

中国制造业企业成本调查



2016年5月中旬,华为离开深圳的传闻刷爆了朋友圈。同期,中兴将其生产基地从深圳迁至河源的消息也引起广泛关注。地价、房价的门槛成为企业进入某区域和发展的掣肘。快速上涨的房价和地价使得制造业企业成本陡增,甚至发生因用地成本增高导致企业被迫终止项目的情况。

地价房价:已成“强劲对手”

■ 本报记者 王星平 李霖轶

在经过发展的“黄金时代”后,制造业进入了下行周期。近两年,在全球经济发展不稳定,我国进入经济结构调整期背景下,快速上涨的房价和地价使得制造业企业成本陡增,日子愈发不好过。《中国企业家》记者调查发现,虽然一些之前购地、建房的制造业企业攀上了“地价上涨的高枝”,但日益高企的房价和地价所产生的高成本还是让大部分制造业企业感受到了压力。

用地成本增高 逼迫项目终止

广东海大集团股份有限公司(以下简称“海大集团”)从华南到华北的迅速扩张进程中,海大集团似乎遇到了强劲“对手”,那就是上涨过快的地价和房价。

12月6日晚间,海大集团披露公告称,将终止此前通过的总投资额为3亿元的年产30万吨饲料生产及粮食收储加工中转基地项目(以下简称“保定海大投资项目”)。

对于项目终止的具体原因,公告中写道:“近年来保定地区的房价增长较快,清苑县撤县改区后,土地价值也水涨船高,土地使用成本随之增高,公司在签订上述《投资协议书》后尚未取得项目相应的土地招拍挂,且未对保定海大投资项目有实质性投建行为。结合市场经济环境、相关的政策环境及公司实际情况,为有效整合资源,降低成本,提升运营效率,公司审慎分析论证后决定终止保定海大投资项目。”

海大集团投资发展中心相关工作人员在接受《中国企业家》记者采访时表示,由于目前集团在华北地区已经投建了多家工厂,产能基本能够满足市场需求,所以终止这一项目对集团在华北深耕影响不是很大。

虽然上述工作人员表示影响

不是很大,但河北保定地区的地价上涨使得拥有百家子公司的海大集团项目终止已是事实。由于利润增长速度不及地价和房价上涨速度,在地价房价飙升的影响下,即便是像海大集团这种大型制造业企业亦难掩尴尬。

制氧机、雾化器的生产量与市场占有率已属国内第一阶梯行列的宁波吉利医疗器械有限公司也感受到了房、地成本所带来的压力。

“房、地成本所带来的压力不是单独存在的,在伴随着业绩下滑时会非常突出。”吉利医疗器械有限公司总经理苏洲洲在接受记者采访时表示。

而随着房、地成本的上涨,其带来的影响也许已经让制造业企业不知是该专注主业还是应该炒房炒地。

“近两年企业的重要收益包括工业地产的地价、房价的上涨所得。”苏洲洲告诉记者,宁波吉利有新旧两个厂房,老厂房已出租给其他企业,而这样的情况在浙江一带并不少见。“老厂区的位置靠近城市中心,目前市值2000万元,但银行贷款利息也在变多,但出于企业实力的考虑,公司还在观望中国地价会上涨,并不愿意将老厂房出手。”苏洲洲表示。

未来发展规划 受困于高房价

“有房有地的就希望地价、房价更高一些,没房没地的就会希望价格更低些,而我们现在正处于这两种状态的过渡阶段。”惠州顺兴食品有限公司副总经理唐秀齐在接受《中国企业家》记者采访时说。

创建于1990年的惠州顺兴食品有限公司,经过十多年的发展,已经成为一家集家禽养殖、加工、销售为一体的现代化农业龙头企业。据了解,目前公司拥有130万平方米的工业生产基地及养殖基地,建有国际先进的屠宰加工工业的标准厂房等基础设施,这庞大的生产加工系统为公司强劲的发展提供支持。

唐秀齐对记者说:“像我们这种加工企业,生产厂

房的费用会成为企业很大的一笔开销,这几年地价和房价的快速上涨,给很多小型的加工企业增加了很多成本压力。但我们现在所使用的地都是之前买下的,厂房也是自己之前建造的,所以地价和房价快速增长目前对我们没有什么影响的。”

随着公司发展势头越来越迅猛,惠州顺兴食品有限公司也有着更多的计划。但对于新计划的实施,唐秀齐表示“高地价”、“高房价”所带来的成本压力不小。“在不久的将来,我们会有扩大生产的计划。同时,除了规模,项目上我们也会增加,这样的话,我们需要购买新地,建造新厂房,按照现在地价和房价的上涨速度,我们未来的成本也要相应增加很多。”唐秀齐感叹道。

唐秀齐同时表示:“目前的地价和房价都涨得太快了,有些地方从2015年到现在都增长了50%,这种增长速度不是大多数购房者收入和企业利润能够跟上的。我们作为一家农业方面的企业,利润原本就不太高,地价和房价再这么快速涨下去,我们也不排除会减少公司原有计划中增加项目的数量。”

说到未来,一家橱柜公司的部门负责人李杰(化名)更加迷茫。由于之前在北京通州区所租用的厂房需要搬迁,但目标地的房价上涨,让他们把眼光投到了北京之外的地区。

“本来想在北京大兴区租厂房,之前那里的价格是一年15万元左右,但现在租金涨了,这个价格已经租不到了。现在在北京租到合适的厂房并不容易,大兴的工业厂房多,受到越来越多的企业关注,所以房租也是水涨船高。”李杰告诉记者,“我们在大兴区租的厂房在2012年左右的价格是4万元,现在的价格是8万元,水、电、卫生费另付。”

李杰表示,“目前,通州区搬迁的时间还没确定,说不定哪天便搬走了,企业需要自己找到迁入地。大兴的厂房多,但是我们也在考虑河北的燕郊或三河,那边的租金会便宜一些。”

避开高房价 企业有房是福

作为中国制造业企业中的典型代表,广东星星制冷设备有限公司(以下简称“星星制冷”)在中国白色制冷家电行业中保持着强劲的发展势头。虽然认为房、地价偏高,但是其快速上涨带来的压力,似乎对星星制冷影响并不是很大。

“因为现在工厂的用地都是建厂时买下来的,所以高房价对我们没有什么影响。”广东星星制冷设备有限公司总经理杨文在接受记者采访时说。

同时,在杨文看来,为了抵消房价的快速上涨所带来的压力,企业会加快自动化制造进程,以此减少人力的使用从而降本增效。

近年来,星星制冷通过技术创新,驱动传统产业转型升级,为企业持续发展注入源头活力。据了解,近几年星星制冷每年申报专利数十项,为科技成果转化市场竞争力提供了坚实保障。

事实上,尽管“高房价”和“高地价”还没有对星星制冷的经营造成生存压力,但对于近几年房地产市场的火热,杨文还是表示现在房、地价偏高。杨文同时表示,“因为企业利润是有限的,房价快速上涨会提高员工薪酬涨幅期望,这样对于企业来说会存在压力,所以房价稳定对企业长远发展是有利的。”

而对于制造业企业看重的发展环境,以膜制作、膜设计、膜组装为主的北京清源洁华膜技术有限公司总经理秦全向记者表示,房价、地价成本是他们考虑是否落户于某地的因素之一。

“此前我们的租金是42万元左右,现在45万元左右,涨了近10%左右。”秦全告诉记者。

“同时我们还非常看中稳定性,构成稳定性房、地价成本是其中之一。稳定性和低房、地价很难两全,比如说北京是全国最稳定的地区,但房、地价也是最贵的。”秦全向记者表示。

群策



地产评论员郭钧:

高房价或致空心化

过高的房价和底价可能会导致制造业空心化。比如,一个企业辛苦一年的纯利润是100万元,而去炒房几个月内就能轻松进账100万元,如果这种情况成为常态,那么更多的企业家将选择把资金投向房地产,其他行业的发展自然受到压制,制造业空心化也就成必然。在资金缺乏支持的情况下,制造业想产业升级只能是纸上谈兵。

其次,过高的地价和房价增加了制造业成本。虽然中国商业住宅用地和工业用地的体系是分开的,工业用地出让价格较低,有些地方甚至零地价。但问题是,住宅地价和房价很贵,影响企业员工的生活成本,间接影响制造业成本。而且,在大城市特别是一线城市,可用的大片工业用地越来越少,这对制造企业造成了很大压力。

宏观经济研究员夏吉喆:

降低成本政府可作为

以深圳为例,高房价、高地价以及用地少等问题,已经将部分制造业企业挤压到了周边城市,并且,随着近年来土地价格的上涨,深圳一些工业园区也产生了“改弦更张”的想法,他们希望将工业园区改为商业用地、居住用地。

2016年3月,深圳市及宝安区政府出台了相关文件,以“红线”为底线,以“蓝线”为引导线,像保护基本农田一样保护先进工业,保证产业的长远发展。这些都是地方政府保护制造业值得肯定的做法,一定程度上防范了制造业的空心化问题。另外,为了缓解成本上涨放大制造业经营压力,我认为地方政府应该大力推动供给侧改革,重点降低企业的资金、土地、劳动等要素供给成本。

国际贸易专家辛瑞:

政府用好政策留企业

巨大的成本压力正在不断降低中国制造的竞争优势,降低企业各种外部环境成本非常重要。我个人认为需要理性看待关于制造业外迁和如何留住的问题,资本和企业总是要逐利的,良好的持续落地政策才能争取到企业家的心。目前,已经明确2017年将会大力提振实体经济,在降低企业成本方面会加大减税、降费、降低要素成本等工作力度。与此同时,下一步还可能降低宏观税负。

打造产业集群也是留住很多制造业企业的好办法,在这个过程中我认为政府最需要做的是提高公共服务平台的质量。而把产业链做深做长等具体事宜则是市场的事,让市场去配置资源,政府做好公共服务就可以了,在做好应有监管的同时不要把手伸得太长。

