

# 蓝印户口最后狂欢 武清楼市前路迷茫

## 产业导入不足 新城疑变“空城”

□本报记者 姚轩杰



新华社图片 合成/尹建

在京津冀协同发展的背景下,天津市武清区凭借其“京津走廊”的地理优势推动新城建设,并以其买房送蓝印户口的政策而成为天津市各区县房地产市场最活跃的地区。

然而在天津宣布5月31日取消蓝印户口政策后,武清楼市面临一场地震。中国证券报记者日前调查发现,蓝印户口政策行将取消引发大量购房者近期扎堆入市。业内人士认为,火爆的局面注定难以长久,高企的库存或令武清楼市进入萧条期。事实上,武清楼市“最后的蓝印狂欢”从某个侧面反映出新城建设过度依赖房地产的现状。在产业导入、人口导入跟不上新城急速扩张的步伐时,“空城”问题随之来临。

### 抢搭蓝印户口末班车

从北京南站乘坐京津城际铁路,20分钟就能到达天津武清区。走出武清高铁站,映入眼帘的就是各式各样的“买房送蓝印”的楼盘广告,且不断有人凑过来办理蓝印户口的传单。

“再不买就来不及了。”匆匆出站的魏然(化名)是赶蓝印房末班车的一员。在北京工作10多年的孩子,购房就是为了解决正在上初中的孩子高考。在武清区,杨村一中是唯一一所天津市重点高中,中国证券报记者在现场看到,学校附近虽已建成了多个小区,但由于地理位置较为偏远,周边基本上都是待开发的荒地和成片的建筑工地,人烟稀少。不过,这并不妨碍蜂拥而来的蓝印购房者。

离学校最近的一个在售楼盘名叫金侨大道,一共有18栋楼,10栋现房和8栋期房。“办蓝印的话,可以考虑明年10月交房的期房,均价约6100元。”其售楼员说。当记者问5月31日要取消蓝印的政策后,售楼员赶紧解释:“不论是现房还是期房,只要5月31日前完成网签就可以办蓝印。”记者问5月31日之后是否降价时,该售楼员称:“这事由老板决定。”

随后,记者来到一家离高铁站只有1公里的楼盘盛世年华。“现在在搞活动,交5000元享受8.8折优惠,打完折均价在6300元左右,比7200

元的备案价便宜近1000元,这个活动截至4月底。”售楼员杨丹对5月31日之后房价会下跌不愿意多谈,只是极力强调楼盘的性价比优势。

然而,靠近城区的部分楼盘对蓝印取消显得较为坦然。“北边四排共16栋现房在售,均价6800元,5月20日左右交房。除了我们的项目,整个武清你再也找不到这种高层、跟其他在售高层价格一样的现房了。”金都花园销售人员陆军站在沙盘前向记者推销。

据悉,该楼盘共有576套房源,户型均为86平方米的两居,每套房的总价在55万-60万之间,目前可售的房源已不足20套。陆军表示,自从京津冀协同发展政策提出后,楼盘销售就一直升温;最近赶蓝印末班车的人更多了。

但他并不认为蓝印取消后房价就会降。

“我们楼盘的定位就不是针对蓝印。在取消蓝印政策出来前,蓝印客户的比例只占10%-20%,这段时间才多了起来,但比例也不超过30%。而且,如果纯粹是为了卖蓝印,我们计划5月中下旬二期开盘的南边四排楼就会提前开盘。蓝印户口取消后,像我们这种高品质的项目优势反而会凸显出来,二期开盘涨价的可能性很大。”

位于武清区政府附近的保利海棠湾,属于

高端楼盘,主要是大户型的小高层和别墅产品。据其销售人员刘玲介绍,目前还有100多套房源在售,户型为130平方米-150平方米的三居,均价在7600元左右。“买一个40万的房子就可以拿蓝印,而我们的总价都在80万以上。蓝印不是我们的主要客户。蓝印取不取消,我们都这么卖。相反,取消后那些中高端需求群体会愿意买我们的房。”

事实上,蓝印户口取消对当地楼市带来冲击是必然的。“武清的楼盘主要分两类,一类是蓝印投资盘,另一类是改善型的中高端盘。前者在5月31日后会出现量价齐跌的局面,而后者受蓝印影响有限。”一位不具名的当地房地产业内人士表示,“但目前武清共有30个楼盘在售,70%都是针对蓝印投资者的。”

近期,武清区楼市成交量大涨。天津市房管局数据显示,自4月18日政策出台后,4月19日至28日武清区10天的总成交量达到981套,同比增加两倍以上;但平均价格保持在6500元左右,同比持平。“最近,那些急于出货的房企都在加紧办理预售证或者提前开盘,恨不得在5月31日之前把该卖的房子都卖掉。这也说明房企也认为蓝印取消后武清楼市会经历一段萧条期。”上述人士表示。

### 库存数据是笔“糊涂账”

自京津城际开通以来,武清凭借其区位优势和买房办蓝印的政策,住宅成交量一直位列天津各区县之首,占比达到10%以上,且处于不断上升阶段。数据显示,今年一季度武清住宅成交3803套,已占到天津市一季度总成交套数的18.87%。但其库存数据的真实状况,外界其实无法知晓。

中国证券报记者分别登陆天津市和武清区的国土房管局、统计局网站,均未发现房屋库存统计数据,仅有房地产投资的统计数据。

“就算用最笨的办法,挨个楼盘去问,你可能也无法得到准确的库存数据,因为售楼处告诉你的也未必真实。”兰德咨询总裁宋庆告诉记者,商品房市场发展十多年了,至今房屋库存仍是一笔“糊涂账”,官方数据的缺失使得库存

风险无法准确评估,而政府出台的相关房地产政策也成了“无本之木”,甚至最终可能造成“南辕北辙”的后果。

中原地产根据当地房屋预售的数据与销售数据的差额简单统计显示,武清区目前可售面积高达2.17万套,即使依赖蓝印户口,按一季度每月销售的平均值1267套计算,去化也需要17个月。“姑且按照这个算法,武清楼市的库存就将见底。如果没有蓝印户口,其去化速度将明显下降,楼市风险不容低估。”中原地产分析师张大伟表示。

记者在当地还了解到,有武清本地的开发商开始向外来开发商转让住宅用地。“没有了蓝印政策,武清本地需求是微不足道的。对于北京客户来说,坐高铁上下班是不现实的;如果有车

的话,他们选择的范围就更广了,武清既不是度假胜地也不是经济发达的地方,靠什么吸引他们?”上述本地开发商不禁反问。

武清已入住的小区空置率也比外界想象的大。

“盛世年华90%以上的房子都卖给了蓝印群体,这说明它们真正的入住率只有10%左右。这样的蓝印盘在武清比比皆是。”一家当地房产代理机构的负责人告诉记者。而盛世年华的销售人员杨丹给记者的数据是60%的入住率。

“蓝印的业主基本上是不住在里面的,顶多周末来陪孩子。三四年后的孩子高考考完,便会造成二手房出售,但至于卖不卖得出去,只能另当别论。武清是没什么二手房市场的。”当地某小区的一位业主如是说。

### 新城建设谨防空心化

武清站离老城区约8公里,但与老城区建成区面积30平方公里相比,武清区政府在高铁站的西北部地区建成了64平方公里的新城,且会继续扩大。地产先行,似乎变成了城市新城开发的通行法则。

中国证券报记者走访发现,武清新城的道路宽度可与北京市区的主干道相比,但路上车流稀少;多条主干道两旁除了在建的楼盘就是用栅栏围起来的空地。其中,不乏上百万平方米的超级大盘,比如龙湾城、远洋城的建筑面积均超过200万平方米。

如果说这些密密麻麻的楼盘是点缀武清新城的花朵,那么一座座规模更为庞大的产业园就是新城的大树,等待成长。武清区政府相关负责人告诉记者,目前武清新城形成了武清开发区、武清商务区、京滨工业园、电子商务产业园、京津高校科技创新园、京津科技谷产业园、汽车零部件产业园等“两区五园”的格局。据悉,武清开发区的总体规划面积高达93平方公里,已建成15平方公里;京滨工业

园总体规划9.65平方公里,控制规划达到20平方公里。

此外,武清区各乡镇还分布有大大小小17个产业园区。上述负责人表示,武清区计划用这些产业园来打造京津冀优势产业承接平台。

“武清的产业园超过20个,你想想,一个只有百万人口的区县能容纳这么多产业园吗?其实好多产业园都有个名头,进驻的企业很少。所谓的大树最后会不会成为枯树还不好说。”武清当地一位熟悉开发区的人士告诉记者。

正因如此,武清已经出现全员招商的现象。一位常驻北京的武清某产业园的招商人员坦言,几乎每天都在各大会议、论坛上找企业,而且经常碰见武清其他产业园的同行,相互争抢,同质化竞争,招商压力很大。

记者了解到,武清龙港工贸园为招商引资打出的招牌是“政府批准设立全国首家的专业注册园区”,即企业只需在龙港工贸园的网络注册后,便可以拿到龙港工贸园的营业执照。截至2013年底已引进企业800余家,包括高德集团、

艺龙网、正泰电器等知名企业。“你看着有800家,真正实地经营企业占比不到10%,其他90%的企业都只是为了享受它的优惠政策过来注册一下。整个园区属于半个‘空城’。这样的园区在武清不止一个。”上述招商人士表示。

事实上,武清新城的园区开发和房地产开发似乎都陷入尴尬。“新城建设当然离不开房地产。但单一靠房地产,没有可持续性的产业导入,新城就面临空城化,房地产的风险也会随着爆发。”盘古智库城镇化首席研究员、国际金融论坛城镇化研究中心主任易鹏告诉记者。

业内人士认为,武清的现状是各大园区引进的企业实际入驻园区经营的并不多,还未形成可持续的产业支撑,也就不能持续吸引外来人口导入;房地产开发超前和蓝印政策优惠使得房屋供大于求,空置率攀升,从而造成新城建设房地产化。多位专家认为,在京津冀协同发展的大背景下,武清的区位优势不言而喻,但这种新城开发的模式亟须改进,地产先行不能与其他产业的发展脱节。

### 房企对武清楼市看法分化

□本报记者 姚轩杰

蓝印购房进入倒计时阶段,天津武清区楼市成交量或在5月集中爆发。不过,对于武清楼市后续走势,业内的观点出现分化。保利、首创、泰禾等大型开发商认为,蓝印取消有利于当地楼市健康发展,且在京津冀协同发展的政策环境下,武清发展优势比较明显;而一些中小房企和部分业内机构认为,武清楼市基本上靠蓝印需求支撑,6月以后楼市有可能陷入萧条。

#### 大房企料坚守

在武清的楼市江湖中,有60%以上的开发者是来自北京的大型房企。天津蓝印户口将要取消的政策一经出台就引起武清楼市震动。对于身处一线的房企来说,看多还是看空直接关系企业的营收和利润。

已在武清开发了首创国际半岛的首创(天津)置业管理有限公司副总经理樊涛认为,取消蓝印短期内有成交量放量,但从长远来说,这个政策对首创国际半岛没有影响。因为该项目主要的客户多数是具有北京户口的人,这些客户是为了来此居住和未来生活工作的。

他还表示,武清北部新区已经接纳了北京的一些服务业,特别是高端产业的地区,首创国际半岛旁边的京津高科科技园区,已经有将近一两百户的高新企业要在这一落户,武清区域未来的发展潜力较大。

泰禾集团董事长黄其森4月初在接受媒体联合采访时表示,对于房企,京津冀一体化有三大好处:首先,北京的一些产业和人口疏解到周边地区,北京会变得宜居,在北京拿到的地块前景会更好;其次,京津冀一体化使北京周边地区新型城镇化的进程大大加快,房企可以战略性布局的区域变得广阔;再次,新型城镇化需要的不仅是住宅,也需要商业、产业,房企获得的机遇是全面的。

4月4日,泰禾集团旗下福州泰禾房地产

开发有限公司以6亿元、溢价200%夺得天津市武清区高村镇地块,这是泰禾集团首次进入天津市场。该地块楼面价约为4540元/平方米,已接近周边在售物业的价格。

对于天津蓝印户口将取消对武清楼市的影响,黄其森认为,蓝印户口过去扰乱了武清的房地产市场,成为一个异类。现在应将武清的市场放在京津冀一体化的大格局之下看待,它正在回归正常的发展轨迹。武清是可以看好的新兴与潜力市场。

#### 小房企或撤退

大房企的进驻明显挤压了小房企的生存空间。大房企仍然看好武清楼市的前景,但不少中小开发商却在抓紧卖房。

他们普遍认为,蓝印户口取消对天津楼市带来的最大影响是高库存。“蓝印户口政策取消后,武清商品房成交量肯定会被腰斩。至于降价幅度会有多少,取决于房企的资金实力和楼盘的库存情况。现金流充足、库存不高的楼盘可以多扛一段时间,但现金流紧张、库存高企的项目就得降价跑量。”一家总部在山西的中型开发商表示。

中原地产分析师张大伟认为,蓝印户口取消后,天津郊区楼市将出现大萧条。从交通上看,天津郊区不具备作为睡城的条件,承接产业优势也不大。另外,天津郊区的库存太大,如果没有蓝印户口或者类似的替代政策,这将给企业带来的资金压力非常大。

在拿地成本越来越高、后续市场整体低迷的情况下,部分中小房企或有撤退打算。4月17日,瑞安建设宣布,与主要股东Penta的联系人共同出售联营公司银达有限公司100%股权及转让境外股东贷款,总价为264亿元。银达公司间接拥有天津武清项目二期。不过,公告中并未透露买方的相关信息。但据业内人士称,远洋地产或作为接盘方对该项目进行后续开发。自2012年以来瑞安建设在中国内地的房地产及水泥业务运营环境趋于严峻已成为不争的事实。

### 记者观察

## 警惕新城建设过剩

□本报记者 姚轩杰

近些年,随着城市化水平不断提高,全国新城建设愈演愈烈。在京津冀协同发展的背景下,环北京地区的河北、天津的部分县市,已经或准备规划多个新城,为承接首都产业转移蓄势待发。

据悉,河北保定市因“副都”概念一夜成名,目前已谋划确定了总规划面积1149平方公里的34个重点园区,涵盖保定主城区、高碑店和涿州市;廊坊市的固安县因紧邻首都第二机场已规划了6个临空经济产业园区,永清县台湾工业园区已作为北京动物园批发市场搬迁的备选地;唐山曹妃甸新区重提对接北京产业;天津武清区已有京津科技谷、京滨工业园等5个园区,宝坻区规划了14.5平方公里的京津中关村科技新城等。

产业协同本是京津冀协同发展的主要目标之一,但各地往往是产业未动,政府先行,各地政府依然扮演的是行政主导角色。事实上,城市的发展有其自然规律,产业转移、企业搬迁是市场选择的过程,政府需要做好配套设施建设,这样才能吸引企业进驻,从而形成新城。如果光有新城,医疗、教育、商业、娱乐、生态环境等配套能力比较弱,那么转移过来的企业可能会死掉。”河北工业大学京津冀发展研究中心常务副主任张贵指出。因此,京津冀协同发展的政策红利不应成为环京津地区新城热的助推器。

仔细分析来看,保定、廊坊、天津等地规划的新城其实难以实现。比如保定提出的34个产业园(累计1149平方公里)承接首都非核心功能转移,规模偏大。此外,保定称还要建设京南大学城,已经与北京中关村、清华、大学、中科院北京分院、北京中医药大学、北



武清部分小区空置率较高。

本报记者 姚轩杰 摄