



【环宇杂谈】

对三四线城市楼市来说,库存压顶之势不改,房价持续回调格局就会延续。

三四线城市楼市的“阿喀琉斯之踵”

李宇嘉

若从国家统计局发布的数据来看,全国楼市可谓形势一片大好。1-7月份,全国商品房成交量同比增长6.1%,保持了连续回升的良好势头,70个大中城市平均房价连续3个月上涨。但是,其中隐藏的结构性问题挺严重,最突出的就是,三四线城市的楼市在疲软的“泥潭里无法自拔”。

从2014年9月底的“9·30”新政开始,楼市政策能放松的全部放松了,货币政策在降准与降息上此起彼伏,地方救市举动之频繁、力度之大在历史上少有。但是,三四线城市的楼市就像“烂泥扶不上墙”。拿近期的数据看,一线和二线重点城市楼市已经热得发烫了,深圳房价同比上涨保守估计在30%,但三四线城市整体依旧在下跌。

29个房价环比下跌的城市中,除济南和兰州外,全部都是三四线城市。事实上,70个大中城市中的三四线城市,还是经济实力相对强的城市,其他60个三四线城市的楼市可能更加惨淡。

问题最严重的,当数集中在东北、西北和西南的400多个三四线城市。这些城市有三个特征:一是产业结构单一且落后,或以农业为主(如西北和西南),或以重化工业为主(如东北),生产效率较低;二是人口外流严重,“六普”数据显示,31个省级行政区中,人口净流入的14个,净流出17个,人口流失数量超过200万的省份已超过10个,集中在东北和西北;三是老龄化问题严重。产业单一、效率较低,无论是年轻人外出打工,还是高校毕业生择业,多数趋向于东部,因此绝大部分三四线城市老龄化问题严重。

三四线城市楼市疲软不堪,并非是我国城镇化发展的必然结果。国际经验表明,当一国城镇化率低于50%时,人口流动主要以农村人口进入城市为主,城市间房价涨幅差距不太大;当城镇化率超过50%时,人口流动以中小城市(三四线城市)人口进入大城市为主,大城市楼市景气度明显高于中小城市。

尽管在2011年,我国首次实现了城市化率超过50%,但在以户籍为核心的有形和无形门槛下,“流入地工作”和“流出地买房”的居住分离情况严重,仅有0.9%的农民工在工作地城市买房,2/3左右的农民工在老家的三四线城市或镇买房,造成了上一轮房价上涨时期轰轰烈烈的“回乡置业潮”,掩盖了本地需求不足。

从2014年开始,三四线城市楼市

全面过剩、房价下跌,这预示着由“回乡置业潮”推动的楼市繁荣距离结束不远了。今年以来,在一、二线城市楼市销售面积同比保持30%以上增幅的情况下,全国楼市库存却逆势走高。7月底的全国商品房待售面积比6月末增加了512万平方米,主要原因就是三四线城市“深不见底”的库存压力。在三四线城市,政府财力不足,“一二级联动”是常见的开发模式,即地方政府以土地换“七通一平”和项目配套,一个项目开发7-8年是普遍现象,“天量库存”就是这样炼成的。

互联网改造传统产业,将是未来我国产业升级和转型的重要途径,这将带来生产效率的极大提升。“互联网+”首先在人口更集聚的大城市获得盈利机会,而生产效率提升反过来吸引人口向大城市集聚。因为,生产效

率提升给创业创新者带来极大的财富效应,上下游产业链也将受益,生产和生活服务需求全面增长,中低收入者在大城市获得更多就业机会。

同时,互联网深度普及,人口集聚带来规模效应,中低收入人群的生活成本也将趋于下降。近年的政策,不管是公积金异地流转,还是一、二线城市推行积分入户,或是“以人为本”城镇化、社保的全面覆盖,保障房惠及非户籍人口等,都有利于非户籍人口在就业的大城市置业。综上,对三四线城市楼市来说,库存压顶之势不改,房价持续回调格局就会延续,加上85后和90后成为外来人群主体,其乡土情结淡薄,回乡置业也将全面退潮,三四线城市的楼市“病根”将全面暴露,这也是三四线城市楼市的“阿喀琉斯之踵”。(作者系房地产研究中心分析人士)



【月薪一族】

账单越来越多,禾苗整天忙着拆东墙补西墙,挨家银行去还最低还款额。

卡奴喜刷刷

闫玲月

晓雨是禾苗的好姐妹,城市里长大,最喜欢去商场大扫荡。禾苗不同,虽然上了四年大学又做了白领,毕竟是乡村走出来的女孩子,身体的毛孔里散发着泥土的气息。母亲在骄阳下割麦的情景历历在目,晒脱几层皮的脸变得黑红。当母亲把学费交到禾苗手中时,她闻到了那沓钱里熟悉的麦香和阵阵汗酸味,禁不住眼窝潮湿。

禾苗舍不得花钱,上班没多久,就把积攒的一点工资都寄给了家里。这个月新发的工资,她还没有分配去处。马上就要换季了,禾苗想到公司里那些穿品牌装的女孩子常用一种怪异的眼神看她,禾苗明白她们眼神里的内容,是对她着装的鄙夷和不懈,因为她穿的服装一看就是杂牌子地摊货。晓雨也曾劝她说该换换行头了,脸蛋不差身材更不差,唯一差的就是这身行头,人是衣服马是鞍嘛!

那两条学生时代穿的裙子还挂在衣橱里,的确是有点不合时宜了。禾苗

小心翼翼地拿出六张钞票放进包内。她知道品牌服装贵,动辄上千元,即使打折也要几百块,600元是她的最高消费额度,绝对不可以超过这个限额,禾苗用力按了按包,也按下了自己的决定。

商场如战场,不是在买而是在抢,晓雨等不及已经抢购了一批,见到禾苗来了又拉着她加入抢购大军行列。有几个品牌一直是禾苗梦寐以求的,以往标签上的价格让她连试穿的勇气都没有,这次真是令人心动的跳水价了。她左挑右选犹豫不决,晓雨说过了这个村就没这家店了,禾苗最后选定了两件。收银台小姐礼貌地问她刷卡还是交现金,禾苗说现金。两件折后价是880元。禾苗手心出了汗,她只带了600元,才够买一件的,可是两件她舍不得割舍,晓雨看在眼里,打开钱夹抽出一张信用卡,说我先刷卡替你垫付吧,刷刷几下就OK了。

禾苗的脸热辣辣的,她看到好多女孩子都在刷卡消费。晓雨笑着落伍了,跟不上时代步伐。“谁还一张张数

票子呀,带在身上不安全,万一碰上假钞更窝火,还不如办几张信用卡,方便快捷,想刷就刷,不怕没钱花。”晓雨的钱夹里有好几张信用卡,难怪买衣服那么痛快。

信用卡很好办理,禾苗只交了一张身份证复印件,填了一份表格,半个月后就拥有了一张信用卡,同时获赠一只很讨人喜欢的抱抱熊。从今以后她也算是有卡一族了。禾苗感觉自己与城市的距离正在缩小,早晚她都会与城市融为一体的。

春节要回家探亲,一年到头空手回家哪成,既要面子上过得去,还要尽儿女的孝心。禾苗用信用卡一通狂刷,为家人买了好多礼物,从服装到食品装了满满两大包。刷卡就是比付现金方便,而且还不心疼。付现金数钞票数得手发颤,不是钞票多累,而是那些辛苦钱白白送人刮心呢。现在只需轻松一刷,见不到钱的影子,却能换回一件件想要的物品,没有了囊中羞涩的尴尬,底气十足。谁不乐得这样的喜刷刷呢?

春节回家拮据了面子,乡亲个个夸赞禾苗孝顺有出息,“谁说闺女白养,看看人家禾苗,把城市里的好东西都给爹妈搬到炕头上了”。

喜刷刷的幸福感还没过去,禾苗就接到了一张张账单,掐指一算,老天,居然刷掉了两个月的工资哎!禾苗急忙找晓雨想办法,晓雨看她急得要哭了,扑哧一笑说,“看你急的,教你一个妙招,多办几张卡就搞掂了。”“还要办?”禾苗吓得一个激灵,“一张卡就快要我命了,你出的啥损招啊?”晓雨抖出自己的一沓信用卡,“看到没有,这叫叫做循环利用。”禾苗半信半疑,只好又去办了一张信用卡。还别说,真为她救急了,她用新卡的钱还上了旧卡的欠款。

禾苗如同发现了新大陆,又办了几张信用卡。钱夹被几枝花花绿绿的信用卡塞得满满的。她的心不在空荡荡,果然一副“深山藏古寺,古寺有高僧”的圣境。想必,信众、香客们,在三里地之外就要膝盖发软,忍不住就要扑倒在地,一拜再拜了。

龙泉寺越来越出名,大约还要归功于“高僧”了。据说,一众“高僧”里面,尽是些国内著名高等学府出身的硕士、博士;不知怎么地,这些“高人”就被化到庙里来。这大约是在一个极为玄妙的过程,不过,中国人自古就有这样一个好传统,即越是玄玄妙妙的东西,就越有追求的劲头,而且追求的人也就越多,许多人原本是跑

东墙补西墙,挨家银行去还最低还款额,好不容易盼到发工资那天,她工资的绝大部分都要用来还款,刨除房租水电费,剩下的钱连吃菜都不够了。禾苗索性买来一大箱方便面,每天吃两顿泡面,美其名曰减肥。连吃几天泡面,禾苗的胃叫苦不迭,她准备到晓雨家蹭一顿。打开门后,晓雨无精打采地埋进沙发里,面前是一堆账单外加一盒泡面。又是泡面,禾苗紧紧捂住嘴巴。两人发誓再也不疯狂刷卡了,抱怨卡奴的日子真不是人过的。

没几天工夫,晓雨的电话又来了,“快快,今天又有一家大商场打折,皮包化妆品都是牌子货,好多人在疯狂抢购呢。”反正都是卡奴了,大不了学愚公移山,日后想法挪开压在身上的这座大山就是,总不至于像愚公那样动用于子孙孙吧,只需约个金龟婿,啥大山都会土崩瓦解的。为了吸引金龟婿的眼球,当卡奴吃泡面怕什么,就当苦其心志饿其体肤吧!说服自己后,禾苗抓起钱夹,再次与晓雨一起冲锋陷阵。

(作者系深圳作家)



【缘木求鱼】

要搞掂聪明人,非得靠一些玄而又玄的文字不可。这就难怪,“学历崇拜”也能搞到庙里来。

博士和尚

木木

北京城的西北方向,有一座凤凰岭,风景着实不错。

本人的一个朋友,家就在凤凰岭下的小村子里。平常,只有朋友的父母守着前后两片儿小院儿优哉游哉地过日子,到了周末、节假日,朋友就会从城里赶回家去看父母,于是,我们也就总能沾了光,随他一起回去,郊游一番。春天,可以摘摘香椿,或者掐点儿花椒芽,中午就能餐餐一顿,然后跑到凤凰岭上吹吹春风;夏天是采摘的好时候,樱桃、大桃之类的水果,都好吃得很;秋天就更好,凤凰岭上一块块巨大的岩石陷在一片片的秋色里,远远地望着,总也没有看烦的时候;冬天也有冬天的魅力,如果赶上下雪,就更有福,不但有别致的景色欣赏,而且中午

的一顿羊坊涮肉就一定少不了。

不过,这美好的日子,都是十多年前的事情了。那时的凤凰岭还清静得很,即使周末,游人也不是很多。后来就不行了,跑去凤凰岭的人越来越多,总是嘈嘈杂杂的,慢慢地也就断了前住的念头。其间也偶尔去过几次,也只是到朋友的父母那里看一看,聊聊天,就离开。

凤凰岭一天天地热闹起来,大约是因为山上的龙泉寺越来越出名的缘故吧。十多年前的龙泉寺,里面应该也没住几个和尚,似乎也没什么香火,缩在山色里,点缀着静静的凤凰岭,真是别有一番味道。后来,慢慢地,庙里的和尚就渐渐多起来,跑来参禅、悟道的信众也越来越多,当然,香火也就随之热闹起来。

“人多好办事”。这话不但在凡人

的世界里管用,在信仰世界里也差不到哪去。信众越来越多,庙就再也不是那个静静的山的点缀了,现在,大约凤凰岭倒成了庙的点缀吧,也是,庙里的建筑不但一天天地多起来,而且,样子也如别处的寺院一般俨然。远远望去,果然一副“深山藏古寺,古寺有高僧”的圣境。想必,信众、香客们,在三里地之外就要膝盖发软,忍不住就要扑倒在地,一拜再拜了。

龙泉寺越来越出名,大约还要归功于“高僧”了。据说,一众“高僧”里面,尽是些国内著名高等学府出身的硕士、博士;不知怎么地,这些“高人”就被化到庙里来。这大约是在一个极为玄妙的过程,不过,中国人自古就有这样一个好传统,即越是玄玄妙妙的东西,就越有追求的劲头,而且追求的人也就越多,许多人原本是跑

来着热闹的,竟于不知不觉,也掉进了玄妙之境,难以自拔。

这也实在没什么好办法,大约是中国人的语言能力以及以此为基础的思辨能力过于厉害了吧,大白话怎么能吸引聪明人呢;要搞掂这些聪明人,就非得靠一些玄而又玄的文字不可。有如此宿命之人围着,这就难怪,“学历崇拜”居然也能搞到佛陀的庙里来。这倒颇与少林寺院搞的“功夫崇拜”有异曲同工之妙。不知那些被高高供着的泥胎,看了会不会心里偷偷地笑。泥胎的心思不好揣摩,但当年那位连写个偈语都需要别人代笔的六祖慧能的心思,大约还是可以揣摩揣摩的,估计他老人家一定会大笑三声,再大哭三声,然后就圆寂而去了。

七八年前,朋友在回龙观买了房,从此就几乎不再回父母家住了;房子

空着也是空着,于是他父母就把两间偏房租给了一对从外地来的老夫妇。老夫妇都特别爱聊天,与朋友的父母混熟了,几乎就无话不说。原来,老两口儿的儿子就在山上当和尚,据说,修行还很浅。就儿子所从事的玄而又玄的事业,老两口儿的理解倒特别地直白:北京人都特别“单纯”,捐钱都大方得很,儿子手头儿宽裕了,我们才能住到北京来。

“单纯”二字,是本人的“翻译”,老两口儿是绝不会说出如此文绉绉的话来的。不过,许多时候,世人似乎还是很有必要听一听不怎么文绉绉的语言的,文绉绉的语言听多了,有时候就难免让人腻歪,或者让人晕头涨脑。对此,大约佛陀也得举手赞成,关键时刻,不捧喝一下,就难免走火入魔。

(作者系证券时报记者)



在微信的海洋里 采撷最精彩的浪花

股市大跌时,5种做法将让你更惨

上周全球多个市场哀鸿遍野,欧美股市跌逾5%,上证综指和深证综指均跌逾12%,油价跌逾6%。西方理财专家告诫,越是在资本市场大跌的时候,越应该改掉一些坏习惯和有害的观念。

《华尔街日报》个人理财专栏作家、参与编辑格雷厄姆(Benjamin Graham)所著投资经典《聪明的投资者》(The Intelligent Investor)(2003年版)的Jason Zweig提出以下五点

建议:
1.太看重市场消息。Zweig认为,越是频繁地追着市场波动的最新消息,越容易夸大市场的动荡和风险。突然跌个5%-25%都是平常事。如果过于关注短期波动,投资者容易分散注意力,难以始终专注于长期投资目标。
2.惊慌。Zweig认为,以今天的利息和通胀水平,股市还没有被大幅高估。美股通胀调整后的长期平均市盈率为24.9倍,和今年2月的27倍相

比还有所下降。过去30年的牛市和熊市期间,美股的调整后平均市盈率为23.8倍。
3.掉以轻心。Zweig认为,2007-2009年熊市期间,如果不清仓持股就不可能毫发无伤。他建议,面对全球股市大跌,投资者应该审视持仓是否足够多样化,是否有足够现金、持有少量的债券、大盘股和小盘股均涉猎。
如果在熊市提前抛售,或者仓位集中于少数股票或者板块,就应该考

虑增持一些现金,或者让投资种类更多样,防范一旦崩盘要被迫采取过激的行动。
4.纠结于市场是否“调整”。调整一般是指标普500或者道指那样的主要股指跌幅达到10%。可这种说法也没有官方认证,跌5%、15%或者20%最近也都被称为“调整”。
所以,Zweig指出,关键在于市场跌到什么地步算“调整”,而是未来前景,股市是跌得比10%多还是少都

不是决定因素。
5.觉得自己或者别人预测得了后市。Zweig认为,市场下跌后,谁都不知道下一步会怎样。有一点倒是可以确定,某位市场专家确信的所谓预测越是叫器得响亮,越有可能预测错误。他还是建议投资者让投资多样化,同时保持耐心。在一切不确定因素都没法减少的时候,自知之明是最有效的防御武器。
摘编自《华尔街见闻》