

燕郊楼市探访：

炒房客血赔上百万
售楼处大门紧锁

燕郊，一个距离北京最近的河北小镇，一个像北京又不是北京的地方。这里的炒房客见证了2017年3月环京楼市最后的疯狂，一夜入冬后，著名的“售楼一条街”陷入长达一年多的萧条，开发商和中介还在挣扎着找寻机会。



A 房子砸手里了

现在，每到月度还贷的那一天，45岁的孙梅就会觉得胸闷。

孙梅是东北小县城的普通职员，每月工资三四千元，背负着一万多的房贷。关键是，去年3月花300多万买的房子今年10月跌到了200万，那种感觉就像在心窝上剜了块肉。

孙梅的房子买在燕郊——距离北京市中心只有30公里、与通州隔河相望的河北小镇。2015年通州成为北京城市副中心的消息和2016年北京楼市的大幅升温，带动了燕郊房价急速上涨。

2017年3月初，无数投资客涌入早已火热的燕郊楼市，孙梅就是其中之一。她专程从黑龙江坐飞机赶赴北京，再直奔燕郊。中介劝她“先买房再吃饭，时间就是金钱”，果不其然，在她吃午饭的时候，之前看上的一套房子又涨了5万。

孙梅回忆，她看房的那天，燕郊小有名气的首尔甜城小区人流不断，甚至有看房者主动涨价抢房。挤在四五拨看同一套房的人群中，孙梅匆匆以3.5万/平方米的价格签下一套90多平方米的房子。

那时她完全没有意识到，“限购”的达摩克利斯之剑已经悬在头顶，她搭上了政策出台之前购房的末班车，几乎买在房价的最高

点上，见证了这波环京楼市最后的疯狂。

2017年3月17日，北京认房又认贷的“317新政”出台；3月22日，廊坊市主城区、北三县、固安及永清限购，外地户籍限购一套且提高首付比例；4月5日，三河市限购实施细则出台，进一步提高二手房交易成本；6月3日，廊坊市限购升级，外地户籍需有3年社保或纳税证明，本地户籍限购2套。

隶属于“北三县”之一三河市的燕郊自然也受到影响，限购政策一出，很多手持大把现金的投资客们一夜间失去了购房资格。购房需求的减少和对调控加码的预期让燕郊楼市的成交量迅速萎缩，房价也进入下行通道。

58安居客房产研究院的数据显示，燕郊二手房的平均挂牌价格从2017年4月的28611元/平方米降至低点，2018年10月15日，平均挂牌价格仅为20002元/平方米，相比去年4月降幅达到了30%。

部分楼盘价格“腰斩”。以燕郊天洋城为例，同样是一室一厅西北朝向的房子，2017年3月链家成交价曾达到3.1万/平方米，今年9月成交价只有1.5万/平方米，跌幅达到50%。

现在，孙梅的房子每平米已经跌破2万元，相比买入时跌了40%多。

B 冷清的售楼一条街

想了解燕郊楼市的冷热，不用看数据，去著名的“售楼一条街”走一遭就知道了。

有人说燕郊像个大葫芦，通往北京市中心的出口只有一个，售楼一条街就在葫芦口，是北京进入燕郊的第一站。过了连接通州与燕郊的通燕高速，一下潮白河大桥，就能见到一扇彩虹门，这是售楼一条街的标志。以彩虹门为起点，沿街一直往东大约一公里，汇集了燕郊绝大多数的售楼处和房地产中介。

2018年10月，天气转凉，60多岁的李成富站在街边一个售楼处前，把黑色外套的拉链一直拉到衣领，缩了缩脖子。他紧盯着来往的路人，不时从斜挎的旧包里掏出几张推销楼盘的传单，试图塞到路人手里。

只要把看房客拉进售楼处里，李成富就算完成了一个指标，但如今生意难做。“前两年，满大街都是客户，一天拉二三十个，一个月挣四五千不成问题。现在半个月能拉到一个人就不错了，一个月勉强挣1000多。”他说。

街边是清一色的开发商和中介机构，店

里店外不见一个看房客。不少售楼处大门紧锁，甚至拉下了防盗铁门，只剩下门店招牌。

“这些售楼处关门已经有一两年了。”李成富说。

他是山西临汾的农民，2008年来到燕郊找活儿干。10年里，李成富一直在售楼一条街发传单，亲眼看着街上的售楼处越建越多，目睹了这条街从2016年到2017年初的极度繁华到随后的没落，见过了太多购房者脸上的悲喜表情。

“有些投资的人，压在手里的房子卖不出去，现在一个月还着几万的贷款，去哪弄这么多钱？有的干脆把房子便宜卖了，填补一段时间的月供，这也是没办法的事。”他说。

李成富的儿子毕业后留在北京上班，2011年在通州买了套50多平方米的小房子，房价从每平方米9000多涨到五六万。因为通州房租太贵，李成富和老伴就在燕郊租了一间平房住，每月租金260块，他们跟儿子隔着一条潮白河，遥遥相望。

C 开发商仍有投机门路

街道公交站牌旁边的综合宣传栏里贴着雄安新区的广告，“五证齐全，首付十几万起，均价7000-9000，免费专车接送”。

李成富说，他自己也在推销雄安新区的小产权房。现在雄安新区边上的白沟商住两用卖得非常火，有的人一次性购买二十几套。

严格的限购政策下依然存在投机的门路。多名房地产销售透露，燕郊市面上的新房只有40年的商住房，而在紧邻燕郊的大厂，即便“没有购房资格，也有可能买到70年的普通住宅。”

“外地户口的人买大厂的住宅要有3年社保或纳税证明，但很多人都面临一个问题，就是年限不够3年。”孔雀城销售张文说，“这种情况下，购

房者需要全款交钱，开发商提供收据，之后交房和使用。等到购房者社保纳税证明的年限够了，再过户。”

“当然了，正常是购房者走完流程才交钱，但现在不是特殊情况吗？”被问及购房时面临的风险，张文反问。

对于这种模式，有位不愿具名的二手房中介坦言，开发商现在资金紧张，其目的是为了回笼资金。由于是违规操作，购房者交了全款却没拿到房子的产权，有打水漂的风险，另外，政策随时在变，万一后面改成五年社保和纳税，到时候购房的资质又不够了。

“燕郊好在还有近百万人，有换购的需求，大厂一共就十几万人，外地人更少了，限购到这种程度，能有多少人接盘啊？”这位二手房中介说。

D 几十万北漂支撑燕郊房价

正如这位二手房中介所言，燕郊确实有换购的需求，几十万北漂是购房的主力。

作为北京人口外溢据点，近年来，燕郊积聚了大量人口。一份关于中国特大镇的人口榜单显示，2015年，燕郊以75万人位列全国人口特大镇第一名。而在2007年前，燕郊只有10余万人。

外来人口的流入推动燕郊房地产市场持续增长，过去10年间，燕郊房子的均价从每平米4000元增长到2.5万元以上，楼房也越建越密。

27岁的陈恒是燕郊本地人，在他的印象中，1999年燕郊被批准为省级高新技术产业开发区的时候，还是大片的农田。到2010年升级为国家级高新技术产业开发区时，燕郊已经开始大规模盖楼，也正是在那一年，北京限制外地人买房，于是越来越多的北漂在燕郊买房安家。

与北京相关的任何消息都会让燕郊的房价有所波动，比如北三县即将并入北京的传闻。北三县是指三河市、大厂回族自治县以及香河县，虽然隶属于河北廊坊，却与廊坊之间被北京和天津隔开，成为河北的一块飞地，也是北京的后花园。

这种传闻出现过多次，哪怕只是

小道消息，燕郊的房价也总像被打了一针鸡血，要向上冲一下。在陈恒看来，且不管传闻是否靠谱，在某些方面，燕郊与北京确实越来越像了。

比如房价，比如堵车。北漂把燕郊当作“睡城”，白天去北京上班，晚上回燕郊睡觉。每天早晚高峰，通燕高速(102国道)车流交织，人群浩荡，有人说开发商所谓的“30分钟直达北京国贸”就是个笑话，因为光堵车就要一个半小时。

但是，燕郊又不是北京。

“隔着一条潮白河，行政区划卡在那里，北京的政策就是北京的政策，河北的政策就是河北的政策，不存在任何交集，燕郊人也享受不到任何北京人的福利。”陈恒说，两边的就业岗位、工资待遇相差太多，目前北京能辐射到燕郊的，似乎只有房地产。

而远在东北小县城的孙梅则盼着北京市政府抓紧建设通州，这样也许能带动她在燕郊投资的房子涨一涨。

还在燕郊售楼一条街发传单的李成富早就给自己想好了退路，“现在就是混个饭钱，走哪算哪，不行就回老家。”(文中人物均为化名)

(邱宇)