

三线城市高库存样本：“宜居城市”的房子也不好卖了

证券时报记者 梁雪

我的老家在河南省信阳市，一座素有“北国之江南，江南之北国”美誉的小城市，因盛产中国十大名茶信阳毛尖，在国内小有名气。产茶之地，环境和气候自然不差，加之小城为旅游城市，风景秀丽，向来被贴上“宜居城市”的标签。

一年未曾回老家，此次春节返乡，心情比往常多了几分难耐的激动和久违的亲切感。从信阳东高铁站下车，驱车回家的路上，沿途经过的便是信阳市新开发的羊山新区。该区开发建设后，市政府从老城区浉河区整体搬迁到此，坐落在布局为“一核、两轴、四相、十二园”的核心地段，成为信阳的一大地标。市政府迁址羊山新区，当地的房地产开发便逐渐活跃起来。2014年春节返乡时还在如火如荼建造的住宅区，如今多数已经竣工，并交房使用。

可是，此次从高铁站回家沿途中，放眼望去，整个羊山新区的住宅区却一片冷清，街道上也少有行人。一位从事本地房地产行业的朋友感慨说，“这里好多房子都没卖出去，信阳市的房地产现在的库存压力真的很大，仅羊山新区的库存量都上万套。预计2016年，信阳市的房地产行业将继续遭受寒冬。”

这位朋友的感慨，还体现在他现在每个月的工资上。7年前，他选择在信阳市从事房地产行业，多半是看该行业在本地的相对丰厚收入。“10万年薪是不成问题的，现如今，我的心态就是，能维持原有的工资水平，就已经是万事大吉咯！没办法，形势不好，大家都难！”这位朋友说。

事实上，信阳本地人一般都有自己的一套居住房屋，加上单位分配的房屋，不少人有两套房子。早些年投资房地产的市民不在少数，信阳拥有3套房的人数也不少。但是，2014年下半年以来，陆续有不少市民开始卖掉非刚需的房子，减少房屋数量，投资其他领域。

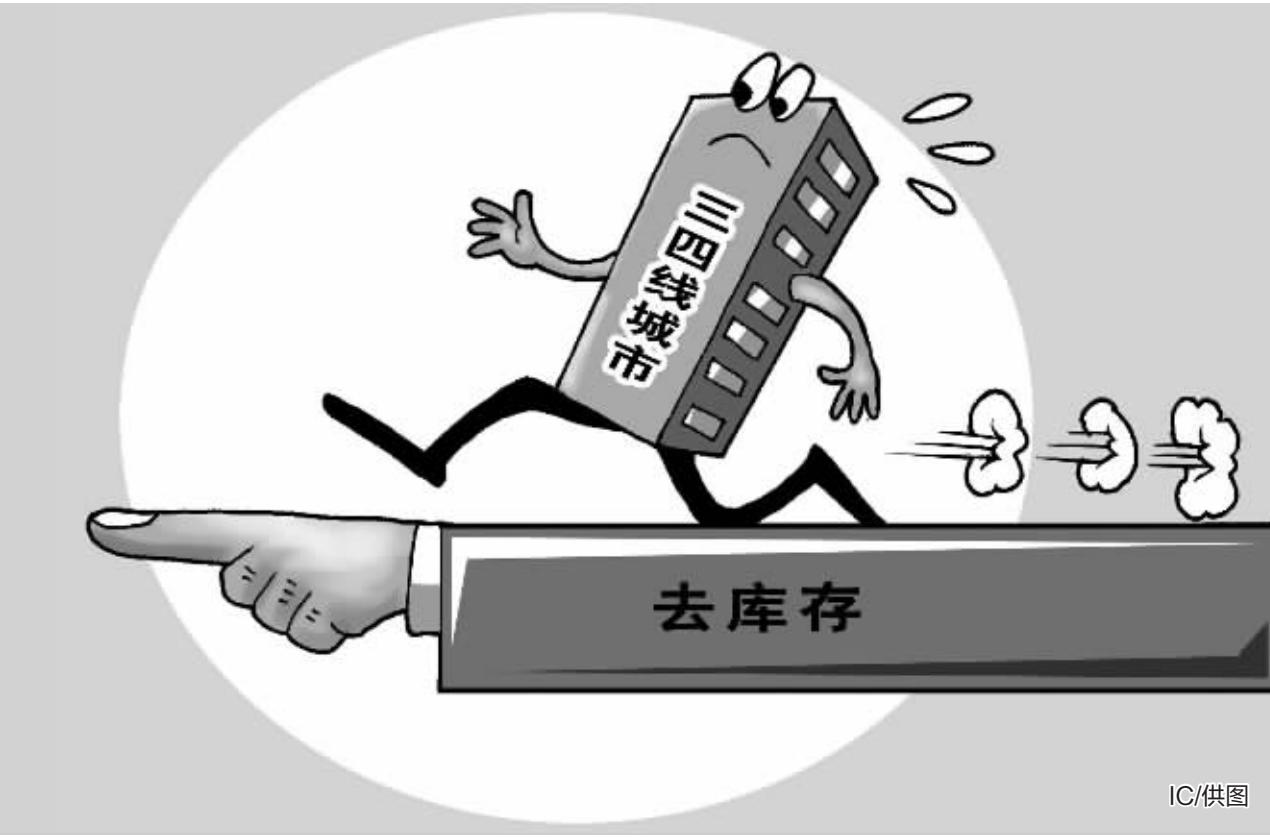
上述从事房产的朋友说，“2015年上半年，股市行情好，股市吸走了不少房地产的资金，市民踊跃投身股市。在经历‘股灾’后，不少市民的资金赔在股市里，房产购买力也随之降低。去年下半年，老百姓又把一部分钱交到了P2P，套牢其中。”

说起老家，一座豫鄂陕三省交界，交通便利，且近年来一直上榜“中国十大宜居城市”的城市，我此前一直抱着回老家养老信念，如今，老家的房地产却在经历彻底的、难言的寒冬。

年前央行和银监会出台了放宽房贷首付比例的新政，首套房贷首付比例最低已降至20%。谈及系列新政对房地产的刺激作用，我这位朋友连连摇头，“只怕这些政策对于信阳而言，很难奏效。目前，本地房地产已供大于求，基本靠刚需支撑，很少有新增投资资金入市了。”

前些年，一些外省人因慕名信阳环境优美，而到本地投资房产。可近两年来，这样的人也越来越少。据了解，确有外地人投资信阳房产，主要来自诸如驻马店、确山、正阳等环境较差的周边城市，主要是选择在信阳购房养老，但是数量亦不成规模。所以，“宜居城市”、“旅游城市”的头衔，也未能对这座小城的房地产寒冬带来一丝“对冲”。

此外，越来越多外来的大型开发商逐渐被信阳市民所接受，诸如恒大地产、中铁领秀城、河南建业，外来开发商因经验丰富，管理规范，其带来的品牌价值、文化理念、社会责任也逐渐渗透在本地老百姓的生活当中。信阳本地的小型房地产开发商因缺乏经验，导致开发周期较长，将面临极大的开发商所并购的趋势。



近观农村经济之困

证券时报记者 梅双

春节期间，我走访了华中地区的湖北荆州农村，带着对当地生活状况的好奇，我深入了解了当地的房价、物价与经济发展。可以说，如今在农村所发生的一系列变化，远比我们想象中的复杂。

飞涨的地价

大约在2010年前后，得益于乡村通工程，一条条公路连通到了杨修(化名)所在的荆州市监利县福田寺镇的各个村。在这之前，村里的土泥路，一到下雨可以塌陷20厘米。

“公路可以说改变了整个村子，各家各户都开始沿着马路两边盖新房子。”杨修说。

一方面，村民们的生活习惯发生了巨大的改变，大家逐渐从原来的传统老宅子搬出。但虽然住进了小楼房，但也少了之前的大菜园，这间接助推了菜市场的迅速发展壮大。居民逐渐改变自己种菜自己吃的传统，而是统一到农贸市场买菜。

另一方面，马路边的土地价格也开始水涨船高。据当地村民介绍，2012年到现在，马路两边土地的价格上涨了10倍左右。“现在农村衡量一个家庭是否富裕主要也是看房、车，而其中很重要的一个因素是看房子是否盖在公路边。”一位老村民说。

不过，这种马路边的新房子基本都没有房产证和土地证，且均是自住，鲜有听说转让交易的。因此，地价的上涨，很大程度上只是增加了新盖房者的成本。

失控的物价

农村经济，其实还有不少空白。

陈佳(化名)是荆州人，她的家乡地处江汉平原，农产品和水产养殖是当地重要的经济基础。据陈佳介绍，随着农村人大量外出打工，土地基本免费赠送他人种植。所在村镇农产品种植和水产养殖主要是四五十岁的老人一辈人在做，依然是传统的人工耕作模式，很少听说大面积承包的情况。

虽然当地水产物丰富，但是鲜有加工和深加工食品，仅听说一家福娃食品公司有在当地设厂。

陈佳今年选择喂养黑鱼，因为去年春节期间当地黑鱼价格暴涨，但是到了今年春节，黑鱼的价格却表现一般，反而鳝鱼的价格相比去年上涨一倍，这让陈佳羡慕不已。

不过令陈佳略感欣慰的是，饲养的十几头猪倒是卖得非常不错。2015年以来，CPI迎来猪周期，猪肉价格连续上涨成为推动CPI上涨的主要因素。

据了解，农村种植农作物和水产养殖存在较大的跟风效应，比如今年春节期间鳝鱼和猪肉价格上涨，农民就纷纷跟进养殖这两类品种，而到了年底却发展成“产能过剩”，辛苦苦干一年却买不了好价钱。

同时，种植物、水产的销售都是等大收购商来购买，对价格也完全没有定价权，不利于自身利益。

陈佳的忧虑还在于，春节期间外出打工的人们回来，却面临物价的无序飞涨。各类蔬菜、肉类、水果的价格基本较平时翻倍，但提供这些必需品的就当地几个菜市场。春节后，价格就会恢复正常。例如，5元加多宝的价格可以卖到18~20元一瓶，9元左右的乐事薯片也卖到了25~30元左右。

其实，春节大量打工者返乡，大大增加了对各类物资的需求。同时，农村的蔬菜肉类供应运输效率并不能及时反馈，迅速对接需求，物价自然容易暴涨。但是，农村物价的无序状态，仍值得政府部门关注。

百里秦川道 咨尺电商连

证券时报记者 阮润生

“互联网+”不光是BAT们的专属。春节期间，在一座西部国家级贫困县，也可以看到农村电商发展所带来的系列变革。

要从西安回商洛的县城老家，纵越大秦岭，150公里左右车程，大小隧道就得穿近50条。高速公路未开通前，盘山公路绕上个大半天也是常有的事，冬季一旦下了雪，高海拔的山道就得封路。

交通阻塞，山地多贫瘠，加上工业薄弱，2015年全县存款总额才突破百亿，劳务输出成为当地主要的经济来源之一。去年宏观经济不乐观，一些熟识的务工乡亲比往年提早返乡。有一位在外做包工头的乡亲说，去年周转特别艰难，还好年末资金到位，给帮工的乡亲付了工钱，还上了亲朋好友借款。

也有位亲戚没有外出务工，去年他在县城加盟了一家快递连锁店，年内在县城买了套上百平米的大房子，时常接乡下父母小住。“别看这县城小，电商红火，‘四通一达’都扎这了，整天都得忙活着。”这位亲戚说。

春节期间，县城里的快递没有开门，可招聘启事也都快贴成了“门联”，送货足迹也蔓延到秦岭纵深处的村落落荡。

商务部统计显示，从农村电商消费情况来看，消费主力已经从东部地区向中西部农村扩展，产品也从工业品下乡向农产品进城拓展。这也给本地电商发展带来机遇。春节期间乡下老家，在镇上临街一道十来米长的外墙，都刷上了白底蓝字的电商广告，以往这些广告都被电信运营商占据。一打听，这家叫“逛集网”的公司创始人杨森还是返乡创业。

据了解，逛集网作为“工业品下乡，农产品进城”的电商平台，线上与淘宝网合作，合作分拣包装，进行

海口的房子值得买吗？

证券时报记者 朱凯

2016年的农历春节，我陪家人来海南探亲，在海口市琼山区的小舅舅家住了5天4晚。第一次来海南过年，自然不能错过对“买房”话题的刨根问底。

不过，我这位小舅舅属于外来移民，对海南楼市的认识还存在很大局限。我问他现在住的房子买了几年？当时买入价格是多少？他回答，两年前买时单价7600元，现在的价格大约是7800元。我对妻子低声笑语：还是涨了一点嘛。

早年我就被撺掇着去海口买房，除了天气暖和外，妻弟也在那边工作，妻子希望父母不用再像如今这样两地奔波。但我通过查看公开数据及新闻报道后认为，至少目前不是海南置业的好时机。这次亲临现场，怎么样也要走走看看，了解一下海南及海口楼市的实际情况。

大概5年前，小舅舅跟随施工单位

从贵州山区转战海南，先是在东方市管理一个水坝修建，2年后工程完工就来到海口。当他觉得就此落定，就决定在海口定居，并考虑买房安家之事，彼时他们儿子已经3岁左右。小舅舅属于某大型建筑央企的技术负责人，收入应该是当地中上水平。不过，隐约记得他当时买房还缺钱，数万元资金从上海驰援到了海南。

前几年曾有大量资金从全国甚至海外飞奔海南岛，其中有房地产开发企业的土地拍卖及楼盘建设资金，也有蜂拥而入的购房者和炒房资金，它们共同把这座海岛的土地价格推升到很高高度后，一度又迎来泡沫破灭。这次来海口过年，我从当地人口中听说一些商家宰客的案例，以及地方政府希望扭转现状，吸引更多“岛外”资本投资海南楼市的政策初衷。

我因此觉得，越是政府希望的，就越说明有问题。很多人认为，中央和地方还会有很多的刺激政策出台，二三线城

市的观望情绪仍在。

国企基层部门技术管理人员的收入，尚不足以支付海口当地商品房的首付款，无疑从另一个侧面印证了全国人均收入排行榜中，海口的尴尬地位。对此，妻子认为，全国各地旅游者以及老年人群来海南生活，房价应该有支撑。但我坚持认为，常住居民收入的多寡将在很大程度决定楼市兴衰，毕竟养老需求不属于消费能力强劲的那类，且有些“候鸟”的味道。

公开数据显示，海南省的人口自然增长率在1990年达到18.60‰阶段高位后，便一直处于下行趋势中，截至2014年末，仍未有回升迹象，尽管人口增长绝对值超过上海市，但后者自1997年以来这一人口自然增长率已呈缓慢回升之势。

相比海口而言，海南三亚仍是商品房限购城市。我对妻子开玩笑说，不如咱们在三亚买房吧，回家就去做攻略。

“鬼城”鄂尔多斯的十个全覆盖

证券时报记者 李明珠

猴年春节，在家乡鄂尔多斯走亲访友，听到最多的一个词就是“十个全覆盖”，好奇中询问了亲朋好友，这个流行词原来是近两年内蒙古自治区各基层干部工作的重点，具体是指农村新牧区建设中，水电路讯房、社教文卫的十项基础设施的全面覆盖，以提高公共服务水平，让农村新牧区的老百姓们受益。

“现在咱们这里的农民生活水平真的很高啊，政府补贴盖新房，道路新修又宽敞。”同学聚会上一个村干部介绍起来充满了优越感，“农民吃的是自家种的放心蔬菜，喝的是自家养的牛产的奶，呼吸的是最新鲜的空气，根本不用担心你们大城市人所担心的食品安全，更别说说什么雾霾问题了。”

他所言并非玩笑，在鄂尔多斯各个

旗县乡镇苏木的农村地区，得益于“十个全覆盖”的建设，农村的面貌和农民的生活发生了很大的改变。在跟着家人去农忙拜年的路上，本来很不情愿的我也被路上的惊喜所惊呆。

以往下雪过后那些最颠簸的泥泞的道路不见了，一条宽阔的柏油马路直接通往亲戚家门口，坐在车上再也不用“上蹿下跳”；偏远乡下地区的黄土房子也不见踪影，取而代之的全部是砖瓦房，坐在里面再也不用担心零下10几度的天气里脚被冻得僵硬；招待客人的饭菜也不是以往的粗茶淡饭，农村的餐桌上也多了花样，除了每年必备的炖牛肉炖羊肉，绿色的蔬菜、新鲜的饮料也成了必备食品。

跟村民们聊天了解到，“十个全覆盖”的政策中，还包括了很多关于住房问题的内容：农民所住房屋定义为危房的，

可以申请改建，政府合计补贴21500元，农民自己出一定比例，对于特别贫困的家庭，政府会全部承担房屋重建费用。

除此之外，老乡们的聊天中还多次提及“精准扶贫”的工作。所谓精准扶贫，简单理解是鄂尔多斯的各个基层干部和贫困户形成一对多的互助关系，扶贫不是简单的逢年过节的慰问，而是真正的下乡深入贫困户，帮助他们共同寻找致富的道路，比如在农村开便利超市，推进农村电商的发展等多种措施。

前几年，鄂尔多斯因为“鬼城”、“高利贷”而被熟知，但在此次过年回家的过程中，我感受到了很多不一样的东西，也似乎理解了中央推进城镇化建设的真正内涵。家乡的变化让人叹为观止，马路两旁闲置的空房子不再成为老百姓关注的焦点，住进新房的村民们，脸上洋溢的幸福笑容更让人难忘。

小城陆丰见闻录

证券时报记者 余胜良

广东汕尾下属的陆丰市就像一口锅，一到过节就沸腾，过年时沸腾的声音最大。

人、人、人，车、车、车，公交车在路口行驶稍慢，或者前面有一辆稍微慢些的摩托车，车喇叭就会摁个不停。没人在乎红绿灯，交警要在十字路口拿一根绳子拦住车流，声嘶力竭地制止，即使如此，也会有摩托车趁着间隙冲过去。马路上人流车流交织，都无规则，不过本地人自有解决之道，各自相安无事。三轮摩的见缝插针，是最便捷的交通工具，也是信誉欠佳，本地人也颇为烦恼。

一辆小摩托车上连司机载五个人，

在建立，据说购房者不少。

陆丰各镇有各镇的特色，比如石碑镇靠对外贸易，走私和造假出名；金厢镇靠海产养殖和打鱼，农田多已荒芜；大安镇在外做生意，潭西镇位于平原之上，池塘里养鱼养鸭，大棚里西瓜苗长出了五六片叶子，红薯和萝卜在广东出名。

陆丰城区之南8公里就是海，海里什么季节有什么，餐桌上就吃什么，海鲜就跟菜市场的蔬菜一样。

很少有内地城市像陆丰一样没有像样的开发区和工业区，没有像样的城市休闲娱乐区域，一切都像没有精心规划过一样。一位春节未归的河南打工者说，这里没什么好玩儿的地方，还不如老家县城。