

### 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。

这一点老唐也深有感触。“我每周五到周日肯定在小镇上,与业主们交流、举办社群活动,原来周日晚上一定要回到城里,虽然密云到城里平时开车只有1个多小时,但周一的早高峰不行。”城铁的开通,改了老唐“周日回”的习惯。

“周日跟社区的居民们一起聊聊天,跟小区社团的主理人们盘算盘算接下来做什么活动,踏踏实实睡一觉,早上打车15分钟到城铁站,1小时内就坐在办公室里参加早会了。”轨道交通的开通,给上班族候鸟们多了一晚的周末。

“每个人都有自己不同的生活方式,但人们的相处更多是围绕圈层,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。”

天南海北都跑过的马瑞,也对于“旅居”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,往返路费基本上都是小两万。”马瑞说,如今北京远郊的变化,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。”

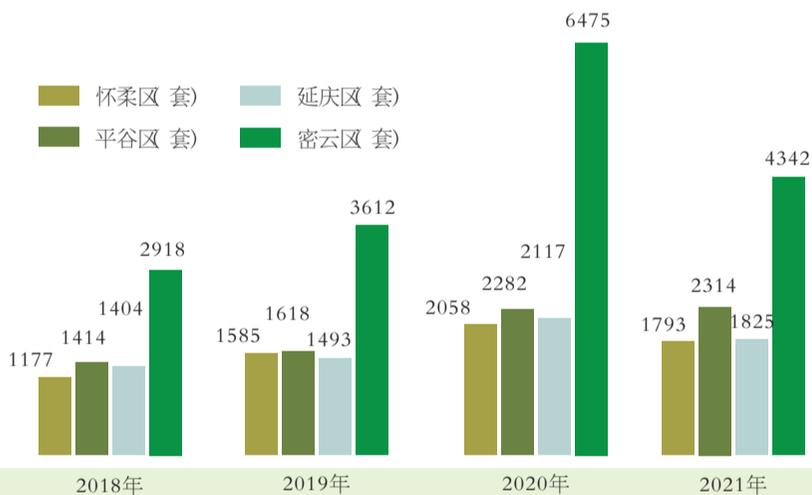


### 第二居所

给一群合拍的退休老人提供了自治自理的机会

2018-2021年北京远郊区新房成交量一览

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%。



### 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320万元卖掉自己朝阳一套单位福利分房,在延庆以210万元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,郊区买个房子主要是给自己退休找个活动得开的地儿。

“卖的房子也是原本给女儿上学的,这都上大学了,也就用不上了,再不变现成老破小了。”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,200万左右也是他的价格天花板。“我们并非有钱人,也知道北

京的远郊区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200万-300万元的单套价格,是城六区购房者目前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升,这一价格区间的上线在2020年以后有所提高。”在宋俊梅看来,提高的原因既有入市产品丰富,独栋、叠拼等350万-500万元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。

如今北京远郊的变化,卫生、食品、安全、医疗等条件都令人放心,定居密云后,也逐渐熟悉这片山水背后的故事

