

京津冀一体化升格国家战略，让一直处于“单相思”的保定等城市看到了希望

对接北京：一种相思，别样需求

相关链接

京津冀一体化不应变成房地产盛宴

京津冀一体化终于迈出小小的一步：4月3日，廊坊市政府与北京西城区政府就未来的合作意向举行座谈会。值得关注的是，在京津冀一体化的背景下，人未动、市场未动，楼市先动了起来。

京津冀一体化的细节尚未敲定，一贯平淡的河北楼市开始不平凡起来，到保定买房、到燕郊置业、到廊坊看房，成为这段时间以来的楼市看点。

就连低迷的股市也瞬间找到了突破点，京津冀概念股已经连续多日上涨。而在这些概念股中，房地产、水泥、工程建设等股票更是领涨先锋，一些地产股票甚至一度涨停。

今年全国两会前后，京津冀一体化的概念已经热得发烫，并带动河北部分城市楼市迅速升温。尤其是在3月26日，《河北省委、省政府关于推进新型城镇化的意见》、《河北省新型城镇化规划》公布之后，河北的保定、廊坊、石家庄、唐山、张家口、承德、秦皇岛等城市都被赋予了一体化的职能规划。

3月27日，多家房地产网站都将保定承接首都部分行政事业功能的消息挂在了头条。巧合的是，3月最后一周，保定举办春季房展，河北省这两个文件出台前后，房展呈现出截然不同的行情：文件出台前看房者寥寥，文件出台后大量看房团涌入，开发商趁机随行就市，有的楼盘单价上涨超过10%。到了3月最后两天，一些大的看房团人数过千。几乎每个楼盘的销售人员都信心满满地推销：赶快买，买了就赚了。

根据河北省保定市住建局的统计，2013年，当地共办理商品房预售合同登记备案14786套，而今年3月1日至24日就办理了3474套。不到一个月的备案数量相当于去年的近四分之一。除了保定，涿州、固安、燕郊、香河等北京周边地区都纷纷出现楼市的利好。

北京一家大型房地产经纪公司的门店经理告诉中国青年报记者，他所在的门店在北京东四环，不少周边社区居民都过来咨询河北的房价是不是要涨。让这位经理哭笑不得的是，他所在的房地产经纪公司根本就不做河北的房地产业务。北京中原地产首席分析师张大伟不认为河北相关城市的楼市成交量明显增加，但认为确实出现了场面上的热闹景象。

资本市场更加灵敏，消息传出之后，京津冀的地产板块就资金突起。3月20日，沪深两市有17只股票涨停，这其中，地产板块就有4只股票涨停，38只股票飘红。这个势头至今仍在延续。4月2日，两市地产板块中有8只股票涨停，多只股票涨幅超过9%。

近年来，只要出现与房地产沾边的信息、政策，都会成为搅动楼市的魔法棒。

“区域城市规划的本意当然不是房地产。”中国青年政治学院经济系主任林江告诉记者，京津冀一体化的规划，其目的有两点，一是为了减轻北京的城市负担，另一点则是构建区域产业链条，发挥京津冀这个区域的比较优势。

在林江看来，京津冀一体化的政策确实会将北京的一些产业、人口转移出去，在周边城市形成一定的房地产需求，但如果产业还没转移，房价先涨起来了，对城市自身发展不会有好处。

中国社科院经济所研究员汪丽娜告诉记者，土地是产业发展的基础，如果地价上来了，房租也就随着上涨，产业发展所需要的各项基础都会随之水涨船高。

但从眼下河北多地楼市的表现来看，房价看涨的预期已经形成。在林江看来，房地产的资本属性最强，当一个地方出现产业集聚的时候，对土地、房产会形成切实的需求，尤其是在信息不对称的情况下，很容易引发投资冲动。

“从整个国家层面来看，高储蓄率的问题一直没有得到根本性的扭转。对普通人来说，有什么好的投资渠道呢？”汪丽娜说，国外很少有这样的情况发生。完善的财税、产权交易制度会让投资者算账，算一下买房会有多大交易成本、持有成本，往往这样计算之后就会发现，投资房产不是那么划算。但在中国，算来算去都只有楼市，这些年的经验更是让大家觉得，投资楼市最靠谱。

不过，数据往往并不支撑其预期与经验。以保定为例，根据中原地产提供的数据，2013年1月至11月保定商品房累积成交150.919万平方米，平均每月保定去库存化14万平方米。按照目前的可售面积584万平方米计算，保定去库存化时间高达42个月，是北京6倍的。

这也就是说，即使保定目前不再建设新楼盘，现有的库存也需要3年半的时间才能消化掉。

“可以说，这次发展等河北部分城市房价突涨，暴露出了我们经济发展中的问题。”中国社科院工业经济研究所工业投资与市场研究室主任刘勇说，这些年房地产的发展让大家觉得这是最有效的投资。

在刘勇看来，在京津冀一体化政策尚未出台的情况下楼市先涨，并没有太多可以惊讶的地方。市场经济的核心就是价格，而价格背后则是趋势、预期。

到目前为止，京津冀一体化的大规划中，仅有河北省拿出了具体的方案，北京、天津还没有具体表态。而从历史来看，京津冀一体化始于1984年，甚至在2004年还形成了加快推进的“廊坊共识”。但30年下来，一体化的推进成效并不明显。

“这个事情没那么简单。”汪丽娜说，北京想转移出去的产业是不是别人想要的产业？有多少产业可以转移出去？这些问题都不是一个城市一厢情愿能完成的。长三角、珠三角都是靠产业集聚发展起来的。京津冀地区能够把3个地方串起来的产业是什么？靠什么来促成3个地方的一体化？类似的事情曾经在北京市出现过。

2010年初，有消息说，北京市将通州区定位为次中心，北京市政府的一部分部门要搬迁到通州，结果造成通州房价的暴涨。大量购房人涌向通州，有的甚至不看房就买，办完过户手续当天就挂牌加价出售。在那一轮的购房大潮中，通州投资购房占比高达四成。结果在2011年的楼市调整中，通州很多区域房价腰斩。

汪丽娜表示，北京市试图将部分行政职能转移到通州，都尚且没有做到，又能有多大可能将部分行政职能转移到河北？“在此次京津冀一体化的推进中，只有河北出台了规划，北京、天津还没有明确方案。”林江说。政府部门本应做得更好、更快、更统一、更透明地公开信息。

在一些专家看来，这段时间河北部分城市房价的上涨更像是炒作。林江认为，如果京津冀一体化最终成为现实，房地产业会有发展，但房价也未必会像这段时间一样暴涨。而如果最终没有成为现实，涨起来的价格还会回归。

那么，什么时候中国人对房地产的热情会降下来？“这还需要时间。”汪丽娜说，改革开放之初，大家都在倒东西，市面上缺什么就倒什么，房子也一样，只不过是大宗的商品而已，等什么时候房子也供大于求了，也就没人倒了。那个时候，大家对房地产的热情就会下来。



保定与北京、天津、石家庄的相对位置。



在北京新发地保定高碑店农副产品物流园区建设现场，一张写有“承接北京产业转移第一站”的宣传海报格外引人注目。

□ 本报记者 赵洪杰 刘江波

在保定生活了5年的外地人江山觉得，这座城市就像阿桑的一首歌名——“一直很安静”，但这个春天，保定很不安静。

3月27日，新华网一则《河北省新型城镇化规划》明确保定将承接首都部分行政事业单位功能转移的消息，令人认为此前保定将成“政治副中心”说法得到部分证实。这个沉寂已久的城市一时万众瞩目。

这些年，保定的房价一直很平稳。但在3月27日，只用了一天时间，江山去年买下的期房每平方米从5250元涨到了5950元，这个上林风景小区位于保定北二环西首，售楼处当天接连调了三次价格。这几天，他又留意了一下房价，最新的报价是7500元。江山说，小区业主群里有人留言，“对于保定而言，这一切似乎显得很真实。”

保定城的躁动

现在，每天有90多趟列车往返北京保定两地。北京人陈昭从140多公里外的北京坐高铁过来，一出手就买了8套房，他说：长远来看，保定肯定能从京津冀一体化中获益，我是长线投资。

2014年4月3日，保定难得没有出现雾霾天气。离保定东仅4公里的北市区七一路东湖南，“未来城”售楼处人头攒动，销售人员忙得脚不沾地，不耐烦地对询问的人说：“没有房了，早已经卖完了，如果有意向，就先留下联系方式，等新开的盘吧。”

北京人陈昭有些累了，正坐在沙发区休息。几天前，他和5个朋友从140多公里外的北京坐高铁而来。现在，每天有90多趟列车往返两地。在火车站下车后，他们就直奔“未来城”。当时恰逢周末，售楼处排起了长队。

“这里离市区十几公里，配套完善起来至少三四年时间，房价却已经从每平方米5000元涨到8000元了，我们觉得涨得有点凶，没买。”

他和朋友们又去了北二环的北部新城，那里新开的楼盘扎堆。他发现疯抢房子的热潮，几乎席卷了这里所有楼盘。但他庆幸自己在“朝阳首府”找到了5000元左右的房子，他付了半款，当机立断从该小区买了2套。另外的“战果”是：从相近小区买了4套，又在保定市中心地段以8000元的单价买了2套。

“长远来看，保定肯定能从京津冀一体化中获益，我是长线投资，就算不涨，公司在保定也有业务，自己留着用呗。”他说。8套房到手，他对未来城还是有些舍不得，因为高铁站附近目前只有这一个高档小区，再回来才发现已无房可买。

实际上，当天保定市长马誉峰约谈了当地10家开发商，马誉峰表示，房企和广大群众要保持头脑清醒，理性对待房价上涨现象，政府要加大对房地产市场的监管力度，房地产企业不要做贪图小利而损害保定形象和群众利益的事。“未来城”的开发商参加了约谈会。

出租车司机老刘说，自今年3月19日保定被传为“副中心”以来，他每天都要拉大量投资者进入保定各个售楼处。河北省推进新型城镇化的规划被公布一周来，人数不断递增。

记者了解到，从2007年至今，保定市每年人口净流入约2万，土地供应量大于人口需求量，而且保定北部和东部一直在建设新城，有大量未开发土地，因此这轮楼市行情把未来两三年的需求和上涨空间都透支了，保定楼市未来几年并不乐观。

125公里以外的石家庄，河北省住建厅信息中心工作人员告诉本报记者，河北省新型城镇化规划》是有媒体拿到稿子后先发布了，文件并未最后定稿相关。

河北省发改委一位相关负责人接受媒体采访时称，河北此举是因中央已经确定北京要疏解功能。全国各地都想承接，河北离得最近，最有条件和能力。“承接不可能没有规划，无序承接，大家都抢。你愿不愿意到保定，愿意到秦皇岛，也可以。媒体一炒作，让我们很被动。”

大树底下不长草

对接北京，是保定多少年的梦想。但北京的集聚效应远大于其扩散效应，与此同时，城市间的行政级别不对等，也为对接带来了障碍。

保定人的生活节奏也被打乱。江山有两个朋友也想在他所在的小区买房，副中心传言出来后，两个人都去选房子，其中一位交了首付，另一位犹豫一下，没想到几天之内每平方米就上涨了1000多元，这个朋友后悔莫及——手里的钱已交不起首付。

“我观察了一下，百分之六七十分的买房人还是本地的，他们感觉到恐慌了，刚性需求提前释放。”陈昭说。

东风路是保定一条东西向的主干道，江山的宿舍在保定东头，公司在西头，“上升到国家战略后，长期来看对保定肯定是好事，但就怕工资水平赶不上物价涨幅。现在，车辆就已经越来越多，非高峰期也开始堵车了。”

这种复杂情绪在保定人身上特别明显。在记者的随机采访中，保定疯长的房价往往成为受访者谈论最多的话题。

“现在在保定平均工资就是两三千，房价涨这么厉害，下一步物价会不会也要涨？这个工资水平可不行。”

2013年，保定GDP总值为2680亿元，在河北省排名第五；人均GDP约2.4万元，在河北的11个地级市中仅排名第10。与北京相比，无论是从经济产值还是居民生活水平，都相差甚远。

“北京、天津的经济体量比河北大得多，行政力量强，对各种经济要素吸引力更大。”河北大学经济与管理学院院长王金营说。对此，不少保定人认为，这叫“首都灯下黑，大树底下不长草”。多年来，不被允许发展重化工业，不能种植耗水量大的水稻，不得放牧，保定在艰难地找寻自己的发展路径。

李文江是在北京打拼了20年的保定高碑店人。随着北京的日渐拥堵和环境恶化，这让他越来越不能忍受。于是，他选择回到老家设厂，住回到出生的村庄。

“在家里开的这个钢厂，如果不是实行承包制，根本就留不住人，北京的工资虽仅仅比我这里高出300-400元，但是本村的很多劳动力还是去了北京。”李文江说，北京的集聚效应远大于其扩散效应。

不仅仅是保定，河北环绕两大直辖市，并担有捍卫首都政治使命，却始终头戴发展滞后的帽子。2005年亚洲开发银行曾提出“环京津贫困带”一说。公开数据显示，繁华的北京周边环绕着河北省的25个国家级贫困县、两百多万的贫困人口和最后一批隐层深山的村民。其中，保定2013年城镇居民人均可支配收入2181元，农民人均纯收入8675元，均低于全国平均水平。

对接北京，就成了保定多少年的梦想。早在2009年，为了对接京津，保定市成立了对接京津领导小组办公室。在保定看来，这是一个规格很高的临时机构，由书记、市长亲自抓，办公室主任是主管副市长，借此期望和北京对接，承接产业转移。与此同时，在保定市不同职能部门，同时成立了十几个对接京津办，期待在各个领域全方位对接。

2011年，首都经济圈被明确写入国家“十二五”规划纲要。河北省则顺势而为，提出了环首都经济圈规划。河北省各相关下辖市均在发改委成立了环首都经济圈办公室，以期全力对接京津，借势京津的辐射带动力。

“北京当时并不高兴，河北后来只能加上‘绿色’两个字。”一位不愿具名的知情人士告诉记者。也正是因为只有河北一厢情愿，北京并不积极，多年来，京津冀一体化进程并不理想。

城市间的行政级别不对等，也为对接带来了障碍。据公开报道，2011年5月，河北省编制环首都绿色经济圈规划，当年6月在保定召开了首届环北京都市圈城市发展峰会。当时来京参会的有河北省环首都绿色经济圈建设领导小组办公室的领导，但北京市政府部门并没有人出席这次会议。

“协同发展”带来新机遇

2月26日，习近平总书记在京主持召开座谈会，明确提出京津冀协同是重大国家战略。随后，河北省关于推进新型城镇化的意见稿提出，将打造京津冀三角核心区，做大做强保定城市规模，以保定、廊坊为首都功能疏解的集中承载地和京津产业转移的重要承载地，与京津形成京津冀城市群的核心区。

积极对接的背后是对发展的渴望。对接北京，几乎北京周边每个城市都在构想。

以保定为例，该市2014年政府工作报告指出，把承接北京功能疏解和产业转移作为保定跨越发展的引擎和引爆点，建设高等教育、医疗卫生、养老服务功能承接区。

日前，保定市政府新闻发言人、市政府秘书长刘峰在接受媒体采访时曾表示，保定市已经成立了以市长为组长的对接京津领导小组，确定了一名市级领导常驻北京，及时做好对接京津联络工作。

此外，张家口市则借助与北京共同申请冬奥会契机，积极承接相关产业转移。同时，该市出台了《关于进一步加强与北京合作合作的意见》，并与北京市国资委签署《关于加强经济合作、促进产业发展的框架协议》，推动与北京对接合作的深入开展。

目前，与北京隔永定河相望的廊坊也将积极推动与京津交通设施的通联对接，并在城市、土地、产业、生态环境等规划上与京津冀协同发展要求对标，与京津相关规划对接。

显然，对于周边城市而言，“对接北京”从来都不是一个抽象的概念，而是表现的非常具体。

2月26日，习近平总书记在京主持召开座谈会，专题听取京津冀协同发展工作汇报，明确提出京津冀协同是重大国家战略。此后，北京也开始向周边城市抛出橄榄枝。

据新华网报道，4月3日上午，北京市西城区党政考察团前往河北廊坊，与该市就经济和社会事业领域合作开展洽谈，签署全面战略合作发展框架协议。而此前舆论密集关注的北京动物园批发市场“动批”外迁地址，协议中并未明确提及。

与此同时，也有媒体曝出，争取“动批”的另一个竞争者则是高碑店所辖副县级建制镇——白沟。次合作既可以视为作为一个突破，但同时也可以窥见各地对于北京外迁资源争夺之激烈。

多年未“牵手”成功，这次的情况显然有所不同。在京津冀一体化热炒数十年后，这一次，对于保定、乃至河北而言，感受到的是对接北京的梦想似乎已经照进了现实。

保定再一次看到了机遇。此前，保定市长马誉峰在接受媒体采访时表示，保定具有独特的区位优势、交通条件、产业基础和资源禀赋，是承接京津功能转移的首选之地。

记者查阅公开资料发现，保定的总面积超过2.2万平方公里，相当于1.35个北京，总人口达到1100万，下辖4个区、18个县、3个县级市，是国内辖县最多的地级市。长城、英利、风帆等大型产业奠定了良好的工业基础，具备较强的承载能力、产业发展基础较好。京保合作基础广泛等。此外，保定还有辉煌的历史。在中国城市权力版图沿革中，有过举足轻重的地位。

消息一出就炸开了锅。王金营对本报记者表示，“这说明自上至下对于保定的优势是有共识的。”在区位优势方面，保定与北京、天津三角相倚，相距均在140公里左右。同时有适合居住开发的广阔平原。

“保定历史文化太丰厚了，现在河北大学、华北电力大学、河北农业大学都在这，来河北就一定要到保定。”采访过程中，出租车司机老刘自豪地说。

“如果保定想承接首都部分行政事业单位、高等院校、科研院所和医疗养老等功能疏解作用，无论从规划还是市政建设上，保定还需要极大提升城市硬实力。”王金营认为，保定政府要做的是提升公共服务水平，通过一体化发展让老百姓受益，才能筑巢引凤。

“转”“接”之间，博弈开始

北京想解决自身的“大城市病”问题，河北不想承接北京产业转移。低端污染产业，北京不要，承接地也“嫌弃”。面对公共资源的巨大差距，在具体的操作层面，一转让一接，利益如何调整，将是一个挑战。

其实，京津冀一体化已提出多年，但也同样耽搁了多年。早在2004年，国家发改委就正式启动“京津冀都市圈区域规划”编制，不过，十年过去，这一规划依然没有面世。现今，伴随着京津冀协同发展升格为国家战略，对于京津冀三地而言，面对公共资源的巨大差距，在具体的操作层面，一转让一接，利益如何调整，将是一个挑战。

“在京津冀协同发展过程中，一个非常重要的问题就是北京中心城区聚集了大量的功能。职能过度集中的同时，也就带来了大城市病的问题。”北京大学首都发展研究院院长李国平告诉记者。

现实中，京津冀都市圈面积21万平方公里左右，彼此间公共资源差距很大。比如，教育资源方面，在全国排名前50位的大学中，北京独占9所，天津两所，河北一家都没有。医疗资源方面，全国百名最佳医院中北京独占26个，天津只有3个，河北则没有医院入院。同时，央企也高度集中于北京。

李国平表示，为了缓解这一问题，他提出了多中心发展的概念。“这些中心不仅可以分布在中心城区的外围，比如区县；而且也可以是突破城市范围的多中心发展，比如在河北或者是天津。至于保定，本身就是一区域性中心城市，只是不能在前面加上类似‘政治副中心’这样的定语。”

此前，国家发改委一位不愿具名的官员在回应媒体采访时说，国家发改委正在紧锣密鼓地编制《首都经济圈一体化发展规划》，该规划将明确提出，将非首都核心功能的产业逐步疏解转移到周边地区，但该规划并未涉及“政治副中心”的概念，“将高等院校、科研院所和医疗养老等功能疏解出去没有问题，但将部分行政事业单位搬迁出去还没有定论。”

但现实的逻辑在于，在财政分灶吃饭的背景下，北京是否有这样的压力或是动力来推动其将部分职能外移，又会转移什么？而对于转入地而言，对于北京的外迁项目有没有足够的吸引力，又是否具有足够的承接能力？更为关键的是，在“转”与“接”之间，彼此间的利益该如何协调？

显然，这些并非行政命令所能奏效。李国平认为，在京津冀一体化发展过程中，产业的调整应当先行，因为产业是最为市场化的。同时，一些关于文化、教育、科技等功能，也并不一定完全都在北京聚集。

“无论是北京推动产业转移，还是河北主动对接，都是推进京津冀一体化的一个环节，但双方的出发点可能不一样。”王金营表示。

在王金营看来，北京主要是为了解决自身存在的“大城市病”的问题；而对于河北而言，主要是想通过承接北京产业转移，来促进当地经济发展。最终的结果，应该是区域内实现产业的转移，但又不能阻断区域的发展。

但就环境的承载力而言，带来污染、资源消耗的产业如何转移也需要双方仔细考量。从之前《经济观察报》报道的北京拟转移的千家企业名单看，被分流的企业中，多为污染严重的小微制造业。对于承接地而言，这显然不是他们想要的。比如，廊坊就明确提出，“北京不要的低端污染产业，廊坊也不能要”；保定市长马誉峰也曾明确表态，对首都不利的项目保定不会上，对保定不利的项目，也不会上。类似这样的博弈，势必还将继续下去。

“迫于环境、资源等因素，北京是有压力，但这个压力是渐次的压力。这肯定需要一个过程，不会一蹴而就。产业转移过程中，不仅仅是整个首都过度聚集功能的疏解，也是京津冀工业结构的调整。”李国平说，“首先要采用市场化的办法，再就是要有一个顶层支持，仅仅靠一省一市肯定不行，一厢情愿也肯定不行，需要做到共同利益最大化，兼顾到各地的均衡和可持续发展。”

(应受访者要求，江山、陈昭均为化名)

(摘编自2014年4月4日《中国青年报》报道)