中青报 中青网记者 王景烁文并摄

今年3月的一天,一位30多岁的台北

## 冰点特稿第1234期

## 买房在鹤岗

国际城G4号接点 南北道 南积88平7、末。 黄绿菊金 智 电话: 15804682232

18345682590

九州新城州2 冬楼, 6 楼 年, 一株三户的中海户, 经、克 市净一天本住。智能市网 品景。 大客厅, 大部台格周特性。 秦五相山公园 3 分) 5 中。 李下卷位。

15146819126

## 此刻 ,用 客户遍天下 来形容东北边 陲小城鹤岗的房产中介梁云鹏并不为过。 在这个近年以 房价低 著称的城市 ,最近 的5个月里他卖出了100多套房子,平均每 天接到20多个咨询电话。客户三分之一是 外地人。他说,自己接触过全国所有省份、 操着不同口音的外地客户,包括台湾。



他并未开通越洋电话服务,与那位客 户也没有共用的即时通信软件。他们不得 不通过电子邮件联系。 那位客户请了律师负责买房事宜,为

倒是聊聊看。

此付出的律师费约为房价的三分之一。台 湾律师蔡世璿对中青报 中青网记者证实 了此事,他透露,购房者是一位工程师,一 直有在大陆置业的愿望,看过北京、上海等 大城市的房子,最终放弃。 蔡世璿从事两岸法律及创业咨询业

务,以往经手过台湾居民在中国大陆购置 房产的案例,都是在大城市。这一次,他不 清楚这位客户选择鹤岗的原因。 这位律师坦言,鹤岗是一个自己从没

听说过的地方。

鹤岗与台湾相距甚远。它是中国最北 端的城市之一,位于黑龙江省东北部,北面 隔着黑龙江与俄罗斯相望。 不过 ,距离并不妨碍梁云鹏创办的 云

鹏地产 继续在台湾市场 扩张 他的 台湾客户后来又推荐了朋友来咨询买房。

梁云鹏做了7年房产中介。据他观察, 这两年到鹤岗买房的外地人越来越多。 他的外地客户里,两个海南人的置业

诉求是到北方避暑。一些客户是即将退休 的人,在物色养老之地。一对在广州做小生 意的中年夫妻,起早贪黑攒不下钱,决定 不能再这样活 ,花了8万元在鹤岗买房 定居,为此连吃一顿饭都精打细算。

其中,一位客户没怎么问房源信息,花 了一个月工资买下一套房,不久又花了两 个月工资入手了第二套。

有位买房人来自上海,因为小时候住 在东北,对东北有特别的情怀。退休后,只 想找个 世外桃源 。最近,这位上海人搬进

鹤岗的短视频博主小智,也做中介卖 房。最多的一天,他成交了3单,买房人分 别来自河北、湖南、陕西。他记得,一位福建 女士找到他,称自己12岁做童工,18岁被 拐卖,还曾被人骗走4万元。鹤岗对她来说 是新生活的开始。

还有那些年轻的打工者抱怨说,自己 外出打工时,老家的房价一平方米三四千 元 ,六七年后自己攒了一笔钱回家 ,发现仍 然买不起。这是他们来到鹤岗的直接原因。

数据显示 ,2019年鹤岗全市城镇常住 居民人均可支配收入为24149元,月均仅 2012元。但中国房地产业协会数据显示, 2019年3月,鹤岗住宅平均每平方米2177 元,在纳入统计的341个城市中排名倒数 第一。同期北京平均房价为每平方米 6.49 万元 是鹤岗的近30倍。

这才是正常的房价。梁云鹏记得买 房人总是这样感叹。

鹤岗市住建局发布的信息称,2018 年,外地人在鹤岗购买了1676套房。新冠 肺炎疫情之前,2019年前11个月,外地人 在鹤岗购买了2178套房,比上一年同期增

鹤岗迄今未通高铁和民航。天南海北 的买房人,多是坐着绿皮火车抵达。

辽宁人程晓威是在2018年12月来到 鹤岗的,带着全部积蓄3万元。她今年31 岁,16岁开始打工。在老家辽阳的工厂流 水线上,她给羽绒服、牛仔裤锁边儿。后来 在大连,她为服装店做销售。前后两份工作 月薪都是3000多元。

她想过开一家服装店,但在老家,她无 力负担店面租金等成本。

在鹤岗,她发现60多平方米的房子月 租只要500元,没讲价就租下来。在街上闲 逛 ,她看到路边贴着一些纸条 ,上面是卖房 信息,有的一套只要一两万元,真是大白

她在鹤岗打工,攒了一年钱,花5万元 买了一套43平方米的毛坯房。房子位于鹤

岗市政府附近,临近星级酒店和城市公园。 房子还没装修,她就搬了进去。为了节 省开销,她只买了一张床和最基础的生活 用品,连两把塑料凳都是在街上扫码关注 微信公众号得到的赠品。最值钱的家当是 两台冰柜 ,用来储存鲜花 她已改行在

网上卖花。 卖花需要拍出好看的照片。她花了31 元 ,买了一种用于打光的落日投影灯 ,又花 100 多元 ,在网上买了两桶白色涂料和几 样工具,花两天时间自己粉刷了卧室和客 厅的墙面 这是这间毛坯房唯一装修过

的地方。那是她所有照片里最好的背景。 搬家是冬天,她没交取暖费。鹤岗冬季 最低气温在零下二十几摄氏度。一位顾客 听出她的口音不是本地人,有一次下雪天, 问她冷不冷,才知她没交取暖费,把自家闲

置的电暖器拎来借给了她。 现在,她的月收入有1万多元,生活 质量上来了。她在家里养了一只猫、一只 狗和一只仓鼠。





? 寻人启示

楼房吉卖

九州 013 号權 4 单元 601,602 章 74 平,正唐計 顶,稍装修未住,智能抗 软密码领,电功腐守,电 动晾衣架,双阳卧。大名 厅格层嘎嘎舒

4草流粉 宝胡亭

电话: 15804682232

15804682232

以前,被朋友问到过得怎么样,程晓威 习惯回答 还行。到鹤岗后,她对此类问题 的回答是 挺好的。

来自浙江嘉兴一个小镇的韦玉也在鹤 岗安了家。她27岁,原本是一家电子商务 公司员工。老家的房价在一平方米两万元 左右,她看了两年房,越看越觉得没希 望。她工作5年,攒了近10万元,付不起房

她对鹤岗的了解始于无意间从网上看 到有博主介绍这里房价低。她点开一个个 短视频 发现这里的街道干净 背景里总是

她辞去工作,到了鹤岗。梁云鹏带她看 完第一套房,她就付了款,当天完成了过 户 3天后拿到房产证。 这套房子45平方米,买房和装修各花

了4万元。装修要两个月,她租房子等待。

搬进新家后,韦玉以写网文为业。她算 过,以前一个月至少要花3000元。在这儿, 水电费、伙食费都加上,没特地节省,一 个月都不超1000元。

装修时,她把客厅和卧室的墙刷成浅 蓝色 是自己用涂料调出的色度。在喜欢的 浅蓝色房间里,她习惯了每天中午才睡醒。

出发去鹤岗之前,韦玉将行李用快递 提前寄给了梁云鹏。很多决心到鹤岗定居 的人都是行李比人先到。在鹤岗 房产中介 提供的服务不只是卖房。梁云鹏的办公室 是行李的中转站,堆着物流公司送来的纸 箱。小智也曾抱着纸箱,前前后后跑了16 趟 ,汗湿了衣服才将一位客户的物品运完。 他印象最深的是一位男士,说自己待运的 物品有六七十箱。

打定主意定居鹤岗的人 将收拾好的 衣物和日用品打包寄来,把网络购物的收 货地址改到鹤岗的中介处,随后到来的是 家电、锅碗瓢盆、被褥,从拼多多上砍来的 几元日用品,还有书籍《如何让你的情商

梁云鹏要为包括台湾客户在内的无法 到场者代办过户,再寄送房产证。有时候, 他要帮忙联系装修公司。有的客户不远万 里来到鹤岗,定完房子后,身上没剩多少钱 了,等着办房屋过户手续的那几天,梁云鹏 把对方带到自家空余的房子里歇脚,这是 免费的。等到了冬季,他还要替暂不入住的 购房者去报停暖气。

他甚至为初来乍到的买房人找过工 作,工种包括超市理货员、外卖员、销售员 等。他介绍一位来自南方的年轻人去加油 站工作。有几位购房者,后来去了他的 云 鹏地产 工作,由客户变成雇员。

很多客户是在网络另一头发来图片, 询问 有没有类似这样的房子。对远道而 来者,需要解答的还有一些地域差异带来 的问题。一位南方人找到梁云鹏时,脚上穿 着双层毛绒棉鞋 ,是 当地人都不穿 的那 种。韦玉也曾带着自己最厚的羽绒服来到 鹤岗,然后发现在暖气十足的室内,自己没 有合适的衣服可以穿。

一位男士一连7天找他咨询,问 去鹤 岗会不会挨揍 冬天会不会冻死 天冷了 电动车会不会打不着 之类的问题。梁云鹏

解释这里治安不错,冬季虽然零下十几摄 氏度是常事儿,但暖气开得足,坐屋子里都 冒汗。电动车完全可以正常行驶。

他建议这位咨询者实地来看看,我报 销吃和住,不买也没关系。

鹤岗人薛宝鹤管理百度 鹤岗吧 已有 10年。他记得,之前人们在贴吧里分享街 景,曝光遭遇的不公,或者讨论煤矿何时开 鹤岗是著名的煤炭基地 煤矿开 工资 采历史已有100多年。

到 2019年4月 ,有人在网上张贴了从 鹤岗街头拍摄的 白菜价 卖房信息。

突然好多人发消息问他,你们的房价 是真的吗?

有人在帖子里开玩笑,我在深圳卖 套房,在你们那能不能买下半个城市?

还有人说:我为了买房,还了20年房 贷.没想到在你们那只用一年就行了.19 年的时光谁来赔我?

薛宝鹤的一位朋友从哈尔滨到鹤岗, 专程提出要去看看那些 便宜 的房子。他 想在哈尔滨想买套学区房,钱一直没攒够, 结果在鹤岗游览了一番,拿出2万元买了

不过,两万一套房 在鹤岗不是常态。 梁云鹏介绍,那些房子基本都属于当地的 保障性住房 ,居民都是从棚户区改造后回 迁过来的。便宜的多是一居室,处于顶楼, 可能还临山 房龄老 或者没有产权证。

他总要反复强调 ,这里的房子没传说 的那么低 均价在每平方米 2000 元到 4000 元之间。

根据梁云鹏的经验 ,外地人奔着 两万 - 套的房子 而来,看中的多是相对便宜 的。小智也对记者说,外地人在他手里买过 最贵的房子是18万元,而本地人买过的最 贵的是85万元。

鹤岗人杨霖在一家建筑公司工作,有 时也做房地产开发。他当下参与建设的龙 信华府小区房价算全鹤岗数一数二的,都 是高层电梯房,一平方米约4500元,最高 单价 5180 元。

他说,房子一半无人问津,要是搁哈 尔滨,嗖嗖就没了。他叹了口气说,现在 鹤岗的房子 属于最极端的状态 ,贵的四 五千元,便宜的四五百元,一平方米相差

花五六万元 ,就能在鹤岗买一个二三 十平方米的车库。杨霖有外地朋友因为这 里房价低 买来当库房。

商人陈溪5年前在鹤岗开发楼盘。楼 盘离鹤岗火车站5分钟车程,他的心理价 位从一平方米三四千元,降到了两千六七, 不赔就出手。

他赶上了当地棚户区改造、大量保障 房建成的时期。2013年开始、鹤岗市大力 推进棚户区改造 ,2013年至2018年 ,共建 设了约16.6万套各类保障性住房。这个城 市如今只有不到90万人。

他的楼盘建材不错,光是建造成本就 要 2500 元,一些棚改房已经杀到 1000 元 了 (我)怎么卖 没法卖 ,只能暂停 (一些) 费用咱自己交。

为了弥补损失,他将门市房出租。100

平方米的门市房,报价是年租金7万元,成 交价是4.5万元。

鹤岗人民广场的长廊上,一位歇息的 老人说,自己家里的房子加上分来的有两 三套,再买它干啥,等着越放越便宜吗?

在政府部门工作的任澎在北京待过几 年,后来被父母 叫回来。在老人眼里,曾 经的鹤岗 不是一般的好 ,矿务局有自己 的医院和学校。 在杨霖的记忆里,鹤岗市区高层住宅

喊出过每平方米超6000元的价格。那是 2012年前后,鹤岗的 GDP 达到 353.6亿 元,房价也攀升到了峰值。 他记得,10年前,这座城市总在开

发,约200台塔式起重机在各个工地运 作,而现在只剩差不多20台了。当年, 抹灰工的月收入近2万元。 活儿来了, 你得高价去抢工人。

目前,鹤岗正在开发的商品房项目一 共就4个。 在大城市这根本是不可想象 的 ,他说。

他身边做工程管理工作的同事不少已 经转型,有人去做交警,有人自己干小买 卖,工人则跑去送快递和外卖、到超市搬 货。他也在考虑出路。 随着鹤岗煤炭资源的枯竭,作为当地

支柱产业的煤炭工业不断衰落。这个改革 开放后一度煤产量跃居全国第二位的城 市,2011年就出现在了全国第三批25个 资源枯竭型城市的名单上。

在离鹤岗主城区不到7公里的丽景家 园,36岁的李传富一家共有5套房子,全 是棚改安置房。

他和父亲都曾在煤矿工作。父亲下了 ·辈子井,他在16岁子承父业。他经历 过鹤岗煤矿的黄金日子。煤矿附近的小店 很多挂着 24小时营业 的牌子,下了 班,他找哥们儿吃个饭、唱唱歌,有时玩 到午夜。

后来,工资大幅下降,工人陆续遣 散。2018年,鹤岗启动第一批矿井关闭 行动,当年共关闭12处矿井。

他的父亲本是农民,决定回家种地。 家里分的房子下来了,他拿出一套自家 住,一套给父母住,两套出租,一套用来 开超市。62平方米的房子,一年能收 2000元租金。

据杨霖了解,如今市区外稍远的地 段,最便宜的一居室租金已经到了近乎免 费的程度,一年1000多元,等于说租客 就付了个取暖费,给房东看房子。

很显然,鹤岗是一座围城。有的人想进 来,有的人则想出去。

根据《黑龙江省统计年鉴》,鹤岗市户 籍人口已连续16年呈现负增长,人口在持 续净流出。

第七次全国人口普查发现,2020年鹤 岗市人口与2010年的1058665人相比,减 少 167394人,下降 15.81%,年均增长率为-

在鹤岗买房,有时候要等售房人从外 地赶回来。有房东寄来委托公证书。 你想, 来回的飞机票就3000元左右,房子卖几万 元,不值当。梁云鹏说。





① 鹤岗的电线杆上张贴的卖房信息。 ② 停在鹤岗人民广场正门入口处的面包车,

车身贴满卖房的字条。 ③ 梁云鹏的中介公司所在的那条街上,冒出 了20家左右的房产中介。

④ 程晓威在家制作花束。 ⑤ 鹤岗的露天煤矿新岭煤矿。

⑥ 梁云鹏办公室存放着买房人寄来的行李。

一般来说,售房人和买房人一同在 场,过户只需要1个小时。最极端的情况 是,买家和卖家都在外地。双方分别找来 委托人。到了办手续过户的那天,梁云鹏 现场录制小视频,分别发给双方。当然, 也有买家从看房到房子装修完,一直没露

梁云鹏记得,鹤岗房价低的消息流传 后,曾有浙江的、山西的炒房团来了,带着 团队看了一圈儿,发现不是想象中的那回 事儿 这里卖的多是二手房,不可能直 接包下一整栋。

鹤岗没有大型房产中介。梁云鹏的 云 鹏地产 是当地最早的几家中介之一。最 初,他去小区抄住户家里贴出的卖房信息, 挨个打去电话。听说有人要帮自己推销房 子,人们的第一反应是 骗人的吧。

梁云鹏卖房靠在网上发布房源信息。 此前的很长一段时间里,他采用的方式很 原始,在小区、广场、公交车站附近贴条。

直到现在,鹤岗居民仍习惯在自家窗 户上贴张白纸,印上加粗的出售信息,最简 短的只有 卖房 二字和一个电话号码。这 些纸条还会出现在路边的电线杆上,住宅 楼侧面的墙壁上。在鹤岗市人民广场的入 口处,长期停着一辆旧面包车,三面车身贴 满纸条。

近两年,梁云鹏看着自己的门店左右 冒出一家家房产公司和少数担保公司。截 至目前,这条街上相关的店铺开了20多家。

李传富希望外地买房人来得多一些。 他听说原来下煤矿的工友不少去了南方。 他也想过南下,但一时走不了。他需要照顾 患有严重慢性病的老人,只能 走一步看 一步 。他所在的小区入住率不高,他盼 着有更多的外地人填满这里。

在那些想进来的人里,有一些人是历 经坎坷的。28岁的许康,在去鹤岗的火 车上,就给梁云鹏发了自己的银行账户截 图。 我只有不到3万元这么多了,你看 能买什么? 他问。

许康是湖北人,在拉萨的饭店打工, 月薪 4000 多元。他父母很早就离异,自 己13岁就进入社会。最难的时候,他饿 着肚子也不愿跟家里联系。他打的每份工 时间都不太长,换工作要搬一回家,很想 要属于自己的房子。

他本对买房没有打算,直到在百度 流浪吧 里看到海员李海的帖子。李海 生活在浙江舟山,当过保安、消防兵、修 理工,一年有一半时间待在船上。

李海听说鹤岗房价低,看到网上的卖 房信息,联系到了梁云鹏。到鹤岗的第8 天,他用5.8万元买下装修好的两室一厅。 梁云鹏记得,没定下房子的时候,李 海好几天就住在网吧,玩游戏,做代练赚

钱。住网吧也为省钱,10元就能过夜。 2019年5月,李海在网上发帖,介绍 了自己在鹤岗买房的过程。

许康从网上搜到梁云鹏的联系方式。 2019年11月,他从拉萨出发,乘火车转 飞机再转火车,花了两天半抵达鹤岗。

抵达鹤岗后,只看了一套房,许康就 付了款,身上只剩几千元。梁云鹏让他去 自家空着的房子里免费住了一周。 许康也上网发了帖。他的微信朋友圈

都行。 封面图,换成了鹤岗人民广场的照片。

在李海和许康的帖子下,那些 流浪 的老哥 回复,讨论鹤岗的房价和买房的

后来,李海和许康建了微信群 四海 群友是那些在贴吧上看到他们 的帖子,与他们经济状况相似的外地人。 他们口中常出现的词是 躺平 和 挂 壁。 挂壁 是一种低配版的 躺平 指对生活没什么斗志,当下没工作,还要

买房后,许康回到拉萨找了份火锅店 的工作,把那个 家 封存在手机相册 里,打算攒钱装修房子。新冠肺炎疫情 中,火锅店停业。他没活儿干,找不到别 的工作,窝在宿舍里用开水泡同事留下的 青稞面吃,瘦了10多斤。最惨的时候 他的银行卡余额仅有 0.59 元,还背着债 务。几个月后,他把房子又卖了,成交价 比买入价低了近1万元。还没办手续,他 就把房本寄给了新的买家。

在短视频平台上, 小智常看有人分享 自己挣百万年薪、介绍名表名包。他好 奇, 穷人到哪儿去了? 做视频介绍鹤岗时,他经常强调

这是个有温度的城市 。他想告诉人 们,鹤岗能给在都市中徘徊失意的人一

每逢节日,鹤岗的新居民程晓威会去 鹤岗最热闹的购物广场比优特时代广场出 摊卖花,她通常在17点到达,20点30分 广场附近的商家 21 点陆续下 班,那时已经没什么人了。 城区的路灯大约22点关。除了KTV

和烧烤店,很少有店会坚持到这个时间。 在鹤岗,人们习惯下班前才约朋友聚 餐。如果加班,中间抽一小时去聚餐也不

被问及 哪儿能看到像一线城市的上 下班早晚高峰 ,好几个本地人想了半晌

岗就没有这样的地方 。 不少本地人好奇, 来定居的外地人

都给出否定的答案, 哪儿也看不着,鹤

多数买房人喜欢独来独往,偶尔去中 介处聊聊天。新的交际圈中,他们最熟的 是同样来买房的外地人。 在薛宝鹤看来,对定居的外地人,政

府应给些 绿色通道 ,比如就业、贷 款、子女求学等。他认为可以借着低房价 的机遇,让那些来买房的人留在这个地 方,体会到 家 的感觉。

他见过,这里不乏背着厚重行李来考 一圈最终又打包回程的,还有人买了房 子,但不久后又卖了。

梁云鹏知道,对于一些人而言,鹤岗 的意义只是全国房价最便宜的城市之一。 后来,那些人又看到了同为资源型城市、 房价也很低的辽宁阜新、甘肃玉门、河南 鹤壁,找到了更低价的房子,又将鹤岗的

房产出手。 杨霖从小就在鹤岗生活。他看到这座 城市的活力在下降。各矿区附近曾开满小 饭店、小商店,现在基本都停业了。最繁 华的新街基步行街一度拥挤,如今商铺 黄过一茬又一茬 ,有的一两个月都租不 出去。看到鹤岗因为房价低出名,他心里 不舒服。 我们不觉得自己占了多少便

宜,更多是因为经济不好自卑。 这座城市的高铁站正在修建。几年 前,民用机场场址通过了审批。很多人期 待,当地能因此带来新的机遇。

薛宝鹤在北京工作过,时常觉得自己 渺小得一塌糊涂 ,忙得不可开交。在鹤岗 的晚上,他可以彻底抛下工作而不会有任 何心理负担。

都说要找诗和远方,我看鹤岗才是。 他说。

定居鹤岗后,韦玉从网上购物,除了偶 尔去超市,可以一个星期不出门。

在老家,她曾面临催婚。她只想按自己 的节奏慢慢来,但长辈理解不了,那种代 沟不是沟通一下就能没了的 。 家人给她介绍过相亲对象,她试着相

处了一个,谈崩了,只想在下一次相亲到来 前离开那里。鹤岗是她最合适的选项 房价她负担得起,与家里保持着距离。在鹤 岗的房子里 她拥有一切支配权。

房子买好了,每月赚的钱够花,还能存 一部分。她规划好了未来几十年的生活,努 力挣钱,也可以自己去住养老院,过得太 舒服了。

程晓威在短视频平台上开直播,攒了 2000多个客户。做好花束后叫出租车派 送,当地出租车6元起步,跑一大圈顶多十 几元 和配送费一个价。

她没开实体店,办不了营业执照,接不 了配送平台上的网单,没法叫配送员。她计 划2021年开一家花店。她认为,就鲜花行 业来说, 鹤岗挺好发展, 只要肯干, 作品好 就能赚钱。最重要的是,在这 想活什么样 就能成什么样 。

她生活在一个破裂的家庭。看到朋 友一家人团聚的场景,她会设想如果家 庭完整,自己也许会一路求学,顺风顺 水地长大。

在外祖母家生活时,家里没有客厅,她 的房间也拥挤。她很少请朋友做客。在鹤 岗,她习惯开门放着音乐做花束造型。邻居 闻到她家的香味儿,上前搭话,发现她是外 地来的,总送她蔬菜、水果、包好的饺子和 粽子,她回赠几枝花。

在鹤岗,她觉得自己不只是在卖花,而 是在交朋友。顾客碰见不开心的事儿会跟 她说,她给年轻的男生解答过情感困惑,陪 失落的女生去广场上散步。在鹤岗安家后 程晓威给自己和母亲买了保险,给外祖母 每月转一笔钱。 总体来说,她认为自己在鹤岗过得

很幸福。她想以后把家人也接来,换个大 她说,自己从小就想有个家,在哪儿

(文中韦玉、杨霖、陈溪、任澎为化名)