

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。

一年来未曾回老家,此次春节返乡,心情比以往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。该区开发建成后,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年春节回乡时还在如火如荼茶建造的住宅区,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,街道上也有少行人。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,多半是看着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有的一套居住房屋,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,一座豫鄂皖三省交界,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彻底底的、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地产，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,将面临被大的开发商所并购的趋势。

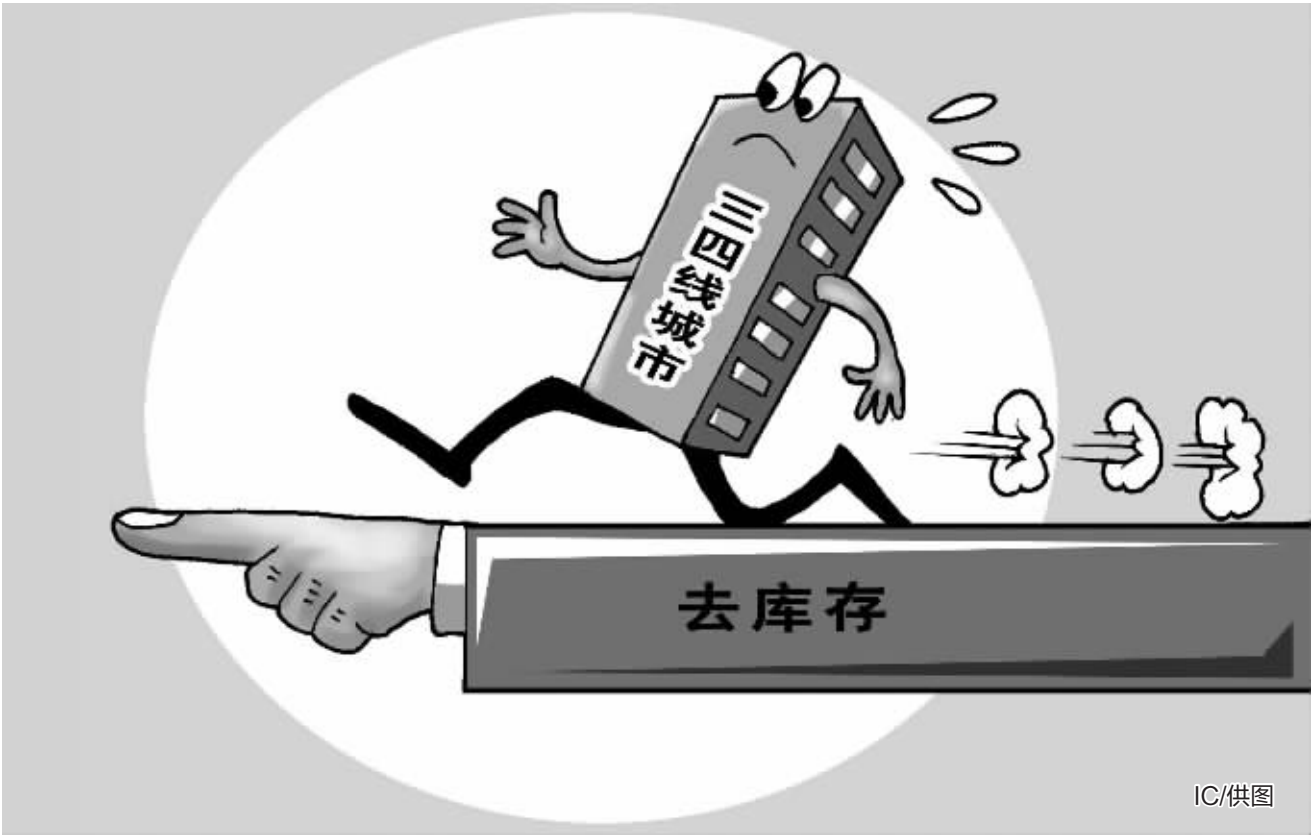
小城陆丰见闻录

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,公交司机在路口行驶稍慢,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,即便如此,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,是最便捷的交通公路,可是信誉欠佳,本地人也颇为烦恼。

一辆小摩托车上连司机载五个人,



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子家住了一天4晚。第一次来海南过年,自然不能错过对“买房”话题的创根问底。

不过,我这位小舅子属于外来移民,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。

早年我就被揶揄着去海口买房,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,小舅子跟随施工单位

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。小舅子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价格推升到很大高度后,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”资金投入海南楼市的政策初衷。

我因此觉得,越是政府希望的,就越是说明有问题。很多人认为,中央和地方还会有更多的刺激政策出台,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养老人群来海南生活,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,不如咱在三亚买房吧,回家就去做攻略。

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。

陆丰城区由一栋又一栋私人兴建的宅子构成,五花八门又有大致可循的规则,一楼是客厅、餐厅和拜祭神明祖先的地方,楼上则住着好几对父母和家人。很多地区只要孩子结婚就分家另过,这里还延续古老的大家庭模式,一栋楼就是一座老家庭的城堡。因为私人建宅,所以道路狭窄,没有绿地,缺少公共活动空间。

有条件的子女选择购房另过,生活在一起毕竟会有种种不便。表面的和气之下,其实都有难言之隐。但是维持一个大家庭在当地是一件体面事。

不过,当前这种大家庭有解体迹象,如果人们搬上楼房,和邻居不再往来,解体就会发生。陆丰市周围的商品小区正

在建立,据说购房者不少。

陆丰各镇有各镇的特色,比如石碣镇靠对外贸易,走私和造假出名;金厢镇靠水产养殖和打鱼,农田多已荒芜;大安镇在外地做建材生意;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。

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市、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,得益于村村通工程,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。

百里秦川道 咫尺电商连

证券时报记者 阮润生

“互联网+”不光是BAT们的专属。春节返家,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一系列变革。

要从西安回商洛的县城老家,得纵越大秦岭,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去年提早返乡。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”,送货延误也蔓延到秦岭纵深腹地的村村落落。

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。春节回乡下老家,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,这家用“逛集网”的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

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在种植。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。

虽然当地水产物种丰富,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,因为去年春节时当地黑鱼价格暴涨,但是到了今年春节,黑鱼的价格却表现一般,反而鳊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,比如今年春节鳊鱼和猪肉价格大幅上涨,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”,辛辛苦苦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,春节时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。

农产品原产地直销,线下在全县18个乡镇建有镇级电子商务服务站,已经被陕西省商务厅评为2015年度省级电子商务示范企业。公司总经理李进玺介绍,去年网站整体交易额超过1亿元,今年打算拓展线下服务站,也有一些天使投资已经开始接洽。

据介绍,逛集网等农村电商还组织形成了陕西新农人联合会,组织推广陕西农产品品牌。微博上,各式农产品都取了诸如“土豆姐姐”、“柿饼哥”、“酥梨姐姐”等直截了当的称呼,一条信息常常“@”一长串农户商家,不过,同质化产品也不少。一位卖瓜子的农户介绍,自己去年下半年开始在开淘店卖瓜子,生意不错,联合会里各农户都互相帮忙推产品。

在逛集网创始人杨森的微博上转发的文章称,在200多位陕西新农人联合会会员参加的发布会上,会长冯小燕表示2016年陕西新农人联合会将聚合5000名新农人,带动十万人发展特色现代农业。

另外,陕西新农人联合会还将创建陕西休闲农业旅游黄金路线,把陕南、陕北、关中的新农人基地串联起来,结合线上线下资源,打造一站式服务。“新的一年,新农人们最重要的任务还是学习,学习互联网思维,互联网知识,用知识来武装自己,抱团取暖,带动周边群众共同增收致富。”李进玺介绍,政府方面也给场地支持,中心站的租金免费。在县城的工业园区,记者也看到在建的电子商务产业园区,也有孵化园落成。

据接近政府人士介绍,去年县城开始光线改造,完善网络基础设施,政府方面也开始商讨电子商务扶持办法,打算成立发展基金,以奖代补扶持发展,探讨无形资产、动产质押融资,扩大电子商务企业贷款质押范围,另外成立一批电子商务产业园区,发展龙头企业 and 特色网店。目标是在2017年培育200家农村电子商务服务站,带动电子商务创业5000人,建设成全省电子商务示范县和全国电商扶贫示范县。