

# 商户都去哪了?

## 佛山部分陶瓷交易市场、写字楼空置率攀升

行业形势艰难,已经深刻波及到陶瓷商贸配套行业。近日,《陶瓷信息》记者走访佛山石湾、南庄一带的陶瓷交易市场及写字楼发现,部分市场及写字楼已经出现较高的空置率,一些老旧写字楼的二楼以上区域,正常营业的商家十不存一。

事实上,不仅是佛山,其它陶瓷产区亦出现相似情形,众多从业者的转行,企业的倒闭、退出、缩减成本等,给陶瓷商贸配套行业蒙上了一层阴霾。

行业人士分析,传统陶瓷交易市场已经到了“深化改革”的关键节点,未来坐地收租的经营模式将越来越难,应主动为商户提供营销帮扶服务或售后服务,以及积极嫁接各方渠道资源,为商户提供销售便利。



### 萧条的生意

7月11日下午16时,佛山沙岗陶瓷批发市场,李艳(化名)坐在自家店门前,无所事事地玩着手机,“市场根本就没人,这生意没法做了。”她一边叹气,一边刷着手机屏幕。

李艳的店面位于沙岗陶瓷批发市场A区,这里曾是华南地区最大的陶瓷批发市场,高峰期超过2000家商户在此开门迎客,汇集广东、福建、湖南、四川、湖北等地的“淘金者”在此创业、打拼,并形成一条涵盖陶瓷、卫浴、五金等品类的冗长产业链,销售范围辐射全国各地,远销非洲、中东等海外地区。

2013年,李艳在沙岗盘下店面,经营陶瓷厂家低价处理的一级品或特价砖。“那时候的沙岗可比现在热闹得多,被称为业务员们的‘炒货天堂’,每天都有大量的陶瓷厂家业务员搬着样板过来找砖,几乎所有在这里开店经营的人都能赚得盆满钵满。”

而现在,这个在沙岗做了六年陶瓷生意的“批发商”,已经连续十几天没有开张了。

“你看看市场里哪有人,连装货的车都没有。”李艳向《陶瓷信息》记者比划着,以前下午三四点钟,市场里车水马龙,但现在基本看不到找砖的客商。

市场形势是从三年前急转而下。“前两年,年年都说市场差、行情差、没生意,但还能熬一熬,凑合着过,但今年是完全没生意,很多档口、门面连自己都养不活。”李艳说,现在沙岗已经出现了少许空置的档口,一些偏僻位置的转租信息贴出去几个月也没人回应,而以前的沙岗,只要有档口空出,立马就会被人哄抢。

《陶瓷信息》记者实地走访发现,在沙岗陶瓷批发市场,临街、交通位置较好的商铺仍全部处于正常营业中,而少数位置偏僻的商铺出现了关门歇业现象,门口贴出的店铺转租信息,已经褪去了鲜艳的朱红色——显然关门歇业已经有一段时间了。

同时,由于生意惨淡、门可罗雀,很多正常营业的商户在店里睡觉、打牌、闲聊、玩电脑,用以打发时间。

李艳在沙岗的店铺有100多平方米,经营各大厂家的抛釉砖、仿古砖一级品和特价砖。她给记者算了笔帐,“我们店面的租金是50元/平方米/月,一年下来的租金成本是7万元左右,但现在平均一个月就两三单熟客生意,再除去各种成本,根本就是亏损的。”

谈及市场转冷、店铺生意难做的原因,李艳认为,微信的兴起与信息资讯的日益发达是主要原因之一。过去,信息闭塞,经销商、炒货商找砖只能搬着样板,到批发市场挨家挨户的找;后来是拿着手机,挨家挨户的找,再后来微信的使用进一步广泛,找砖很多时候通过微信群发就能够完成,根本就不用跑到批发市场。

另一方面,市场需求的萎缩显而易见,两年前朋友圈还能出现大量的“找砖”信息,但现在已经非常的少见。“市场需求减少,竞争残酷激烈,大家都在想方设法‘抢客户’。”

李艳说,“蛋糕”越来越小,“抢不到”的商家只能退出。她告诉《陶瓷信息》记者,虽然市场的人流量锐减,但沙岗仍然有经营得好的商户,他们的渠道、客户资源丰富,模式新颖,优势明显。

由于成本压力太大,已经入不敷出,李艳准备在今年年底彻底退出沙岗,结束自己在沙岗六年的“经商生涯”。谈及未来的打算,她坦言,要么重新寻找租金便宜、人流较旺的地方另起炉灶,要么就只能退出陶瓷行业了。

### 到年底,空置现象或更严重

事实上,沙岗的情况较为理想,商铺空置现象较为少见。对比之下,其他陶瓷市场的空置问题要严重得多。

《陶瓷信息》记者走访佛山南庄、石湾大量的陶瓷商圈发现,或多或少均出现了空置现象,较为严重的空置率达到30%以上——市场内一条干道上十几家商铺,成片成片的关门歇业,“旺铺转租”、“旺铺招商”等广告信息随处可见。由于企业的退出,周边不少餐饮店亦关了门,歇了业。

尤为严重的是,在一些楼龄较老、配套设施落后的办公楼,一楼由于临街,生意还算不错,不存在空置问题,而二楼以上则大片大片的空置,旧有商家搬离后,转租出去的难度不小。

“这些办公楼设施陈旧、管理滞后,办公环境较差,更关键的是,没有地下停车场,停车非常麻烦。”一位陶瓷原料供应商告诉记者,有时候客户过来洽谈,找停车位很费时间。

它们多为陶瓷化工原料企业的办公地。但近两年,由于市场行情急转而下,收款难、风险大、竞争激烈等让陶瓷配套供应商的生存愈加艰难,不少供应商开始转行,并退出陶瓷行业。这批退出的供应商,空置出大量的办公室。

譬如,在石湾一些老旧陶瓷市场的二楼,过去两年曾有大量的化工色釉料企业在此办公,但截止目前,很多已经搬去其它地方,或者彻底退出陶瓷行业,空置的办公室至今仍未转租出去。

谈及空置的原因,业内人士分析认为,一方面受楼市和经济大环境影响,整个陶瓷及配套行业的经营状况都不太理想,不少商户和企业已经退出陶瓷行业,而未退出陶瓷行业的,很多都在“做减法”,通过缩减办公用地的方式,减轻成本负担。

另一方面,市场、写字楼的租金高居不下,流通成本越来越高。沙岗一位陶瓷批发商告诉记者,过去生意好的时候,租金年年涨,但现在生意不好了,租金也没降,再加之电商等新渠道的冲击,传统店面的盈利越来越困难,成为压垮商户们的最后一根稻草。

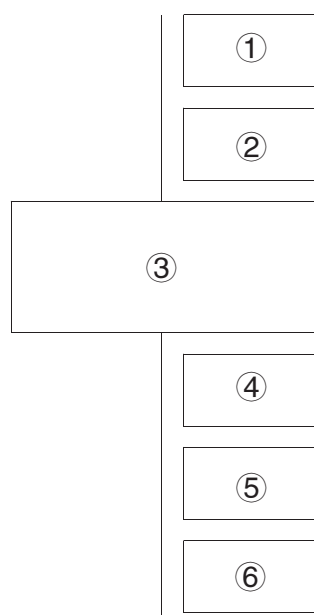
相关行业人士指出,近几年佛山智慧新城、绿岛广场等高端写字楼投入使用,提供了大量的办公用地,再加上传统的陶瓷交易市场、临街散户,佛山南庄、石湾一带的写字楼、展厅已经呈现过剩状态。“特别是今年,市场行情剧变,过剩问题更加突出”。

实际上,据《陶瓷信息》记者了解,空置问题在全国很多城市的家居卖场、很多产区的陶瓷市场均有显现,一些位置偏僻的展厅或办公室陷入“转租难、招商难”的困境。

5-7月份,淘宝司法拍卖网公开了近10起终端商户及陶瓷产区展厅的拍卖信息,分别来自内蒙古、吉林、黑龙江、山东、湖南、湖北等省份,但基本都处于流拍状态。

此外,《陶瓷信息》记者在佛山石湾、南庄采访了解到,不少陶企、供应商、批发商、特价砖商户坦言,因为行情艰难,看不到发展希望,准备在今年年底退出陶瓷行业,或更换办公展厅。

如果陶瓷销售市场继续下行,今年佛山地区陶瓷交易市场及写字楼的空置现象或更为严重。(操儒冰)



① 南庄,一陶企展厅2018年6月底贴出转租信息,至今仍未转租成功。

② 石湾,一陶瓷交易市场商户贴出的转租信息。

③ 石湾,一陶瓷批发市场,少量位置偏僻的档口出现空置现象,并贴出转租信息。

④ 石湾,一陶瓷交易市场的二楼,原有十几家陶瓷及化工配套企业在此办公,而现在正常营业的,只有寥寥两三家企业。

⑤ 南庄,一陶企展厅的玻璃窗上贴出的转租信息。

⑥ 南庄,一陶瓷交易市场的二楼,不少办公室已经空置。

