

陝西小鎮未至崩頹 還蓋高樓

筆者於陝西延川縣，看到一個尚未完成的購物商場上，還有一個未完成的大型住宅樓盤。這樣龐大的項目在北京市是很正常，但出現在這個小縣城卻顯得不成比例。延川另外還有三個規模相若的房地產項目，這4個項目每個平均有10座建築物，每座有25層樓，但那40座建築物當中，暫時只有3座入伙，其餘都在後期的施工階段。



國際視野 Matthew Forney

Gavekal Dragonomics 調查員

農曆新年之後，我離開了北京，進行有關中國大陸經濟下行的偵查調研。我們都聽過，內地很多地方都受到經濟增長下滑的影響，尤其是倚賴煤炭和鋼鐵行業的省市。這一次，我就想親眼看看社會受到怎樣的衝擊。我選擇了陝西省的延川縣，因為它是該省一個貧窮和倚賴產煤的縣。

在延川縣，不少人仍然住在黃土懸崖邊挖出來的山洞，就好像1935年毛澤東和他的追隨者逃亡至附近的延安市般。根據延川縣政府的工作報告，當地19萬居民之中，有15%生活在貧困之中。但我的發現令我感到驚訝，我並未看到我事先所預料那麼多的貧困狀況。因為當地的收入有很多來自外省打工的年輕人的匯款，那些年輕人很多都是在飲食業等服務業工作。這亦切合消費和服務業正成為中國經濟主要驅動的一般看法。

縣內多為農民 服務業未見蓬勃發展

另一方面，政府推動的投資額顯然未有在延川消退。大規模的基礎設施和房地產項目仍然在當地經濟佔主導地位。政府增加開支和建設的舊模式，加上到年輕人到外省打工的「安全閥」，看來已經舒緩了經濟放緩的衝擊，延川看起來並不令人絕望。在縣城，每人每年平均可支配收入是3500美元，這只比全國城市的平均數低20%。我在農曆新年的假期間到達延川，整個縣城的家庭都是三代同堂地散步，與鄰居打招呼，有很多在外省工作的年輕人特別回到家鄉過年，以及互相交流在大城市生活的逸事。人們在主要的廣場放風箏，有些人則乘機出租滾軸溜冰鞋，做點小生意，到處都是擺賣街頭食品的小攤販。我發覺，整個地方充滿輕鬆和歡樂。很多人仍然住在30年前興建的5層高住宅，其白色瓷磚現在已有些被鏽水弄污。大街上的大部分商店仍然在出售燒煤的爐灶、電線、白酒和香煙等，賣給從農村出來購物的農民。很少有商店出售有品牌的服裝。延川連一間肯德基(KFC)分店都沒有，但當地有一間山寨「肯德基」的炸雞店，品牌稱為KFD。

和我交談的延川居民沒有一個說他們的收入來自工業，反而有提到農業，雖然後者很難有明顯的增長。延川的主要農作物是紅棗。紅棗的經濟效益不算差，延川黨委書記宋滿紅更呼籲，要強化延川縣品牌的紅棗，但是紅棗也不算是一種很有吸引力的農作物。我在當地也未有我看到任何蓬勃發展的服務業，街上打磨穀物的商店，比髮廊還要多。不過有些建築物的二樓的確有一些隱隱約約的水療和腳底按摩招牌。餐館則大多數賣北菇湯麵和羊肚秋羹湯，這是陝西的美

食。我想好好的吃一餐，所以我在延川大街找了最好的餐館。那是一家火鍋店，每名顧客只需付60元人民幣，就可以任吃。

延川的經濟現在似乎是倚靠三條支柱。第一支柱是外出打工的居民。我沒有這些流動人口的數字，但我估計，當地大多數身壯力強的年輕人都可能會到其他省市打工。我亦在當地認識了幾個男士，他們都是在其他省市打工儲錢一段時間之後才回鄉。其中一個在一家日本汽車零件廠工作了3年才回鄉，然後在延川開設了一家中檔旅館，每晚收費25美元。另一個則曾經在西安當導遊，帶人遊覽兵馬俑等當地名勝，然後回到延川，開設了當地兩間川菜館的其中一間。

延川經濟倚賴三大支柱

延川經濟的第二條支柱是基建。其中，連接延川和延安的高速公路就於去年落成。這條公路包括隧道和橋樑，將來往兩地的交通時間減少了一半以上。公路是簇新的，連收費站都未開始運作，駕車者現時可以免費使用。另一個規模更大的基建項目，更會將黃河的水分流到延安。這是一項非常艱巨的工程，可能要持續數年之久。

第三條支柱是建造業。相對前兩條支柱，這條支柱更要大得多。我在縣城的第一個小時，就看到一個尚未完成的購物商場之上，還有一個未完成的大型住宅樓盤。這樣龐大的項目在北京市是很正常，但出現在這個小縣城，卻顯得不成比例。後來，我了解到，延川另外還有三個規模相若的房地產項目。這4個項目每個平均有10座建築物，每座有25層樓。但那40座建築物當中，暫時只有3座入伙，其餘都在後期的施工階段。建築物已經落成，外牆亦已大部分完成。

我盡我所能看了多座建築物。很明顯，它們只是因為假期而暫時停工，並不是「爛尾」。有一些建築物已經接近可以入伙。但有一個大問題是，這些住房是否會發售？它們的平均售價是每平方米3900元人民幣，不及北京市中心的樓價的10%。一個單位的售價可能大約是6萬美元，這不算瘋狂，即使是在延川這些貧困地區。我敢打賭，延川政府除了發售樓盤之

外，便沒有其他打算。以我所見，有些單位的確正在發售。我遇到幾個購買了這些單位的人，他們不是計劃用來自住，就是打算將之出租。很多人亦表示正在考慮購買一個單位。他們都普遍認為，有這麼多現代化的公寓，對延川是好事。似乎沒有人認為這些樓盤是「打水漂」（即面子工程、大白象），亦沒有人聽說過這些樓盤不會發售，或者開發商陷入了財困，甚或當地的官員藉此自肥，或者任何負面消息。

多項大型住宅建設 靠房地產推動經濟

我認為在延川這種小地方，若這些房地產項目是錯誤投資，很容易就會被當地居民知道。所有中國人都聽說過過充斥賣不出的住房的「鬼城」，但我在延川卻沒有聽到有人談論這些東西。可能因為農民遷入縣城，造成了大量的住宅需求。延川政府的工作報告說，為了紓緩貧困，延川需要在2017年或以前，將11,620名農民由農村遷移至縣城居住。幾乎可以肯定，上述的新樓盤是這個計劃的一部分。只要一個延川居民的戶籍能夠證明他是農民，他購買這些新樓盤的單位時，就可以獲得15%的折扣。如果所有符合條件的人都真的買樓，這些新樓盤就幾乎可以全部賣出。

但正在興建的大量商業地產項目，看來則較為令人憂慮。現時，縣城的大街已經有很多零售店，市中心還有幾個小商場（如果你覺得它們可以稱為商場）。如果所有與住宅相關的未完成商業地產項目都落成，縣城的零售舖位面積將會增加3倍。由巨幅廣告牌，到人手派發的傳單，都正在宣傳這些未完成的舖位。所有都是以成為商舖業主，擁有舖位、賺取租金和享受舖位升值，來吸引人購買。

總括來說，我未有在延川看到我預期的東西。一方面由於中國北部和西部有很多糟糕的經濟消息，我原先預期會看到很多貧困和絕望的現象。也許因為我去的地區還不夠偏遠，那裏可能會因為房地產項目賣不出以及基建項目欠缺資金，而出現經濟崩潰，但延川並沒有給人這樣的感覺。另一方面，延川亦沒有中國東部那種充滿活力的消費經濟。由於一般都公認，內地要靠消費和服務業來推動經濟，延川仍然倚賴房地產來主導經濟，始終不是值得鼓舞的事。