

拿到房本房價已跌掉一半,燕郊投資客、北漂和本地人

在過去的2021年,有關燕郊樓市的新聞數次衝上熱搜,從有房主“免費”送房到斷供房、法拍房激增,從房價“腰斬”甚至“膝斬”到開發商降價清盤。

在房價大起大落的“魔幻”情節裏,記者與幾位投資客、北漂族和本地人聊了聊他們的“燕郊故事”。

投資客:“回報率還不如餘額寶”

2021年6月26日,北京軌道交通M22號綫(平谷)河北段工程正式開工建設。

這是李杰盼望了幾年的消息。“在地鐵建成基本還屬於‘八字沒一撇’的時候,燕郊各個樓盤售樓處的地圖上,就已經將地鐵站的位置放大,然後用顯眼的紅圈標出來。”李杰說,距離地鐵站的遠近直接決定了樓盤的價格和人氣。

李杰毫不諱言地說,他從2015年開始已經買賣了幾套燕郊、大廠的房子,但都是出於單純的投資目的。而讓他把大筆資金壓在燕郊樓市上的原因有兩個:一是有朝一日從燕郊可以坐地鐵直達北京CBD;二是隨着京津冀一體化的推進,未來燕郊可能就是北京了。

根據官方消息,作為北京的首條跨省地鐵綫,M22號綫西起北京市朝陽區東大橋,東至平谷新城,串聯了北京CBD核心區、定福莊組團、北京城市副中心、三河市燕郊高新區、平谷新城等重點功能區。其中,河北段設有燕郊站、神威大街站、潮白大街站、高樓站和齊心莊站(地上),全長約30公里,工程建設期為2021年至2025年。

雖然2025年已經不像“有朝一日”那麼遙遠了,但李杰說,這個消息並沒有像當初想象中那麼讓他激動,因為“利好早就被透支了”。

“我在燕郊買的第一套房子一平方米才8000多元,後來一路飛漲,最貴的一套要3萬多了。但如果現在出手的話,也就在1萬二到1萬五左右,還不一定賣得掉。整體算下來,我的投資收益率連餘額寶都不如。”李杰自嘲說。

58安居客房產研究院研究總監陸騎麟說,無論是北京還是環京地區,2016年都是一個房價高峰期,一方面由於當時的政策環境去庫存是主調,貨幣和信貸政策都比較寬鬆,國內一二三线城市都迎來一波上漲,北京的部分需求也外溢至環京區域;另一方面,則是因為當時一些區域概念被炒作,比如通州副中心概念(東部北三縣),大興國際新機場概念(固安永清),冬奧概念(張家口),因此吸引了全國各地一大批抱着投資心態的購房者。

“2017年,北京‘3.17新政’後,市場情緒恐慌,更多投資需求被擠壓到環京,推高了成交量。當年6月,環京各區域陸續限購升級,要求外地人購房需要3年本地社保/個稅,此後樓市開始急轉直下。”陸騎麟說。

李杰也表示,新聞裏的“白送房”、斷供房大多數是2017年房價最高點的時候買的。“河北的房子不像北京那樣,要封頂才能開始賣,都是一個坑就得交錢,等兩三年房子才能下來,拿到房本還得再等,因此很多購房者其實也是剛剛拿到房產證可以賣了,但房價已經跌掉了一半甚至三分之二了。”他說。

雖然“十四五”期間,三河市民就能實現坐着地鐵去北京的願望了,但李杰對於燕郊包括大廠的房價回到高點並不樂觀。“房子蓋得實在太多了,尤其大廠那邊,一個巨大的小區,晚上亮燈的沒幾戶,要多少人才消化掉呀。”他說。

陸騎麟認為,燕郊、大廠等區域隨着各項配套的逐步完善,其實跌勢已止,目前樓市平穩,是比較健康的。但他也提示購房者,尤其是投資屬性的購房者,整個環京區域房價的變化和北京的規劃息息相關,要警惕圍繞政策的房價炒作,因為北京市場一旦調整,環京區域受到衝擊也是最大的。

北漂族:“再煩心,也是自己的家”

在燕郊房價暴跌,衆多投資客揮汗甩賣的時候,于軍決定結束租房生活,在燕郊安家,更準確地說,是于軍父母的決定。

“我父母覺得我們先在燕郊買一套房,我先住在這邊,將來等我賺了錢也有了購房資格能在北京買房了,就讓他們住到燕郊來,這樣我們離得也不遠。”于軍說。這套“購房攻略”是于軍的表姨提供的,表姨家就是如此操作。孩子北京上班,表姨老兩口住在河北。

據媒體的估算,每天有30萬-40萬睡在河北的北漂族,跨城通勤去北京上班,他們中的大多數需要凌晨四、五點就起床,才能在九、十點鐘達到公司,每日通勤時間普遍在5-6個小時。

作為一個身高180+的東北男孩,于軍說,他低估了這種跨城通勤的辛苦程度。尤其是疫情期間,

進京除了堵車和晚上祇能打黑車等難題,還需要隔天就去做核酸,過檢查站排長隊一兩個小時更是家常便飯……“疫情讓大家知道了,離北京再近那也是河北。”于軍感嘆。

更讓于軍沮喪的是,是就職于在綫教育公司的他,之前薪水算是相當不錯的,這也讓于軍覺得在北京買房並不是一個遙遠的夢想。但現在,公司原來的英語培訓業務已經沒有了,他被調到了公務員培訓業務綫,他的收入也和房價一樣“腰斬”了。

即便如此,于軍還是覺得在燕郊買房是個明智的決定。“再煩心,這也是自己的家,也好過租房。”他說。

于軍說,他和同小區的許多鄰居成爲了好朋友,大家一起打球、騎行、釣魚,很開心。“都是漂在北京的,有共同語言。”他說。而且疫情也有好事情,公司允許在家辦公,每天省去了幾個小時的通勤時間,雖然收入少了,但這讓于軍幸福感“爆棚”。

“說不定以後會有大量SOHO的工作。”于軍說,自己身邊越來越多的人選擇工作時間和地點更爲靈活的工作。

陸騎麟表示,目前整個環京房地產購房人群正在逐步從投資購房爲主開始向多元化轉變,投資、自住、改善、養老多重需求共存的狀況。“限購後,隨着配套完善,泡沫擠出,目前的購房者往往是真正有居住需求的剛需/改善,其中大部分是北京外溢的剛需/養老需求和部分本地改善需求。”他說。

三河市統計局發布的三河市第七次全國人口普查數據顯示,截至2020年11月1日零時,三河市常住人口爲96.51萬人,比2010年第六次全國人口普查時相比增長了31.3萬人,增幅爲48.01%。這個數字是同期河北全省人口增速的12.5倍。

而其中,燕郊(含燕郊高新區4街道及燕郊鎮、高樓鎮)常住人口爲629554人,約占三河全市總人口65%,相比2010年第六次全國人口普查數據,燕郊的常住人口10年間增長約92%。

這意味着,“于軍們”是一個相當龐大的群體。當投資概念不再火熱,當炒房客暗淡離場,“于軍們”或許才是燕郊房價的決定者。

本地人:“燕郊除了好房子,也能有好工作就好了”

作為一個土生土長的三河人,田甜全程見證了燕郊房價的大起大落,但相比燕郊房價的暴跌,更讓田甜擔憂的是,燕郊的人變少了,尤其是疫情這兩年。

“房價起起落落其實挺正常的,但現在買房和租房的人都變少了,很多人都走了。”田甜說,房地產火爆那幾年,很多燕郊本地的年輕人都不用去北京找工作,在家也能找到事情做,但現在不行了。

和很多還留在燕郊本地年輕人一樣,田甜一直都從事與房地產相關的工作。她當過新盤的房產銷售,限購之後,她也做過“代辦購房資格”的事情。

“從2011年開始到2016年,在燕郊這邊幹房地產還是挺賺錢的。”田甜回憶了五、六年前燕郊樓市的高光時刻:一個新盤開出,沒到晚飯就能賣完;不是售樓員求着客戶,而是客戶求着售樓員,幫忙去搶好戶型和好樓層,售樓處到處張貼着對售樓人員收紅包的舉報電話。

“限購對燕郊房價有一些影響,但沒有特別大的下跌,但疫情影響真的很大。尤其是隨着房子越蓋越多,房價和房租都一降再降,現在三居祇能租到過去兩居的價格,過去一居的租金現在能租到兩居,一些新盤位置偏的話,租都租不出去。”田甜說,自己家小區門口的一條街上,一度有十幾家房產中介,現在祇剩下兩家了。

田甜說,自己身邊的很多朋友都打算去北京找工作了,因為燕郊本地沒有好的就業機會,比較常見的就是商場、餐廳服務員之類的。“什麼時候燕郊除了好房子,也能有好工作就好了。”田甜說,自己也打算去北京試試看。

陸騎麟認爲,與上海、廣州、深圳的外溢效應不同,環京地區沒有承接太多來自北京的產業外溢和就業外溢,更多祇是滿足北漂一族的居住需求。因此,能實現北京日常通勤、自身配套逐漸完善的區域(如北三縣),經過這幾年的調控,泡沫已經擠出,隨着規劃配套的逐漸落地,價格穩中有升,目前價格已經回到合理空間。

“但那些離北京主城區太遠,無法實現通勤,前期主要靠概念炒作的地方,價格缺乏支撐,供應量也不小,市場情緒也很悲觀,預計跌勢難止。”陸騎麟說。
(應採訪對象要求,文中李杰、于軍、田甜均爲化名。)

男子如廁太用力突發腦出血進了ICU 警惕這些壞習慣

近日,淮安市中醫院腦外科接診了一位男性患者,他上廁所時太用力,腦血管竟發生了破裂。

今年43歲的劉先生患有高血壓多年,一直沒有系統地接受治療。劉先生平時喜歡吃大魚大肉,而且便秘史長達7年,但是他認爲不是什麼大事,多吃點蔬菜就行了。沒想到,前兩天他在上廁所時,發生了意外。

淮安市中醫院腦外科副主任張要田介紹,“他上廁所好長時間沒有出來,家裏人就很奇怪,到衛生間看了一下,發現這個病人已經昏倒在地了,呼之不應,大小便失禁,而且嘔吐。”

劉先生家屬緊急撥打120將他送往醫院就診,在急診室,醫生觀察發現患者瞳孔散大,“考慮腦血管意外,急診

行頭顱CT檢查,基底區域大量出血約100毫升,腦疝形成,屬於急診危險,所以緊急地行開顱手術、腦血腫清除術、去骨瓣減壓術,術後送ICU治療。目前病情尚穩定,但還沒有完全脫離危險期。”

醫生詢問家屬得知,劉先生平時血壓較高,高壓200毫米汞柱,低壓110毫米汞柱左右,一直沒有系統地接受治療。

醫生表示,腦出血是高血壓疾病最嚴重的併發癥之一,致死、致殘率很高。因爲血壓長期得不到控制,會使腦血管持續處於擴張狀態而變硬、變脆,在這種情況下,如果血壓驟然升高,血管壁承受的壓力就特別大。人體在如廁時,腹部壓力會升高,

血壓也會隨之升高,而便秘的人,會使得腹壓、血壓升高的情況更明顯,很容易引發腦出血等問題。

淮安市中醫院腦外科副主任張要田表示,近期天氣變冷,醫院發現腦出血病人越來越多,基本每天都能遇到。他提醒,大家一定要注意保暖,因爲天冷可以使心腦血管尤其是腦血管收縮,導致血壓升高,容易引起腦內小血管破裂,引發腦出血。

“平時有血壓高的病人一定要監測血壓,規律地服藥,把血壓控制在一個比較穩定的狀態,千萬不能讓血壓忽高忽低,或者忙的時候忘記吃藥了。有便秘的人平時一定要適當多運動,飲食方面要多吃一些蔬菜水果以及粗纖維。”醫生提醒。

ANCHOR HOMES 華人第一建商 ANCHOR HOMES 安客新居

我們祇建新房!

9-137

- Avon 面積:3,044-5,231 SQ.FT 4-5房,3.5-4.5車庫 \$339,900起
- Willows 面積:4,134-6,715 SQ.FT 4-7房,4.5-7.5車庫 \$464,900起
- Hazel 面積:3,958-8,616 SQ.FT 4-7房,3.5-7.5車庫 \$434,900起
- Melcan 全磚豪宅,新近建成!!!
- Bristol

強大的專業設計建造團隊!
超一流品質!保證時效!
打造優質優價,溫馨舒適的生活空間!

電話: **703-997-1618**
郵箱: info@anchor-homes.com
WWW.MyAnchorHomes.com
地址: 45448 E Severn Way Suite 100, Sterling, VA 20166

Cornerstone Mortgage Services

全職貸款專家 NMLS #213599
馬州、維州執照

專業、耐心、實在
中英文流利

郭靜
301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

憑在美國工作二十年的經驗,
竭誠為您服務!

券商代理 投資顧問 **袁博士為您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,債市低迷,都有哪些避險資產?”
- “銀行利息太低,上哪兒找穩健高息的投资?”
- 市場聯動型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何給股票指數投資設立保護機制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning
Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

Angelo USA Inc

舒洪佩蒂 註冊會計師
齊佩蒂 註冊會計師

- *專精公司、個人報稅
- *專精外國人在美國報稅
- *專精美國人外國收入、外國資產報稅
- *受理申請大學諮詢和填寫
- *代理申請各種公司、設計會計制度

Tel: (240) 506-1252, (301)340-8888 Email: samshu2005@yahoo.com
地址: 932 Hungerford Dr. #39B, Rockville, MD 20850

5-104