



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。伴隨着製造業後繼乏力，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

■責任編輯：楊偉聰 ■版面設計：美術部 2014年7月14日(星期一) 香港文匯報 WEN WEI PO

■樟木頭鎮香樟一號的零首付標語。 何花 攝



# 製造業萎縮 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，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，卻仍難掩樓市頽勢。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，鋪租已經上漲，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

## 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300萬人降至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招租廣告，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12萬人下降至7萬人左右。村裡的出租屋和商舖收租下降，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、硫化鈉汙泥，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。