



谁演绎现代版双城记

“走出去,享受高品质生活。”

在北京,有这样一群人:在两个城市皆有居所,前五天,朝九晚五地工作生活,一到周末就候鸟迁徙般躲到另一个城市,优哉游哉过另一种生活。人们把这种置业者叫做“双城人”。

大城市居高不下的房价,再加上城市过大、空气环境差、生活居住质量下降,大城市的“挤出效应”逼得这些人开始在周边距离不远、交通便捷的城市寻找第二居所的安置点。

如果说过去人们购买异地房总想着投资,如今居住已经渐成气候。异地置业是城市居民对生活方式空间转换的需要,体现的是现代生活方式价值,是生活水平提高的要求。

双城是种生活

随着房价的急速攀升,尤其是区域房价的拉开,再加上大城市居住环境的恶化,“双城人”开始大量涌现。

这尤以北京、上海、广州、深圳等一线城市为典型。这些城市房价高企,使得一部分存在改善、升级置业需求的置业者不堪重负——十几万不一定够买一个阳台,而在异地十几万甚至有可能买上复合式房型。考虑到城市过大、空气环境差、生活居住质量下降,他们开始在周边距离不远、交通便捷的城市寻找第二居所的安置点。中原地产深港研究中心总监张伟说,这是大城市的“挤出效应”,此外,这也是多年来备受推崇的投资理财的方式,在一个城市房价居高不下、泡沫膨胀、回报率堪忧时,在异地淘得好房赢得房价上升空间,取得较好的回报亦不失为一种方法。张伟介绍说,真正意义上的异地购房投资,其实是一种比较良性的投资行为,多为长线投资,投资自住两相宜。一是看好这个城市的房地产市场及未来的发展前景,二是由于两地交通便利,适合用于未来养老度假。

购买异地房,在北京工作的人基本锁定在环渤海、京津冀地区,涵盖天津、唐山、廊坊、承德等地;而在上海工作的人则关注长三角的苏杭、嘉兴、昆山;珠三角的东莞、佛山、珠海一带也倍受欢迎。这些区域都是以一个一线城市为中心的一小时都市生活圈,城市各有风情,而从地域差异性上看,气候、生活习惯略有不同而又相差不大,生活非常容易适应和融入。

异地购房,在交通、环境、价格三势力导之下,距离终于产生了美;而在城际高铁列车的推动下,其更成为一种发展趋势,工作地点、教育环境、生活配套及房价等促使人们在更广阔的范围内寻找满意的居所。可见,中产人群、城市一体化、城际轨道交通发达是这类居住和生活模式的先决条件。如果说在市区房价高不可攀的情况下,选择在异

地或远郊买房通勤自住,曾经一度是种无奈的选择,那么当居住作为生存的条件被满足,生活的品质被提上日程——异地生活逐渐成为一种减压的生活方式时,许多人开始享受这种生活方式了。

双城之北京 & 天津

在北京常住,在同一都市圈内如天津、廊坊买套异地房周末休闲投资养老,这远比在天津居住去贵州买一套异地房来得靠谱,尤其是在京津城际高铁开通之后。

有人说,京津城际高铁是一条改变京津市民生活方式的铁路。当你到另一座城市的时间比你横穿这座城市的时间还要短时,你的求学梦、就业梦、购物梦、投资梦,都将触手可及。目前,京津城际高铁共开行70对动车组列车,最小列车间隔达到5分钟——跟地铁相差无几,而通勤时间,也从过去的3小时到现在的28分钟。在京津之间,目前已有津京、津唐、津沈、京沪高速公路并增加了津京高铁、津蓟高速延长线等。三条城际快速通道将两个城市连为一体,京津首都圈的形势将促进京津“融城”1小时理想生活半径。

顺着京津铁路走一趟,会看到不少新开发的楼盘,这些楼盘大多以北京的置业者为目标客户群体,天津最贵的房子在北京也仅是中等偏上,而且面积适中,总价不高。再加上两地物价的差异,衣食住行,都与价格息息相关,北京赚的钱去天津花花,顿时生活质量就提高很多。而天津的海滨生活形态,以它的包容、放松受到越来越多的人的关注和追捧。

京津交通时间的缩短的确需要成本,考虑到房价、物价再加上精神上得到的放松和满足感,应该说,相对于往返一趟几十元,还是值的。

其实,在正确的发展策略指导下,两个大城市之间应该是协同、共同发展,而不是竞争、一方的发展受到另一方的掣肘。放眼世界,这样的例子很多,像日本的东京和横滨,韩国的首尔和仁川,它们之间的关系和京津类

似,都是首都和港口城市的双子型发展模式,是“背靠大树好乘凉”的典型。

双城之北京 & 卫星城

如果说天津适合异地居住、休闲,那么燕郊、通州的房子则适合日常通勤。

随着北京新规划方向的确,京城发展重心东移已被大家认可。北京CBD区域上班的白领纷纷涌向这一区域购房。

据不完全统计,近年在河北置业的北京居民至少有十万人,其中位于北京东边的廊坊三河市燕郊镇最为热销。燕郊距离天安门的实际距离为30余公里。与通州接壤,是距离北京最近同时也是发展最为成熟的外埠地区之一。

而目前住在通州、燕郊,最让人头疼的问题还是交通的不够便利,北京是国内交通拥堵的典型,甚至被戏称为“堵城”。造成这种结果,除了人口激增外,发散式的城市格局也是一个重要原因——由于城市中心只有一个,因此形成人流过于集中的状况。即使环路修得再多,修到十环。也只是一张大饼被摊得更大而已,饼的中心仍然只有一个,没有解决问题的根本。因此,北京应该多建几个中心,建好卫星城。

在原先的城市建设规划中,通州就是定位为北京的卫星城,但据发展的这20年来看,通州其实更像卫星城的最原始阶段——卧城,所谓“卧城”,顾名思义就是,大家还是去主城区上班、生活,到天黑了回到这里睡个觉而已。可想而知,这对于分流主城区的压力能起的作用非常有限。因为通州缺少就业机会,也提供不了人们向往的城市生活,解决这些问题的关键就是将工厂、企业搬到郊区,实现当地就业,完善购物、文化娱乐等功能,把卫星城真正建设成相对独立、有城市居住感的城区。

观察在卫星城发展得较成熟的国家,有30%—40%的居民在本地工作生活,城市结构多为中心散开式,主要的城市功能扩散到卫星城,后者的功能这才真正开始实现多元化。

便利的交通,使“双城生活”不再是梦想 资料图片

链接

说说卫星城

“卫星城”的雏形,出现于上个世纪初,最早是伦敦在其东部建设卫星城莱奇华斯。一个世纪里,卫星城的发展已相当成熟,世界上的一些大城市纷纷建设自己的卫星城。

卫星城特别强调要具备居住、工作、休憩、交通四大功能,同时还要求从人的需求出发点来建设卫星城。

1903年,英国在伦敦以东56公里的郊区开始建设世界上第一个卫星城——莱奇华斯,1920年在离伦敦35公里处开始建设第二个卫星城,这两座城实际上是附属于大城市的较独立的居住区,属卧城。

到20世纪50年代末,在离伦敦市中心50公里的半径内已建设了8座卫星城,又称伦敦新城。

这8座卫星城是为解决大城市人口集中、住房条件恶化、发展工业缺乏用地等问题而建设的,建设的目标是“既能生活又能工作,内部平衡和独立自主”。为了达到这个目标,新城千方百计引进工业,并注意避免工业部门单一化,为新城居民提供相当数量的工作岗位。

从作用来看,这8座卫星城对疏散伦敦市内人口的作用并不明显。然而,卫星城对于截留外来人口流入伦敦市区,缓解大城市的居住困难,分担大城市的部分功能,减少大城市的各种压力还是起到了一定作用。

罗燕红 Getty/文
摘自《钱经》
本报有删节

先睹为快



推荐指数
★★★★★

《后现代派丈母娘》

有“砖家”曾说,中国房价居高不下,主要原因在丈母娘身上,是丈母娘“逼着”女婿买房的。可《婚姻与家庭·社会纪实》2009年第12期上却有文章说,该专家肯定家中没有待嫁闺女,不知道如今世道艰难,丈母娘到底有多难做。比房子更刻不容缓的,是女人一天天逝去的青春,从这方面来说,丈母娘比房产专家懂事得多,她哪有空去制造买房这种刚性需求。所以,现在步入“剩女时代”的不光是三十岁的女孩,还有她的妈。现在丈母娘都进化成“后现代派”了,怕的不是准女婿没房,而是自己不能成为丈母娘。 新阅读推荐



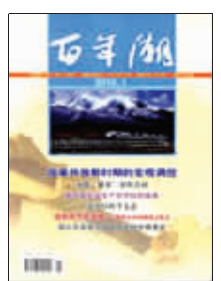
推荐指数
★★★★★

《智商测试:一段闪光的历史,一个失色的点子》

智商测试与达尔文有关?确实是。且听美国作家斯蒂芬·默多克慢慢道来。话说,大名鼎鼎的达尔文有一个天分很高但神经敏感的表兄高尔顿。这位表兄学过数学,也擅长绘图,年纪轻轻就是英国皇家地理学会会员。读罢达尔文的《物种起源》,各种奇怪思想在高尔顿脑中窜来窜去,导致他精神崩溃,足不出户整整三年。三年后,恢复健康的高尔顿重出社会,开始大肆宣扬自己的新理论——进化论解析人类智能。

高尔顿利用他的数学天赋,用一连串数字证明,人类的智能也是代代遗传的。他一方面大声呼吁社会要限制劣等人群的过量繁殖,避免优等人群的不足繁殖,一方面还动手开发一套能检测人类的先天智力的测试题。前者,让高尔顿成为“优生学”的奠基者,而后者,则让他成为一百多年后人们所熟悉的“智商测试”的老祖宗。

诸如此类新奇而有趣的史实,斯蒂芬·默多克的书中还有很多。他用一个个故事告诉我们,今天“看上去很美”的智商测试,其实是偏见与歧视的产物…… 新阅读推荐



推荐指数
★★★★★

《中南海内部电影》

所谓“中南海内部电影”,通常说的就是西楼大厅所放映的电影,是中央领导人同机关干部、职工一起看的公开发行,或暂不公开发行的电影。张宝昌在中南海工作了27年,耳闻目睹了许多与中南海内部电影有关的故事,其中有些故事相当感人,有些十分有趣。《中南海内部电影》刊载于《百年潮》2010年1期,由张宝昌口述,张事贤整理。 新阅读推荐