

北京远郊区新房成交量大涨超50%背后

黑鹳、大鸨、天鹅、鸿雁、鸳鸯、灰鹤、秋沙鸭……来自北京市园林绿化局的统计显示,2021年北京市全年监测到的鸟类达到360多万只,北京已经成为世界上生物多样性最丰富的首都之一。

北京生态环境的改善让候鸟变成了留鸟,另一群“候鸟”的生活方式也悄然生变。曾经一到冬季便南迁的旅居人群也陆续回流,来自机构的数据显示,2018年北京启动新一轮百万亩绿化造林至今的四年间,北京密云、延庆、平谷、怀柔四大远郊区新房成交量年平均增幅超两位数,其中2020年部分区增幅高达80%。2020-2021年两年四大远郊区新房总成交量比2018-2019年两年更是猛增53%,候鸟留京、旅居回流成为北京远郊区的的变化。

2018年是个分界线

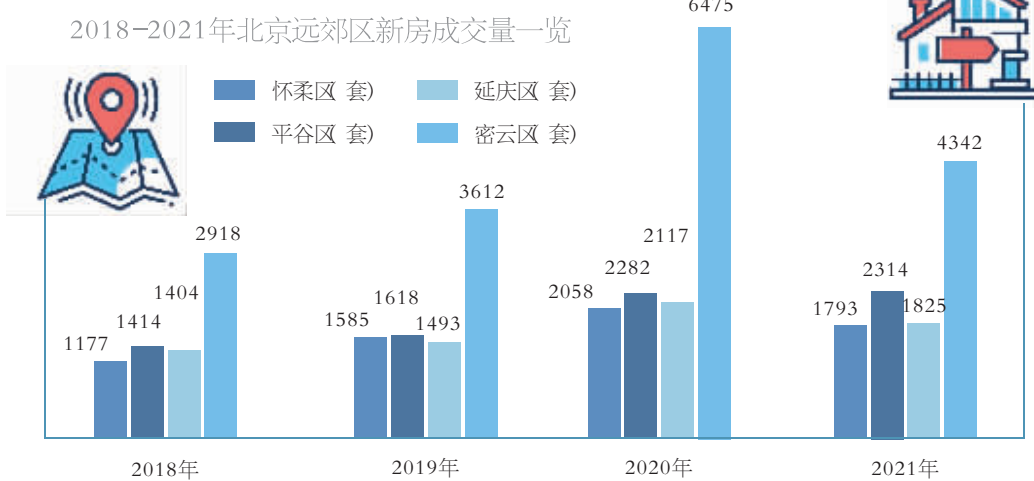
“2018年是个分界线。”张洪健,北京密云本地人,工作以后一直在密云做房产销售,在他的印象中,2018年以前很少有“城里人”来密云买房,特别是作为第二居所,但2018年以后,自己的客户开始从密云本地人,向北京城区来密云购买第二居所的人群转移。

我爱我家研究院的数据证明了这个节点:从2018年起,北京怀柔、平谷、延庆、密云四大远郊区新房成交量逐年攀升,特别是怀柔、密云两区的平均年增幅超过18%。

时间回放到五年前,也就是2017年,国务院对《北京城市总体规划(2016年-2035年)》作出批复,确立了门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区以及昌平区和房山区的山区为生态涵养区,山区走上精品发展之路。

一年后,北京启动新一轮百万亩绿化造林,提出“构建互联互通的森林湿地生态系统,为提高生物多样性奠定基础”,以及“乡土、长寿、抗逆、食源、美观”植物选择标准。除考虑景观和绿化效益外,2018年,也成为北京本轮生态环境治理的一个分界点。

“我们监测发现,除了少量的本地需求,城里的购房者到北京远郊区买房,要么就是活跃的老年人作为自己退休后的养老居所,要么就是青壮年的第二居所,交通便捷性、环境舒适度、配套友好性是他们最为看重的。”



我爱我家研究院高级分析师宋俊梅介绍,近两年成交量比较突出的密云、怀柔为例,都是北京远郊区自然条件比较好、精品发展定位走得比较快的区。“哪个区环境好、交通通达便利,哪里就是大家第二居所的首选。”

疫情确实加速了旅居回流

疫情的出现,让2020年成为北京远郊区新房成交的又一高峰。

来自我爱我家研究院的数据显示,6475套、2117套、2282套、2058套是密云、延庆、平谷、怀柔四大远郊区2020年的新房成交量,同比2019年,四个区的增幅分别为80%、42%、41%、30%,其中密云区的增幅最高,虽然在随后的2021年,四区的成交量均出现了一定

程度的回调,但总量也都超过了2019年,2020-2021年两年四大远郊区新房成交量为23206套,比2018-2019年两年四区新房成交量的15211套增长53%。

“毫不讳言地说,疫情是我选择京郊最开始的原因。”与同龄人相比,还不到四十岁的王东已经实现了财富自由。王东说,之前在南方的城市有几个长租“据点”,最近两年可谓“稀碎”。疫情的反复下,追求自由的王东开始寻找“替代品”。

经过一年的考察,他对北京远郊区有了全新的认识——“喜欢它的环境,空气好,绿化面积大,森林天然氧吧,这与前几年的雾霾状态大相径庭”。这一次王东并没有再继续选择租,而是决定“定居”,他在老唐的手里买了一套别墅。“北京远郊区的变化确实很大,不

但环境治理得到明显改善,交通等配套设施也更为健全。”王东看重的另一个因素就是交通通达度,距离自己的生活圈子更近,开车不到一个半小时就能马上投入工作或聚会。

“我们今年的客户中,20%-30%是在外地有旅居第二住所,卖掉后回到北京的,在我们小镇上叫候鸟回迁。”唐发法,密云弗农小镇的负责人,王东口中的“老唐”,在他接触的回流业主中,像王东这样的特别多,他们曾经的第二居所遍布热门旅居城市:从温暖湿润的三亚、云南,到北京后花园张家口、秦皇岛,其中有的是旅居,有的是投资,但经历了疫情、工作变迁,北京远郊区生态环境的改善、与平日生活圈子的“不断层”,是“候鸟们”回流的重要原因。

一小时抵达城区是重要配置

在王东看来,随着城市的逐年外拓,一小时生活圈的概念逐渐被认可,拥有绿色生态且交通便捷的区域,也正在成为北京人继市区之后的第二或第三居所。在这之中,诸如密云、延庆、怀柔等区,慢慢进入到大家的视野。

“每个人都有自己不同的生活方式,人的相处更多是圈层,总希望自己生活的圈子是和自己比较合拍的,这样大家就不再是简单的邻里关系。”已经退休五年的马瑞在选择第二居所的时候,没有跟风南下,在她看来,第二居所给一群合拍的人提供了自治自理的机会,无论是社区治理,还是各种文化活动,这些全部是在高标准的基础上“内生”的,幸福感、舒适度会成倍增长。“平日虽然比较慵懒,但也需要慢慢沉淀,要融入当地生活。都是城里搬过来的,不能自己玩自己的。本身就是老北京人,这样的变化也更有融入感。”

马瑞对于“旅居”也深有体会。“一到旺季,大家都是一窝蜂地涌入,旅行成本特别

高,而且出门在外也有诸多不便。女儿女婿带着外孙子来看自己一趟,往返路费基本上都得小两万。”马瑞说,如今北京远郊区的卫生、食品、安全、医疗等条件都令人放心,自己在定居密云后,也逐渐熟悉这片山水背后的故事。“北京人喝的三杯水中,就有两杯来自密云水库,他们像保护眼睛一样保护密云水库,像对待生命一样对待生态环境。”

从两三百万到四五百万

环境与交通之外,价格因素同样不可忽视。海原,2020年5月份320万卖掉自己朝阳一套单位福利分房,在延庆以210万的价格购置了自己的第二居所。

“刚退休两个月就赶上疫情,一解封我赶紧跟老伴儿说咱们郊区找个地儿吧。”海原坦言,郊区买房子主要是给自己退休找个活动得开的地儿。海原跟老伴儿对第二居所的标准,除了有王东同样的“一到两个小时”通达的要求外,200万左右也是他们的价格天花板。“我们并非有钱人,也知道北京远郊区的房子变现能力并不高,别太远是为了女儿回来看我们,200万左右是我们能够承受的极限,毕竟还是第二居所,真到老得动不了了,肯定还是要回城的。”

对于海原的这一第二居所购房标准,宋俊梅也表示赞同。“我们监测,200万-300万元的单价是城六区购房者在北京远郊区第二居所的一个理想区间。但随着生活水平的提高,这一价格区间的上线在2020年以后有所提高。”在宋俊梅看来,提高的原因既有人市产品丰富,独栋、叠拼等350万到500万区间的产品开始入市,另一个原因是随着配套的完善,购房者对于第二居所的认可度提升,愿意花更多的成本在第二居所里。

北京商报记者 王寅浩



2022 | Smart Health and Retirement Conference 智慧康养高峰论坛

指导单位 北京市卫生健康委员会 主办单位 北京市老龄工作委员会办公室 北京市老龄协会 北京商报社 学术支持 清华大学互联网产业研究院

康养新模式 老龄大健康

- ◎ 行业先锋专业分享
- ◎ 政府部门权威发布
- ◎ 龙头企业主题对话
- ◎ 社区康养服务优选计划



时间
2022年9月2日 9:00-16:00
地点
中国北京·首钢园