

房地产独大 产业空心化 燕郊 难题之城

□本报记者 张敏



CFP图片 合成/尹建

从北京最繁华的CBD区域乘坐930路公交车,向东驶进京通快速路,横穿北京市通州区之后,再由通燕高速转向102国道。在不堵车的情况下,只需40分钟的车程,便到达潮白河东侧的“燕潮酩酒厂”站。但这里没有酒厂,在近两公里道路的南北两侧,密密麻麻布满了各种房地产项目的营销大厅。只要在路旁稍作停留,便有数个皮肤黝黑、手拿传单的销售人员上前推介房屋,直至把你引入某个销售大厅。

这里是燕郊,河北省距离北京最近的一片区域,与北京通州区仅一河之隔。便利的区位和较低的房价使燕郊成为30万北漂的栖身之地,也使得这个“国家高新技术产业开发区”最终以房地产而闻名。

如今,京津冀协同发展概念的提出,为燕郊勾勒出一个安居乐业的新梦想。现实却是,空置率高企的燕郊楼市并未因这个利好而显得太过兴奋,去年以来的房价滞涨、销售迟缓局面,至今仍未改变。相反,产业空心化导致的人口出行率高,正在带来不堪重负的交通压力。多年来,在整个京津冀版图内,燕郊始终未能找准自身位置,这也成为产业接续的障碍。经历过无数利好消息刺激的燕郊,如今已难为所动。

滞销 区位优势难催热地产

“现在中央已经提出了京津冀协同发展,

对燕郊绝对是利好,趁现在房价还没涨起来,最好赶紧出手。”在燕郊著名的大盘“天洋城4代”的营销中心,销售人员如此介绍。如今,“京津冀协同发展”已成为燕郊多数房地产项目的销售说辞。

今年年初,“京津冀协同发展”战略正式被提出,要求明确三地功能定位、产业分工、城市布局、设施配套、综合交通体系等重大问题,并从财政政策、投资政策、项目安排等方面形成具体措施。

作为河北省距离北京最近的区域,燕郊无疑是这项政策的受益者。从距离上看,燕郊距北京天安门仅有30公里,甚至比北京的房山、

顺义、密云区更具区位优势。作为燕郊老项目的“天洋城4代”,位于燕郊开发区东部,102国道以南,总规划建筑面积达480万平方米,是燕郊有名的大盘。该项目曾于去年12月27日开盘,开盘均价在12500元/平方米左右。直到今年3月,销售人员给出的报价仍然在上述水平,且目前仍有约一半的房源尚未售出。

同样的情况还发生在燕郊的其他几个大盘之间,如首尔甜城、孔雀城、富地广场等。多数项目的销售人员向中国证券报记者表示,不仅价格没有上涨,而且除个别楼层的优质户型已经售出外,这些项目均有足够的房源可供选择。

拥堵 人口压力考验配套设施

规划表示抗议。

对于长期生活在燕郊的人来说,近年来的生活正在发生微妙变化。王伟早在2010年就已入住“夏威夷南岸”小区,当时的购房价格还不足5000元/平方米,比北京低一半。他说,一方面,燕郊的配套设施越来越完善,幼儿园、医院、超市都逐渐到位;但另一方面,随着人口增多,燕郊的交通承受了越来越大的压力,每天早晚高峰期间,102国道燕郊段都会发生拥堵。

近年来,北京人口外溢现象明显,与燕郊一河之隔的通州区人口增加,京通快速路拥堵已成常态。由此,经102国道和通燕高速进入北京的通道大受影响,时间成本的增加使燕郊区位优势逐渐丧失,并影响到燕郊楼市的消化。

政策 利好爽约频变噱头

的手机总会收到短信“欢迎来到河北”、“欢迎回到北京”。后来,河北移动不再发送提示短信,只有回到北京时,他还能收到“欢迎回到北京”的信息。“燕郊不想拿自己当外人,北京却想划界线。”周磊半开玩笑地说。

这种关系几乎能诠释两地的心态。据悉,有关燕郊的各种利好信息,总是从河北省传出,最终以北京的辟谣或不回应而告终。这种不确定的利好也导致燕郊楼市不断震荡。

2008年,得益于北京奥运会带来的“燕郊将划归北京”的说法,燕郊楼市迎来大量购房者,房价也大幅上涨。但此后,该消息不了了之,燕郊房价又因过度透支而迅速回落。2009年,北京到燕郊城铁规划获批的消息再度传出,燕

对策 重新定位规划产业

在很多业内人士看来,“房地产独大”与“产业空心化”才是燕郊真正的“痛”。这不仅不利于当地经济健康发展,而且不利于燕郊的基础设施建设,也不利于燕郊承接北京的外溢产业。

事实上,与这座“睡城”中的很多老居民一样,王伟已较为习惯燕郊的生活,如果有合适的工作机会,他希望能够在燕郊就业。同时,还希望燕郊有足够的医疗、教育资源,来放心安置自己的父母和孩子。

分析人士认为,通过对产业空心的填补,实现人口的安置和稳定,将是燕郊问题的主要解决之道,也与京津冀协同发展的思路吻合。不仅如此,对于燕郊的其他城市,以及大量房地产供应过剩的中小城市来说,这都是解决房地产乃至经济问题的一把重要“钥匙”。

事实上,从去年年末开始,燕郊楼市就出现明显的滞涨和滞销局面。一些房地产项目期望在今年年初迎来市场回暖,但销售人员仍表示,今年看房和认购的人数均比去年同期明显下滑。

即便如此,燕郊楼市的供应仍在加大。以横穿燕郊的102国道为界,随着北侧项目的开发殆尽,开发重点已经转向国道南侧的广阔区域。记者发现,国道南侧是大量的农田,其中有不少已被围栏挡住,即将进入开发阶段。

当地人介绍,在燕郊开发区的区划范围内,102国道南侧还有着大量土地,如果这一区域全部实现开发,其体量几乎相当于再造一个燕郊。

王伟表示,每到晚上,他所入住的小区中,约有一半房屋处于“黑灯”状态。他表示,这种情况在燕郊新建小区中是普遍现象,老小区入住率稍高。但随着纳税或社保期限的延长,一些获得购房资格的人已开始向北京搬迁。

本报记者深入不少小区调查发现,很多在3、4年前交房的小区,目前还有大量的毛坯房存在。还有部分从未住过的精装房屋处于出售状态,但销售情况不佳。

事实上,不少燕郊当地的开发商,在从事一手房开发的同时,还兼营二手房销售的业务。兴达二手房经纪机构的一名经纪人表示,由于其项目的很多业主属于投资客,因此公司可以代为进行“资产管理”。

燕郊楼市一度升温,但同样在无法证实之后沉寂。

此后数年间,燕郊楼市曾经历过多次震荡,直到去年上半年,燕郊房价攀升至12000元/平方米的水平,此后便再难进一步攀升。

张大伟表示,燕郊楼市多年来受到各种利好消息刺激,如统一区号、统一区划、城铁联通等。但到目前为止,除了正在建设的密涿支线外,无一利好变成现实。正因如此,使得燕郊楼市在震荡中逐渐产生疲态。所以在“京津冀协同发展”有实质性利好落地之前,燕郊楼市恐难有起色。

他还表示,燕郊楼市走向与北京有着很大的正相关性,在北京楼市陷入滞涨之时,燕郊楼市恐难有起色。他还透露,与北京个别项目的低开类似,近期燕郊已有部分楼盘出现降价。

但值得注意的是,除京城的行政壁垒外,在整个京津冀版图内,燕郊始终未能找准自身定位,这也成为产业接续的障碍。“如果只是北京的协助,而不能实现同步发展,就无法真正实现一体化,只能继续作为‘睡城’。”张大伟说。

对于燕郊的产业定位,有专家表示,可发展现代服务业、现代农业、旅游业等污染少的产业,但合适与否仍需论证。

即便如此,对于供应过剩的燕郊楼市来说,要想真正复苏尚需时日。张大伟表示,与北京周边很多城市一样,燕郊楼市库存量大,消化能力不足,即使利好消息真正落地,楼市也难以恢复正常。且需要警惕的是,短期炒作并不利于这些区域房地产市场的健康发展。

记者手记

燕郊地产的“双刃剑”

□本报记者 张敏

而忽视了其他更为长远的利好;最后,燕郊的区位优势又使它具备了各种便利。

客观地说,燕郊的“房地产先行”在很大程度上是市场选择的结果,正如昆山之于上海。但决策部门有意识地忽略基础设施建设和产业、人口支撑,而放大房地产市场的价值,则是造成“蝴蝶效应”的根源。

房地产是一把双刃剑。它能够迅速带来大量的土地出让收益和房产税收入,同时也可能对其他产业形成挤出效应。这一点,在当下中国很多城市的发展过程中,已得到印证。

如今燕郊开发区的经济模式,几乎可以用“畸形”来形容。一方面,“房地产独大”形势已定,基建滞后,产业空心,“高新技术”的定位更是无从谈起。另一方面,就房地产市场而言,空置率高企,市场需求乏力,但供应仍在增加。在这种“畸形”情况下,要纠正经济结构,承接北京产业外溢,难度可想而知。

京津冀协同发展的大幕已经拉开,对于众多环北京的城市来说,意味着大蛋糕的开切。如何从观念的根源上避免“房地产先行”,颇为值得重视,尤其是在固安、涿州、保定等地跃跃欲试地想步燕郊后尘的情况下。

因为事实证明,对思路的纠正,恐怕要比对产业结构的纠正困难得多。正如在实施限购的燕郊,购房者仍然能够以万元左右的成本,轻松穿越政策的关卡而取得购房资格。足见房地产冲动一旦激起,就难以压制。

环北京地区楼市冷热不均

□本报记者 姚轩杰

25分钟就到了涿州。在离高铁不足500米的地方,鸿坤理想湾和K2狮子城的售楼处矗立在马路两旁。鸿坤理想湾销售经理刘鑫告诉记者,该楼盘主要是为在北京工作的外地人服务,纯投资客占比不超过30%。而涿州人现在有句话,买房子别去高铁那儿掺和,那儿什么都没有。”一位当地出租车司机告诉记者。鸿坤理想湾目前的均价在7500元左右,涨幅比较平稳。

在涿州市区,一些楼盘为方便北京人看房,把售楼处设在了离京石高速公路较近的地方。当地最大的开发商鸿坤地产开发的新加坡花园楼盘的一位销售经理告诉记者,市区的房价要比高铁周边的低1000元左右。而且,在市区的楼盘中北京人占比在30%左右,主要是投资客。“对于在北京工作的刚需群体而言,大多选择在高铁附近购房。在市区买房的基本上以投资为主。”该销售经理说。

香河固安投资客居多

相比廊坊、涿州有高铁与北京相连,香河、固安等地的交通显得并不便利。中国证券报记者走访发现,香河、固安的楼盘库存量很大,投资客是主流人群。

沿着京开高速向南,从固安收费站下高速后,道路两旁都是密密麻麻的在建楼盘。记者刚一下车就被一群发传单的销售人员围住。记者跟着一位销售人员走进一个名叫爱方城的楼盘,其置业顾问告诉记者,目前的均价为8000元,相比2013年初的价格涨了2000多块。“京津冀协同发展,新机场今年将动工,固安的房价还要大涨。”该销售经理说。

当记者问到购房人群的结构时,该置业顾问表示,北京人居多。但当地一位房产销售告诉记者,固安的楼盘基本上都被北京人买走了。“固安是个农业县,人们的月平均收入不到2000元,七八千的房价当地人怎么可能买得起?来固安买房子的都是北京的投资客。你看那些交房的小区,基本上没什么人住,空置率超过70%。”韩英指着周边小区说。

香河的楼市情况与之类似。记者跟着看房团来到一家名叫北京自在城的楼盘,其置业顾问告诉记者,现在均价在6300元,老板说4月份还要涨价,起码涨500元。”

她也坦承,北京的投资客是主要客户。“年初一位北京客户买了一套两居室,不到两个月已经涨了500元了。我们马上要推出一批新房源,以一居室为主,最适合投资,价格预计在7000元以上。”

业内人士认为,香河、固安等地供应量太大,就算京津冀协同发展的政策利好不断深入,这些地方的房价也不可能大幅上涨。