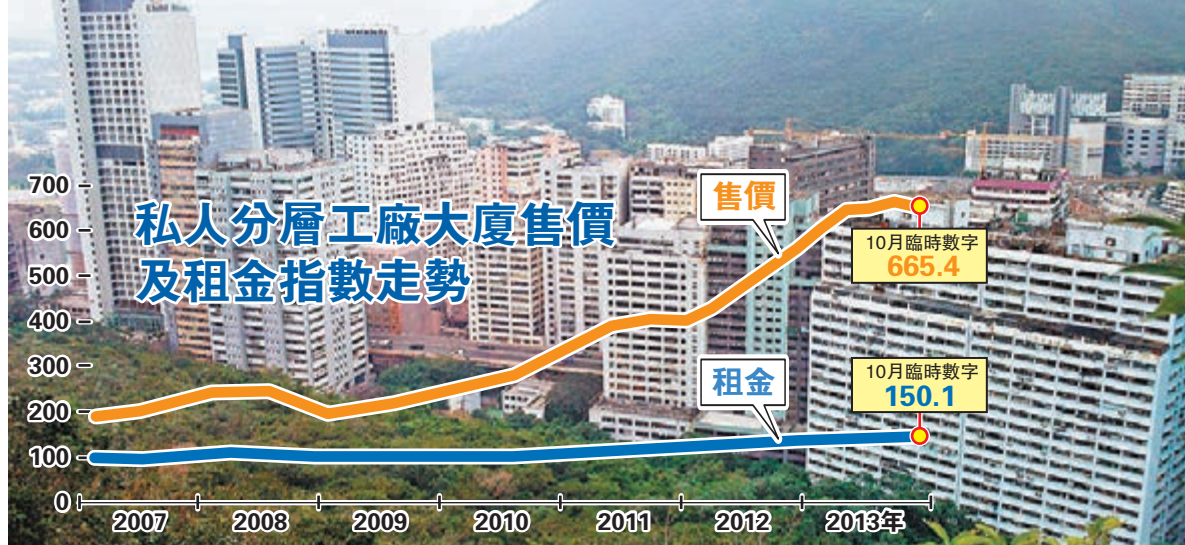
香港文匯報訊(記者 涂若奔) 是否有越來越多港企回流香港,政府暫無具體數據公布,但從不斷高企的工業物業租金或許可見一斑。據高力國際(香港)工業服務部高級董事趙偉雄統計,過去3年本港的工業物業租金平均已升3.4成,即每年升1成,2013年雖升幅有所放緩,但平均也達7%-8%。

貨倉出租率9成 供不應求

趙偉雄接受本報訪問時表示,目前本港的工業物業出租率約為7-8成,仍有不少空置,但優質物業的出租率較高,且續租的租金水平最多已升5-6成。貨倉的出租率更高達9成,幾乎「爆晒倉」,呈現供不應求的態勢,雖然今年會有新貨倉增加供應,但估計全年的貨倉租金會再升2%左右。

對於承租者的具體情況,趙偉雄指無統計數字披露,但相信大部分來自從事通訊科技、物流、維修、食品加工、貿易等行業的公司,以及近年來興起的數據中心。據他介紹,數據中心對工業物業的需求尤為強勁,動輒需要4、5萬呎甚至十萬呎以上的面積。在此形勢下,一些舊貨倉甚至也轉為數據中心用途。

對於工業用地是否足夠,他未有正面回應,指雖然目前的工業部面積不小,但一般的中小企業較難申請到土地,往往只能在舊式的工業大廈發展。另外,即便政府批出更多土地,但若有發展商願意承接,也是一大疑問,因為發展商更青睞於建造寫字樓,對建設廠房地意的意願不高。



他又提出其他建議,包括利用更新人士、新移民的勞動力;以及將一些正在規劃或排隊規劃的土地,暫時性地出租給有意創業人士作臨時買賣場地,讓本地工商業市場更加充滿活力;「其實政府只要出句聲支持本土工業,大家可以坐低慢慢傾點做。(但實際上)無囉。」

現代工業科技創新無污染



莊成鑫

從事紡織業數十年的業界老行尊莊成鑫亦認為工業回流屬大勢所趨,但提醒政府不要「好大喜功」,重蹈之前科學園、數碼港的覆轍。建議可發展一些中小規模的工廠,多給予中小企發展機會,例如設計成衣、鞋、傢具等,給香港人「平台」發揮創意,「好過俾錢佢哋」,再通過小型廠房製造產品,打造「香港製造」的高檔市場。「唔好誤導青年人,以為工業一定污染、噪音、含科技,其實有好多創意。」莊成鑫說。他又指,之所以工業回流,人才亦為一大因素。雖然內地人才多,但職業道德上不如港人,而且經常流動,辛苦培訓人才卻可能為他人作嫁衣裳,反觀香港人學歷經驗一目了然,流動性亦較內地低,這方面有優勢。

活化工廠提升租金籌檢討

近年工廠租金急升,莊認為工廠活化亦為導火線之一。建議政府活化市區工廠的同時,一些位置相對偏遠的工廠不應活化之餘,更要保留甚至改變,可考慮於新界西北(如天水圍)興建工廠,又或重建一些7層高的徙置工廠,設特惠租金及門檻,給創新一行業、成衣設計、藥物研究等高增值行業進駐,可帶動當地就業。

作為中華出入口商會會長,莊成鑫亦期望港府與內地多溝通,放寬本港產品進入內地的門檻,因為現時內地對本港產品的審批嚴格,往往耗時多年,投入資金數百萬元才可於內地售賣。

業界就工業發展的意見

- 工業總會主席劉展灝: 期望政府在葵涌、荃灣、大嶼山等地區,多批一些土地建工業部
- 工業總會:
 1. 政府應吸引附加值高及增值力強的產業,將其部分工序回流香港生產
 2. 政府開闢新工業用地時,應考慮選址能否把珠三角生產基地及香港運輸物流中心連繫起來
 3. 善用邊境禁區土地和適當開闢大嶼山土地
- 中華出入口商會會長莊成鑫:
 1. 可發展一些中小規模的工廠,給予中小企「平台」發揮創意,再通過小型廠房製造產品,主打高檔市場
 2. 活化市區工廠的同時,一些位置相對偏遠的工廠不應活化
 3. 建議可於新界西北(如天水圍)興建工廠,又或重建一些7層高的徙置工廠,設特惠租金及門檻
 4. 希望港府與內地多溝通,放寬本港產品進入內地的門檻
- 立法會紡織及製衣界議員鍾國斌:
 1. 政府應鼓勵工業界回流香港
 2. 利用更新人士、新移民的勞動力
 3. 將一些正在規劃或排隊規劃的土地,暫時性地出租給有意創業人士作臨時買賣場地

製表:記者 顏倫樂

工總：用地不足成最大障礙



劉展灝

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 工業總會主席劉展灝接受本報訪問時指出,近年來許多企業有回流香港的意願,希望將其核心部門搬回香港,特別是一些高附加值的產業,有助打造「香港製造」的品牌效應,令產品較「中國製造」更受市場歡迎。然而本港的工業用地嚴重不足,成為阻礙回流的重大因素。

政府應鼓勵高增值產業返港

早前政府就新一年度《施政報告》和《財政預算案》展開諮詢時,工總曾提交多項建議,其中包括,建議「政府應吸引附加值高及增值力強的產業,將其部分工序回流香港生產。政府開闢新的工業用地時,應考慮選址能否把珠三角生產基地及香港運輸物流中心連繫起來,例如善用邊境禁區土地和適當開闢大嶼山土地」。

被問及為何提出有關建議時,劉展灝表示,香港工業已入內地三十年,隨著營商環境的改變,現時在珠三角發展工業日益艱難,已經完全沒有了廉價土地和勞工的紅利,業界面對的壓力越來越大。同時業界亦認為,如果香港完全無工業將會令產業空洞化,因此工總希望促成部分核心工業、或是附加值高的工業返回香港發展。

發揮「香港製造」品牌價值

他強調,此舉不等於將內地工廠整個搬回香港,生產部門只是工業的其中一個環節,其他包括產品設計、產品開發、營業部、售後服務

空置連跌4年 工廈租售價跑贏

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本港工業式微,工廈租金成本太高亦為原因之一。翻查差估署資料,分層工廠大廈的空置量自2009年開始已連跌4年,至由8%跌至5%,顯示市場對工廈存有需求,但供應量不足的情況下,工廈售價與租金一直攀升。統計去年截至10月,工廈的售價指數就升了12.25%至665.4點,租金指數升了8.5%至150.1點,租售價都跑贏所有物業類別。業界希望增加工業用地的呼聲愈來愈高。

據差估署去年初發佈的《香港物業報告2013》,私人分層工廠大廈的使用量自2009年發生明顯變化,當時工廈仍有過剩的問題,使用量只得負312萬方呎,當年落成量3.2萬方呎,空置量高達1,494萬方呎,空置率8%。但3年後的2012年,情況急劇轉變,使用量升至162萬,超過落成量49.7萬方呎約3倍,空置量大幅下降至929.8萬方呎,相等於空置量5%,反映業界需求上升。而這4年間,工廈的新增供應極少,平均每年只得27萬方呎的落成量,簡直杯水車薪,工廈2012年更加成為炒賣目標,情況自去年2月底政府推出雙倍印花稅才有所收斂。

部、會計部和物流部門等核心部門都可返回香港發展。

另外,打造「香港製造」品牌效應也是業界的期望,劉亦視之為「工總主席任內的一大目標」。他指內地消費者對「香港製造」有信心,凡在香港生產或是加工的產品,售價可定得較高。例如香港設計的時裝,「Made in China」可能只賣一千元,但Made in Hong Kong就能賣到1500元。這500元就是香港製造的品牌價值。

在他看來,食品、時裝、手錶、珠寶、電子產品以及高端印刷等行業,最能發揮「香港製造」的品牌價值,甚至只要加入一些香港元素進去,都可以比內地同類產品賣得更貴。對於這些產業,政府應推出鼓勵政策,吸引他們回來。

冀在土地稅項對業界支持

劉展灝指,工總旗下不少公司表示希望回港發展,將「香港製造」發揚光大,但要視乎政府是否有政策支持,其中最重要的就是土地上的支援。「(企業)需要打形象、打品牌,如果返來是在某工業大廈18樓C座,(老闆)帶客戶參觀時,他會覺得沒品牌形象。需要規模的廠房給人看才行啊」。業界的最低要求是希望遷入工業部,然而目前工業部已經「爆晒棚」。

談到即將發表的施政報告,作為工總主席的他,最大的希望是「施政報告多一點工業政策,支持香港工業,幫助中小企發展」,包括給予稅項減免以及費用抵稅減免等,但最重要的仍然是土地。「有土地政策、減稅政策和鼓勵政策,香港才會有吸引力,才會有利於打造香港製造的品牌」。

空置連跌4年 工廈租售價跑贏

均每年只得27萬方呎的落成量,簡直杯水車薪,工廈2012年更加成為炒賣目標,情況自去年2月底政府推出雙倍印花稅才有所收斂。

冀增廠地供應防斷層

若將時間推前至2007年,7年間售價如同火箭般急升,售價指數由不足200點,急升至665.4點,升幅逾2.5倍。租金升幅相對緩慢,但亦由約100點升至150.1點,升幅高達50%。難怪業界開始提出,政府除覓地建住宅外,工業用地亦要適量兼顧,以免工廈供應進入「完全斷層」的境地。

過去5年私人分層工廠大廈落成量*

年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量	70	3	21	32	46	16#	35#
使用量	-107	-290	261	85	151		
空置量	1,134	1,388	1,146	1,036	864		
空置率**	6.5%	8%	6.7%	6%	5%		

*樓面面積(千平方米) **年底空置量佔總存量的百分比 #預測數字 製表:記者 顏倫樂

「香港製造」的品牌仍然非常值錢。

