

# 财苑社区

发现 关注 分享 互动 <http://cy.stcn.com/>

主编:方岩 编辑:陈英 Email:scb@zqsbs.com 电话:0755-83509452

## 地雷战故乡 楼市叫不响了

孙晓辉

初中同学的妈妈年前终于卖掉了其位于山东省海阳市凤城滨海度假村的房子,售价跟4年前买的时候几乎差不多,考虑到时间成本,意味着此次投资是亏损的。孙小姐3年前在位于海阳市老城区和凤城滨海度假村之间购置的一处房产,已挂牌一年有余,几无人问津,即便挂出的价格比售楼处便宜了一成多。如今的海阳市俨然成了山东出了名的海景“鬼城”。

海阳地处胶东半岛南端,是烟台下辖县级市,居于烟台、青岛、威海三市的中心地带。海阳最初为外界所熟知,因其“地雷战故乡”的称号。在2005年之前,海阳市财政收入还在烟台市各区县排名倒数。海阳此前没有重工业,针织毛衫、机械制造等是其主要产业。此后,临港、核电、文化旅游等蓝色经济产业逐步发展起来。海阳的改变来自2012年举办“第三届亚洲沙滩运动”。2006年海阳市获得第三届亚沙会举办权,成为亚洲第一个举办洲际运动会的县级城市,此后便开始了大规模的“造城”运动,尤以2012年前后最为突出。资料显示,经历过亚沙会的海阳,城区面积达到34平方公里,年新增建筑面积160万平方米,一举跨入中等城市行列。按照当地人的说法,“3年时间建了一座新城。”一方面是当地政府的造城大手笔,另一方面海阳正面临鬼城之惑。

海阳每年的10月份至次年5月份是旅游淡季,亚沙城海景路、滨海中路等主要道路沿途很难见到行人与车辆。且多数楼盘售楼处都鲜有顾客,到了晚上,各小区的灯光更是寥寥,即使在国庆节这样的长假期间,依然是人迹罕至。“这里有万里海滩,却罕有人影。这里有无敌海景别墅,却无人问津。”海阳房地产市场的人士坦言,海阳楼市已过剩,特别是高层楼房存在大量积压,很多投资商向承包商或建筑商付款采取“用房顶账”。据了解,定位旅游度假区的亚沙城内多个楼盘已出现停工现象,亚沙城东部及海阳新市政府大楼周边则有多处烂尾楼盘。目前前来亚沙城购房的多为外地人,主要集中在山东的淄博、济南及北京、天津、东北三省等。

不过,目前一批农村进入城市的青年力量也正慢慢成为新的主力,这批力量能否缓解海阳市挤压的大量房屋库存尚未可知,不过更多非刚性购房者仍处于观望状态,“现在海阳建了太多房子,大批卖不出去,将来价格肯定会降,等降了再出手。”一位目前住在农村,准备在海阳置办房产的程姓女士表示。

其实不仅是海阳市,作为准二线的海滨城市烟台市也不好,一位在烟台市某建筑公司工作的吕先生表示,自两年前开始,烟台房地产市场便开始低迷,因为公司本身规模不大,以前每年都能接到两三个大型项目,小型项目十来个,现在大型项目偶尔能接到一个就很谢天谢地,小型的能接到3-5个,与市场景气时相比基本减半。“因市场不景气,跟我们合作的地产商去年开发的一个项目干到一半多搁浅,我们负责的毛坯房室内装修只能干干停停,很多工人一年有效工作时间不到三个月”。一位从事室内装修的姜女士表示。另一位在海阳做室内装潢的王先生则表示,因为市场不景气,年前一两个月就处于无项目停工状态,“年后什么时候开工还不清楚。”

## 透过经济看微观问题

付建利

春节一过,各种回乡见闻的文章广泛散步于微信朋友圈,比较主流的看法,就是房地产企业资金链紧绷,实体经济形势不容乐观。与此同时,汽车、白酒等消费品在农村大幅增长,消费升级越来越明显,农村广阔的市场威力再一次显现。

据此,一些投资者认为,A股市场的地产股将没戏,汽车等消费品公司将会有不少投资机会。笔者绝没有不认同这些投资观点的意思,只是根据自己的投资经历,反弹琵琶一下而已。

无数的回乡文章首要的一个感受,就是大量三四线城市房

地产库存严重,房地产企业资金链紧绷,不少传统产业都在经历严重的去产能过程,实体经济的形势确实不容乐观。不少投资者由此认为,2015年的A股市场将受制于实体经济的低迷,不会有大的投资机会。其实,实体经济差就一定意味着A股市场没有投资机会吗?如果实体经济正处于最差的前夜,或者即将迎来最差的时刻,A股市场可能正迎来最大的投资机会呢!

中国经济的结构转型和产业升级早已提上政府的议事日程,如果农村的消费市场真正能够驱动起来,地方政府的财政收入在摆脱土地财政依赖症之后,以新兴产业为代表的上市公司

业绩能够持续增长,从而给财政贡献更多的税收收入,同时政府通过打击贪腐、减税降费等措施让经济增长的质量更高,一旦投资者的预期转好,A股市场未必不会有大的投资机会!

再以房地产股来说,虽然三四线城市房子卖不出去了,但龙头地产企业会通过收购兼并提高自己的市场占有率,而且不少地产股的估值仍然很低,未来虽然住宅地产会下滑,但养老地产、旅游地产等新兴细分地产行业会壮大起来,加上货币政策的大概率宽松,地产股未必不会迎来一波大的上涨行情,只不过需要契机而已。

再比如不少回乡见闻的文章说农村汽车消费大幅增长,以笔者

的老家为例,村子里基本上50%以上的农户都买了小汽车,价位大多在10万元左右,农村的男青年要顺利娶上媳妇,没有房车的话,难度就会大大增加,加上攀比心理,农村的汽车消费需求的确在爆发式增长。

还有,以前农村人婚丧嫁娶,喝的都是散装白酒,而现在餐桌上都是五六十块钱一瓶的包装酒,好一点的也喝到100元一瓶的中端白酒了,这会不会给三四线白酒股带来好的投资机会?其实,农村消费的这种趋势,三四年前就有所显现,尤其是中低端白酒的消费,但从A股市场来看,汽车股和白酒股也没有迎来像创业板股票那样的大机会。在A股市

场上,主力资金这两年炒作的,还是着眼于未来新的经济业态,农村消费目前仍然以传统消费为主,以汽车和白酒来说,城市早就经历了一波大的消费升级潮流,而汽车股和白酒股在A股市场早就有大的表现。任何时候,投资机会的把握,还是在趋势刚开始或者即将形成之前。

一趟春节回家,让投资者看清了很多经济层面的微观问题,也有助于从更大的视野来把握中国经济和A股市场。但需要认清的是,农村的经济趋势往往都是滞后于城市的,其局限性是显而易见的,如果仅仅根据农村的消费趋势给自己的投资做决策,片面的看待问题,很可能遭遇失败。

## 互联网正在熨平城乡差距

符海问

自18岁离开家乡外出求学直到工作至今,每年春节我都要回家度过,10小时左右的车程,说远不远,说近不近。由于每年都回家过年,一时无法说出家乡到底有哪些变化。原先没通高速,没通火车,如今都通了,在大城市才能见到的事物,似乎在我们的小县城都能看到,但一直都没太在意这些,似乎这些事物的出现是理所当然的事情。不过仔细一想才发现,家乡正在互联网的快速渗透下,不断地缩短与大城市的距离。

在这座三面环海的小县城,人们的生活过得比较安逸,用面朝大海,春暖花开来形容一点也不为过。年轻人很少外出打工,

即便有,也鲜有长期外出打工的。这次回家和几位高中同学聚会,才发现其实家乡的投资机会也不少,已有部分同龄人放弃大城市工作,回家创业,并且大多都发展得不错。其中有一个高中同学,虽然是学医的,且已在一线城市谋得一份专业对口的工作,但经过慎重考虑后,毅然放弃这份工作,回家租地养羊。几年时间,事业做得风生水起,房和车在当地都算不错的。问及创业经历,才发现他充分运用了互联网这一工具。当时的养羊技术,除了买书自学外,很多知识是通过网络搜索得来的,并且还通过网络找到了同行和投资人。同行提供了宝贵的经验,投资人则为他事业的做大做强提供了资金支持。当然,羊的销路也少

不了互联网的功劳。

还有一同学,同样放弃了大城市的国企工作,回到家乡当了个公务员,收入骤减,可他还是生活得怡然自得。他说,大城市虽然收入高些,但消费也高,每月除去住房和日常生活开销,实际上所剩无几,而且天天呼吸着被污染的空气。以往我们总觉得大城市机会多,实际上自从互联网特别是移动互联网的普及,机会的均等程度越来越高,之前总觉得小县城生活不方便,可是现在的实际情况是,除了像春节这样的重点节假日,基本不堵车,大城市能买到的东西,在小县城一样能买到,网购实在太方便了。

问及孩子的教育和家人的医疗时,他的回答更绝。他说你看春晚了吗?知道李宇春为什么能同时出现四个了吗?这是全息技术。将来

这种技术也将运用在在线教育方面。孩子们不一定非得得到大城市才能受到良好的教育,在小县城的教室里,只要带宽足够宽,大城市的优秀教师上课,可以同步给我们这里的孩子,为了提高逼真性,完全可以利用全息技术将“真人”显示在这里的教室。医疗方面嘛,也相当简单,同样通过互联网和传感技术,将身体情况传给全国顶尖专家,不必非得亲临专家上班地。当然目前看这些都暂难实现,但这是趋势。是啊,谁能想到十年前的网购有今天这么发达呢?

就在聊天的当会,同学的父亲走了过来。我向他介绍我的工作后,他居然理解成了我是“卖股票的”。他说,家乡的地皮和房子,前些年都被炒得老高了,现在人手已不合适,听完你的介绍,看来买股票

是好时机。”

现在村村通水泥路了,县城的地皮价格已逐步回落,之前动辄三五百万一亩的地皮,现在已乏人问津。之前地皮价那么高,很大程度的农村一部分人富起来后,希望到县城生活,这样便利。可是现在买得起地皮的人,也不差那十来万买辆小车,不过20分钟左右的车程而已,何不把用来买地皮的钱在自家农村的宅基地建一栋更漂亮的房子呢。将来通了高铁,在深圳工作的完全不用在深圳花大几百万买套蜗居,家乡到深圳,高铁不到2个小时,现在互联网这么发达,也不用非得得到办公室才能办公呀。

春节在家乡的所见所闻,使我陷入了沉思。在互联网和高铁的双重作用下,大城市的房价真的还会飙升吗?小城镇里真的没有大城市机会多吗?互联网还将改变什么?

### ■ 疯言峰语 | Luo Feng's Column |

## 农村建楼潮渐退 汽车热还在提速

罗峰

时隔两年,我春节回老家过年,未能免俗,说一段家乡见闻。

去年2月,笔者在本专栏写了一篇《研往农村的汽车业》的春节见闻,讲在一个小县城看到的购车冲动潮涌现象,但摩托车仍是主流。这次在自己熟悉的家乡,与两年前的观感对比,现象尤为强烈;从草根调研看,一是农村建房大潮基本处于顶部态势——与年龄和世代有关。农村流行新婚建新房,可以说镇上的70后、80后都已经完成了自己单独有栋房子的任务,比如一个60

岁的家长,下有两三个30岁至40岁的儿子,每个儿子有房子是正常现象,平均起来一个人有好几间房。

二是购置家用小汽车的潮流加速,可以说席卷乡野,突然之间,发现亲友几乎已经家家买车,少数没车的家庭也都把购车提上日程了。

笔者老家在一个南方小镇上,紧邻主城区,是附近多个乡镇进市区的必经之地,而且有3个乡镇必须从镇上的主街经过,为此街上经常堵得水泄不通,大部分开车的聊到这个都要开骂几句。



每隔几分钟就要发一班车到市区的公交车,春节期间也逐日将终点从街尾不断前移,在大年初二、三的拜年串门高峰期,公交车的终点移到了街头几百米开外的地方,同时,路边的车龙排到更远的地方。

据说,在笔者家乡近年最赚钱的就是车店,毕竟只是四线城市,店少、车种少,但购车需求却呈井喷态势。

从国内汽车行业看,并没有火爆到这个程度。去年第三季度,汽车行业景气指数稳中微降,保持在正常区间稳定运行。乘用车的景气度好些,比如去年11月乘用车销量同

比增长4.7%、商用车同比下降9.1%。但这个乘用车销量增幅在笔者家乡顶多算是尾数了,连续几年都是两位大数的增长率。

汽车增量在两端放大的趋势貌似较明显。一些特大型城市的汽车保有量急剧增长,比如深圳,曾放言不会突击限牌,结果在汽车急剧放量的趋势不得不食言。另一端在农村,我曾以为农村购车的最大原因,是因为支出结构简单粗暴:就两起大宗支出,首先是房子,建完房子还有钱,那就是买车了。至于教育、生活等,都是细水长流的支出,一般不是突然的一大笔钱。

现在看,低估了农村的经济学

头脑。买车远不是很多人所想象的对农村人而言是面子问题。有很大一个因素,是农村比城市更适合汽车——基本没有停车难的问题,农村的绝大部分地方是公共交通没有延伸到的,但道路却很好。这些年,基层政府主要的公共财政之一就是修路,乡道早已修好,最后连人口已经不多的小村子,前些年都修上了宽阔的水泥路,汽车跑起来相当便利。

现在笔者家乡卖得最好的,是15万上下浮动几万元的小汽车,几万元的车基本没人买,价格过低的车比高价的车还远要难卖,这个趋势看来今年还会延续。

### 中国平安人寿投资连结保险投资单位价格公告

投资账户名称	2月26日		2月25日		2月17日		2月16日		2月13日		投资账户设立时间
	买入价	卖出价									
平安发展投资账户	3.408	3.3412	3.3911	3.3247	3.4179	3.3509	3.4019	3.3352	3.3623	3.2964	2000年10月23日
平安乐证收益投资账户	1.6875	1.6544	1.6873	1.6542	1.6856	1.6525	1.6854	1.6523	1.6847	1.6516	2001年4月30日
平安基金投资账户	3.9572	3.8797	3.9326	3.8555	3.9734	3.8955	3.9497	3.8723	3.8902	3.814	2001年4月30日
平安价值增长投资账户	2.0778	2.0371	2.0735	2.0329	2.0732	2.0326	2.0703	2.0298	2.0664	2.0259	2003年9月4日
平安精选收益投资账户	0.9962	0.9767	0.9932	0.9738	1.0089	0.9892	1.0037	0.9841	0.9947	0.9752	2007年9月13日
平安货币投资账户	1.3279	1.3018	1.3276	1.3015	1.3264	1.3003	1.326	1.3	1.3255	1.2995	2007年11月22日

说明:  
1、平安世纪理财投资连结保险第5类权益投资账户、平安发展投资账户、平安基金投资账户平安价值增长账户、平安乐证收益投资账户、平安精选收益投资账户、平安货币投资账户、平安价值增长投资账户、平安精选收益投资账户、平安基金投资账户、平安乐证收益投资账户平安货币投资账户。  
2、本表所载单位价格仅反映投资收益结转后各投资账户的投资业绩,并不代表未来投资收益。客户可以访问本公司的全国客户服务热线95511、中国平安网站(www.pingan.com)、客户服务中心以及各代理人处查询相关信息。

以上数据由中国平安人寿保险股份有限公司提供 中国平安人寿保险股份有限公司