



# 环京市县房价“抢跑” 石家庄唐山库存难消

专家称,京津冀周边楼市对一体化利好过度敏感,客观上透支市场预期,购房者应理性对待

证券时报记者 张达 余胜良 罗峰 许岩

京津冀一体化的徐徐微风,吹皱了河北楼市一池春水。

证券时报记者近日在河北省的几个重点市县采访时发现,首都对河北房地产市场的辐射作用非常明显。受京津冀一体化预期影响,环北京的廊坊、保定和张家口三市房价已经上涨,特别是与北京相邻的几个小县城,房价过万已比较常见,远超所在城市市中心的房价。离北京较远的石家庄、唐山等城市则走出了独立行情,房地产市场似乎对一体化的概念并不敏感,甚至面临去库存难题。

接受记者采访的业内专家认为,由于区位和基础设施完成程度不同,即便是在京津冀一体化的大背景下,河北各地房地产市场的发展模式也会呈现出明显的差异化。长期来看,随着一体化进程的推进,河北房地产市场将会迸发出巨大潜力,但短期来看,部分市场对政策利好过于敏感,存在透支市场预期的风险,购房者应该理性看待。

## 房价过万的小县城

廊坊是京津冀城市群的地理中心,位于京津两个国际城市之间,素有“京津走廊、黄金地带”之称。北京的东部和南部大半圈都被廊坊的区县包围,特别是固安、永清两个县,因摊上了京津冀一体化的“大事”,成了购房新热点,房价已经飞涨。

从北京地铁4号线天宫院站出来坐车25分钟就能到固安县,孔雀城是这里一个比较大的楼盘。

我们去年6月开盘时才6000~7000元/平方米,今年3月份新开盘的两栋楼目前价格在8000~11000元/平方米。孔雀城的“英国宫”第五期新盘已达到9000~12000元/平方米,是固安目前最贵的项目。“孔雀城·剑桥郡”的一名销售人员小李告诉记者,

他近两个月接待了不少北京来的看房客。

固安县再往南20公里是永清县,这里道路两边布满建筑工地,不少销售人员举着牌子招徕顾客。3月份每天都有几十套的预订,大多数客户是北京、天津等地的,永清原来5000~6000元/平方米的房价现在已经翻番了。”一个销售人员告诉记者。

张家口位于北京的西北部,紧邻北京延庆县,京津冀一体化、北京张



虽然去库存压力不小,但石家庄火车站附近仍有成片的高楼在建

家口联合申办冬奥会这两个热门话题,彻底颠覆了这里的楼市生态。与延庆今年房价下行趋势相反,张家口的房价仍在上涨,特别是辖区中环首都经济圈的怀来县、承办北京冬奥会雪上比赛的崇礼县,房价涨得更快。

当地政府一位科长对证券时报记者感慨说,张家口各区县楼市与收入基本脱节,经济较好的怀来县,其高端楼盘均价已经超过市区,而国家级贫困县崇礼县的高端楼盘价格更是远超怀来。

怀来县房价大涨始于2010年,河北省将“环首都经济圈”定位为环京经济特区、京津冀区域合作战略平台,建设京东、京南、京北新城,怀来县被列入京北新城进行建设。两年前,县城房价还徘徊在每平米3000元左右,随着环首都经济圈的各种新

闻不断热炒,如今,县城中心区域新楼盘均价在每平米6000元左右,县里最贵的楼盘是八达岭孔雀城,与北京延庆县一山之隔。这里的小高层(精装修)每平方米达到1万元。

崇礼县最贵的楼盘在几个滑雪场附近。滑雪场山下的房子几年前每平方米尚不足千元,现在均已过万。崇礼县城中心地段的房子均价也站上了5000元,与张家口市区房价比肩。

河北省旅游发展研究院副院长梁勇对记者说,张家口下辖县房价高过市



虽然去库存压力不小,但石家庄火车站附近仍有成片的高楼在建

区,这种反常的现象是因为市场把这两个县当作环首都经济圈对待,北京生态后花园的怀来、北京旅游后花园的崇礼,经济欠发达反而利于北京雕琢。

不过,也有当地官员认为怀来县房价涨势难以继续:“延庆县楼市均价已经由去年底的1.4万元降到现在的1.2万元了,要是北京房价不涨,怀来的房价能一枝独秀吗?”

位于北京西南部的保定,因最先传出首都副中心传言,楼市火了一把。市区北边因离北京近,房价一度被炒高到每平米10000元,现在已经回落到每平米8200~8800元左右。而市区南边因离北京远,房价在5000元/平方米左右,与北边差距巨大。一位出租司机告诉记者,保定北边房价再高也不如离北京更近的县城房价高,像涞水和野山坡的房价都涨到了万元之上。

在河北省住宅与房地产业协会秘书长高炳连看来,保定楼盘已处在“高库存”警戒线以上,缺乏上涨动力,房价飙升的传闻中注入了“水分”,而现在保定楼市已基本恢复平稳。

高炳连指出,虽然京津冀一体化已成为国家战略,但仍需理性看待。从长远来看,对环北京周边市场将是利好,但是至少要放到十年的周期上去看。短期内,市场对于这一利好有些过度敏感,客观上存在透支市场预期的风险。建议购房者理性看待,切勿盲目入市。

## 库存难去的大城市

与闻风而动的北京周边市县不同,河北省内大城市的房地产市场仍然保持着自己的运行节奏。

从北京西站坐高铁到石家庄仅需1小时20分钟。从火车站出来,左手边放眼望去,是一大片即将竣工的高楼和近20台塔吊。出租车沿着二环路跑一圈,两边满眼都是30层以上的高楼。

出租车司机李师傅说,二环周边大部分是城中村改造项目,这些房子都是3年内建起来的,很多楼盘都空着。在二环北边,通往正定新区方向正在建设成片的高楼,恒大御景半岛是其中之一。

一对刘姓夫妇刚在这里买了一套精装修房,每平米7800元。“我们住在一环(市中心),拆迁分了3套房子,买这里是为给孩子提供一个好的居住环境。”

恒大御景半岛的一位销售人员告诉记者,石家庄市场整体比较平稳,就连2008年经济危机时,房价也一点都没降,这两年则一直稳步走高,但不像其他城市涨得那么快。

与石家庄大兴土木、空置率高企相似,唐山也面临去库存压力。因为楼盘销售速度很慢,包装和营销显得很重要。记者走访了唐山市多个楼盘后发现,楼盘滞销、打折优惠成为普遍现象。

位于唐山市中心区域的万达广场,正在以均价每平米6300元推出30套特惠房,而2009年底该楼盘第一次对外报价时达到每平米8500元。同样降

价促销的还有中国水电首郡项目,该项目自5月1日开始认筹,每日优惠1000元。另外,世博广场也打出了“抄底价6420元起,仅限10套”的广告。

此前有报道称,从2009年到2012年,唐山市在建商品房面积累计有1741万平方米,仅消化这4年新建的楼房库存就需要10年。

位于市中心区西北部的凤凰新城,因定位于“服务环京津、服务环渤海”而备受关注,约23平方公里的范围内分布着20余个大型楼盘。尽管一些前期推出的楼盘已基本售罄,但或许因为配套尚不完善等原因,这里还显得很冷清,入住率偏低。

在唐山,同样甚少有人认为京津冀一体化会对当地楼盘产生影响。而一位从北京到唐山工作的某项目售楼员则认为,京津冀一体化规划可能于近期出台,届时承接北京产业转移的重任将会落在唐山特别是曹妃甸身上,将拉动唐山经济发展,当然也对楼市有利。

不过,当记者来到曹妃甸工业开发区和配套的生态城时,发现这里一片荒芜,建设进度均不理想。当地最早的一个小区虽已售罄,但物业人员表示,该小区共有730户,目前仅入住270户左右。

高炳连说,从区位优势看,廊坊、保定、张家口、承德这四个市环抱着北京和天津,而石家庄相对不占优势。

他认为,京津冀一体化不是房地产化,但京津冀一体化绝对离不开房地产。随着京津冀一体化的发展,河北省房地产市场将会迸发出巨大的潜力,住宅、商业、工业、养老、旅游等都将逐渐成为开发热点,河北部分地区房价呈现稳步上涨的趋势也是可以理解的。

目前,京津冀一体化的相关规划出台还没有明确的时间表,将来由纸上规划到实际落实需要很长时间周期。”高炳连说,京津冀一体化任重道远,要统筹产业布局,打破藩篱,优化分工。同时,要缩小公共资源的巨大落差,分流人口。此外,还要实现交通一体化,少些“断头路”,打通“最后一公里”。

## 莫让新城变空城

证券时报记者 许岩

“人们在挣扎中相互安慰和拥抱,寻找着追逐着奄奄一息的碎梦。”汪峰的一曲《北京北京》,唱出了好多在城市苦苦打拼的年轻人的辛酸与无奈。北京高企的房价、京津冀一体化的闪亮概念,使得“环首都经济圈”的房地产市场躁动不安。

几年前“首都经济圈”概念首次提出时,房地产企业就嗅到了其中的商机,纷纷去河北邯郸、衡水等邻近北京的地区圈地、造城。近几年这些地区的房价持续攀升,先知先觉的房地产商已经尝到了甜头。

如今,更大的概念横空出世,历史似乎有重演的可能。尽管京津冀一体化的概念目前仍然停留在讨论阶段,但津、冀两地的房地产市场却已开启了加速上涨模式,“京津冀一体化”理所当然地成为房地产开发商的卖点。

北京周边的一些市县,频繁扮演着概念转化的急先锋。比如,“保定将成首都副中心”的消息一经传出,当地楼市新盘价格持续飙升。但尘埃落定之后,买房者发现天上掉下来的“馅饼”并非都很可口,如何处理抛到手的房子成为棘手的问题。

京津冀一体化具有丰富的内涵,中央的决策部署有着更加长远的考虑。推进一体化所释放的红利,房地产市场自然有机会分享,但从目前观察到的现象来看,过度炒作的风险不得不防,这方面早已有不少前车之鉴。

推进京津冀一体化发展,不能仅靠地方政府和地产商的开发热情,更要有京津冀合理的产业布局、完善的基础设施、均等的公共政策、有序的人员流动和完善的公共服务。京津冀一体化的协同发展,本就该互利共赢,共同解决阻碍三地一体化进程的迫切问题。

楼房是给人住的,住在楼房里面的人要有生活、学习和工作的机会和环境。如果到处都是高楼平地起、住户寥如许,那么城市空心化、睡城林立等现象则不可避免,这种发展的思路无疑是舍本逐末,有违政策的初衷。

当前,房地产市场存在区域性泡沫,个别城市的问题比较严重,河北有些城市的房地产市场状况已经引起了外界的担忧。京津冀一体化的加快推进,应该成为解决这些城市阶段性泡沫的机遇,万万不能当做继续吹大泡沫的空气。

■特写 | Feature |

# 沈先生的“蓝印户口梦”

证券时报记者 张达

从一个楼盘出来,沈先生转身又来到另一个售楼处。他已经在武清呆了3天,几乎把这里的楼盘看了个遍。

“听说蓝印户口5月31日以后就取消了,我们赶紧赶过来。买房就为落户口,不然谁会跑来这儿。”沈先生一脸无奈地说。

武清是天津区县中离北京最近的区,这里获得天津蓝印户口的门槛最低,仅需买个40万左右的房子即可,而在天津市内则要80万元,因此这里很受外地人青睐,特别是为了孩子上学的父母们纷纷来此买房。

从北京驱车至武清只需一个小时。在临近武清收费站的高速公路两侧,矗立着许多“买房即办蓝印户口”的巨幅楼盘广告。进了武清区,

路边的人看到北京牌的汽车,就会跑上前递上楼盘宣传单,上书“蓝印最后机会,不买你会后悔”。

沈先生看到了“蓝印城”的隐忧。“整个武清的房子大部分是空的,这里人气并不旺,不适合投资,将来取消户口后肯定不好出手。”沈先生认为,“蓝印”取消后,武清房价肯定会降,很多房子没卖出去的小开发商过了5月都会扛不住的。

在武清,随处可见新建的高楼,大部分是“蓝印楼”,就是专门为了办户口而盖的高层小户型板楼,不考虑户型舒适度,空置率很高,最有代表性的是君利花园项目。

沈先生本来想买君利花园的房子,不过现在到了最后阶段,这里已经没有40万左右的小户型了,面积最小的算下来也要50万~60万。

沈先生有点犹豫,他的太太倒

是想得开:“天津的高考分数线比其他地方低100分左右,现在花五、六十万买个户口,将来女儿高考万一差一二十分,花多少钱都买不来。我们已经做好了房价将来下跌的心理准备,将来就算跌个20%~30%也认了。”

沈先生想想说:“也是,老家河北张家口张北县城里的房子还卖到3000呢,将来这里再跌也不会腰斩吧?”

尽管沈先生只为了买个户口,并不是来投资的,但他还是决定找个房产中介了解下这里二手房的情况。

一位房产中介告诉沈先生,纯蓝印项目空置率确实比较高,这样的二手房不太好卖:“刚成交一套39万的房子,当初是53万买的,业主着急就赔钱卖了”。不过,这位中介人员也认为,武清是天津大力开发的一个区,北京的很多工艺品市场将来要搬到廊坊,而廊坊离武清很近,在那里工作的

人肯定会来武清买,因为这里比较便宜。另外,武清最大的优势是在京津线上,也是发展中的区域,将来可能降价,但不会降太多。

今年以来,武清房价涨了10%,这并非受京津冀一体化的影响,而是蓝印户口惹的祸。而天津市区的房价整体相对稳定,商品房均价每平米1万元左右,二手房在每平米1.3万元左右。但是,天津市内库存也不小,特别是滨海新区,空置高楼很多,将来“蓝印”取消,同样面临去库存压力。

不过,天津近期放开了限购,允许本地人在市内六区购买144平方米以上第三套住房,或市内六区外90平方米以下第三套住房。这被解读为天津为弥补取消蓝印户口带来的负面影响而采取的刺激楼市新措施。

听记者提到这个刺激政策,沈先生的眉头才稍稍舒展开来。



天津武清区典型的“蓝印楼”

本版摄影:张达 余胜良 罗峰

石家庄二环北边在建楼盘

一公司打出的优惠广告

打着京津冀规划招牌的在建楼盘

唐山市一楼盘广告



唐山曹妃甸开发区一处楼盘,已停工半年