

浙江建筑租赁业的 忧虑与思考

谢其盛

(宝业集团安徽有限公司,安徽 合肥 230011)

1 浙江建筑租赁业的现状

1.1 浙江建筑业市场的现状

目前中国建筑业的生长速度很快,对国民经济增长的贡献也很大,但浙江省的建筑市场却是另一种景象。一方面浙江建筑业经过10年的高速发展之后,大部分公建工程和基础建设基本完成。另一方面近年

来,国家对房地产及土地的严格控制,导致浙江省的建筑市场开始收缩。第三,浙江城镇居民的人均面积居全国首位,达到人均 26m^2 以上。正是由于上述种种原因,近2年来,浙江省资质以上建筑企业总产值和增加值增幅开始降低。浙江是全国的建筑大省,2005年已达到4000亿元的规模,但浙江的建筑企业早在几

年前开始纷纷实施走出去的战略,如广厦集团、宝业集团、中天集团等一大批大型建筑企业的主要产值均来自省外市场,这些企业在浙江省内的建筑产值只占到其总产值的 $1/3$ 左右,也就是说浙江省建筑业的出路就是走出去,这样才有更广阔的发展空间。

1.2 浙江建筑租赁业市场的现状

由于浙江建筑业市场的收缩,给建筑工程配套的租赁物市场带来负面影响,租赁市场于2005年开始萎缩。下面主要是对建筑施工机械,如塔式起重机、施工升降机,建筑周转材料,如脚手架钢管、扣件等建筑租赁物进行分析,这4类租赁物占建筑施工机械的80%以上,是建筑租赁物的主体。目前浙江建筑租赁企业主要是民营企业,其现状是大多数企业钢管、扣件堆积如山,设备和周转材料的出租率达不到50%,这些企业基本都是近年投资的中小企业,投资者将多年积蓄都投入到这些没有技术含量的钢管中来,一旦市场发生变化,这些租赁物得不到有效利用,无疑就是废铁一堆。庞大



的浙江建筑租赁公司将何去何从?经过几年繁荣的浙江建筑租赁业已经进入行业的十字路口,这给前几年疯狂增长的民营建筑租赁业提出了新的课题。

2 浙江建筑租赁发展历程

对于浙江省的建筑租赁企业的发展历史,可概括为起步阶段、发展阶段、饱和阶段、衰退阶段。

1990-1995年为浙江建筑租赁业的起步阶段。这一阶段主要是国有建筑施工企业和乡镇建筑企业,其中乡镇建筑企业对设备和周转材料有了较大的投资,但主要是满足自己内部的建筑工程施工,基本不对外租赁。1995年左右,随着浙江建筑工程量的增加,靠这种自给自足的租赁已不能满足当时租赁市场的需求,给建筑机械租赁的发展带来了很好的机遇。

1996-2001年为浙江建筑租赁业的发展阶段。正是由于当时浙江建筑业的快速发展,给浙江建筑租赁企业的发展带来了契机。这个阶段的租赁企业可分为3类。第一类主要是从一些建筑企业分离出来,实行自负盈亏。这类企业现在是浙江民营租赁业的主体,他们的总量占到1/3以上,但他们的租赁物主要是钢管扣件,这些企业有着较好的市场经济意识。第二类是没有分离出的租赁公司,还隶属于建筑企业,是一种自给自足的租赁。但随着企业的不断发展壮大,他们在投资原有材料的基础上,开始投资技术含量高的大型机械设备,并培养了一批机械施工队伍,他们租赁物的主体是大型设备和钢管扣件。在设备材料有库存时,也试着对外出租,尽量提高市场出租率,有着一定的市

场意识。这类企业现在所占的市份额不大,如宝业集团。第三类是国家建筑企业的设备材料动力科,他们完全是自给自足的满足自己企业的施工需要,没有市场经济意识。

2002-2004年为浙江建筑租赁业的饱和阶段。这个时期是浙江民营建筑租赁投资增长最快的时期,也是设备材料最乱的时期,重大事故发生最多的时期。那种对钢管扣件的投资热情无法用语言来形容,家家户户搞租赁,民营租赁企业像雨后春笋般产生,他们正是看到浙江当时建筑市场的巨大需求,而且这些钢管和扣件又没有技术含量,只要有钱就可以投资,就会有市场,有好的回报率。这个时期所产生的租赁公司基本上有2类,一类主要是对钢管、扣件的投资。这类投资由于对原材料的不控制和减少投资,基本上都是购置不符合国家标准的材料,给租赁业市场带来了极大的混乱和安全隐患,这也就注定他们的后期命运。另一类主要是对塔式起重机、施工升降机的投资,开始走专业化的道路,这些企业有着一定的技术和施工队伍,而且受运输距离的影响较小,目前还可以。这个阶段是浙江建筑租赁业发展的重要时期,暂且不说他们的合理性和负面性,但是他们使浙江的租赁业发展达到了最高峰。

2005至今为浙江建筑租赁业的衰退阶段。由于浙江的建筑市场总量减少,大部分投资开始转向市政工程,原有的设备和材料已经不能用到这些市政工程中,大量的设备和租赁物堆积如山,投资者受到运输成本的制约,租赁物不能运输到更远的发展中省份去,对浙江建筑租赁业新出路的探索是当务之急。

3 导致目前状况的原因

导致目前状况的原因是多方面的,但主要原因可以从浙江建筑业市场、运输成本、发展阶段的无序竞争、固定资产重复投资、政府行业引导和信息化方面进行分析。

(1) 浙江的大建筑市场建设开始进入收缩期。

给与建筑业相关的建筑租赁业带来重大影响。另一因素是当前的浙江建筑业,市政和基础工程建设占很大比例,造成只能租赁给房屋建设的设备材料无用武之地,导致浙江建筑租赁业市场收缩。

(2) 租赁物受运输成本限制。

因为大部分租赁物都是一些钢管和扣件,一旦远距离运输,就会产生高昂的运输费用。例如:20t钢管从浙江绍兴运输到安徽合肥,里程为250km,来回运输费用就高达6000元,平均每吨的运输费达300元,占成本的1/10,即4个月的租赁费才可以与该部分费用持平。如果在安徽合肥设一个点,成本又太高,导致个体租赁户不敢轻易向外地运输。还有一些民营租赁企业主对浙江的建筑市场还寄以希望,宁可等着,也不愿冒险。

(3) 浙江建筑租赁业前几年的无序竞争。

正是由于在2002-2004年缺失理性的投资,造成无序竞争,大量价格低、质量差的设备材料进入浙江市场。据统计,浙江建筑材料的总量是现在市场需求的约1.5倍,现阶段的竞争更加无序,租赁价格一降再降,租赁费拖欠现象相当严重。

(4) 浙江建筑租赁业固定资产的重复投资现象严重。

缺乏政府及行业的正确引导,浙江民营租赁企业对大量设备和周

转材料重复投资,给浙江建筑租赁市场带来了相当大的压力和浪费。

(5) 政府对建筑租赁业没有很好的引导。

因脚手架事故多次发生后,浙江政府给予了高度的重视,各地技术监督局等相关部门对材料的质量和安进行了多次大检查和严格控制,并采取了相应的措施,但这只是治标不治本,并未从源头上加以控制。粗略估计,浙江目前所拥有的脚手架及扣件中,至少有70%达不到国家的要求,而且这些钢管扣件都是老百姓用一生的积蓄来做投资的,他们不可能无条件地报废。当地政府应该在大量投资的前期做好各项防控措施。另一方面政府相关部门对控制总量的指导工作不够,如浙江省全年的建筑总面积多少,每一万平方米平均需要耗费多少吨建筑脚架,定期发布信息,在宏观方面加



综 述

以控制和引导。

(6) 没有建立资源共享的信息平台。

在浙江建筑设备材料方面,没有建立有效的信息平台,或者建立信息平台也只是局限在小范围,起不到真正作用,这么庞大的资源得不到共享。导致当时大量的重复投资,这是造成目前现状的另一个重要原因。

4 浙江建筑租赁业的出路

(1) 尽快走入中部建筑业正在崛起的省份。

国务院出台《中共中央国务院关于促进中部崛起的若干意见》提出了一系列政策措施,这给中部六省份湖北、湖南、江西、安徽、河南、山西的发展带来良好机遇,当前6省的大建设已经正式拉开序幕,各地的建设迎来新一轮高潮,这给建筑租赁带来相当大的市场。但因中部省份资金缺少,对建筑租赁物的投资拿不出更多资金,浙江的建筑租赁业如果能够依托中部市场,将其租赁基地转移到中部省份去,将是新一轮的机会。宝业集团股份有限公司于2004年就开始作此项工作,把浙江绍兴的设备和材料转移到安徽合肥,设备材料供不应求。经过2年的发展,每年租费收入达千万元。

(2) 引进新型租赁物。

目前浙江的基础建设有相当大的投入,高速公路、高架桥、地铁、隧道等一系列大型基础工程的上马,将需要更多的与其配套的建筑租赁物,如果能够及时转型,将会有有一个广阔的市场。

(3) 整合资源,建立网上平台。

整合现有租赁物资源,将施工设备系列化和建筑周转材料定尺化,规范管理,建立网上信息平台,使每

个租赁公司及客户及时地掌握全省的建筑机械设备材料的动态情况,从而可以大大提高租赁物的周转率。这项工作需要政府引导和行业协会来组织完成。

(4) 租赁专业化。

浙江省内的建筑脚手架的出租和搭设施工是分离的,出租人不承担在现场的搭设工作,而是由项目部自行委托专业公司来完成,给项目带来了较大的工作量,而且还承担材料丢失的费用,所以走专业化道路已经势在必行。发达国家和地区的租赁公司基本是承包方式,他们对租赁进行全程管理和控制。如香港汇隆脚手架公司,他们的脚手架专业租赁已有70多年的历史。我国在其他省份有部分企业在走专业化方式,但还是不彻底。所以在浙江省完全可以走脚手架出租、施工、服务一体化的道路。

(5) 快速进行行业转型。

浙江建筑租赁业大多为中小型租赁公司,在市场不景气的时期,可以实行快速转型,将所拥有的租赁物进行拍卖,用这部分资金从事其他行业使用。

以上只是对当前浙江省建筑租赁业的基本情况进行了分析,但浙江建筑业市场总量还远远高于内地省份,如安徽省在2005年的建筑总量1000亿元,而浙江省建筑总量已经是其4倍以上。只是与其配套的建筑租赁物供大于求,才造成目前这种局面。浙江省的建筑业市场的进一步收缩减少是必然趋势,在这个时期,浙江的建筑租赁业必须清醒地认识到目前的严峻现实,同浙江的建筑企业一样,走出去,到发展空间相对较大的省份去谋求更大的发展,而不是守株待兔,坐失良机。