



內地整體樓市持續低迷，受產業疲軟拖累的東莞市亦難幸免。東莞今年一、二手住宅成交量均有逾20%降幅，租金回報率逐年下跌，今年更是跌至低谷。伴隨著製造業後繼乏力，近年來東莞工廠規模縮減，鎮區廠房空置，人流量整體下降，租賃經濟輝煌不再。在莞投資十多年的港人紛紛撤資，轉投內地其他城市。曾經的「香港後花園」，不少小區已難覓港人蹤影。

■香港文匯報記者 何花 東莞報道



■樟木頭鎮香樟一號的零首付標語。何花 攝

製造業萎縮 莞樓市陷低谷



■港人鍾先生因房產房租回報下降，到中介放盤。何花 攝



■港人唐先生指，去年在莞投資房產回報降，如今轉戰南寧。何花 攝

東莞樓市夏季慘淡開局，眾多樓盤雖借世界盃促銷，卻仍難掩樓市頹勢。走訪東莞新開樓盤，包括深業·歐景城、長城世家、濱江公館等十多個樓盤已經開始公開降價促銷。

首5月住宅成交跌20%

合富輝煌東莞市場研究部分析報告顯示，東莞房價已經走到下降的十字路口。今年上半年1月至5月以來，東莞一手、二手住宅成交量均有20%以上降幅。在這個東莞樓市日趨變淡的關頭，曾在東莞投資置業的港人早已察覺到市場變化，紛紛出手拋樓。

記者在樟木頭鎮鴻正地產採訪中，遇到港人鍾先生前來掛盤售其火車站附近的綠茵豪庭。「我在樟木頭購置了十多處房產收租。目前因為租金價格過低，加上需要資金研發音響產品，於是打算把綠茵豪庭賣掉套現。」鍾先生透露，現在他的樟木頭物業租金最少的僅700元（人民幣，下同），多的亦只有1,800元，同樣一套房，租金同比下降一成，與2008年以前的高峰期不可同日而語。

房產回報率逐年下降

港人唐先生亦有同感。在東莞投資樓市15年，他發現前年以來，東莞各鎮投資的房產回報率逐年下降。「同一套80平米的房子，去年年初還能租1,500元，今年已經只能租1,200元了。」唐先生去年和親戚一同轉戰廣西南寧投資房產，在南寧的房產價格穩中有升，舖租已經上漲，唐先生今年亦有意出手東莞房產，加大在廣西的投資。

東莞當地銀行內部人士透露，因人民幣資產無法轉匯香港，深圳海關限定港人每天每人攜帶現金金額不得超過2萬元；去年底以來，每周末均發現很多香港人到東莞將賣樓所得人民幣分批次轉成現金，採用螞蟻搬家的方式帶回香港。

倒閉潮引爆負面反應

東莞鎮區的地產、服務業、餐飲業一向依附於製造業。東莞各大工業區各種餐飲、便利店林立，工廠周邊的出租屋、小地攤等均依靠工業區的人流分一杯羹。但近年來東莞製造業利潤逐年降低，工廠規模縮減，鎮區人流量整體下降，引發了一系列連鎖反應。

「原本製造業年毛利潤率最高時可達50%，現在最多只剩10%。」在東莞投資五金廠30年的東莞外商協會常務副會長黃日榮表示，經營的五金廠在金融危機後規模縮減過半，人數從高峰期的800人減至400人，一度失去2,000萬美元的大訂單，訂單額下降到以前的一半，利潤降到8%，甚至5%。

因金融危機衝擊和製造業本身產業升級，大量中小企業倒閉，搬遷無可避免；規模較大的工廠為防範風險，將一部分生產線轉移至人工成本和關稅更低的東南亞，東莞工廠的規模相應縮減。東莞的鞋業龍頭裕元鞋廠為包括阿迪達斯、耐克等在內的多個運動鞋頂級品牌代工。裕元廠所在的寶成鞋業公開通報顯示，其位於東莞工廠的生產線從2011年的204條，減少為153條，減少了51條。內地媒體《南方都市報》去年對東莞企業生存報告的調查顯示：參與問卷調查的110家企業中，有91.2%企業用工規模在500人以下，約85%企業年營業額在5,000萬元以內。

首5月東莞住宅總體供需

	2014年首5月	2013年首5月	同比
新增供應套數	16,836	21,662	-22%
新增供應面積(萬平米)	168.65	251.96	-33%
總成交套數	16,233	26,165	-38%
總成交面積(萬平米)	177.68	269.94	-34%
總成交金額(億元人民幣)	163.04	231.47	-30%
成交均價(元/平米)	9,160	8,554	+7%

資料來源：東莞中原地產市場研究部

不惜違規促銷 零首付搶客

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道）「不用交首付，就能住新房！」記者在東莞鎮區採訪時，看到不少開發商紛紛推出各種營銷手段吸客，當中不乏特價房、「零首付」。在樟木頭鎮新開的樓盤香樟一號，就掛出了「零首付」買樓的橫幅。

東莞不少樓盤現階段推出的這種營銷手段並非免首付，而是發展商先幫買家墊首付，買家需在1年至3年內向開發商還清，並要按銀行利率支付利息。一位不願透露姓名的工作人員透露：「無論一手二手樓，想要首付1萬元（人民幣，下同）買房，現在開發商和地產中介均可以幫忙操作。不過中介費會比正常交易貴一倍，這種操作方式確實吸引了不少顧客。」

中原地產研究人員表示，境外「零首付」的信貸消費必須建立在完備、真實的個人信用調查機制基礎上；目前這種操作方式在內地屬違法，開發商和買樓者均須承擔較高風險；買家既要月供，又要還發展商的首付款，壓力會更大；對於開發商而言，這種營銷方式不可能從根本上解決市場本身庫存壓力和資金緊張的難題，這種違規的操作方式亦不可能作為市場常態推廣。



■常平鎮、樟木頭鎮等多個以港人業主為主的樓盤，港人紛紛拋樓變現。圖為御景花園。何花 攝

三成廠房空置 租市輝煌不再

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道）東莞外商協會常務副會長黃日榮透露，東莞的工廠很多屬小作坊式經營，包括一批最初來東莞投資的港企均是這種模式。「有單的時候，十幾個老鄉聚集在一起，幾萬塊買點舊設備，租了廠房就能開工。這些工廠沒有固定的生產制度，生產場所隱藏在城中村裡。沒單的時候，把設備一變賣就消失了。」這種簡單的「租賃+代工」經濟構成了東莞經濟的基礎，帶動了廠房租賃、出租屋、商舖、酒店、餐飲等一系列相關行業。如今東莞以製造業為基礎的特色租賃經濟，整體正面臨下滑風險。

近年常見工人荒

最讓黃日榮和其他企業主頭痛的還是工人。港商初到內地辦廠時，工人排着隊應聘，現在已經完全不一樣。「以前要100

個工人，幾天就能招滿；現在招一個月還不到60人，新的還沒招到，舊的又走了。工人成了稀缺資源。」

東莞總人口暴跌

公開數據顯示，東莞全市總人口從高峰期逾千萬人降至700萬人。記者在厚街鎮橋頭工業區採訪時，有便利店老闆表示：「在廣東最好做生意的就是工業區，哪裡的工業區旺我就跟到哪裡。周邊的大廠如果關門，我們亦會跟着搬遷。」東莞聯亞地產置業顧問王永梅指，「工廠走了，建築工人走了，周邊餐飲店的服務員亦跟着走了，租房市場很難活躍」，今年以來常平鎮房地產租金價格有約10%下滑。

工廠規模縮減、倒閉、搬遷最明顯的標誌是廠房的大量空置。東莞各鎮道路兩旁，可

以見到大大小小的廠房租招廣告，廣告所在的空廠房和工人宿舍十分冷清。廣東富力地產對東莞工業地產的調查數據顯示，東莞廠房空置率為25%。在東莞做工業地產代理近十年的劉運斌表示，廠房空置率接近三成，廠房出租市場不景氣，廠房買賣市場同樣如此，目前東莞工業地產中介正在嘗試外拓，到肇慶、清遠等地代理工業地產，「那邊的利潤比東莞高多了」。

同樣受衝擊的還有靠出租分紅的東莞本地人，裕元鞋廠所在的高埗鎮上江城村民阿力透露，前些年鞋廠興盛時期，村裡有集體物業對外出租，每人每月分紅超過2,000元（人民幣，下同），年底還有額外分紅。現在鞋廠生產線漸轉移到了東南亞，鞋廠工人總數從12萬人大降至7萬左右。村裡的出租屋和商舖租租下降，每月分紅已不到1,500元了。



■東莞零售業受製造業縮減衝擊。何花 攝



■東莞工業區附近的水污染、土壤污染影響周邊樓盤銷售。何花 攝



■寮步鎮溫塘路口茶上工業區的一處空置廠房。何花 攝

工業污染勁 居民憂食水有毒

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道）東莞以製造業立市，同時帶來了工業污染嚴重的負面效應。定居東莞鳳崗鎮8年的港人盧樹衡近期打算將他的茶餐廳轉讓，搬到深圳關內，並指在東莞10年未買房，亦沒有投資房地產，原因就是工業污染。

根據廣東省環保廳2013年年底統計數據，東莞全市污染源總數56,915個，工業、農業、生活等三項污染源數量分別為39,425個、2,799個和14,656個。

土地開發強度超警戒線

東莞工業多年來高速發展，導致土地過度開發。東莞市國土資源局統計數據顯示，目前東莞土地開發強度已超43.8%，

是香港的兩倍，遠超了30%的國際警戒線。這直接導致了土地污染嚴重，無法返耕。東莞環保局對水鄉的土壤污染調查顯示，水鄉37%土壤已受污染。

盧樹衡表示：「有些土地前身並不好，化工廠、五金、印刷等對水源和土壤的污染經過30年亦未必能夠恢復原狀，遺留下的土壤含磷、硫化銨污泥、空氣、地下水、蔬菜、水果等均被化學品污染，對居民身心肯定不利。」

記者在採訪過程中發現，像盧樹衡這樣的擔憂，在港人及東莞市民中非常普遍。有60%東莞市民對水、空氣污染對健康的影響表示擔憂，過半受訪者表示無論價格如何，位於工業污染嚴重區域的樓盤不會考慮。

東莞城鐵沿線或成新增長點

香港文匯報訊（記者 何花 東莞報道）據東莞中原地產市場研究部透露，東莞樓市或將迎來新一輪降價潮。在目前大部分在莞置業的港人正在拋樓的情況下，仍有部分港人認為或將迎來新一輪投資機遇。

東莞中原地產市場部總監車德銳表示，東莞樓市今年在整體低迷下，仍有兩個片區或成為下一輪房價強勁增長點，值得關注。一方面，因珠三角城際軌道建設，東莞明年將有兩條城軌投入營運，從石龍火車站到虎門的地鐵R2城軌沿線物業將受熱捧。此外，松山湖片區由於國家級高新區的定位以及東莞市政府持續投資開發，環境優美，配套齊全，近年來房價持續上漲，該片區或將成另一投資熱點。