

# 受益生态改善 远郊小镇迎来“候鸟”留京

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新变化。



## 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,自己的客户中开始从密云本地人,向北京城区来密云购买第二居所的人群转移。

来自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,由此也让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,植物配置还要重视动物、鸟类取食、栖息生态环境的营建。

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,要么就是活跃长者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,生态涵养区承载着厚重的历史文化和美丽的绿水青山,是首都重要的生态屏障和水源保护地,是首都城市的大氧吧和后花园,在北京城市空间布局中处于压轴的位置,地位和作用极为重要。以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。“说白了,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。”

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

## 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%。

“毫不避讳地说,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。时间和资产的富足,让他对于生活态度更加有“追求”。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”。“疫情没发生之前,一年差不多要去六七趟,每次少则一两个星期,多则月余。疫情的反复,让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,卖掉后回归到北京的,在我们小镇上叫候鸟回迁。”唐发法,密云万科弗农小镇负责人,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。