

【环宇杂谈】 与当地开发商和业内 聊天时发现,到底有 多少库存,他们也不 清楚,反正3~5年内 消化不完。

李宇嘉

在猴年春节即将来临, 怀揣一年 积蓄和年终奖的"老乡"踏上春运之路 时,央妈送来了"大红包":对于非限购 城市,首套房、二套房购置贷款的首付 比例分别降至20%和30%。同时.各地 也祭出财政补贴、减税、送装修等"大 招", 卯足力量吸引回乡过节、探亲人 群买房。在"去库存"已呈上下齐动、左 右联动之势下, 三四线城市能否从库 存高压的泥潭中解脱出来呢?

春节前后,笔者在广西、湖南等地 一些三四线城市调研后,发现楼市"去 库存"的"痛点"比想象的要多。

一是库存量非常大,披露的售库 存消化期均在2年以上,而这仅仅是 库存的一部分。由于这些城市预售要 求(高层达到 2/3 形象进度、中高层封

顶)形同虚设,项目出地面即开始卖楼 是普遍现象, 过去几年城市扩张又供 应了很多土地。因此, 隐性库存随时会 冒出来。笔者与当地开发商和业内聊 天时发现,到底有多少库存,他们也不 清楚,反正3~5年内消化不完。

从春节楼市看去库存"痛点"

二是新房多位于偏远的新区或新 城,房子早建起来了,但基本的公共服 务无从谈起, 有的连接主城区的道路 还在修建、高铁站到主城区花半个小 时到1个小时很正常。过去几年,借助 于高铁新城、产业新城、城市副中心等 概念,东西联动、南北呼应、中心极化 是楼市发展的空间共性, 三四线城市 "骨架"被拉大了。

道路交通是在售项目最大的"卖 点",但相关市政设施(地下管网、水电 煤气)、生活设施(如菜市场、公交站、 邮局)、公共服务(教育、医疗)严重滞 后,已售房屋也并无多少入住,晚上漆 黑一片是这些新区、新城的共性。因 此,尽管三四线城市地方政府、开发商 使出浑身解数 但返乡人群购房的积 极性并不是太高,一方面忌惮房价还 会下跌、另一方面觉得房子不太适合

三是需求可持续性不够。目前,通 过拆迁补偿、子女购房,多数三四线城 市原市民家庭已经拥有了2套或以上 住房。由此,除了少量改善型需求外, 原市民不再是购房主力,来自辖属县、 附近乡镇居民购房、输出劳务返乡置 业占据60%以上需求份额。特别是,房 子、车子、票子(彩礼)已经成为县和乡 镇结婚新"三大件",农民工回乡或农 民在城镇买房多数基于婚房倒逼。

但是,农民年可支配收入多在2 万元左右,"咬牙"买房往往集祖孙三

代积蓄。而且,买房后很多家庭还要支 付装修、家具家电、买车等费用.这就 必然挤压其他方面的消费, 甚至挤压 农业生产性投资、很多农民甚至被迫 举债付首付。在新房集中区域基础设 施、公共服务不到位的情况下,未来在 城市生活的支出还很大。因此、根据笔 者走访,三四线城市靠农民买房"去库 存"的可持续性存疑。

四是三四线城市房价依旧偏高。 目前,笔者调研的三四线城市,房价多 在 3000~4000 元之间, 基本为农民月 收入的2倍左右。但在10年前,这些 城市的房价多在600~800元,与当时 农民收入相差不多。同时,考虑到时下 城市的生活成本已居高不下.与10年 前不可同日而语, 多数受访农民购房 者认为目前房价偏高。但是,开发商均 认为,3000~4000 元的房价已经接近

建材和建筑安装成本,即便降价空间 也有限。由此,房价成为制约农民购房 需求释放的另外一个"痛点"

最后是房屋供应的有效性较低 公共服务配套滞后已吓跑了不少农 民,除此之外,三四线城市新房供应 中、适合改善型需求的大面积住房偏 多,而农民需求的、总价较低的中小户 型住房偏少。此外,三四线城市缺乏二 手住房市场,投资需求缺乏成长空间, 也抑制了一部分需求。同时,楼市全面 滑坡,债务链条断裂现象比比皆是,房 子抵债很普遍,包工头成了业主,新房 转手在微信端屡屡被刷屏。除个人按 揭贷款外, 再抵押盘活资金的案例很 少,买房即意味着手上资金被冻结,这 也吓跑了一部分购房者。

(作者系深圳市房地产研究中心 高级研究员)



【缘木求鱼】

习惯很顽固,因此,打 破习惯——无论是个 人的,还是家庭的、族 群的、国家的——也 就有了非常积极的 意义。

习惯吓人

"引力波"的概念,是爱因斯坦先 生在 100 年前"设计、制造"出来的;历 经 100 年的曲曲折折,前几天,终于有 美国的科学家宣布."人类首次发现了 引力波"

这应该是一件很有意义的事情 吧。不但爱因斯坦先生终于能含笑九 泉了,更重要的是,这"给人类打开了 一扇全新的认识宇宙的窗口"。对此, 有人形容为,一个天生的聋子,突然听 到了声音——很形象的比喻、准确又 焕发着一股子掩藏不住的欣喜劲儿。

引力波的被证实.于科学而言.确 实算得上一场"革命"的爆点,所以,这 是一件大事;声音,突然被天生的聋子 听到了.于这位"幸运儿"而言.当然也 应该算得上一件大事,不过,大事儿不 见得就是好事儿,原本熟悉的寂静而

富有含蓄之美的世界、突然乱糟糟地 跳出来,一刻不停歇地往脑子里灌,大 约,最初的狂喜也用不了多长时间,就 一定会被烦躁所取代, 神经纤细点儿 的,没准儿还会被吓傻掉

这种对天生耳聋者颇有些"不敬" 的揣测,也并非胡琢磨,还是很有一些 现实依据的,正如一个听力正常者,有 一天一觉醒来突然失聪, 在享受片刻 纯纯的"宁静"之后,大约也会疯掉一 样。这应该就是习惯的力量在作祟。习 惯,于人类而言,真是一个神通广大的 东西,在它面前,人类总是习惯于保持 一种俯首帖耳的样貌和精神状态.心 甘情愿地受其驱使: 打破习惯——无 论是刻意为之还是无心之失——绝对 都是一件能让人从心底发着毛地往外

为什么会这样呢?从某种角度看. 习惯。可以说是人类应对复杂的自然

环境和人类社会的一种"应激反应"。 这种应激反应的好处是, 由着习惯的 性子,做事的效率往往都比较高:而坏 处是,这也往往意味着"无脑",说话、 做事都由着习惯的支配,人就仿佛一 架高性能、全自动的机器, 效率虽然 高,但往往就此蕴藏了异化的趋势;许 多时候,越宝贵自我的习惯,对异我者 的反应就可能越强烈。

这就是人类的悲剧,感官的匮乏和 不敏感,与其说是天生的,倒不如说是 刻意为之的自我束缚更准确。这就导致 人类会对许多东西视而不见,又会对许 多东西过于斤斤计较。不过,这也没办 法,由千万年的教训而逐渐固化下来的 "习惯", 想想也能知道它的顽固和厉 害。由习惯的不同,而引发吵嘴、打架, 甚至战争, 在人类的历史上绝不鲜见。 最新鲜的例子是,那位被江西男友家的 一顿晚餐吓跑的上海姑娘。

许多时候,贫穷,其实绝不是最吓 人的,与我有异的习惯,似乎更吓人。 因此,用廉价的不锈钢小盆儿盛菜,黑 乎乎的饭桌,长短不齐、粗细不均、色 彩不雅的竹筷,昏暗的餐灯,没准儿还 缭绕着呛人的土烟味道.....这些不一 样的就餐环境和习惯、显然让上海姑 娘不习惯了.或许.潜藏着的不便明言 的不习惯还更多。这些让人不习惯的 习惯,一起跳将出来,把小姑娘吓得花 容失色,夺路而逃,似乎也不应该有什 么难以理解的。

其实, 把家里的就餐环境稍微改 变一下, 使女朋友免于因习惯差异巨 大带来的困扰,对那个"倒霉"的男生 而言,应该不是财力的问题,真正的问 题在于,对女朋友习惯的"迁就",本质 上就是对家庭习惯的否定, 面对这种 否定、绝大部分人总会自觉或不自觉 地通过花样百出的形式, 淋漓尽致地

诠释一下藏在心灵深处的怯懦。

古人说,物以类聚,人以群分。虽 然"癞蛤蟆吃上了天鹅肉"或者"灰姑 娘牵绊了王子心",也屡见不鲜并总为 人津津乐道,但令人向往的美满故事, 也似乎从来只存在于故事里。现实很 残酷:习惯很吓人,改变不容易。既然 改变起来很不容易,并极为痛苦,人们 往往也就不去改变、不愿改变甚至试 图改变、而这似乎也正是习惯之所以 成为习惯的本质。

习惯的背后,往往都藏着懒惰、无 奈和无脑。从这个意义上讲,把习惯理 解成束缚精神的枷锁, 倒也没什么错 儿。习惯很顽固.因此.打破习惯—— 无论是个人的,还是家庭的、族群的、 国家的——也就有了非常积极的意 义。这种对自身的否定,就是推动前行 的动力。

(作者系证券时报记者)



【念念有余】 在城市或农村出生的 人,智商并没有明显 差异,老师素质的高 低对其学业的好坏起 了关键作用。

农村教育被城市吸干了

余胜良

城市化像一根吸管一样。吸走了 农村的青壮年、还让乡村断了向上输 送人才的能力

每到春节, 从城市返回乡村过年 的寒门精英, 必定会感叹一番乡村之 变。在我看来,乡村之变,莫过于教育 资源向城市集中,已无法再服务乡村。

我有个亲戚是县城高中的尖子 生 在年级考试中排前几名 家人颇为 自豪,但高考只能上二本,据亲戚说一 个班级只有几个人能考上大学。

上个世纪90年代,家长们愿意掏 几百到几千元不等的择校费让成绩不 好的孩子上县城高中、只为了给孩子 一个可能的前程, 当时一个班级还有 十多个人能考上二本线以上。如果家 长现在还这样做。那只能是赢率更小

学生们好像也明白了这个道理. 所以学习态度都不够积极。 其实即使他们很积极, 也起不到

30年前,在我老家农村出生的 人,没有关系和门路,家里也没有多少 钱 还可以凭借努力和资质 通过高考 走向通往外部世界之路。现在即使考

上高中, 最终也只可能考上一个默默

无闻的学校,走向打工之路。 主要原因在于教师资源。在城市 或农村出生的人,智商并没有明显差 有些幸运的农村家长托关系找到门

异,老师素质的高低对其学业的好坏 就起了关键作用。高考竞争激烈,实际 上比拼的是教师水平的高低。就跟体 育竞技一样、有一个优秀教练可以让 运动员少走很多弯路。

而优秀老师则不停地向城市流 动,即使剩下几个好老师,也难以撑起 整个农村的教育。这怨不得老师,资源 更集中的地方才有更高的收入, 往城 市去的也不仅仅是老师们。

农村人可以到城市消费。可以到 城市寻找就业机会。唯独教育资源无 法在城市轻易获取,因为资源有限,要 优先供应本地人, 现在城市的学校里 挤满了人,能得到机会的只是少数人。

路,还要为了照顾孩子上学租房子,如 果家境不好支撑起来就很费力。可以 预料乡村读书郎出头将越来越难。

当然这并不是理想的教育模式. 好的教育是培养合格公民,有知识,有 素养,勤劳且充满自尊。历史上这个选 拔制度只是找到卖命给朝廷的人,但 上下流动的通道敞开着。1949年之 后,故乡各地以村大队为单位,建了乡 村小学, 以乡镇为单位, 建了乡村中 学,以县为单位建了高中,贫寒子弟背 着粮食就近入学,费用不高门槛不高。 如今名震中外的官员、董事长们大多 数都是从小乡村走出来的。

如今, 老家的小学早就盖起了楼 房,初中高中也比以前豪华很多,硬件

上差距不大,但人已留不住。我读小学 时、也就是上世纪八十年代九十年代 之交, 教育资源就开始向优质小学集 中,向优质初中高中集中,老师也在不 停地往县城调.现在小学大多已关闭. 初中规模比20年前还小,高中规模虽 没有缩小,但升学率反而在下降,

尽管竖起了一栋栋楼房、但故乡 与这个世界的割裂越来越大。30年前 那一栋栋简陋的砖瓦房学校。是乡村 与外部和未来世界沟通的桥梁。现在 这个桥梁坍塌了, 也看不到接上的希 望。这个大趋势无法改变。

乡村从来就不是目的地、只是出 发和离开之地。

(作者系证券时报记者)



【思想如虹】

送什么花儿,大家看 着办,刺激经济,拉动 内需,就靠秀恩爱的 各位了。

那些花儿

2月14日,又到了一年一度跟"那 些花儿"有关的时候了。秀恩爱、表白、 朋友圈晒花、晒礼物……段子手在琢 磨"花式虐单身狗"的段子,专栏作者 们也在其阵地上发表"醒世恒言".大 有指点迷津众生之势,我也不能免俗, 来说说关于"那些花儿"的事。

大学时期,宿舍舍友(女)在2·14 当天,批发来一塑料桶玫瑰花,勇敢拎 上街头,在春城翠湖公园周边向情侣们 兜售,在一桩交易中,不知怎地得罪了 男主角,口角之后对方开始不顾女朋友 在场,冲舍友动手,吓得女孩们丢掉玫 瑰花和塑料桶,没命狂奔,最后是翻过 翠湖公园的铁栅栏才得以脱身,钱没赚 到,担惊受怕之余,倒让一直身处大学

象牙塔里的女大学生们,见识了社会上 不同形态的男人。并非所有的年代都流 行绅士和暖男,可能那个年代盛行"粗 狂风",对于看不顺眼的人听不顺耳的 话,在女朋友面前,男人们勇于秀出肌 肉露出拳头,把卖花的弱女子打跑,以 此证明自己的实力和魅力。

心打扮得美美哒, 其实往老气里把自 己弄得土土哒, 晚上喜滋滋地出去约 会,临近宿舍熄灯锁门才回来,还带回 来蔫不拉几的一支玫瑰花, 脸上胭脂 香粉东一块西一块的。当晚大家便有 了话题,比如,让她讲讲约会的过程, 重点说说被亲吻的感觉,还拷问她,男 朋友有没有更亲密的动作, 一说一个 晚上,对方避重就轻,大家不依不饶。 余下几天, 直到那支花在花瓶里成为

干花,她依然孜孜不倦地每天换水,细 心地呵护着它。如同呵护那段美好的 情窦初开的爱情。昆明本就是玫瑰花 的产地,精明的男友,如果去花市提前 购买,三块钱可以买一捆,有二十多支 呢,但同学并不计较他的花买自哪里, 花钱多少,只要她收到了玫瑰,如同收 同时期也有宿舍女孩子自以为精 到了男友的真心,而没有男友的我们, 好像也没有觉得特别的失落,大家共 同分享她的爱情故事, 跟着她或喜或 忧或期待。如今再回想起这一幕幕,仍 然觉得温馨美好。

> 如今都已拖家带口的我们。对于 情人节的期盼,不再像从前那么强烈, 老公有心的,也会做出表示,或礼物或 温情或陪伴,有鲜花或礼物更好,没有 表示的,稳重的已婚女人们也认了,过 日子细水长流,需要付出各自的精力

去应付工作、追求事业、养房子养孩 子, 浪漫的念想, 越来越让位于现实的 日常,不是不想,而是一闪念,一上班, 没空去准备,这个日子就过去了,这种 纪念浪漫的仪式感稍纵即逝、再来补 礼物,也已经是"补"了,所谓时过境迁 是也。所以说,遇到这样宽怀大度的老 婆,男人们就好好珍惜吧,不计较,不 矫情,不耍小性子的女人,会让男人在 婚姻中成长得越来越宽厚。

不要让情人节成为未婚者的专享 福利。我跟一些作家的观点不一样,虽 然。情人节已经让商家们狂轰滥炸炒 作得眼花缭乱,但,我们还是要抓住这 一天,适当地制造一些仪式感,需要求 婚的花足心思,已婚的更要表达,求爱 的拿出最大的诚意,总之一句话,对着 最爱的那个 TA, 勇敢地秀出自己的

爱情需要"真"和"美"、步入婚姻、 爱情的天平上,更要加上一份"守",守 得住曾经深情款款的誓言, 守得住 TA 不在身旁的寂寞, 守得住婚姻的 平淡平实;守之余,还要懂得"感",感 念、感动、感怀、感恩。心动瞬间定情的 感动:相守的感念相知的感怀:以及经 历美好经历挫折始终相伴的感恩.....

在 2·14, 勇敢秀出"那些花儿", 微博上新闻说, 从昆明飞抵广州的玫 瑰花足有95吨之多,玫瑰花不便宜, 西兰花也很贵,送什么花儿,大家看着 办,刺激经济,拉动内需,就靠秀恩爱 的各位了, 但愿大家秀出感动秀出收 获,秀出满满的喜悦与浓浓的爱意,秀 出和谐美好的一天。

(作者系深圳作家)