

“10万元买8套房” 河南鹤壁“低”房价上热搜背后

10万元买8套房，最便宜的一套1000元，一男子在鹤壁买房的经历，一度冲上了微博热搜第一。鹤壁这座知名度并不算高的河南省设区市，迅速引发了关注，与此同时，“鹤壁会不会成为下一个鹤岗”也引发广泛讨论。

鹤壁当地的房产中介表示，鹤壁的老城区确实房价很便宜，但并没有网上说的“10万元买8套”那么夸张。鹤壁市宣传部门工作人员回应记者称，“市里已经注意到了这个问题，我们正在开会研究此事，对于此事将尽快给出回应。”

易居研究院研究总监严跃进表示，此次购房者购房后作为仓储使用，恰恰说明老旧二手房有了新的用途。对于人口净流入或者说城市知名度偏弱的城市来说，不妨从中挖掘机会，对老旧二手房的再利用形成更好的规划。建议系统地对此类存量住房进行盘活，进而培育城市发展的新价值和新的机会。



10万元买8套房？ 房主：最初是为了网店生意找仓库

公开资料显示，鹤壁市是“封神榜”故事发生地，商朝首都朝歌、战国七雄之赵国都城中牟均位于鹤壁市区。鹤壁是东亚民族姓氏的重要发祥地，林、石、卫、康、殷姓及韩国(朝鲜)康氏、琴氏等姓氏均起源于此。

同时，鹤壁也曾是一座煤炭资源型城市，随着资源枯竭和人口外流，老城区大量房屋空置。

从2020年9月开始，丁乐在鹤壁陆续买了12套房子。丁乐是北京人，开网店做生意，最初为了找仓库，开始在网上关注各地的便宜房子，在河北保定、唐山和浙江绍兴买过几套10万元以下的房子后，他选定了河南鹤壁。

丁乐表示，最开始的那8套房一共花了10万元，最便宜的一套房价1000元，中介费1000元，加起来才2000元。

丁乐在鹤壁买第一套房子，更是通过一种看似不可思议的方式——网购来完成。“房主发来房子的视频和照片，我在网上查了实景图，看起来是一样的，周围还挺热闹，就把钱打过去了。他把房本、身份证之类的拍了照给我发过来，就算(初步)买好了。”

丁乐表示，与他一样选择在鹤壁买房的外地人不在少数。丁乐所在的一个“外地人鹤壁买房”的微信群里，有近400人，“大部分都是鹤壁买房的外地人，也

有一些鹤壁本地的房东和中介，还有我在鹤壁时认识的人。”

据丁乐观察，这些人中，有相当一部分与选择去鹤岗、乳山居住的人一样，属于“靠一根网线就能生活的人”，比如自媒体写作、视频创作、炒股等等，“还有带着孩子靠刷单挣钱的。”

丁乐甚至还碰到过从北京、上海退休后选择到这里生活的老人，“不过这是少数，是特例。”还有不少人，选择在鹤壁买完房子，继续回大城市打工，任由房子空着。“大城市房价高，买不起，花一两万在这里买套房子，会觉得自己也有房子了，心里踏实一些，可能是这种心态吧。”丁乐说。

鹤壁是否会成为下个“鹤岗”？

专家：两地有差异性，上热搜或迎新机会

随着鹤壁因为“低”房价引发关注，鹤壁是否会成为下一个鹤岗，也成为许多人讨论的话题。

在丁乐看来，鹤壁和鹤岗还是有着本质不同的：鹤岗是一个资源枯竭型城市，人们因为资源而聚；而鹤壁有着自己的工业基础和产业——鹤壁先进的电子工业为中国载人航天计划提供了通信设备技术支持，世界上最大的射电望远镜FAST核心部件由鹤壁制造。此外，作为全球最大的金属镁基地，鹤壁的金属镁新材料还应用于智能手机、航空航天及导弹领域。“有这些产业基础，人不会散，房价不可能像鹤岗那样。”

同时，丁乐认为，鹤壁的气候更加宜居。“这里的人很淳朴，也很有人情味，便宜的老旧小区，周边配套也很完善，我不觉得鹤壁会成为鹤岗。”

易居研究院研究总监严跃进也关注了这一事件。他表示，“10万元买8套房子”使房地产行业继续关注城市房价“鹤岗化”问题。

严跃进告诉记者，“10万元买8套房”瞬间成为热点事件，也在很大程度上使得部分城市低房价现象受到关注。和此前鹤岗低房价事件对比，其实有相似性。此类城市总体属于人口净流入或者说城市知名度偏弱的城市，二手房的盘活效率较低，同时低价二手房供应相对比较多，这都使得二手房的价格相对较低。“这是多种原因所造成的，但有一点需要说明，此类城市新房项目也没有想象的那么低，但是一些老破小二手房确实价格很低。”

同时，严跃进表示，鹤壁和鹤岗之间，还是有差异性的。鹤岗的问题，和人口外流等有关。鹤壁虽然也有人口外流现象，但也和鹤壁本身区县比较少有关系。区县少的设区市，往往楼市表现确实偏疲软。同时鹤壁的人口流出和鹤岗的人口流入方向或会有差异。

“对于鹤岗化的问题，当前被持续提及。在今年房地产市场的大环境下，也还是有一些新的启发点。各地确实要关注此类低房价的现象，其背后和人口规模偏少、年轻人数量偏少等因素有关。若不积极关注，城市发展很容易进入萎缩型的尴尬地步，因此要重视此类问题。”严跃进说。

“地方政府可以从此类热搜事件中挖掘新的机会，比如说宣传低房价、低生活成本的优势，积极引导各类新兴产业和新资源。各地对于此类老旧二手房的再利用应该有更好的规划，要系统地对此类存量住房进行盘活，进而培育城市发展的新价值和新的机会。”严跃进分析道。

(成都商报)

真实的鹤壁房价 新区和老城区房价相差数十倍

“10万元买8套房子”一事冲上微博热搜后，丁乐也一直在关注网上的消息。对于鹤壁房价到底有没有这么低，很多人都有疑问。

对于这个问题，丁乐也有自己的看法：“鹤壁的房价确实低，但只是这部分区域，尤其集中在山城区和鹤山区——都是鹤壁市的老城区。随着新区建成后，人们逐渐向新区转移，原本坐落于矿区的老城区受到冷落，房子鲜有问津，房价自然就低。”

丁乐表示：“人口转移到新区，新区的房价水涨船高，老城区的房子因为人口外流，自然就会便宜。1000元一套房子，10万元买8套房子，一个是因为我买的时间相对早一些，另一个我算是‘捡漏’，我不挑，不太在乎房子是新是旧，小区和房子内部

环境如何，只要价格合适就会出手。”

因此，在丁乐看来，他“10万元买8套房子”的经历算是“特例”。“不过，花两三万、三四万元，在老城区还是能买到比较合适的房子的。”丁乐说。

记者采访的两位鹤壁市房屋中介的看法，也侧面印证了丁乐的说法。尽管对于“10万元买8套房子”，两位中介都觉得不可能，但他们也都表示，在鹤壁老城区，两三万、三四万元就能买一套的房子确实不少。

“只不过这些房子的年份都比较老，20世纪80年代、90年代的居多，甚至还有20世纪70年代的，房屋面积也比较小，一般差不多四五十平米，一居或者两居。”一位房屋中介表示。

此外，房屋中介还进一步介

绍称：“在老城区，房子的确便宜不少，甚至只有五六年房龄的房子，价格也仅仅十多万一套。”

但另一方面，新区的房子则要贵上很多。房屋中介表示，处于市中心的房子，一般均价都在七八千元一平米，也有一平米9000元的；稍微偏僻一点儿，最便宜的也要五六千元一平米。以一平米8000元的房子计算，购买一套100平米的房子，需要80万元，与老城区两三万一套的房子相比，两者相差数十倍。

鹤壁新老城区的房价，堪称“一半海水一半火焰”。安居客的房价数据也显示出类似结果。安居客的数据显示，山城区二手房5月挂牌均价1465元/㎡，鹤壁新区也就是淇滨区5月挂牌均价7565元/㎡，两者均价也相差数倍。

可能是噱头，这么低的房价“这边没有听说过”。至于鹤壁市现在的房价，其表示“南边和北边价位不一样”，无法给出明确解答，具体可以咨询房产中介。

“10万元买8套房子”真行吗？

对于这次事件，鹤壁市住房和城乡建设局工作人员在回应中表示，鹤壁市目前没有限购政策。对于丁乐在鹤壁市购买8套房产的情况，该工作人员认

为，这样的价格可能是在鹤山区和山城区，但据其经验“那两个区的房价也没有这么便宜”。

鹤壁市行政服务中心工作人员在接受媒体采访时表示，此事