

雄安新区设立两周年之际,证券时报记者实地探访

绿色、现代、智慧 雄安“未来之城”雏形显现

证券时报记者 易永英

雄安新区设立迎来了两周年。
2017年4月1日,中共中央、国务院决定设立河北雄安新区的消息对外公布,千年大计,备受瞩目。
2018年4月,中共中央、国务院批复《河北雄安新区规划纲要》。
2019年1月,《河北雄安新区总体规划(2018—2035年)》对外公布。
今年政府工作报告也对雄安新区提出要求,“京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能,高标准建设雄安新区”。
雄安新区成立两周年,顶层设计已基本完成。雄安新区建设进展如何呢?将会打造一个怎样的“未来之城”?

近日,证券时报记者实地探访雄安新区,现场感受千年大计的细致纹理。目前,市民服务中心已经投入使用,雄安高铁修建如火如荼,标志性项目慢慢成型,雄安新区逐渐铺开一幅生机勃勃的画卷。

“黑科技”加持 市民服务中心

位于北京西南方的雄安新区,距北京100多公里。记者导航输入“雄安”时,自动关联的具体地点便有雄安市民服务中心,这正是记者想要探访之地。记者驱车沿着大广高速,1个多小时车程便可到达。雄安市民服务中心是雄安新区的第一个建设工程,也被称为是雄安新区面向全国乃至世界的窗口。

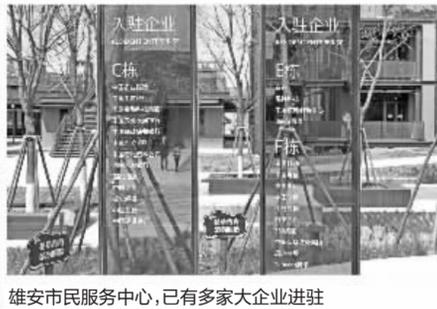
据记者了解,位于雄安新区容城东部小白塔及马庄村界内的雄安市民服务中心,2017年12月7日正式开始施工。2018年4月,作为雄安新区的第一个高标准城建项目,市民服务中心用时112天就基本完工,如今已全面投入使用,总建筑面积9.96万平方米。

雄安市民服务中心在设计建造突出“绿色、现代、智慧”理念,禁止燃油车驶入。所有前往服务中心的市民需要在容和塔附近的停车场乘坐新能源摆渡车进入。4月3日11时,记者到达停车场时,已停有上百辆车。从车牌来看,车辆来自北京、山西、山东、河北等各个地方。目前停车场还是简易地面停车场。停车场旁边围了铁皮墙,远远就能看到“智能立体停车场正在施工中”的标识牌。

按照导览提示,记者步行不到百米便到了游客接驳点。摆渡车10分钟左右一趟,5分钟左右即可到达市民服务中心。乘客大多是周边的村民,避开周末、节假日,去市民服务中心



正在行驶的无人驾驶巴士



雄安市民服务中心,已有多家大企业进驻



雄安高铁站施工现场



千年秀林



招租

参观。周末人太多,趁工作日有时间就去转转。“带着浓厚当地口音的李女士告诉记者,她带着外地慕名而来的侄女一家去雄安市民服务中心‘开眼界’。”

作为雄安新区设立以来第一个城建项目,雄安市民服务中心被当做未来雄安缔造智慧城市、绿色城市的缩影,具有样板意义。进入雄安市民服务中心,映入眼帘的是洁净的道路,现代化的建筑,一处供新能源车充电的停车场,透露着格调一致的“现代感”。

道路两旁的指示牌显示,雄安市民服务中心由公共服务区、行政服务区、生活服务区、入驻企业办公区四大区域建筑群组成,承担着雄安新区的规划展示、政务服务、会议举办、企业办公等多项功能。有工作人员带着来访人员参观并介绍说,雄安市民服务中心在建设过程中引入了“海绵城市”理念。停车位设置了植草砖,雨水在流动过程中经过浅草沟的渗透,过滤后进入雨水收集系统,可以充分利用可再生资源。

在雄安市民服务中心的园区内,隔一段距离,就能看到路边竖立着醒目的“无人驾驶停靠站”的白色路牌。无人驾驶巴士外形酷似太空舱,当距记者一米左右时,会自动停止行驶。据介绍,园区内为无人驾驶巴士设置了专门的行驶线路。

服务中心的工作人员告诉记者,2019年初开始,陆续有二三十家大企业开始在雄安市民



雄安市民服务中心一角

本版摄影:易永英 本版制图:彭春霞

服务中心企业办公区挂牌,并陆续入驻办公。记者在园区内的人驻企业指示牌上,看到中国银行、中国太平、国家开发银行等大型金融机构,以及中国三大电信运营商,阿里巴巴、腾讯、百度等互联网巨头已入驻或挂牌。

位于园区东北角的京东无人超市,似乎成了来此参观游览的市民必须体验的地方。超市

门口贴有提示指导如何“刷脸购物”,进入者需要先注册、拍照进行人脸识别、开通微信免密支付等,形成二维码后再扫码识别才能通过闸机,整个过程需1分钟左右。现场不少市民排队体验。超市不大但“五脏俱全”,零食、饮料、基本日用品等“标配”齐全。店内有两三位工作人员,主要负责补货等工作。购买物品,从出口通道1秒刷脸并同时自

楼市蹭热点 雄安周边房价蠢蠢欲动

证券时报记者 易永英

说到雄安新区,房地产总是绕不过去的关注点。回想2017年4月1日,宣布设立雄安新区当晚,雄安三个昔日的“无名”小县城就被浩浩荡荡的炒房团“围堵”。紧接着,雄安新区商品房停售,二手房中介关停,在建房子停工,购房需求向周边地区转移。两年过去了,记者调查发现,虽然雄安楼市停止交易,但周边县市不乏打着雄安新区名义招揽客户的楼盘项目,且在严格的限购政策背景下,房价出现上涨迹象。

打雄安新区招牌揽客

记者在北京北三环的街头收到几份房地产宣传单。其中就有大号字体写着“雄安新区,百年商机,贵在把握”、雄安新区高铁旁,现房发售”字样的宣传页。

记者联系了其中一家,不等记者开口问项目的具体位置,销售人员杜女士主动告诉记者,咱这个位置在雄安新区、北京、天津的中心地带。属于雄安新区的经济辐射区,不在雄安新区里。因为雄安新区不允许买卖房屋,咱们卖的都是周边的房。房地产项目位于河北霸州堂二里镇,是霸州市政府扶持的惠民项目,六个村合建的生态小镇。主要承接从雄安新区和霸州市疏散过来的人口。”

除了项目位置,杜女士还提到,由于是惠民项目,跟商品房不一样,没有五证。但承诺,买了这里的房子,跟开发商签70年的房屋买卖合同,入住90个工作日内下发一家一户的不动产权证。在合同内体现三年之内转商品房,如果转不成商品房,按照所交房款放在银行的利息三倍赔偿。价格方面,今年交房的均价为每平方米4000元,明年交房的均价约3200元。

您看一下位置,再考虑一下这个产权证性质能不能接受。都能接受的话,如果您想看房,咱们北京这边有看房班车。如果您自己开车来,我再给您发具体定位。”杜女士告诉记者,



白沟某售楼处,正午时间看房者依然众多。

这个项目在地图上搜不到,必须由她通过手机号报备单线一对一联系。

记者在雄安新区内的容城也看到张贴的宣传单,一处位于白沟的住宅项目,小号字体写着“矗立雄安北大门”的字样,“蹭热点”的方式相对巧妙。

放松预期促房价松动

“蹭热点”起到了一定作用。记者在紧挨着雄安新区北侧的白沟,走访多个房地产项目发现,销售、购房者等多方预期限购政策会放松成为最后推手,不限购的公寓项目十分畅销,而住宅项目也有办法绕过限购,房价松动上涨明显。

提出设立雄安新区伊始,周边城市楼市就出现价格波动。多位销售人员回忆,当时房价从三四千,一度涨到三四万。紧接着,紧邻雄安新区的霸州、文安等10个地区纷纷出台限购政策,构成环雄安限购带。限购内容大体是按照拥有房产情况、户籍情况等约束购房行为。一系列

组合拳后,雄安新区周边房地产市场“企稳”。

据白沟、霸州等地的房地产销售人员告诉记者,最严格的时候,售楼处关门1个月,销售人员集体放假。雄安新区周边的房地产行业似乎踩了急刹车,放慢了前进的脚步。但到2017年9月、10月开始慢慢松动,五证齐全的现房,价格通过房管局备案后可以售卖。

2019年1月24日,《中共中央国务院关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》正式发表。《意见》提出要严禁大规模开发商业房地产,严控周边房价,严防防范炒地炒房投机行为。

随着雄安新区总体规划的逐步推进,落地项目“摸得着看得见”,卖房者借此造势,购房者则揣着“抓紧上车”的心态,无形中推动雄安周边楼市蠢蠢欲动。

全年是较低的。”白沟某楼盘一位销售人员告诉记者,后期依托雄安新区的发展,白沟将承接其外溢人口,这也使白沟的住房出租或出售都更便利。

销售小高潮已在白沟另一个公寓项目售楼处上演。4月5日,该项目开盘,记者看到售楼处人头攒动,沙盘周边一有空缺立马就有购房者补齐缺口。人多嘈杂,销售人员需要戴着麦克风讲解。

楼盘销售人员告诉记者,该公寓项目主要售卖38平方米-48平方米的房子,当天开盘三栋楼,房源已经所剩不多,前一天甚至有人提现金定了一层楼。为证明真实性,销售人员还翻出所拍视频给记者看。

“一方面公寓不限购不限贷。其次占用资金少,一套房首付才20万出头。还有一个优势是后期可以注册营业执照。BAT都落户雄安新区了,很多小公司进不了雄安新区,只能在雄安周边落地。这样公寓房后期也容易买卖。一位销售人员向记者细数公寓项目销售火爆的原因,并建议记者可以相邻买两三套,打通非承重墙,变成小两居。

除了不限购的商住公寓火爆,限购的商品住宅也开始回暖。据记者调查了解,因为楼市调控,白沟当地的商品住宅项目出现备案价、市场价“两张皮”的情况。综合当地多个商品住宅项目销售人员的说法,白沟大多数项目在房管局的备案价为8000元-10000元,但市场价为10000元-12000元。溢价销售不写入合同,也没有收据。

此外,限购政策要求外地人在白沟购房,需具备两年本地纳税、社保或营业执照满两年的购房资质。如果购房者不满足相关条件的话,销售方可帮忙找第三方办理资质,价格在5000元-20000元不等。

价格还不是固定的。比如两会期间资质办不了,现在5000元,以后可能还要涨价,提前跟您说清楚。”一位销售人员告诉记者,购房资质的办理价格也有弹性。

没有成立雄安新区之前,白沟算是比较发达的。总不能一直限购吧?等限购放开估计又买不起了。”在某楼盘售楼处,一位从河南来看房的购房者向记者吐露他的想法。记者走访过程中发现,大多数涌入白沟的购房者都持有类似想法。

动结账。记者看到现场甚至有游客体验了两三次无人超市购物,脸上依然挂着新奇的表情。

市民服务中心里还设有智慧垃圾收集器、智能车吧等等,各式各样的“黑科技”处处体现着雄安“智慧”。

容城周边村庄 已启动拆迁

紧挨着市民服务中心的容城是否也有了新模样?容城县内最有名的莫过于被称为“央企大街”的奥威路。和一年前相比,似乎并没有什么特别明显的变化。以前小县城住宿条件好点的酒店非常少,这两年随着雄安新区的建设,外来人口越来越多,好一点的酒店也多了。”在一家商务酒店做前台的张女士告诉记者,她是本地人,这两年她感受到县城的变化非常明显,以前每晚几十元的旅馆占主流,现在酒店标间都上百元,随着雄安新区建设的推进,感觉容城也“土档次”了。

这与记者在容城街头走访的感受相符。几乎每条街上都有正在装修的酒店,准备开业。在容城开白洋淀特产店的老马是安新县人,老马的爱人负责销售,老马负责送货,他和爱人经营的这家夫妻店,随着新区发展生意也比往年好起来。这是双黄蛋,而且不太咸,满是油。这可是白洋淀的鸭子下的蛋。”老马一边骄傲地向记者推荐着雄安特产,一边数着雄安新区带来的影响,雄安新区建设,带来了更多工作机会。千年大计要看长远发展,一代更比一代好。”

老马告诉记者,雄安新区目前还没有开展大面积的拆迁工作,仅容城周边龚庄、南文营两个村准备拆迁。记者驱车前往龚庄、南文营,在村边地头看到有铲车在作业。村里路边的电线杆上、墙上,随处可见贴着房屋出租、搬家公司的广告。容城才开始启动搬迁工作,尚无大面积施工。

离容城不远的重大项目之一,“千年秀林”的第一片林已在9号地块扎根,位于雄县雄州镇、容城县平王乡两个乡镇8个村,去年5月该项目已经完成。记者驱车沿着保静公路前往容城县平王乡仇小王村,公路北侧将构建的是平原地区大面积的异龄复层混交近自然森林。记者看到,林边竖着“建设雄安千年秀林,打造绿色低碳新区”的巨幅标语牌。绵延几公里,不同的树种交错铺开。

雄安高铁站 塔吊林立

雄安新区党工委书记、管委会主任陈刚今年两会期间接受采访时表示,雄安新区即将转入大规模的实质性开工建设阶段,雄安新区的一张蓝图已经绘就。可以预计,在不久的将来,雄安新区将会形成塔吊林立热火朝天的建设局面。

“有路必有福,致富先修路”。塔吊林立也必将伴随修路开始。雄安新区设有4座高铁站:白沟站、白洋淀站、雄安西站、雄安站。目前,从北京南开往雄安新区白洋淀站需要约1小时20分,未来京雄高铁从京九铁路李营站,经北京大兴区、北京新机场、霸州市,终至雄安新区,可实现30分钟从北京城区到达雄安新区。

雄安站作为雄安新区的高铁门户,建成后被赋予发挥雄安新区对全国辐射作用的重任。

据记者了解,雄安站设计为高架站进出,相当于96个足球场的占地面积,建成后将成为京津冀地区路网性的主客站、新交通枢纽,也将成为“亚洲最大火车站”。

记者驱车前往位于雄县城区东北部,距离城区约8公里的雄安站。远远就能看到高架桥墩已经立起来了。通往雄安站的所有路上,尽是混凝土搅拌车、载满泥沙的渣土车来来往往,一路尘土飞扬。

记者看到,雄安高铁站核心施工现场被铁皮墙围起来,挂着“施工重地,闲人免进”的牌子。进出的卡车卷起一阵黄沙,地上留下深深的胎印。不远处几十台旋挖机同时进行旋挖作业,和着电焊声、钢板的敲击声此起彼伏,尽是一幅热火朝天的景象。

为安全起见,有戴着安全帽的工作人员要求记者远离施工现场。据其介绍,附近的村民已经搬到安置区了。年初雄安高铁站举行开工仪式后,相关单位正式进入施工,计划2020年2月完工,到时北京至雄安站最快半小时可达。