

# 鹤岗买房再调查： 有人花17万元买下三套房 也有总价上百万元“高价房”出售

华西都市报·封面新闻记者 石伟

近日，因为“1.5万元鹤岗买套房”、“小情侣鹤岗4万元买房结婚”等新闻，黑龙江鹤岗再次迎来一波热搜，当地“房子白菜价”再上热搜。

根据房产交易网站的数据，在全国135个中等城市名单中，鹤岗的房价处于倒数第一。鹤岗的房价为何如此低？当地真的到处都是一两万元一套的房子吗？

华西都市报·封面新闻记者多方采访发现，鹤岗房地产市场呈现多种形态：一些本地人名下有两套房；有外地购房者一人买下3套房，总价不超过17万元；也有挂牌价每平方米8000元的“当地高价房”，这样的房子，总价超过了100万元……

安居于此的鹤岗人，对房价屡上热搜并不在意。他们不觉得热搜会改变房价，但又承认更多外来者进入鹤岗，会解决部分房屋“有价无市”的难题。

## 买房者说

在鹤岗买套房不是一件特别紧要的事

安徽小伙王选已经在鹤岗买了两套房，总面积105平方米，只花了3.7万元。他告诉记者，在他的老家马鞍山市，这笔钱可能只能买下一个卫生间。

根据最近公布的《2020中国人口普查分县资料》，鹤岗与马鞍山同属中等城市。在房产交易网站上，2022年10月份马鞍山房屋均价为9268元，鹤岗则为2137元，在全国135个中等城市中排名倒数第一。

王选是一名摄影爱好者，去过全国40多个城市。和很多到鹤岗买房的外地人一样，他也是受到海员李海2019年花5万元买房的故事影响。

2020年初，王选在鹤岗花2万元买下了人生中的第一套房。这是一套位于六楼的48平方米小房，房龄18年，比二三楼便宜了2万多元，南北通透。这套房需要全部重新装修，他算了下，按照每平方米700元的价格，需要3万多元装修款，已经超过了房价本身。

去年7月，王选回到鹤岗装修房屋时，又花1.7万元买下一套50平方米的房子过渡居住。第二套房子，王选打算暂不装修。“这里空置的房子太多，租金也上不去，我平时都在全国各地跑，万一哪天来定居了再说。”他说。

同样受李海的故事影响，湖北小伙许康在2019年10月辗转换乘飞机、火车、汽车奔赴鹤岗，花了3万元买下一套房。他觉得，有了自己的家。4个月后，由于在当地一个月只能挣2500多元，支撑不了他的消费习惯，他把房子以2.2万元卖掉，成了当时的热搜事件。

有人曾评价这是一次“逆向热搜”，可能会为鹤岗房价热度降温。

“鹤岗房价”相关的事件很容易登上热搜。买房者们随便在社交平台发布看房买房过程，就能迅速积攒起数万数十万的粉丝。许康这样的“逆向热搜”，没能阻挡更多的外地人到鹤岗买房。

旅游博主李礼两年前来在鹤岗买了3套房，其中一套只花了1.5万元。几个月后重返鹤岗时，他才发现房门钥匙都



▲地产中介郑前展示业主滞留在他手中的房门钥匙。



▲旅游博主李礼两年前在鹤岗买了3套房，其中一套只花了1.5万元。（受访者供图）

被自己弄丢了。

王选觉得，在鹤岗买套房不是一件特别紧要的事。“对有些人来说。可能就是一个包一块手表的钱，即便转手亏了两三千块问题也不大。”

鹤岗当地人“鬼头”（抖音网名）说，近两年装修行业重新焕发了活力，“几乎每个小区每天都有电锤撞击声，看马路边小广告雇一个木工，排期可能要到20天之后”。

## 中介声音

每平方米8000元的“高价房”也有售

广东小伙郑前，目前是鹤岗最有名的外来买房者，并且已成功转型成为卖房者。过去一年，从他手里卖出了200多套房子。他在鹤岗买了两套房，总面积154平方米，总价16.6万元。他的第一套房子花了4.6万元，装修花了4万元。

郑前先后接受过十几家媒体采访，他反复讲述着来鹤岗的过程。

他和其他外来买房者一样，原本希望通过拍“广东人在东北”这样的短视频，直播涨粉后赚钱，结果连续带货一个月只卖出去一个泡脚桶。反而是网友不断询问鹤岗房价是不是“白菜价”，让他发现了商机。他开始在网远程帮忙看房、买房，之后成为职业房产中介。

在郑前的客户里，买房后到鹤岗自住的人不足1/10，客户滞留在他手里的房门钥匙已有上百把了。大量买家自始至终没在鹤岗露过面，买房全程由中介代办。

老刘是鹤岗本地人，与妻子8年前开始做房产销售，他的手上也滞留着30多把房门钥匙，最早一套房是3年前成交的。“我几次说把钥匙寄给他（买房者），他说不着急，先放着，从来没露过面。”

“买房者中也有各式各样的人，”据“鬼头”介绍，他接待过一个“90后”小

伙，花4万元在鹤岗买了房也不装修，每天宅在里边，三餐吃得也寡淡，住了三年都没回过老家，之后把房子卖了回大城市去打拼。

老刘说，自两年前鹤岗房价上热搜后，隔三差五就能看到新开业的中介公司冒出来，并且大家都学会了在社交平台上远程销售，然后网上出现新的热搜。

鹤岗市国民经济和社会发展统计公报显示，2021年鹤岗商品房销售面积为4.6万平方米，按照一套新房80平方米折算，鹤岗一年卖出的新房不到600套。

“热搜上看着热闹，实际上这里的房子不好卖。”老刘认为，鹤岗房价偏低是因为房屋太多，而本地人口逐渐外流，热搜上那种一两万元的房子，是在当地“几乎卖不掉”的房子。

2008年，鹤岗发布棚户区改造方案，改造总户数为6.72万户，20.17万人；规划新建16个住宅小区，住宅面积418.59万平方米。2017年至2020年，鹤岗还累计新建保障性住房6.4万套。

老刘说，当地一些人有一两套房，有些人当时觉得房价会涨，还囤了几套。他的一位顾客，因为时间久了，一度忘记自己在某小区还有一处房产。“房子越来越多，买房的人可选择性多，房价没有出现预期的上涨。”

9年前，老刘花10万元在当地兴安区买了一套位于顶楼的房屋，现在只能卖出四五万元的价格。顶楼成了鹤岗人最不爱的房子。

“鬼头”回忆说，回迁房分配的时候大家都不愿意要顶楼，要靠抽签决定。老人们现在爬楼不方便，顶楼成了急切脱手的负担。“当地人买卖房交易，主要是改善型换房。考虑学校、医院、结婚啥的，市中心的、离学区近一点，或者买婚房的，也得十多万元。”

记者看到，在某房产平台上鹤岗有

300多条5万元以下的房屋出售信息，最低的一平方米只要490元。4个在售的楼盘，均是2012年至2014年已开盘，同区域价格在2000元至3300元之间。也有少量每平方米单价4000多元、5000多元的房屋被挂出，有一套160平方米的房屋挂出价每平方米为8000元。

10月30日晚，老刘和妻子不断接到外地网友的电话，上来就要找总价一两万元的房子。“都是盲目跟风不了解情况，让人不知道怎么回答。”

## 新的机遇

当地正大力扶持打造直播电商行业

据黑龙江统计年鉴显示，2021年鹤岗全市户籍总人口95.6万人，其中城镇人口77.6万人。与2015年相比，户籍人口减少10万人，城镇人口减少8.3万人。根据第七次人口普查数据，截至2020年鹤岗常住人口89.1万人，比2010年减少16.7万人，下降15.81%，市辖区的常住人口为54.54万人。

出租车司机赵鹏对此感受颇深。他的记忆里，10年前矿区繁盛时，大量外地和周边县里的工人在这里聚集，工人们月收入在1万元以上，鹤岗遍地是饭馆、浴池、网吧和烧烤摊。拉完一单活，客人经常豪气地放弃找零。

“现在马路更宽更干净，天空也更蓝，就是大马路上很少见到年轻人。”赵鹏说，鹤岗虽然是地级市，却跟其他小县城情况一样，年轻人到大城市寻找发展机会，剩下的多是些老人和孩子。

“鹤岗大部分人月工资在2500元以下。”赵鹏说，鹤岗的消费水平不高，“我们这儿彩礼也低，三五万元甚至不花钱。如果有一份正经工作，在鹤岗可以生活得很滋润。”

公开数据显示，鹤岗的一、二、三产业相对均衡，但第三产业在2019年爬升超过40%。

老刘说，这些变化来自城市的转型。

2013年之后，鹤岗煤炭产业转变，形成了煤制化肥、液化天然气产业链，同时推动石墨全产业链、绿色食品加工、新能源、文化旅游等产业发展。其中，鹤岗市2021年接待国内外旅游人数329.11万人次，比上年增长106%；旅游总收入25.55亿元，比上年增长80%。

2021年，当地发布《鹤岗市直播电商发展三年行动规划（2021-2023年）》，扶持发展直播电商行业。鹤岗计划2023年底建成5个直播电商基地，培育多家骨干企业、塑造网红品牌，培训1000名直播销售和运营人员。同时，对传统企业、个体工商户开展直播电商技能培训，每年投入1000万元支持直播电商发展，对转型过程中的销售额、交易额根据不同标准奖励10万元到30万元。

在这次热搜事件中，鹤岗还宣布对外地迁居者推荐就业机会，对毕业两年内的高校生和16岁至24岁青年群体可提供就业见习，对灵活就业者提供相关补贴。

“外地朋友还是要全面了解鹤岗的情况，看这里的机遇是不是适合你。”老刘说，过一段时间鹤岗还会上热搜，也许热搜多了之后，外地购房者下手的时候会更冷静。