

京津冀一体化兵马未动房价先行 环京多地楼市火爆 各自为战成绊脚石



保定北部某新盘售楼大厅沙盘前近日围满看房客。

北京《法制晚报》

楼价 一天一个价 保定楼市癫狂

“我们这在售的是一层洋房，送花园，户型是95平方米的四居。今天的均价是1.1万元，如果看中了赶紧定，明天价格就涨到1.4万元了！”位于保定市北市区的一家名叫Park湾的楼盘销售李东杰3月29日拿着喇叭对前去看房的人群大喊。

北京《中国证券报》报道，受政策利好预期影响，近日保定楼市迅速升温，销量和价格猛涨。调查发现，自3月19日以来，保定不少楼盘涨价以天计算，一天一个价。短短10天时间，有些楼盘均价从5000元涨到了

7000元。

3月29日在保定高铁车站广场前，当地组织的看房团大巴正在等候北京的看房者。当天共有21辆大巴，约有上千人参加了此次活动。“这还只是北京的，还有从天津过来的，也有自己过来的，粗略估计周六日每天都有1500人来看房子。”一位出租车司机表示。

令人意外的是，一家自称高端住宅项目的绿都皇城售楼处并未对外开放。其副总经理史良（化名）解释，绿都皇城是现房销售。不过，一位和

绿都皇城合作的装修公司负责人道出了其中的缘由：“保定成为‘副中心’的消息一传出来，到这儿看房的人一下子猛增。看到人这么多，他就想捂盘涨价。你想买，得先定好买哪间，他才带你去售楼处签协议。现在好多楼盘都采取这种方式变相捂盘。”

“一天涨3000元，简直疯了。”一名在北京工作的保定人抱怨道。他目前的积蓄在北京买不起房，计划在保定置业，属于刚需群体。“房价被炒得这么高，最受伤的还是刚需。”

炒房 投资客涌入 上演击鼓传花

从北京到保定的看房者，70%以上都属于投资客，“击鼓传花式”的炒楼现象开始在保定上演。

在一个高端楼盘里，销售经理隋明（化名）告知前来看房的人，目前在售的只有160平方米和190平方米的四居，均价在9500元左右。多数想要100平方米以下的两居或三居的看房者只得失望离去。此时，一名北

京投资客把隋明拉到一边，告诉他想买一个两居室做投资。隋明收起笑容，小声说：“这里8、9、10层的房子采光、户型都是最好的，但大部分被投资客买走了。3月20日一个北京人就来我们楼盘一次性买了20套。”

隋明告诉那位投资客：“那些投资客都是短期投资，赚差价。我可以帮你联系，有投资客花73万买的

110平方米两居准备85万出手。”

但那位与隋明交谈的北京投资客态度谨慎：“保定的房价已经虚高。万一我成了最后一个接盘者，那肯定死得很惨。”

业内人士认为，保定楼市进入“疯狂”状态风险巨大，相关政策预期能否兑现，保定如何承接北京的相关城市功能还有很大不确定性。

担忧 不利一体化 地方各自为战

“这是令人非常担忧的现象。”中国房地产研究会副会长胡志刚表示，区域一体化的战略特别容易诱发房地产市场的异动，如果缺少强有力的统一规划和顶层设计，那么一体化的概念极有可能在各个地方政府各自的理解下成为炒地卖地、开发房地产的由头。

“许多地方政府首先考虑的并非是自己未来的一体化过程中将扮演怎样的角色，而是如何能利用这一概念迅速地充裕自己的财政。”

北京《京华时报》报道，事实上，如果仅从地方政府的角度看，京津冀一体化对于京、津、冀三地而言有着不尽相同的发展诉求。河北、天津希望借着一体化的大势，吸引更多的投资、承接更多的转移产业，大幅提高基础设施建设的水平，进而提高自身土地等市场要素的价值；而北京则是希望在一体化战略下扩大生存和发展的空间，解决日益严重的大城市病。

然而，京津冀一体化绝对不止是

这一省两市自己的事，作为一项国家区域发展战略，京津冀一体化首先需要的是自上而下、令行禁止的统筹规划，而不是自下而上、自说自话的野蛮生长。

在胡志刚看来，如果像现在这样，顶层设计还未全面启动，地方规划就已经开始各自为战的调整，那么紧随其后的很可能是土地价格的大幅上涨，开发成本的不断提高以及地方利益的恶性竞争，而这些只可能成为一体化道路上的绊脚石。

镜头 房企热炒概念 解决了积压库存

京津冀协同发展战略刚提出，一些商家就借此展开营销大战。京津冀一体化成为北京周边各大楼盘最重要的宣传主题。

无论是在北京的公交地铁，还是在刚出北京城的公路上，北京周边地区的楼盘广告随处可见。在这些宣传单上，“置业京西迎来最佳历史机会”、“商业地产迎来爆发式增长”等

大字字体十分醒目。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，目前市场上关于京津冀一体化详细规划的猜测，大多来自开发企业以及利益相关者的散布和传播。房地产市场对于传言的敏感反应存在透支市场预期的风险。

“以前当地的不少项目一周销量超不过10套，而现在口碑好的项目

一天能卖出几十套。房企都趁机跑量，解决了积压多年的库存。”保定市住建局的一位工作人员坦言。

中原地产分析师张大伟分析认为，受政策刺激，保定的一些隐性购房群体以及外地投资客纷纷入市抬高房价，这已经严重透支了未来的成长空间。

北京《新京报》

河北保定近日多个楼盘价格上浮达10%；涿州一些现房遭抢购；燕郊个别项目单价超过1.5万元（人民币，下同）……京津冀一体化的具体规划尚未出台，但北京周边楼市已现“亢奋”。专家指出，顶层设计还未全面启动，地方规划就已经开始各自为战的调整，紧随其后的很可能是土地价格大幅上涨，开发成本的不断提高以及地方利益的恶性竞争，这些只可能成为一体化道路上的绊脚石。



专家观点

盲目“抢房”或吹大短期泡沫

“京津冀一体化趋势下，环北京地区将获得新的发展机遇。”

中国房地产业协会副会长朱中一称，“政策从顶层设计到具体举措，再到付诸实践需要一个过程，不同区域的发展重点和发展方式尚不确切。盲目‘抢房’导致的虚假繁荣有可能吹大短

期的泡沫。”

“京津冀一体化不可能一蹴而就。”国际金融论坛城镇化研究中心主任易鹏说，各地应该少炒作概念，多出台实际举措。

“作为系统化的大战略，经济的科学发展和产业协作才是根本，相关规划的实施需要较长的周期。”胡景晖说。

一体化新城，还是概念炒作下的“鬼城”？

从河北固安价格最高的楼盘之一孔雀城英国宫出来，不出意外，购房人会被不少于七八个其他楼盘的推销人员包围，他们使出浑身解数的唯一目的，就是带着你到他们负责销售的楼盘去看房，即便你说不买房，这些推销人员跟随你走上一两公里，也还愿罢手。这就是固安楼市给人的第一印象。

这座隶属河北省廊坊市的县城，因其与天安门直线距离仅50公里的地理优势，以及近期首都第二机场即将开工消息，被河北当地的房地产业界人士视作继燕郊、香河之后，又一个可以打开孕育无穷想象空间的北京市场跳板。

特别是在京津冀一体化的概念提出之后，固安似乎理所当然地成为“一体化”的急先锋，不过在这里，首先一体化的并不是公共服务、交通、产业承接，而是房价。

有一个细节，让走访的记者印象深刻，在看房过程中，从一个楼盘到另一个楼盘，记者选择乘坐固安本地的三轮“蹦蹦车”，开车的大妈听说记者来看房，也开始极力推销起她所熟悉的楼盘——“全民卖房”似乎已经成为这个京津冀三地交汇处的小县城独有的特色。

一位固安县城南部的楼盘销售负责人指着目前仅有的三四栋刚刚开建的楼体对记者说，这里未来将建起180多栋楼房，总容纳人口将要达到10万人。

未来，会不会真的有10万人来到这里买房，面对着眼前大量已经有主却无住户的新建商品房住房，面对106国道两侧林林总总不下十几个楼盘的售楼中心和售楼处——这里究竟是在一体化战略下强势崛起的新城，还是在一体化概念的炒作下野蛮生长的“鬼城”？

均据北京《京华时报》



▲盲目“抢房”导致的虚假繁荣有可能吹大短期的泡沫。新华社