佛山好震 樓市不振

建材相關行業衝擊大 恐波及更多層面

在珠三角二線城市中，佛山以工業製造業實體經濟著稱。有機構日前做的房地產行業風險調查顯示，近8年來，佛山樓市供需比為134.4%，屬供給輕度過剩。跟其他珠三角城市不同，佛山樓市需求以本地為主，且早在2011年已全市實施限購。佛山主要以建材、傢具、家電等房地產鏈條產業為主，在目前樓市不景氣的背景下，佛山建材行業被爆出庫存高企，整體收益自然下滑，而經濟又影響到當地樓市的需求。不過，佛山樓市終於鬆綁，並由8月7日（昨天）起放寬限購。

■香港文匯報記者 古寧

在內地樓市整體低迷背景下，佛山樓市也開始遭遇寒流。記者了解到，佛山樓市近期成交出現明顯下滑，一些熱銷的樓盤相比早期價格已有千元的調整，部分新城區樓價更下跌20%。佛山市住建局數據顯示，5月份佛山樓市量價齊跌，新建住宅銷售成交面積52.22萬平米，環比下跌28.48%。同期，成交均價跌回8,810.33元/平米（人民幣，下同），環比下跌2.95%。

去年佛山樓市量價齊升，大多數開發商調高預期，但沒料到今年整體樓市環境大突變。一家央企地產商佛山公司相關人士向記者坦承，目前樓市情況主因部分開發商出現資金緊張，去年底以來，銀行對開發貸款有所收緊，同時，房貸也更嚴格。有資金壓力的開發商開始跑量回籠資金。比如雅居樂2010年競得的佛山地王，樓面地價超過7,000元/平米，去年開盤售價為15,000元/平米，但在今年3月推出的最低售價為8,600元/平米。隨着樓市環境發生變化，樓市觀望情緒加重，沒促銷便很難銷。

建陶庫存勁增 憂被迫關門

記者採訪也了解到，樓市的整體低迷已開始影響到佛山的實體企業。佛山一家建築陶瓷企業負責人向記者透露，內地近期整體樓市不景已蔓延到了產業鏈條的建材業，包括建陶、衛浴等，尤其一些主力做代工生產的非品牌中小廠家，銷售壓力非常大，今年以來這些廠家大多維持八九成的庫存，有廠家庫存甚至超過全年產量。而從6月中旬開始，就連部分品牌廠家庫存也達到年產量的近八成。而據他了解，有陶瓷廠銷售處因生意不好比較閒，部分員工甚至被放假。

「一般情況下，庫存達到兩成多還算正常。但這個庫存還沒有包括經銷商的庫存，如果繼續下去沒有改觀，估計9月份佛山一些陶瓷企業就會被迫關門。」

另有業界人士認為，受到樓市下行的影響，佛山建材、傢具等跟房地產相關的行業，多少都受到一些影響，往年樓市調整也有類似情況出現，相關說法太過悲觀。由於去年市場情況還可以，今年部分企業調高預期，想不到今年市場又開始下滑，造成了庫存。但有一點可以肯定的是，如樓市持續需求不振，下半年佛山建材行業的壓力也會非常大。佛山市建材行業協會秘書長孔海發則表示，部分陶企倉庫飽和，很重要的原因是陶企為迎接旺季的到來，準備了充足的貨源。當然，也不排除部分企業產品銷路不暢，造成了滯銷。

合富輝煌佛山市場部總監曹紹林指出，佛山樓市低迷一個很重要原因，是執行全國地級市最嚴限購，令主要購買人群為本地人的市場活力大減。

■內地建築陶瓷庫存激增。

政府終出手 樓市昨起鬆綁

日前佛山住建局證實，該市從8月7日起開始放寬限購。根據相關方案，佛山本地戶口每人限購2套，不針對家庭，未成年子女亦可購買；外地戶口個人可購買1套，不需要社保及完稅證明。

據悉，此前的限購條款規定每個本地戶籍家庭最多只能擁有2套房產，非本市戶籍居民可憑連續1年以上的社保或納稅證明購買1套房子。政策調整後，限購對象由家庭為單位調整為以個人為單位，個人可擁有2套住房。另外，佛山住建局表示，雖然限購放開，但是限價仍將執行。

佛山主要數據

面積：3,797.72平方公里

人口：726.18萬（2013年常住人口）

人均GDP：15,587.24美元（2013年）

平均樓價：8,916.02元/平米（2014年6月）

■曹紹林

■葛撲

空置增 新區廠房價平一半

有開發商稱，隨着銀行貸款收緊，佛山的中小企業需資金應付生意，資金會較吃緊，購房餘力也減弱。佛山鼎益服裝相關負責人葉瑞文向記者透露，由於限購，以前的一些老闆朋友，關了廠後組觀光團遊玩。他的工廠以外銷為主，金融海嘯後訂單減了三四成，現在主要靠一些老客戶勉強維持。據他了解，受大環境影響，周邊一些中小企業一兩成關門是很正常的事情，廠房空置也比之前增加，招租多半也要下調租金，像容桂這些配套成熟區相對還好，一些新工業園區由於量大和地處偏遠，價格不僅便宜一半，租金沒有一兩成優惠難有人問津。

房價貴 六成外來工屬「過客」

在佛山350萬勞動力當中，異地務工人員就佔了150多萬人。世聯地產佛山公司總經理葛撲認為，這些務工人員不在佛山買房，部分是受到限購限制，另一方面則是因為買不起。

在南海做電焊工的林勇已在佛山居住7年，但他跟老婆還是租房子住。他向記者表示，工廠周邊的小區房價（每平米計）已近萬元（人民幣，下同），雖說兩口的工資近8,000元，但現在物價太高，老家還有孩子和老人，扣除各項開支後，夫妻倆能存下來的錢也不多，倒不如存錢日後養老。

港人買樓養老 鄭太：沒泡沫

在珠三角各城市中，佛山因為以民營經濟為主，港資及其他外資也相對較少，到佛山買樓自住、甚至投資的港人也比東莞等城市少。港人鄭太主要從事「地基配件」的生意，之前工廠在廣州，後來搬到了南海。早年在番禺、中山甚至廣州市區都有投資買房，2010年她愛好打高爾夫球的丈夫看上了南海的房子，主要因為小區配套設有高爾夫球場。

環境好 公路不塞車

鄭太說，她出生在廣州，移民去了香港，所以對佛山很熟悉。之前，很多港人都去東莞買房，一方面為了工作，順帶也為了投資。相對來說，佛山更遠，之前港人投資佛山很少；但住下來，感覺還不錯。佛山的公路一般不塞車，也不收費，車來車往非常方便。

「之所以買佛山南海這地方，一個原因是先生在退休前迷上了高爾夫球。」鄭太說，小區帶有18洞只針對業主開放的高爾夫球場。後來，她還介紹了兩位香港好朋友來看房子，看見這裡的環境，也都下訂金買了，「可以說是一見鍾情」。

據她了解，她所在小區有80多棟別墅，差不多有十棟是港人的。大部分人買這房子都想在佛山養老，大多是衝着高爾夫球場來買的。一方面房價低，她買的時候，房價每平米1萬元。

「大房子、服務、高爾夫球、綠化什麼都有，可以說在這裡就像度假一樣，肯定比香港養老舒服啦。」談起樓市泡沫，她認為買房子就像買股票，有高肯定就有低，沒感覺有什麼泡沫。佛山經濟很穩定，佛山本地人對待房子問題也很理性，大多數佛山人都做實業，手上有幾套房子很正常，但並不是炒樓賺錢，大多是為養老收租，或者留給後代。

■佛山樓市整體下滑，但廣佛交界的樓盤銷量卻逆勢上漲。

供過於求 新盤需3年消化

日前，內地一家機構所做的房地產行業風險研究的調查顯示，近8年來，佛山樓市供需比為134.4%，屬房地產市場供給輕度過剩的三線城市，按當前的消化速度，約需要3年才能消化完。此前，內地中介機構同策諮詢研究部關於45個樓市限購城市土地財政依賴度分析報告指，佛山土地財政依賴度達147.5%，大幅高於北京、上海、廣州、深圳等一線城市。

政府債中小企融資受挑戰

數據顯示，佛山2013年土地收益約617.29億元（人民幣，下同），超過廣州。尤其2013年，佛山連續刷新了2009年產生的單價地王。有知情人士稱，今年佛山樓市除廣州客拉動廣佛區域外，整體市場呈現滯銷，主因市場供需不平衡所導致，佛山過去兩三年的土地供應亦過於寬鬆。有地產人士調侃，目前只有南海桂瀾路以東、海八路以北才被廣州客認同為二線樓市；其他區域則以佛山本地消費為主，仍屬三線樓市之列，供過於求情況明顯。

■丁力

廣東社科院教授丁力指出，在金融海嘯背景下，佛山內源經濟所受影響相對更小。金融海嘯前，佛山與東莞的經濟總量非常接近，佛山領先200億元以內，但在2008年開始，兩地差距開始拉闊，去年佛山GDP達7,010.17億元，東莞則為5,500億元。從2007年開始，佛山從陶瓷、水泥等高耗能產業入手，在對相關產業改造提升的同時，也改善了環境，更為新的產業項目騰出了空間。有海外媒體甚至稱，佛山擺脫貧困的經驗可以被複製到中國其他城市而佛山今天面臨的主要經濟挑戰，比如地方政府債務、中小企業融資和污染。廣東環保廳資料也顯示，珠三角城市空氣質量及PM2.5，佛山數據也時常「墊底」。

冀與港資互補 瑞安和黃進駐

佛山以民營經濟為主，境外投資規模相對珠三角其他主要城市相對較小。目前，來自港澳地區的投資佔佛山實際利用外資超過六成。佛山是中國內地首批落實CEPA示範城市之一，也是內地服務業對港澳擴大開放政策在廣東先行先試的5個試點城市之一。丁力認為，在佛山轉型升級過程中，與香港服務業可互補合作。為吸引港資，佛山也提出在科技、現代製造業、現代服務業及社會事務等方面加強與港合作。記者亦了解到，更多的港資服務業到佛山投資，瑞安房地產、和記黃埔等都已進駐佛山。

5分鐘車程「平萬元」 穗客搶佛山樓

今年春節後，佛山樓市成交較去年下滑，但部分區域、部分樓盤仍受到剛需型與改善型買家的追捧，尤其是廣佛交界區域的樓盤，在5月份佛山樓市整體下滑加快下更明顯，廣佛交界的樓盤銷量卻逆勢上漲，多個樓盤當月銷售量破百，買家大多是廣州客。有樓盤銷售代表向記者透露，由於廣州今年加大了外地人的限購，佛山樓價又便宜，不少樓盤廣州客甚至佔九成。

近幾年廣佛兩地樓價保持上漲，但廣州漲幅更明顯。有業界人士介紹，佛山佳兆業濱江一號與廣州保利公園九里僅10分鐘車程，兩個樓盤均為臨江小區，但均價相差7,000元/平米。另外，從佛山平洲開車到廣州花地大道邦華明月水岸僅5分鐘，均價則相差過萬元。

廣州剛需買家佔逾九成

「這就是人的心理距離，廣州戶口跟佛山戶口的差距。」由於今年廣州又加大限制外地人購房，在廣佛一體背景下，廣佛區域樓盤又推優惠，對廣州部分買家吸引力大增。

有該區域樓盤銷售代表稱，廣佛交界的廣州盤很少有佛山人問津，但佛山樓盤卻吸引了不少廣州客。廣州保利公園九里一銷售人員指出，該樓盤的客戶中大部分是廣州人和潮汕人，佛山人僅佔10%。有里水區域樓盤的銷售甚至稱，樓盤買家超過90%多為廣州剛需客，佛山人幾乎沒有。

「這裡離廣州北站、黃沙、南方大廈三大板塊都很近，但離里水中心很遠，樓價卻比里水中心貴，佛山人一般不會住這裡。」