

# 炒房炒地或“引火上身” 一体化点燃北京周边楼市虚火

■ 方烨 高伟 侯云龙 报道

国务院副总理张高丽 3 月 31 日至 4 月 1 日在河北调研时提出，河北省要在推动京津冀协同发展中实现更好更大发展；北京市委全面深化改革领导小组 4 月 1 日宣布，设立 14 个专项小组，京津冀在列；北京市国土资源局称，该局近日主动与天津市国土资源和房屋管理局、河北省国土资源局对接京津冀一体化发展工作，建立京津冀国土部门定期联席会议制度……

在各方紧锣密鼓的推动下，“京津冀一体化”概念正在逐渐明晰。这导致了北京周边县市房价近期纷纷上涨。然而，记者在固安、大厂等地采访发现，这种上涨很可能只是“虚火”。

专家表示，“规划未出，房价先行”只会阻碍京津冀一体化进程，地方政府与其大搞房地产开发项目，不如认真思考如何承接北京、天津的产业转移，增强本地经济发展潜力。

## 固安、大厂楼盘遍地

“我爱北京天安门正南 50 公里”，在北京的地铁上，经常可以见到河北固安县城某一楼盘的广告语。驱车向南，高速公路两侧和收费站的岗亭都布满了这个名为“孔雀城”的楼盘广告。

在固安县城三条主街上，同样林立着各式各样的售楼处、楼盘和房屋中介；“零首付”、“北京人在剑桥”等巨幅喷绘广告分别包围着已经盖好的大楼和正在建设的建筑工地；各式“京”字牌照的大小车辆在街道上穿梭；手抱宣传单、三三两两的楼盘销售人员在向每一个经过的行人分发广告。

受京津冀经济一体化消息的影响，位于京、津、保三角腹地，距天安门恰好 50 公里处的固安县城，正在打造房地产市场的一场“盛宴”。

固安县爱家房地产经纪有限公司置业顾问史玉存说，“京津冀一体化”的消息传出后，对固安楼市开始产生了一些影响。她介绍，3 月 29 日、30 日周末两天来咨询固安房地产市场的人明显增多，“远远超过了平时的正常情况”。

固安多家房地产机构人士向记者介绍，目前固安平均房价在 6800 元到 7000 元左右。2014 年春节后至今，房价涨幅在 1000 元左右，部分高档楼盘涨幅更多。

记者来到一家名叫汇元雅居的楼盘。售楼处工作人员张宗环介绍，该楼盘在售 4 栋高层，共 400 余套，目前均价在 7500 元，3 月中旬已经提过一次价，涨幅在 300 元左右。张宗环说，3 月 29 日、30 日来看房的人很多，而且其中多数是外地人。

在廊坊大厂回族自治县，县城周边也



正在开发建设各式各样的住宅楼和别墅。

位于县城核心区域的华安丽景项目正在打出“1 万顶 3 万”的销售口号。该项目职业顾问张海燕介绍，预计 5 月 1 日开盘的华安丽景部分项目合计 800 余套房源，从 3 月 29 至 4 月 1 日，4 天时间已经预订超过 250 套。

张海燕告诉记者，最近一些项目刚刚调整了价格，在原有基础上大约上浮了 300 元至 500 元，目前接受预订的楼盘均价在 5500 元到 5600 元之间。她说，不涨价的时候没人看房，涨价之后看房的人反而突然增多，尤其是最近一两周。

## 买房者多为北京等地投资客

“大厂购房群体中比例较大的为‘北京务工人员’。”大厂城市建设综合开发管理股的孟洁告诉记者，今年一季度以来，大厂新建商品房成交量为 4100 至 4200 套，去年全年为 15000 套左右。价格方面，一季度大厂城区新房均价为 5000 元左右，区域最贵的楼盘价格在 8800 元左右，孟洁说。

固安县的置业顾问史玉存也表示，近期前来看房买房的人群中，有相当大一部分并非固安本地人，很多都是北京等地来的投资客。她认为，“京津冀一体化”的消息可能会催生楼盘炒作，推高固安房价。

固安县汇元雅居销售人员张宗环说，目前固安正在进行新城区建设，她预计随着新城区的建设和配套设施的完善，固安房价还将稳步上涨。

张宗环说，固安老城的房地产项目基本已经饱和，未来的新建项目都会集中在这一区域。记者注意到，这个以房地产项目为主的新城区，在面积上几乎接近原来的老城区。

在固安本地人看来，当地的楼盘数量，已经远远超出当地刚需阶层的购买需求。一位当地人土说，“房子主要是卖给北京人的”。但是，一位有投资意向的“北京人”刘先生则表示，类似孔雀城这样的项目，目前均价已经达到 13000 元 / 平方米，“以这个价格，我为什么不再添点钱去北京大兴买房，而要跑到更远的河北固安呢？”

傍晚时分，记者驱车离开固安县城时，看到一栋栋拔地而起新建的住宅楼，大多一片漆黑，并没有呈现出居民入住后万家灯火般的景象。

在楼市一片“繁荣”、大造“新城”的背后，固安当地政府的态度也耐人寻味。记者曾在 4 月 1 日登门拜访固安政府部门，试图了解当地房地产市场统计数据。固安县委宣传部工作人员表示“今天够呛，等明天吧”。2 日记者致电，电话无人接听。

## 房价抢跑不如产业承接

京津冀一体化概念催生北京周边房价普涨，这在许多学者看来并不是一件好事。

财经评论员马光远说，“规划未出，房价先行”，这似乎已经成为多年来中国很多大的战略举措的一个基本逻辑。未来如果整体的规划和大的战略能够实施，对于

周边的带动是必然的，这些地方房地产市场有变化也是正常的，但是现在疯狂炒作，就地起价，则很可能释放出一些风险。比如北京有些地方现在土地资源非常稀缺，但是它的产业不高端，不赚钱，本来它是可以迁到周边去。但是如果河北、天津这些市县的土、房价也涨了起来，迁过去也不便宜，这样等于把一体化的路给堵死了。

中央财经大学证券期货研究所研究员宏皓也认为，炒房炒地是在毁掉京津冀一体化的前途。

在《京津冀发展报告(2014)》主编之一、首都经济贸易大学教授祝礼娟看来，京津冀城市群空间优化与质量提升的突破口之一，是推进三地产业一体化发展。应该围绕首都经济圈建设，充分依托首都北京科技服务、金融服务、信息服务等现代服务业产业优势，充分发挥天津、河北的制造业优势，按照互惠互利、共赢发展的原则，开展全方位的产业转移和对接协作。同时理顺三地产业发展链条，形成区域间产业合理分工和上下游联动发展。

对此，大厂回族自治县政府宣传部副部长王福龙对记者说，大厂县面积很小，只有 176 平方公里，5 个镇 13 万人，土地资源有限，如果都发展房地产项目，未来的增长潜力就没有了，所以要把更多的地留下来发展产业。

“当地暂时没有将房地产行业作为主打产业的相关规划，县域的重点发展目标聚集在高端装备制造、高科技、新型建材领域。”王福龙说。

# 开发商：杭州楼市到崩溃边缘 望政策救市

■ 李娟 蔡胤 报道

刚刚经历了楼市“崩盘论”的杭州，又开始弥漫着“救市论”。

一季度楼市成交的低迷让一些二三线城市坐立不安。3 月底，杭州市政府、杭州市人民政府政策研究室、杭州市住房和城乡建设委员会以及杭州房地产业学会分别召集房地产企业举行座谈会，就企业自身的发展状况以及市场形势进行了研讨。

而在杭州之前，长沙市住房和城乡建设委员会也组织召开了“2014 年长沙市房地产市场形势调研座谈会”。

两地的座谈会最终都透露出了抓紧研究制定政策的风向。这正是楼市调控可能放松这一市场传言的源头。

## 地方与房企频繁“互动”

3 月 25 日上午，杭州市政府召开房地产企业座谈会，杭州市委副书记、市长张鸿铭在会上强调：“杭州市正处于新型城市化发展的关键阶段，房地产行业事关杭州转型发展大局、事关新型城市化建设质量、事关人民群众生活品质提升和社会和谐稳定，要科学研判，坚定信心，依法合规，综合施策，保持房地产市场稳定健康发展。”

一家销售额在全国排名前十的房企代表参加了上述座谈会，他对记者称：“主要是摸底了一些开发商的现状，并让开发商谈下一步的建议。”

此次房企座谈会规格较高，被邀参加会议的有包括杭州当地房企绿城集团、滨

江集团及全国性大型房企万科、龙湖地产、融创中国在内的 10 家房企，与会人员均为公司一把手或区域公司负责人。

在当天的会议上，张鸿铭称：“杭州市要严格按照国家政策调控，根据‘差别化、双轨制、市场化’要求，进一步释放自住型和改善型住房刚性需求，加快廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等保障性住房建设。”

与会的一些开发商嗅到了调控有望放松的味道。“比较重要的是，在当天的会议中透露出要抓紧研究政策的风向。”上述开发商称。

事实上，张鸿铭在讲话中还表示：“要加强市场监测分析，抓紧研究相关政策，不断完善周边配套，分类调控供地节奏，引导企业规范自律。要继续做好舆论引导，完善信息发布机制，引导消费者理性看待房地产市场。”他同时还强调，要防范“系统性风险”。

杭州市房地产学会也召开了“杭州房地产市场座谈会”，准确发布了杭州商品房的有关数据：截至 3 月 24 日，杭州市住房保管网数据显示，市区可售商品住房(含萧山、余杭)为 7.5 万套。

浙江大学教授贾生华认为，目前的杭州房地产市场个别楼盘的价格波动调整是正常的，是由市场来决定的，这恰恰说明目前的房地产市场是一个健康的市场。目前的个别板块、个别项目的降价行为不能代表整个楼市。

多轮意见征集会轮番上阵。值得关注的是，杭州市人民政府政策研究室也在近期召集开发商开了一些小型的研讨会。

与会的杭州当地一家房企代表对记者称：“这同样是一个摸底的会议。”在最近一轮的杭州楼市“降价潮”中，他们是首轮降价的开发商之一。

另一家本地的龙头房企代表透露，他们确实也去参加了这个会议，“大家的焦点都集中在现状以及需要什么样的政策调整”。

不仅杭州，长沙市也召集了开发商开会摸底。3 月 21 日下午，长沙市住房和城乡建设委员会组织召开“2014 年长沙市房地产市场形势调研座谈会”。长沙市住建委网站的一则新闻显示，长沙市住建委党委委员、副主任等相关负责人出席了这一座谈会，应邀参会人员对此次会议均“十分重视”，在会上积极发言，对市场监督、住宅产业化、金融信贷等议题进行了探讨。

开发企业、物管企业、中介企业负责人及专家等近 50 人参加了座谈会，来自万科、保利、五矿、北辰、长房等大牌房企负责人与金融机构、中介、物业、专家学者进行了深度交流与探讨，“冷思考”当下房地产市场。

## 开发商的呼声

“已经快到崩溃的边缘了。”参加过张鸿铭出席的座谈会的一家房企代表说，他当场表态，需要政府进行政策上的松绑。

“至少有 20 个楼盘明着或暗地里在降价。”杭州透明售房网数据研究院院长丁建刚如此形容杭州的楼市。

此前的 2008 年，杭州也走在“救市”

城市的前列。当时对房地产市场持续 4 年的宏观调控，率先在长三角地区松动。2008 年 10 月 13 日晚间，杭州市政府网站公布了被外界解读为“24 条”救市措施的《杭州市人民政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》。

杭州市统计局最新发布的一份统计数据 displays，2014 年 1-2 月，杭州商品房销售面积 111.57 万平方米，同比下降 19%，其中住宅销售面积 88.43 万平方米，同比下降 241%。

长沙的情况也好不到哪里去。“长沙楼市本身是一个刚需市场，目前来看，今年的行情确实没有去年好，个别开发商拿出尾房做特价，但整体来看价格没有太大松动。”一长沙开发商人士对记者表示，在长沙市场，开发商普遍认为今年楼市会差于去年，观望情绪多一些，普遍对市场比较悲观。

但大部分市场人士仍旧对政策松绑回归表示乐观。“信心很重要，不能改变目前房地产的大势，政府出台的这些细微措施只能对楼市起到一些稳定作用。”长沙一家开发商说，政策托市应该会拉开序幕。

地方政府相当谨慎，在任何公开场合都不会提及放松限购的字眼。在杭州市人民政府政策研究室组织的座谈会上，开发商被安排依次发言表态，发言完毕之后，由于座谈会组织方没有当场表态，与会的房企代表们都不愿意起身离开。

不过，一位与会人士透露，在杭州市最近召开的一个座谈会上，有政府人士表示会抓紧制定政策。

## 京住建委 约谈 50 家开发商

4 月 1 日下午两点，北京市住建委召集 50 家开发商开座谈会，传达限价等调控政策将在 2014 年持续的精神。

“几乎北京所有的主流开发商都来了。”据参与座谈会的房企人士介绍，整个交流会持续了 1 个半小时，交流会上，北京市住建委的相关领导从政治、市场、舆论、措施等几个方面，讲了目前针对限价等调控政策的方向。

“总而言之，就是强调 2014 年限价等政策和以前没有区别，限价等调控政策仍会继续，要求大家不要捂盘，不要互相攀比。”上述房企人士介绍。

2014 年年初，北京市住建委批了一批单价 4 万以上的高价项目，被市场解读为调控放松的信号。

另外，“京津冀一体化、市场存在分化的背景下，市场存在预期不明的情况，比如最近政策未到、楼市先热的保定。”上述房企人士介绍，北京可能也担心这些预期会传导到北京，出现类似于保定的投资性购房出现、引起北京房价波动。

4 月 2 日，北京市住建委相关人士答复记者询问，表示的确有次内部交流会，主要目的就是稳定市场和预期、督促房企加紧开工入市。

中原地产研究部统计数据显示，今年一季度，预计北京楼市签约量为 4 万套，同比下调了 65%左右，为最近 6 年同期的最低值。

上述参与座谈会的房企人士亦介绍，在座谈会上，北京市住建委领导和开发商交流了对北京后期市场的看法以及部分城市可能存在放松调控的情况，并强调让开发商不要留“幻想”。

从二手房市场来看，过去一个月，北京市挂牌房子的数量上涨了一倍，与此同时，成交量却很少，这是 5 年来都少见的情况。

链家地产市场研究部统计，3 月北京二手住宅成交 8943 套，环比上升 644%，同比下降 796%，成交量创下 2009 年全面网签以来同期的最低值。

一直以来，北京的市场存在一个规律，北京市中原地产市场研究部总监张大伟介绍，市场拐点先发生于二手房。

“虽然当前新建商品房还未有明显影响，但是按照以往规律，一旦形成了下行，持续周期大约是半年到 1 年。”上述房企人士表示，在这样的市场背景下，开发商不敢囤房，当前的主要策略就是加快现金流，与去年相比，开发商对于限价政策的反弹也会小一点。

(21 世纪网)

## 一季度北京房租涨幅 首现负增长

■ 胡健 报道

住在北京通州杨闸的白领小陈最近有件高兴事，房租没涨。他租住的一间主卧租金为 1660 元 / 月，3 月末到期，中介提出要涨价 5%。“我们套房内，有一间一直没租出去，考虑到这点，我就对中介说，不涨就租，涨就搬家，中介最终同意了。”小陈告诉记者。

近 3 年来，北京房租一直处于不断上涨态势，但这种现象今年有了明显改观。链家地产市场研究部报告显示，今年一季度北京房租平均累计涨幅为 -0.60%，是近 5 年同期首次出现负增长。

根据链家地产市场研究部统计，截至 3 月 30 日，2014 年 3 月份租赁成交量环比增长 278%。今年一季度成交量较去年四季度增长 219%。但从日均成交量走势上看，一季度成交旺季较去年有所提前。

链家市场研究部张旭告诉记者，造成这一现象的原因，主要是由于今年春节较为提前。但今年租赁旺季的整体需求释放程度不及去年，节后日均成交量较节前增长了 70%左右，去年节后涨幅为 82%，换租需求有所减少。预计 4 月租赁市场成交量将明显回落。

在旺季不旺的背景下，北京房租水平较平稳，3 月份平均租金为 59 元 / 平方米，环比下降 0.6 个百分点，同比上涨 4.6 个百分点。一季度平均租金为 591 元 / 平方米，较去年四季度上涨 1.4 个百分点，与去年同期相比上涨 5.5 个百分点，均处于近年较低水平。

张旭分析称，目前租金已处于较高水平，在当前物价形势下，租客的承受能力已经达到一定程度，与业主出现心理博弈。近两年租金涨幅都持续收窄，这也导致因租金上涨而被迫换租的客户有所减少。

记者走访位于北京南二环的蒲黄榆地区的几家中介时，工作人员普遍反映目前房租十分平稳，其中一个重要原因是房源增加。

中介工作人员小周表示，一处以一居和开间为主的小区现在可租房源就有几十套，而在前两年，该小区的房子只要出来一套就能立刻出手。

链家统计显示，3 月北京的日均新增客源房源比为 19:1，远低于往年同期水平。一季度新增客源房源比为 2.1，而 2013 年和 2012 年同期的比值分别为 206:1 和 304:1。

张旭称，买卖市场的冷淡促使租赁房源的释放相对稳定和充足。目前各界对于房价下跌的预期较强，若需求观望情绪持续加重，一部分不着急卖房的业主可能由售转租，租赁市场房源量或将继续增加。

此外，北京近两年新地铁线路通行以及郊区楼市兴起也起到分流作用。