

买房在鹤岗

中青报 中青网记者 王烁烁文并摄

此刻，用客户遮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。

今年3月的一天，一位30多岁的台北人通过他买了一套48平方米的房子，总价是人民币3.3万元。这是梁云鹏的第一单对台生意。

受新冠肺炎疫情影响，买家并未实地看房。梁云鹏将不同的待售住宅拍了短视频，发到买家的邮箱里。邮件往来了50多次后，一套离市中心较远的小房子被挑中。

梁云鹏第一次接到这位台湾人的电话时，看到来电显示里那个复杂的号码，以为是诈骗或推销电话。电话重复拨打了好几遍他才接听，手机里传来的是闽南话，他一听半解，听对方自称来自台湾，想在鹤岗买房，他的想法是，逗我玩儿呢，倒是聊聊看。

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，为此付出的律师费约为房价的三分之一。台湾律师蔡世埕对中青报 中青网记者证实了此事，他透露，购房者是一位工程师，一直在大陆置业的愿望，看过北京、上海等大城市房子，最终放弃。

蔡世埕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。

1



3

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。

有位买人来自上海，因为小时候住在东北，对东北有特别的情愫。退休后，只想找个世外桃源。最近，这位上海人搬进了鹤岗的新家。

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年鹤岗全市城镇居民人均可支配收入为24149元，日均仅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，比上年同期增长30%以上。

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、牛仔褲锁边儿。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，没涨价就租下来。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，真是大白菜价。

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，有一次下大雪，问她冷不冷，才知道她没交取暖费，把自家闲置的电暖器拎来借给了她。

现在，她的月收入有一万多元，生活质量上来了。她在家养了一只猫、一只狗和一只仓鼠。

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，她对这类问题的回答是“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，付不起房子首付。

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，背景里总是蓝天白云。

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，她租房等待。搬进新家后，韦玉以写网文为生。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，一个月都不超过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醒来。

2

出去去鹤岗之前，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全是卖房。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，从拼多多上买来的几件日用品，还有书籍《如何让你的情商变高》。

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，他还要替暂时不入住的购房者去报暖气。

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。

很多客户是在网络上一头发来图片，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，问去鹤岗会不会挨冻，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台塔式起重机的在各个工地运作，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。



- 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口入口处的面包车，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，一直没露过面。

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一家房产公司和少数担保公司。截至目前，这条街上的店铺开了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。他只有不到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，没买下房子的时候，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可能性。

后来，李海和许康建了微信群。四海为家，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，还要饿肚子。

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，鹤岗能给的都市中徘徊失意的人一个家。

5

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分离开。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会耽误事儿。

被问及哪儿能看到像一线城市上下班早晚高峰，好几个本地人想了半晌都给出否定的答案，哪儿也看不到，鹤岗就没有这样的地方。

不少本地人好奇，来定居的外地人在哪儿呀？

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，他们最热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，这里不背着厚重行李来考察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。他看到这座城市活力的下降。各矿区附近曾开满小饭店、小商店，现在基本都停业了。最繁华的新街步行街一度拥挤，如今商铺黄过一茬又一茬，有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，民用机场场地通过了审批。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，那种沟通不是沟通一下就能解决的。

家人给她介绍过相亲对象，她试着相处了一个，谈崩了，只想在下次相亲到来前离开那地。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，赚了2000多个客户。做好花束后叫出车派送，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，在这想活怎么样就能成什么样。

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，自己也许会一路走开，顺风顺水地长大。

在外租家生活时，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，换个大家庭完整。她说，自己从小就想有个家，在哪儿都行。

(文中韦玉、杨霖、陈溪、任澎为化名)