



除了交通不便外,生活配套设施并没有达到和北京相匹配的程度,无论是医疗还是教育以及文化娱乐生活,燕郊至今并未达到不少购房者曾经的预期。

在燕郊买房的人,现在怎么样了

燕郊这个仅有 108 平方千米却承载了 120 万人的“环京第一城”,因北京的高房价催生了极大住房需求,据不完全统计,每日有接近 40 万人通勤于北京和燕郊之间,燕郊成为名副其实的“睡城”。

在政策和疫情的双重影响下,燕郊的房价在经历了 2017 年的疯狂后迅速跌下神坛,房价腰斩,楼盘无人问津,中介去楼空,很难想象和房地产行业一样顶不住的还有那些拿着自己全部身家押宝燕郊的购房者。

2021 年的冬天,社交媒体上,燕郊断供的信息纷至沓来,甚至还有人发帖表示,自己要白送房子。

压垮他们的不仅仅是骤降的房价,更是艰难的生活。

梦起

老丁是燕郊本地人,父亲是上世纪 60 年代跟着北京外迁企业来到的燕郊,“后来上世纪 80 年代初期,好多企业回迁北京,我爸爸他们单位没回去,我们家也就留在了燕郊。”

在 2000 年之前,燕郊的房子基本上以农村自家宅基地和工厂企业自建房为主,那个时候人们也没有买房子的概念,都是单位福利分房。

老丁回忆是 2000 年后燕郊才逐渐有了商品房的概念,而最初根本没有人买,反而是别墅项目由于价格便宜,距离北京近,卖得还不错。甚至还有娱乐明星来燕郊买别墅,他们过年时开业主联欢会,老丁远远见过一眼,看不清楚,不知道是谁。

“但那会儿没有那么多北漂来燕郊买房,虽然便宜,但是交通并不方便,后来听说有个地产老板砸了几千万把公交线路引到燕郊来,这才让人们开始发现了燕郊。”

2005 年,老丁买断工龄提前

退休了,闲不住的他自己焊了一个三轮车卖煎饼,那个时候煎饼卖 2 块钱一套,自己带鸡蛋还能便宜 5 毛钱。

就这样每天推车卖煎饼,老丁眼瞅着大片的玉米地上起了楼房。

公交车停三次就能到北京,上高速 20 分钟到北京,25 公里到天安门广场,这些当年被开发商写在售楼广告上的话,并非虚假广告,确实如此。

2010 年到 2015 年间,北京市陆续出台调控房产政策,从商品限购,到缴纳社保年限,再到通州最严限购令,房价也是翻着跟头地涨,错过了最佳购房时机的北漂发现了燕郊这片宝地。

环京概念继续被热炒,2014 年 11 月,燕郊房价冲破了 1 万大关。彼时,北京房价也才 3.5 万,深圳还是 2.4 万,杭州只有 1.7 万。

“燕郊的房子一下子卖疯了,一天一个价,最开始一天涨几十块钱,后来一天就能涨一百块钱。当年房子没人要的时候,开发商雇司机包车往燕郊拉人看房,来的都是老头老太太,后来房子好卖了,中介都在高速口卖房。”

老丁的煎饼也卖疯了,他看着房子涨价,自己的煎饼也从 2 块钱涨到了 5 块钱,老丁不仅给三轮车装了个马达,还给老伴也焊了一辆。

就这样,燕郊的房价一路走高,二手房从最初的几千元,到 2016 年的接近 3 万元,新房则更贵。

疯狂的日子持续了不到一年,2017 年 6 月,廊坊限购政策升级:本地户籍只能拥有 2 套住房,外地购房客需满足当地连续 3 年社保或纳税证明,才能在当地购买 1 套新房。一下子,燕郊的房子就不香了。

梦醒

小吴是甘肃人,大学就是在燕郊上的,对燕郊有着比较深厚的感情。

大二开始,小吴便开始创业,积累了第一桶金,便在燕郊买了第一套房子,随后又买了第二套。

但由于创业出现了问题,需要经费,小吴很快变卖了两套房产,来填补工作的亏空。眼看着燕郊的房价飞起,事业稍有起色的时候,小吴决定再买一套。

在买第三套的时候,小吴甚至没来得及看房便交了钱。他还记得是 2017 年的 3 月,那是一套不到 80 平米的二手房,整套房子 229 万,由于自己不是首套房,卖家的房子也未满两年,小吴付了 105 万的首付款、21 万的税费、7 万元的中介费及过户费用,向银行贷款 124 万,每月需要还 8000 元左右。

当时有房产专家预测,燕郊的房子恐突破五万元大关,小吴买房子的时候甚至都没看到房子,就给中介打了钱。

就是这套房,在购房后短短的一年时间,房价缩水了一半,小吴想再卖掉时,发现卖不掉了。

没有买家,每月还要还 8000 元的月供,由于疫情的影响,小吴的事业再度出现了问题,身边不少居住在燕郊的购房者选择了断供,曾经自诩为“成功人士”的小吴无奈也走上了断供的路。

断供这条路其实很简单,就是按月不给银行打钱,银行会每月敦促还款,大概持续不还半年时间,银行就会启动起诉程序,通过法院冻结房屋,然后走法拍程序最终拍卖掉这套房产。

法院给小吴的那套房子的评估价为 130 万元,法拍时是 88 万元的起拍价,第一次还流拍了,只好再次降低了起拍价格,最后以 101 万元的价格成交,小吴清楚地记得,自己的房子在法拍中只有两个人出过价。

有数据显示,2020 年全年燕

郊的二手房屋成交量为 200 余套,和之前火爆的情况产生了巨大的反差。

人民法院资产诉讼网显示,截至 12 月 16 日,在不剔除重复拍卖的情况下,2021 年燕郊法拍房数量为 818 套,为 2020 年全年的 1.6 倍,是 2019 年全年的 4.4 倍。

梦断

人们买房子,从来不只是买一个睡觉的地方,他们买的,是一份对资产的未来憧憬,和对幸福生活的期待。

“在燕郊住了 4 年,有点想放弃了。”肖女士和爱人 2015 年在燕郊购买了一套二手房,目前每月还要还 6000 元左右的月供,肖女士对中国新闻周刊表示,虽然自己没打算断供,但是也不想再在燕郊生活了。

肖女士夫妻二人都在北京工作,通勤成为了最大的问题。虽然公交车三站就可以到北京,可以顺利接驳轨道交通和北京的城市交通网,但是拥堵的道路让每日通勤者苦不堪言。

“等到车不见得上得去车,车上的拥挤程度难以用语言形容。”

“多睡十分钟,多堵半小时。”这基本上是每一个在燕郊居住的通勤者的共识,由于进京道路少,通勤人量大,进京后和通州早高峰的流量合并后,路上拥堵情况加剧。

不仅如此,疫情后由于燕郊地处河北,进京实行严格检查政策,所有进京者在检查站会耗费掉大量的时间和精力,三番五次的核酸检测,动辄变色的健康宝,都让往返于两地的通勤者感到绝望。

除了交通不便外,生活配套设施并没有达到和北京相匹配的程度,无论是医疗还是教育以及文化娱乐生活,燕郊至今并未达到不少购房者曾经的预期。

就不说中小学和高校了,幼儿园的质量都和北京的没法比,价格却并不便宜,教学质量很一般,肖女士决定年后将女儿的幼儿园转到北京去。

北京有雾霾的时候燕郊也有、北京下大雨的时候燕郊也淹、北京物价高燕郊也不便宜,但是北京有的文化氛围、高水平教育、医疗,以及更好的居住生活环境,燕郊都没有。

2020 年 5 月,燕郊开始实施人才引进计划,大专以上学历,缴满一年社保即可在燕郊落户买房,但买房者依然寥寥。

肖女士对中国新闻周刊表示,自己听过最多的一个谣言就是,“北三县要划归北京了。”这个恐怕说不少燕郊购房者的梦想和愿望。

其实,与其他房价暴跌的城市不同,在今天燕郊有着实打实的刚需,还肩负着疏解北京非首都功能的任务,依然还是北京人口外溢红利最多的环京地区。

今年 6 月,北京地铁平谷线燕郊段已经开工,据悉将于 2025 年建设完毕,贯通后将串联燕郊和北京,但是不少在燕郊生活和居住的人们已经不想等了。