

建材相關行業衝擊大
恐波及更多層面

樓市不振 佛山好震



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52.22萬平方米，環比下跌28.48%。同期，成交均價跌回8,810.33元/平方米（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/平方米，去年開盤售價為15,000元/平方米，但在今年3月推出的最低售價為8,600元/平方米。隨著樓市環境發生變化，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，佛山建陶、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

■香港文匯報記者 古寧



■內地建築陶瓷庫存激增。

購，令主要購買人群為本地人的市場活力大減。

政府終出手 樓市日前提鬆綁

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，隨著銀行貸款收緊，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，以前的一些老閩朋友，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。

供過於求 新盤需3年消化

日前，中國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，中國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



■丁力

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。

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「名列榜尾」。

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。

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。」

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1萬元人民幣。

「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，有有肯定就有低，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。

