

河北楼市调控政策出台短短4个月 燕郊二手房均价已下跌一万元

据《北京青年报》报道，燕郊素有北京楼市“晴雨表”之称。自今年3月21日起，河北省三河市先后出台了两次调控政策，时隔4个多月之后，记者重返燕郊发现，燕郊楼市跟年初比已是冰火两重天。

当地多家中介向记者出示的成交数据显示，燕郊房价普遍下跌近三成，前期的热点楼盘二手房成交均价下跌了1万元每平方米。由于无人问津，燕郊镇已经有数十家中介门店被迫关闭。另外，伴随房价下跌的是房屋租金的整体下跌，这让燕郊房子的高企租售比显得更加刺眼。



燕郊102国道旁两处房产中介的玻璃门都贴上了“此房出租”。



燕郊某售楼处洽谈区，一位顾客也没有。(资料图片)

探访

售楼一条街的热冷两重天

7月29日上午，记者驱车从通燕高速前往燕郊。刚出白庙收费站，就看到数名售楼中介站在路边兜售燕郊的房产，只要有人停车，他们便往车里塞进燕郊一些楼盘的资料。这里距离燕郊还有两公里的距离。一名当地人士称，现在燕郊楼市行情不好，一些中介关了门店，变成散兵游勇，跑到白庙高速出口招揽客户了。

从通顺路进入燕郊燕灵路，这里是燕郊有名的售楼一条街，几乎可以找到燕郊所有的新房项目，固安、大厂、香河也有不少项目在此有接待中心。除了新房之外，二手房、贷款、建材都能在这里搞定。今年初，记者曾到这里探访，当时这里人满为患，每个售楼处服务人员都忙得不可开交。而4个月之后，这里却异常冷清。一些售楼处已经关门，即使还在开业的，也几乎无人问津，置业顾问们三三两两地坐在一起闲聊或玩手机。

记者来到一家中介门店，一名置业顾问直接说：“你是要卖哪个小区的房子？”当记者表示不是卖房而是想看看房子的时候，该中介表示了惊讶，他说最近都是前来咨询买房的多，已经好几天没有见到来买房的了。

据燕郊一家房产中介人士介绍，楼市调控之后，售楼一条街一夜入冬，炒房客作鸟兽散。大小中介门店就关了几十家，一些经营多年的大门面也开始转让，很多中介都转战河北其他地方去了。仅存的中介也开始改变薪酬机制，许多小中介不再提供底薪，中间管理层则是没有业绩就降职，很多人扛不住就离职了。

紧挨北京的燕郊售楼一条街，是燕郊面向北京的一个重要门户。这条街在燕郊楼市的扩张期快速发展，周边的商业快速聚集起来，但这条街的“无序、混乱、拥堵”也出了名。如今，燕郊楼市遇冷，这条街的许多商业门面也都没有了生意，附近的小餐馆也跟着不景气，门可罗雀，一些建材五金小店、家居装饰公司甚至直接关张。

变化 燕郊房价快速跌至一年前水平

燕郊楼市“色变”开始于今年3月河北三河出台的楼市调控政策。自3月21日开始，河北省三河市先后出台了两次调控政策：第一次是廊坊区域出台的限购政策，对非本地户籍居民家庭限购1套住房且购房首付款比例不低于50%，包括新建商品住房和二手住房；6月6日，三河市再次出台调控的“补丁”政策，非本地户籍居民家庭能够提供当地3年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的，限购1套住房，包括新建商品住房和二手住房。首付比例的提

高给非本地购房者带来购房资金压力，而针对当地纳税或者社保证明的要求则断了炒房者的路。

两次调控的力度之大远超预期，燕郊楼市迅速遇冷。那么，调控要达到什么样的效果？对此，廊坊市政府今年6月2日的公告曾明确，要努力把房价稳定在2016年10月的水平上，确保环比不增长。“但实际上，燕郊部分区域的成交价已经跌回到去年七八月的水平了。”燕郊一名链家门店的置业顾问告诉记者。根据这名置业顾问的观察以及掌握的成交

数据来看，燕郊的成交均价总体上已经下跌了近三分之一。一些热点小区成交均价相比最高时每平方米下跌了1万元。

链家地产APP的成交数据印证了该置业顾问的说法。成交数据显示，首尔·甜城7月份某套3室2厅的住宅成交价为24824元每平方米，在3月份时的同户型住宅则以36000元每平方米左右的价格成交，降幅达到30%；福泽御园7月份2室1厅的成交价为19091元每平方米，3月份同户型成交价最高为31000元每平方米，

降幅接近40%；福城上上楼五期某2室1厅在7月以19218元每平方米成交，3月份时同类型住宅的最高成交为30383元每平方米，降幅超过30%；星河皓月一套2室1厅的住宅在7月份的成交价为25489元每平方米，而3月份该小区的成交价多在30000元每平方米左右，降幅超过15%。

在今年3月份，燕郊部分热点小区的成交均价奔着4万元每平方米去，如今已经清一色跌到两万多元，燕郊已经几乎没有了3万元以上的楼盘。

聚焦 新房“捂盘”价格仍坚挺

与二手房市场的急速下跌相比，燕郊新盘的价格依旧处于高位。燕郊目前的新盘还有房源的有首尔·甜城、碧桂园、水榭花城、港中旅海泉湾、御东郡、汇福悦榕湾等。这些有房源的新楼盘在目前的市场环境下多数选择不开盘或者少量开盘。一名燕郊地产人士称，开发商都在“捂盘”对赌。当地房企燕达集团开发的

首尔·甜城是上一轮燕郊楼市上涨的领头羊，燕郊房价从1万元、2万元、3万元到突破4万元。2016年十一期间，媒体公开报道显示，首尔·甜城抛出售价4万元每平方米的单价，这比2013年最初的价格上涨了近5倍。这一报价被曝光后，被当地房管局叫停，燕达集团随后也否定了这一报价。但首尔·甜城三期主打花园洋房的九

里香堤的报价仍然高达4万元每平方米。

而位于燕顺路附近的悦榕湾项目楼盘网上报价也高达32000元每平方米。

为何调控燕郊一手房的影响较小？对此，一名资深燕郊房地产业内人士表示，开发商控盘能力强是一个因素，比如首尔·甜城的九里香堤，开发商手里还有不

少房源，报价虽然高达4万元，但开发商不会在这个时候开盘，即使开盘，也只会放出小部分房源。另外一个因素是，燕郊的新盘确实少，已经很少有住宅用地入市了。楼市调控会不会波及一手房？该人士表示，这要看这次调控要持续多久，开发商的资金链能不能撑住，如果撑不住了，自然就要降价。

关注 炒房客资金成本陡升

燕郊楼市的急剧下行，让一些炒房客选择亏损抛售。燕郊一名中介人士说，多数在燕郊投资房产的人，在目前的行情下都选择了按兵不动，只有少部分急需用钱或者资金周转困难的人选择降价抛售，这部分人往往在燕郊有不止一套房产。

记者在采访中获悉，资金成本的上升是炒房客抛售房产的一个原因。在“不搞大水漫灌，实施稳健的货币政策”的背景下，银行或明或暗地调整了部分消费贷、信用贷的费率；P2P等平台的资金

成本也在上涨，一些炒房客难以承受资金成本的压力，选择抛售。

去年8月份在燕郊投资了一套房产的陈先生称，他的80万元首付款中，自有资金只有20万元，其他的部分包括用朋友的银行信用卡透支的30万元消费贷款、支付宝借呗的5万元、25万元P2P平台的贷款。当时燕郊的房价还能翻倍，准备两年以后出手。但今年以来，消费贷款的利率已经没有优惠，P2P平台的贷款利率快速提升，总体的资金成本年化利率已经超过了15%，腾挪

资金变得困难。目前，陈先生已经在房产中介挂出了他的房子，准备降价出售。据陈先生估算，房价上涨的数值减去税费等成本，他的房子如果能如愿出手，大约要亏损20万元到50万元。

另一个对炒房客的资本成本带来压力的是燕郊租金价格的下滑。据燕郊的房产中介透露，随着燕郊楼市成交量的暴跌，燕郊出租的房源大幅增加，导致了租金下跌。目前，许多小区的租金跌幅在10%到20%左右，一些投资客较多的小区，租金跌幅甚至

超过了30%。本来一部分炒房客就是选择用租金减轻还贷的压力，如今租金的下跌让他们持有燕郊房产的成本变得越发高企。

一名炒房客表示，燕郊的房价只是短暂回调，随着北京市政府动迁、京津冀一体化的发展，燕郊房价会很快反弹。现在这个时候，就是咬着牙还贷也不能选择退出。记者了解到，该投资客的想法在燕郊楼市投资客中具有代表性。这些人都认为，只要燕郊的限购一放开，“燕郊楼市就能一夜之间回到从前”。

观察 燕郊楼市是时候告别暴涨暴跌了

这短短4个月，燕郊到底发生了什么？都说燕郊是北京楼市的“晴雨表”，那么我们把目光从燕郊拉回到北京。

从今年北京的“330新政”开始，北京出台了10余项措施调控房地产市场，力度之大、范围之广前所未见。有一点已经很明确，这一轮房地产调控与以往有很大的不

同，以前的调控更多地着眼于房地产的过热，对一时过高的房价进行抑制，政策的变化往往随着房价的涨跌而发生逆转。而目前的这一轮房地产调控，则是要从根源上打击房地产的炒作属性，改变房地产过度金融化的现象，最终实现那句看似简单、实则蕴含楼市重大逻辑转变的话：“房子

是用来住的，不是用来炒的。”所以，如果还有人认为本轮调控是“一阵风”，那将是对形势的严重误判。

看清了大形势，我们再回头判断燕郊楼市这只“小麻雀”就会多几分把握。正如许多专家分析的一样，在京津冀一体化背景下，燕郊楼市的长期利好不会改变，

但过去那种以炒房为主的模式已经走到了尽头。燕郊楼市是时候告别暴涨暴跌的怪圈了，由于前期炒作过度，燕郊楼市将在很长一段时间内逐步回落到它应有的位置。如果能够抓住京津冀一体化的历史机遇，改变对房地产业的过度依赖，那么，燕郊的发展才刚刚开始。（朱开云）