

保定房价3月飙涨10%

传4个北京人买一栋楼

周宇 潘秀林 报道

河北省最近出台了《关于推进新型城镇化的意见》，其中对保定、廊坊、石家庄、唐山等11个河北主要城市在京津冀一体化中的功能定位作出规定，之前曾有消息称保定将作为北京的政治副中心，这个说法并未出现，但在规划中，确实将保定定位为承接首都部分行政事业单位、高等院校、科研院所和医疗养老等功能疏解的服务区。

现状 京津冀公共资源差距大

记者了解到，京津冀都市圈面积21万平方公里左右，公共资源差距很大。比如，教育资源方面，目前全国211重点大学中，北京占据24所，约占全国五分之一，而天津有3所高校列入，河北只有1所；医疗资源方面，全国百名最佳医院中北京独占26个，天津只有3个，河北则没有医院列入。此外，央企高度集中于北京。

今年“两会”期间，北京市常务副市长李士祥提到，在京津冀一体化进程中，要加强与天津、河北的产业对接，统筹推进人口、资源、环境的协调，使产业分工与协同发展相匹配。天津市副市长宗国英将北京、天津、河北三地的“大交通体系”放在了第一位。

解读：一体化不是“吃大锅饭”

盘古智库城镇化首席研究员易鹏表示，京津冀一体化起主导作用的不能是政府，而是市场。市场对一体化的主导作用现在总被大家忽略，但这是最重要的。如果违背规律，认识不到市场比政府管用，怎么推动都无法实现。

他说，一体化不是一致化，一体化不是要排除竞争吃大锅饭，而是要建立统一的市场，一致的社会保障，协同的是基础设施，而其外在不但不能够限制竞争，而要鼓励竞争，天津、北京、河北若只谈合作不谈竞争，那么永远出不了有竞争力的城市群。竞争是基础，合作是方式，“没有腾讯和阿里之死磕，哪有现在互联网产业的快速发展”，易鹏表示，同理也可以放在这三地一体化上，尤其要鼓励此区域内市场主体之间的竞争。

专家表示，京津冀一体化规划应是国家层面的规划，保定最终是否要承接北京这些功能在国家政策出台前不能确定，且最终还要依靠市场主导才能真正实现一体化。

规划 1 保定将作为“龙头城市”打造

按照拟定的《河北省新型城镇化规



划》，将打造京津保三角核心区，做大保定城市规模，以保定、廊坊为首都功能疏解的集中承载地和京津产业转移的重要承载地，与京津形成京津冀城市群的核心区。把首都周边的一批县(市)建设成规模适度、特色鲜明、设施完善、生态宜居的卫星城市，构筑层次分明、梯度有序、分工明确、布局合理的区域城镇布局结构。

其中，保定市作为畿辅节点城市，利用地缘优势，谋划建设集中承接首都行政事业单位、高等院校、科研院所和医疗养老等功能疏解的服务区。做强产业支撑，以白洋淀科技城、京南现代产业基地、首都服务功能承接区为载体，发展高端装备制造、新能源、节能环保和临空经济、现代物流等产业，承接首都部分行政事业单位、高等院校、科研院所和医疗养老等功能疏解。着力做优城市环境，按照国际化标准抓好城市建设管理，提高综合承载能力，增强对驻京外迁企事业单位的吸引力。

解读：不能称之为“政治副中心”

易鹏首先解读了“畿辅节点城市”的含义，一是代表环首都周边的城市，二是因为保定历史上是直隶总督府所在，而直隶省的另一个名字就叫“畿辅”。河北对外传达出保定要作为环首都经济圈的一个重要节点城市，也是河北要打造的京津冀一体化的龙头城市。

对于此规划中对保定的定位，易鹏认为，除了保定很多城市都希望可以承接北京的这些功能，比如天津、秦皇岛、廊坊等，那么保定的优势在哪里？易鹏表示，实际上，目前河北已经承接了一部分功能，廊坊就有大学城，保定也规划了京南大学城，一定程度上疏解了北京部分教育功能，未来估计承接的更多是增量。

易鹏分析，河北这个意见中可以看出要疏解的是北京非核心功能，但他认为这些单位、机构到北京周边，不是行政命令

就可以推动的，还是要看地区的吸引力度，包括土地价格、补贴等等优惠，特别是高校这个趋势会更加明显。那么保定财力是否雄厚，是否可以大额补贴，都还是未知数。

易鹏表示，未来定局还要看国家层面的京津冀一体化规划，如果不按照市场主导模式来推，行政宣布一些单位搬迁到保定当天，很可能导致这些单位职工大范围的抵制。实际上，目前，众多河北省的城市与北京卫生、教育、石化等产业对接也确实存在，很多都正在进行中。

他指出，即便未来北京的部分行政事业单位或高校等迁至保定，也不意味保定就能成为“政治副中心”或者“行政副中心”，因为北京的机构非常多，除非搬出的面积非常大，级别非常高，否则这么一点点不能成为任何类型的“副中心”。

规划 2 廊坊将以新机场为发展契机

廊坊市将充分发挥“京津走廊”区位优势，抓住京津冀共建北京新机场和临空经济区的有利时机，以生态、智能、休闲、商务为发展方向，大力发展现代服务业和战略性新兴产业以及与北京关联度高的产业，着力建设创新型城市，成为京津冀城市群核心区的重要节点城市，建成京津冀协同发展的先行区和示范区。

此外，石家庄围绕建成京津冀城市群南部副中心城市，唐山围绕建成东北部副中心城市，加强与京津功能分工和配套协作，带动冀中南、冀东两翼发展。充分发挥张家口、承德的生态优势和秦皇岛的滨海资源优势，打造服务首都的特色功能城市。极化邯郸在晋冀鲁豫接壤地区中心城市地位，提升沧州沿海港城作用，增强邢台、衡水规模实力，建设成为京津冀城市群中具有重要带动作用的节点城市。

制造业能够转移的很少易鹏说，现在河北上下都在积极思考承接北京产业转移，但就目前来说，北京的制造业比重很低了，能够转移的很少，剩下的北汽和燕山石化估计不会搬。而服务业一靠人口二靠人才，河北可能短时间内难以聚集，服务业很难快速发展；且相信北京的非核心功能不仅仅河北想争取，很多城市也想争取。现在产业互动方式已经日益去地理概念化，近一点的天津，远一点的河南、重庆等地都可能有些想法。

从环境角度考虑的话，北京要治理雾霾，必定要和周边联动，离得最近的河北肯定也要做“减法”，如果只是简单的产业就近搬迁，治理雾霾又成了空话。

楼市反应 “4个北京人包整个楼盘”

保定多个楼盘酝酿涨价

从全国两会开始，京津冀一体化、环首都经济圈等概念就不断被输出，一定程度刺激了保定的房地产市场，有报道称保定房价3月单月已飙涨10%，更有传闻称有4个北京人把保定某新楼盘全都包了，一共240套。

作为房地产业内人士，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，4个北京人把楼盘全包了，有可能是开发商故意炒作，有意为之，这个事情值得质疑。他认为，到哪里买房，还是要看未来该地区的产业发展，能有多少就业，能形成多大的人口聚集效益，自己到底会不会去住等等，如果这些都不确定，那么购买就非常盲目。

“近期在售房源的部分优惠条件会逐渐取消，从下周开始每平方米单价会上涨200至300元。”位于保定市北部某在售项目销售人员告诉记者，近段时间内项目销售状况较好，单日交易量比平日翻番，这成为涨价的主要推手。

部分项目单日销量破百套

位于保定市北区的某在售楼盘销售负责人也告诉记者，目前在售的高层均价为6900元/平方米，小高层为7000元/平方米，这是刚刚调整后的价格，涨幅分别在300元/平方米和700元/平方米。该销售人员告诉记者，虽然该项目已经是尾盘，但是马上还会迎来一轮调价，“明后天开始，保定几乎所有在售项目都会不同程度涨价”。

据搜房网数据中心显示，在保定市“政治副中心”的消息传出后，保定两天内共有10个楼盘涨价，涨幅从300元/平方米到700元/平方米不等。统计数据显示，近一周内，保定在售楼盘销售套数在2000套以上。(保守估计)销售额在10亿元以上。搜房网来电统计数据显示，3月19日和20日来电数量暴增，之后两天有所下降，京津等地投资者群明显增加，部分项目单日销量破百套。

不过，在不少业内人士看来，在没有实质利好落地之前，购房者应该理性置业。中原地产首席分析师张大伟分析认为，目前北京的大兴、通州等郊区依然处于待开发阶段，所以能够外溢出的资源可能吸引力有限。另外，京津冀一体化规划是长期利好，对楼市自住影响有限，即使是承接北京部分功能的区域，主要居住人群依然是当地人，房价上涨对收入相对较低的当地人并不是好事。

中国房地产正向美国模式转变

特约撰稿 高荣伟

目前，美国的房地产开发是地产与金融相合作，以金融运作为核心，形成一条横向价值链，构成以专业细分见长的“美国模式”。

美国模式代表了西方发达国家房地产开发的主流模式。美国商业房地产发展模式的特点是房地产金融产业链、开发产业链、中介产业链和流通产业链非常完整并相互协调发展，其核心是金融运作而非开发营建。以房地产基金(REITs)为主的金融产业链非常发达，开发商是吸引资金、把控中介和流通的组织者。

美国 金融产业链最为发达

在美国房地产模式的各个链条中，金融产业链最为发达。美国拥有最成熟和最完善的房地产金融体系。美国没有一家房地产开发企业进入世界500强，但却有许多以房地产投资收益为利润来源的投资商、投资基金等金融机构进入世界500强。在财富发布的2013年世界500强排行榜中，无论是位列500强第55的摩根大通，还是第96位的房地美，都脱不开来自于房地产的盈利贡献。美国的房地产金融产业链由房地产基金、投资商和银行组成，其中最大部分是房地产基金。

值得一提的是，在美国，融资方式除银行提供贷款外，还依靠退休基金、不动产信贷等多种金融工具综合运用，美国大多数人可以通过不同方式参与房地产的投资。可以说，美国房地产基本上是私人投资。美国的房地产资金只有15%左右是银行资金，剩下的70%是社会大众的资金，其中35%是退休基金，35%是不动

产基金。全国大多数人都可以通过不同方式参与房地产的投资，主要渠道是房地产投资信托基金、上市公司股票、MBS(房产抵押贷款证券)等。全民参与投资，既降低了房地产金融风险，也使行业利润被民众摊平，基本不可能出现如任由房地产开发商敛财暴利的现象。

中国和美国有许多相似的地方，同样是地域同样辽阔、房地产市场同样高度分散，都面临着城市和农村经济发展差距的问题，地产价差也很大。可以预见，中国商业房地产发展模式会逐渐向美国模式逼近。

国内 金融与地产加速联姻

马年伊始，地产联姻金融提速。恒大收购华夏银行，成为其第五大股东；万科认购徽商银行股本，成为其第一大股东。据不完全统计，截止到2014年1月，至少有14家房企参股银行。一时之间，地产联姻金融引发业内热议。一方面，在新型城镇化下，房地产业迎来了更大的机遇与挑战，房企希望通过互联网金融等手段创新融资模式；另一方面，银行、保险面临金融脱媒、利率市场化和同质化竞争加剧等诸多挑战，过度依赖于存贷利差的盈利模式不可持续，而与业绩好的房企合作，可以为银行、险企带来丰厚的中间收入和利润回报。

对银行的过分依赖，缺乏对基金、尤其是海外基金的利用，已经为不少业内人士所关注。走在前面的企业如万科、万达，开始寻求基金的开发之路。早些时候，万科集团董事会主席王石就曾表示：“房地产说到底就是金融问题，将来的房地产市场，没有几千亿的融资平台，你只是一个打工的。”可以看出，地产商纷纷入股银行、意图之一就是打造属于自己的融资平台。此外，业内人士也

纷纷表示，从发展趋势来看，房企频频收购银行，将引领房地产行业融资模式创新与相关金融产品创新。

日前，深圳金融圈频频传来金融与地产加快联姻步伐的消息。先是平安银行继去年底成立地产金融事业部后，与57家房地产开发企业签约，并率先推出地产永续债这一新的地产融资模式。此消息热度未减，又传来深圳本土险企生命人寿耗巨资增持金地集团股份表决权达到10%。继2013年12月3日安邦产险首次举牌金地集团后，2014年2月12日金地集团再度发布公告，截至2014年2月11日，生命人寿通过二级市场交易累计持有金地集团股份表决权已达10%。截至公告发布日，生命人寿已持有金地集团14808%股份，累计耗资超过40亿元，成为金地集团第一大股东。生命人寿称公司此后发布金地集团权益变动报告书，称公司持股金地集团的目的是出于对金地集团未来发展前景的看好。

转变 过程将十分漫长

从中不难看出，目前的中国房地产开发模式正经历着向美国模式的转变，“一个时代的结束，另一个时代的开始！”有人这样描述中国房地产开发模式的转型。毋庸讳言，这一转变将是一个长期的过程。至少目前，美国模式所需要的政策、行业配套、人才等方面的基础仍是空白。另外，中美两国的历史、房地产业的变迁及其土地政策都是不一样的。美国土地价格之便宜几乎令人难以置信。理论上讲，在上个世纪九十年代日本地产泡沫最大的时候，如果把整个东京卖掉后就可以买下整个美国，由此我们可知当时日本地价之高、美国地价之低。如果再追溯一下历史，当年美国西部大开发时，只须交

纳10美元手续费就可以免费获得无人居住土地160英亩，只要定居和开垦5年，土地就永远归私人所有，由此形成美国62%土地私有的格局，让政府不可能对土地供给进行严控。

在这种比较中，我们不难看出以美国为代表的发达国家房地产发展模式与中国的差别。而中国内地面临着城市和农村经济发展差距的问题，地价也存在很大差距，这种状况与美国城乡发展存在的差距也是迥异的。不仅在内地，就是在香港和台湾，土地在房地产领域中的作用与美国相比也绝对是不一样的。无论是香港抑或台湾，拥有土地意味着拥有了绝对财富，土地价值被人夸大到迷信的程度。但在美国没有几家公司是靠土地取胜的。

美国的政治模式及其价值观不是放之四海而皆准的，同样，美国的房地产模式也并非丹妙药。中国自有中国的国情。多年来，中国房地产开发都是简单的生产加小费的模式，大部分地产商都是通过模式复制来发展，没有经营也没有形成资本的市场。“原来的商业模式很可怜，形不成市场。要么被业主吃掉，要么被国外的资产运营机构给吃掉，造成了中国经济的‘高消耗、高资源浪费’的情况。”有识之士指出，“美国房地产行业的发展规则和现状，房地产企业的专业化精神和客户终端式的扩张路线都与中国大相径庭。”

名家视角·高连奎专栏 低生存成本社会的另一种实现方法

提到市场，人们往往将市场导致的各种问题归结为市场失灵，一出现什么问题，就说这是“市场失灵”导致的，但是笔者要指出的是，其实很多问题，大部分社会问题不是市场失灵导致的，而是市场本身导致的，也就是在市场不失灵的情况下，照样会导致很多问题，市场出现问题就是为市场“太灵”了。

比如稀缺资源，如果采取市场化分配的话，必然会导致有钱人占用非常多，没钱的人一点也不能占用，比如翡翠、钻石、红木等就属于稀缺资源，这些产品就大部分为有钱人占用，而没钱的人基本上是零占用。

但这些问题即使采取市场化分配的方式也不大，因为这些不属于“生存必需品”，属于奢侈性产品，与生存无关，富人的过量占用对穷人来说，最多造成一些心理上的不平等感，其他没有任何实质性的影响。

但如果稀缺的不是钻石，而是粮食资源呢，那问题就太大了。有钱人如果大量占用，甚至浪费粮食，就会造成穷人没有饭吃的情况，就会出现大量的人因饥饿而死亡的情况。

因此，粮食与钻石虽然都属于稀缺资源，但从生存经济学的角度来区分，就属于完全不同的两种产品，钻石属于“非生存性稀缺资源”，而粮食属于“生存性稀缺资源”。

从生存经济学的思考视角，非生存性的稀缺资源可以采用市场分配，而对于生存性稀缺资源我们则不建议采取市场化分配。

我们以粮食为例，是因为粮食是一种典型的生存性稀缺资源，当然这也是相对的，比如在美国、阿根廷这些耕地比较多的国家，粮食就不算生存性稀缺资源，而在非洲、印度这些至今没有解决粮食自给的国家粮食就属于生存性稀缺资源，对中国来说，在改革开放前，粮食属于生存性稀缺资源，而现在也不算生存性稀缺资源了。

因为生存性稀缺资源必须满足两个条件，一个是生存必须的资源，第二是这种产品具有稀缺性。中国在计划经济时代，粮食的总体产量是非常低的，而人口的增长非常快，所以当时一直没有彻底解决好吃饭的问题。

现在，饥饿在部分发展中国家，仍然是没有解决的一个问题，而这些国家的经济状况比当年的中国好很多，但是吃饭问题一直解决不了，就是因为他们的分配是不均等的。

其实很多国家在特殊情况下，都是实行粮食均等分配制度的，比如二战刚刚结束后的日本。笔者并不反对市场化分配资源，而且市场化分配资源对于99%的产品都是可以的，但是对于生存性稀缺资源，则采取非市场化的均等分配更人道，也更公平。

讲到这里，读者肯定会问，这个理论能否用于当下的中国？对当下中国还有现实意义吗？笔者认为，在当下中国农民生产的粮食早已经不能算稀缺资源，但是城市的土地却成为了典型的稀缺资源。

“城市土地”是当下中国最典型的稀缺资源，中国是一个文明发育比较早的国家，人口多，土地少是最典型的特征，跟美国那些国家不一样，在美国普通中产家庭就可以住别墅，可以有一个自己的小院子，其实建造一个别墅花不了多少钱，况且美国的别墅都是“木屋”，造价很低，最关键还是美国的土地相对中国便宜的多，而这种情况，在中国根本不可能，中国土地太稀缺了，如果中国人都住别墅，每家都有一个小院子，那中国就会重新出现因粮食短缺而引发的饥荒。

在中国建筑成本也是非常低的，每平方米不过一千多元，中国房价这么贵，关键就是“城市土地”太稀缺，土地太贵，土地成本占到房价的很大一部分，“城市土地”这种稀缺资源，没有采取均等化分配的方法，而是采取了市场化分配的方法导致了中国人现在的房价压力。

当然，造成这种情况，一方面是由于对市场的过度迷信，另一方面则是对“生存性稀缺资源”的特殊属性不懂所致。在这里，我们强调的是“城市土地”，其实在农村土地还是非常便宜的，但城市化的中国，人们不可能再回到农村居住，人们只能往中心城市集中。

在国际上，比如新加坡是一个城市国家，城市土地比中国更稀缺，但新加坡人则可以“住有所居”，关键就是没有采取完全市场化的方法实行住房供给。

而中国现在要解决高房价问题，就必须从城市土地制度实行改革，让城市土地“去市场化”，让住房建设回归建筑成本，如果人们买一套房，只付出每平方米一千多块钱的建筑成本的话，那中国绝大部分人都买得起的租房。这样，是不是很多人都拥到市中心去了呢？这种担心是多余的。首先市中心没有想象的那么好，市中心人多，车多，污染大，不安静，生存环境并不优质。在西方国家，很多人都喜欢住在郊区，只有交际比较多的人才喜欢居住在市中心，图个出行方便。其次人们都会居住在工作单位附近，市中心哪有那么多工作机会，起码市中心没有一家工厂，工厂都在郊区，那些在工厂上班的人，肯定不会住市中心。第三，居住用地实行非市场化的同时，商业用地仍然是市场化的，这就导致不可能所有的公司都集中在市中心，只有那些利润足够丰厚，愿意支付更高土地租金的公司才会将他们的办公地址设在市中心。

总之，以“城市土地”为代表的生存性稀缺资源的供给方式的不科学导致了现在中国人的生活困难，中国首先要正确认识科学的认识这一问题，才能有效的解决这一问题。

各条大小项目融资借款，两百万起贷
地域不限，个人、企业均可
金融世家豪丰投资
手续简单 利率低 放款快
咨询电话：028-68801888