

內地「鬼城」多屬小城市

國際
視野



潘迪藍
Gavekal Dragonomics
資深經濟師

過去幾年，主要是記者和對沖基金擔心中國過度建設，出現人煙稀少的「鬼城」。現在看來，中央政府對「鬼城」問題亦愈來愈擔心，並開始行動。

國家發改委最近進行的一項研究發現，12個省份的144個城市正在規劃建設超過200個新城鎮。這促使《人民日報》發表了一篇嚴苛的社論，狠批「空城」和「鬼城」是過度建設，不能產生多少經濟效益，浪費大量資源，還加重了地方政府的債務壓力。

鄭州「鬼城」 近年漸聚人氣

宏觀數據表明，「空城」是小城市而非大城市應該擔心的問題。為了驗證這一理論，回到我們在2010年和2011年考察過的兩個「空城」——河南省省會兼中國中部最大城市之一的鄭州市的鄭東新區，以及山東省一個小得多的地級市臨沂的南方新區。

鄭州的市區擁有400萬人口，是人口多達9400萬的河南省的行政和商業中心。鄭東新區佔地115平方公里，包括一個中央商務區（CBD）、省政府的新總部、一個高鐵樞紐及15間大學的校園。

然而，自2010年起，當衛星照片公開，顯示了數百棟空置的新住宅和公共大樓之後，鄭東新區已被稱為「中國最大的鬼城」。CBS的60分鐘時事節目2013年3月的一集將它形容為「空置公寓延綿千里」。

令人高興的是，人們並不相信他們在電視上看到的一切——鄭東新區並不像批評者堅稱的考慮不周或者空置。這個設計來給擠迫的舊城區提供現代化基建以作擴展的新城區，開始蓬勃發展起來。

在2011年，鄭東新區的中央商務區還是空置的，投資者為他們早年搶購的房子找租戶，都很難找到。但近兩年，寫字樓全都租出了，樓價在上漲，路旁都擠滿了汽車和電單車。

區政府的數據顯示，因為18萬名學生遷入，鄭東新區的人口現在已突破100萬，成為鄭州市人口第二多的地區。鄭東新區還有超過2.3萬家註冊企業，包括175家金融機構。當地鐵系統在今年12月開通之



後，可能還有更多家庭和公司遷入。

臨沂經濟地位較低 新區數千單位空置

另一方面，在山東省臨沂市以東500公里，也出現了一個閃閃發亮的新城區——但其經濟和人口基礎卻非常不可靠。臨沂市的人口只有200萬，即是鄭州市的一半。它在山東省經濟的重要程度，不如濟南和青島等大城市。

然而，臨沂市政府卻有雄心勃勃的城鎮化目標，正在忙於驅趕農民離開農地，而搬到郊區。

在2010年，臨沂市的南方新區還是一個典型的鬼城。經過5年建設，它當時已經有閃閃發亮的摩天大樓、風景優美的公園和幾十座住宅大樓，但居民仍然很少。最近3年，一些以前空置的建築物已經有人遷入，6線行車的公路亦不再冷清，但南方新區仍然遠遠談不上住滿人。

它就像一個巨大的建築地盤——儘管還有數以千的空置單位，但新大樓卻繼續出現。樓盤的展銷廳比商店還要多，很少食肆或小企業，而且肯定沒有擠迫的舊城區那麼喧鬧熙攘。

很多新移民以前都是農民，儲蓄和技能不多。他們當中有些人在當地的工廠或者臨沂市的大型批發市場找到了工作，但其他人卻仍然倚賴政府的救濟維生。大部分人可能永遠都買不起每平方米平均售價要1000美元（約7800港元）的房子。

但最令人擔憂的還是，南方新區並不是臨沂市唯一的新城區，其實臨沂郊區遍佈新城區。臨沂市確實面



▲鄭州是河南省省會，中國中部最大城市之一。鄭州的鄭東新區2010被揭發有大量樓宇空置，不過新區已經發展起來。上圖為鄭東新區的高層住宅區，左圖為鄭州市民在鄭東新區人工湖畔戲水、遊玩。（資料圖片）

對人口增長的壓力，但也肯定出現了過度建設。

逾億中國人住房簡陋

中國的城市每年需要吸收超過2000萬名新居民，肯定需要大量的新住房。中國目前對現代化住房的定義是擁有獨立浴室和廚房者，這樣的住房全國大約有1.8億個單位，但全國卻有2.2億個城市家庭。這意味着，至少有1億多人現時是住在簡陋的住房。

隨著工資上升，數千萬人將要遷入自己的住宅單位。主要的問題，不只是這些單位他們是否負擔得起，還包括這些單位是否興建在正確的地方。以臨沂來說，可能兩個答案都是否定的。

大城市移民多 人口壓力大

相比之下，像上海或鄭州等繁榮的城市，總是會吸引大量的移民。這意味着，它們的新發展計劃，無論多麼好大喜功，總是有較大的成功機會。當然，這些投資在經濟上是否明智，是另外一個問題。但只要新城區最終有人填滿，它們就會證明那些發展計劃最多只是效益不太好，而不是災難性的錯誤。

小城市總是較為吃虧。其實，像臨沂或者內蒙古的鄂爾多斯這種地方（後者乃位於戈壁沙漠的一座空城），並沒有大城市那種人口壓力。

如果對房地產供過於求的憂慮，能夠令內地的決策者重新考慮他們對小城市發展的承諾，那倒是好消息。但是，就目前來說，很多小城市內的「鬼城」可能就像它們看來那麼可怕。