

新兴业态与品质楼盘形成发展共振

# 看鹤岗楼市五年蝶变之路

□文/摄 滕新桃 殷丽娜 姜明涵 本报记者 吴树江

鹤岗,正以一组震撼的数据刷新外界认知——2019至2024年,商品房销售面积从3.58万平方米跃升至14.7万平方米,年均增长率达32.7%;新建商品房均价从3046元/平方米提升至3860元/平方米,改善性住房销售屡创新高;以永丰国际城二期建成部分为例,开盘1年销售率高达93%。二手房成交量5年增长134%,外地人购房占比突破34%,2024年外地人购房5600多套。这场从“量增”到“质变”的跨越,标志着这座小城正打破楼市“低价标签”,以品质人居重塑城市价值坐标。

当鹤岗“低价房”的猎奇标签在网络尚存时,福景豪庭、龙信壹号首府、山水国际等智慧社区已吸引海外客群下单,上海三菱电梯、铝包木系统窗等高端配置成为标配;当外界还在臆测“资源枯竭型城市”的未来时,鹤岗住建局正以“六优惠六共享”政策构建新市民服务闭环,2023年以来新市民创办企业327家,带动就业2800余人,电商、文旅等新兴业态与品质楼盘形成发展共振。

鹤岗楼市的五年蝶变,不仅是一组组跳跃的数字,更是一座城市从“生存型居住”向“发展型人居”转型的生动缩影。这里既有政策组合拳激活的市场活力——中介行业专项整治行动下架13.7万条违规房源视频,重新定义当地人居新高度,让“低价噱头”无处遁形;也有房企匠心浇筑的品质革命——7.2米奢阔客厅、3.3米层高、0.5秒刷脸乘梯等创新设计,重新定义东北人居高度;更有新市民涌入带来的发展势能——从江西馄饨店到朝鲜族辣白菜作坊,从美国海归到杭州电商,不同地域、不同背景的购房者用选票证明:鹤岗,正在成为理想生活的新选项。

站在2025年的节点回望,鹤岗楼市的逆袭之路清晰可辨:它不是对“低价”的全盘否定,而是对“价值”的重新发现——当居住回归品质本质,当城市发展锚定民生需求,曾经“价格洼地”正悄然生长为“品质高地”。

随着一系列的房地产政策出台和生态环境治理,棚户区改造、小锅炉拆除让PM2.5下降42%,鹤岗空气数据与伊春并列全省第一。为鹤岗“产业转型示范城,生态和谐宜居城”写下关于人居变革的生动注脚。

## 政策红利构筑创业高地 绿美底色绘就宜居新画卷

鹤岗以“六优惠六共享”政策构建新市民服务闭环,吸引各地人才扎根。数据显示,2023年以来新市民创办企业327家,带动就业2800余人,电商、文旅、现代农业成为创业热点。从江西馄饨店到朝鲜族辣白菜作坊,从杭州电商导师培训到“新市民骑手之家”建设,政策温度催生城市发展新质生产力。

在鹤岗市委统战部的政策展示墙上,创业补贴、场地减免、税收优惠等“六优惠”清单被红笔圈出重点。“新市民创办小微企业,最高可享10万元创业担保贷款,场地租金减免50%。”副部长于巍翻开手册,指尖划过“六共享”板块,正是这套组合拳,让郑朝阳的电商团队半年内销售额突破30万元。

双鸭山人李宝龙在他的外卖团队晨会上,指着排班表说:“刚来鹤岗时,连送餐路线都不熟,统战部协调社区网格员为我们当向导。”如今200多名骑手日均配送5000单,最让他感动的是政策里的“暖心条款”——外卖员可参加工伤保险,这在东北小城实属罕见。

江西姑娘罗燕华的馄饨店案板上,还留着老家的辣椒味。2022年7月,她坐40个小时的火车来到鹤岗,“下火车时腿都是肿的,没想到统战部同志捧着热包子在出站口等我们。”墙上的“新市民服务卡”,能让她享受12项服务。现在她的店里,智力残疾的母亲正帮忙择菜,“这里社区给她办了残疾证,还安排了日间照料中心。”

兴山区新联会直播间里,王佳非带着8名宝妈推销手工艺品,“新联会为我们请了杭州电商导师,现在年销售额400多万元。”桌上政策汇编被翻得卷了边,“新市民技能提升计划”让她们免费参加了短视频培训。

宝泉岭农贸市场,邵冬梅的妹妹正打包煎饼,“这是我堂弟,刚从山东过来,政府为他安排了免费职业技能培训。”她围裙口袋里装着29本户口本,全家落户手续都是统战部“一站式”代办。隔壁摊位的朝鲜族摊主金顺子,辣白菜作坊享受3年场地费用减免,“政策像辣白菜汤底,越熬越有滋味。”

李宝龙的办公桌上放着“骑手心愿簿”,记录着外卖员们的需求:孩子入学、租房补贴等。“政策不是高高在上的,而是能接住每一个小心愿。”他用政策补贴购置了洗衣机、微波炉,“这是我们在鹤岗的第二个家。”

新市民服务中心大屏显示:2023年以来,新市民创办企业327家,带动就业2800余人。“郑朝阳的‘北境小伙’带动10家合作社,王佳非团队孵化5个品牌。”于巍指着产业链图谱,“新市民带来的不仅是人口的增长,更是先进理念。”

五指山公园旁的创业咖啡馆,每周三次的新市民沙龙正在进行。朝鲜族创业者分享电商经验,江西厨师请教菜品改良,政策专员记录着需求。傍晚的兴山区,王佳非的直播间灯火通明,“政策给了试错底气,我们刚获创业创新大赛金奖,建了研发中心。”

从“政策洼地”到“人才高地”,鹤岗正用“六优惠六共享”,让新市民的创业故事成为城市发展的新动能。

鹤岗市以“两山”理念为指引,持续改善生态,全力做好生态文明建设这篇大文章。建有大小公园63个,广场31个。漫步鹤岗这座美丽的边陲城市,300米见绿,500米见园,四季见花,堪称“一城山水半城园”。鹤岗的实践印证了:当城市不再以钢筋水泥为骄傲,而以草木山水为勋章,便能在边陲之地孕育出“公园里的家”。全市森林覆盖率达47%,3659.44公顷的绿化面积如绿色地毯铺展,城区人均公园绿地面积15.59平方米。从“工业基地”到“生态名城”,从“生存空间”到“生活美学”,这里的每一片绿地,每一座公园,都是对“人与自然和谐共生”的生动诠释——所谓“魅力无限”,从来不止于风景,更在于一座城市对美好生活的执着追求。

与此同时,鹤岗正以“宜居之城”的立体图景重塑边陲生活范式:域内3家三甲医院构筑健康屏障,2所省级重点高中托举教育未来,让拼搏的脚步在优质资源中从容栖居;街头巷尾升腾的烟火气里,“三分熟”鹤岗小串的炭火香气串联起市井温情与城市温度。医疗教育的高位配套与慢生活的诗意交融,让“公园里的家”升华为“可奋斗、可栖息、可品味”的理想栖所,吸引越来越多的创业者、求职者、旅居者在此扎根——这里不止有绿水青山的生态画卷,更有人间烟火里的幸福答案。

如今的鹤岗,正从“低价标签”中突围,以品质楼盘为支点,以政策创新为杠杆,撬动城市价值重塑。当“好房子”成为新名片,当“幸福家”成为新追求,鹤岗这座小城正以人居变革为引擎,书写新时代的转型答卷。



山水国际小区的“诗意绿化”。



规范化管理的快递驿站。



二手房交易现场。



开发商与业主开展“感恩母亲节”活动



物业人员帮业主调试电动车充电设备。



小区里的便利店



小区业主文体活动丰富。

## 政策组合拳激活市场 品质升级重塑城市形象

曾因“低价房”引发关注的鹤岗,正以一场深刻的人居变革重新定义城市价值。

鹤岗市住建局局长李柏杨在接受记者采访时说:“鹤岗以‘好房子’建设为核心,打出一套精准施策的组合拳。2025年重点打造的样板项目,以绿地率35%、容积率1.69、3.3米层高的宜居指标,搭配超低能耗建筑技术与全功能便民设施,树立品质标杆。同步开展的房地产中介专项整治行动,通过‘线上筛查+现场检查’的方式,与有关网络平台建立即时联动执法机制,查处346个违规账号,下架13.7万条房源视频,有效遏制‘白菜价’等不实舆情,净化购房环境。在居住品质提升工程中,开展‘携手共建和美家园’活动,73家市直单位4000余名党员干部主动下沉,对接789栋非物业管理楼,开展政策宣讲、设施修缮等各类志愿服务966次,栽种树苗1400棵,用实际行动扮靓城市家园;107家物业企业出动1.3万人次整治小区环境,全面清除674处小菜园;512栋楼房实现专业化服务,12个业主委员会相继成立;103个小区建成1931个电动自行车充电端口,民生细节见证治理温度。”

智慧社区点亮理想生活,匠心项目引领品质革命。

2024年9月亮相的福景豪庭小区,成为鹤岗人居升级的诠释。这个以“三轴九园”为设计理念的智慧生态社区,融合自然美学与科技元素:安居宝刷脸乘梯系统实现0.5秒极速识别,上海三菱电梯、日丰地暖管、聚氨酯发泡外墙等高端配置,构建从归家到居住的全场景品质体验。九大主题花园涵盖百花园、科普园、果树认领区,搭配“两季观花、一季观叶、一季观果”的景观道路,让社区成为“可呼吸的生态空间”。

作为鹤岗首个吸引海外购房者的项目,福景豪庭不仅有160平方米的改善型户型满足多元需求,更以金广超市入驻、业主食堂规划,24小时管家服务,打造有温度的生活共同体。数据显示,项目推出后日均订房3-4套,海外客群、外地返乡者成为购房新客源。

6月9日,记者走进鹤岗市工农区起重路53号,福景豪庭小区正式揭开面纱。作为鹤岗市首个以“三轴九园”为设计理念的高档花园式住宅小区,其将自然生态、人文科技与宜居生活

完美融合,为购房者带来全新居住体验。

鹤岗金广集团董事长陈升涛在接受记者采访时侃侃而谈:从硬件设施来看,金广福景豪庭堪称匠心之作。门窗配置尽显高端,“窗户之王”铝包木门窗,兼具美观与实用,隔音、隔热、保温性能卓越;防盗门宽1.3米、高2.6米,鹤岗首创的超大尺寸,不仅是安全保障,更有“门高出大,豪门旺九族”的传统寓意。

该小区建筑设计遵循“四代住宅”理念。外墙聚氨酯保温,层高3.1-3.3米,大开扇窗户设计,结合南北朝向短、东西朝向长的布局,让每一户都能享受充足的采光与通风。户型面积最小80多平方米,客厅宽敞,满足不同家庭生活场景需求,且前期设计精心打磨,细节之处尽显品质。开设了平价业主食堂,细节之处尽显品质。

如今,金广福景豪庭正以高品质住宅形象,重新定义鹤岗人居标准,满足改善型与刚需购房者的多元需求,甚至吸引了国外购房者,一些外教老师也选择在此安家。这座融合自然、科技与人文的智慧社区,正以“春有百花秋有月”的诗意,为鹤岗市民与外来者开启理想生活新篇章。

## 房企匠心铸造标杆项目 品质口碑驱动市场热捧

6月9日,鹤岗龙信壹号首府施工现场,塔吊矗立中七栋洋房已现雏形。“28日封顶,我们要做鹤岗首个超低能耗住宅。”“80后”总经理赵徽正在哈尔滨取沙盘,记者电话联系采访,他的声音里满是自豪。这个在鹤岗深耕多年的房企老总,正用“极致单盘主义”重构家乡的人居想象。“打破3米层高天花板!”3.3米层高的户型模型里,7.2米横厅被阳光填满。“这不是简单放大,是把别墅的社交场景搬进洋房。”七栋11层以下的建筑仅容285户,8级抗震的钢筋混凝土框架像卫士般矗立。最让购房者心动的是83%得房率,“130平方米实得108平方米,比同面积多一间房。”

工程负责人敲击着保温层,道出“绿色密码”。这种防火保温一体化技术让能耗直降40%,相当于给建筑穿了件羽绒服。铝板与精材石的复合立面更藏着巧思:清晨是香槟金,正午变月光银,黄昏成琥珀色,“每栋楼都是会变色的艺术品。”96系列铝包木窗的平口设计让隔音效果提升20分贝,而1.3米宽的铸铝装甲门堪称“安全堡垒”。“工艺和德国霍曼同源,市场零售价超2万元。”赵徽展示着门板剖面,三层钢板夹着隔音岩棉。地库的金刚砂地面能承受30吨重压,智慧停车系统还藏着彩蛋——洗车厂预留的水管接口,让南方高端社区的配置落地鹤岗。

暮色中的工地亮起点点灯火,285套房源已预订170多套。直播间里,杭州客户正为父母选定160平方米户型:“3.3米层高装中央空调,这在长三角地区得千万级豪宅才有。”赵徽信心满满,这位“80后”用多年地产经验证明:当7.2米宽厅遇见35%绿地率,鹤岗的好房子从来不止于价格。

永丰国际城二期——山水国际,则以“对标一线城市”的定位,打造3.3米层高、人车分流、1:1车位配比的高档社区。其物业服务从基础维护升级为文化运营,组织业主活动、设立图书馆,甚至引入志愿者管理模式,构建“共建共治共享”的社区生态。一期住户点赞“住在公园里”的体验,二期131平方米户型总价不到60万元,性价比与品质感双获青睐。

“当上海、北京的设计院图纸遇上鹤岗的优美环境,好房子就该是‘公园里的家’。”鹤岗市建设行业协会会长沙仲厚站在永丰山水国际二期工地前,指着远处新栽的蒙古栎说道。这位深耕鹤岗地产20余年的“老匠人”,正用一场从“有没有”到“好不好”的居住革命,回应着城市里被压抑已久的品质渴求。

“不是鹤岗人不想要好房子,是此前十年没有供应。”沙仲厚翻开2015-2025年的市场调研数据,“2020年前后,我们发现去外地参观过的业主,回来就问有没有3.1-3.3米层高、人车分流的小区。”二期项目干脆把上海绿地的设计图“搬”到鹤岗:3.3米层高配落地窗,厨房餐厅客厅一体化,地下车位1:1还预留充电桩。最让居民李女士心动的是得房率:“129平方米交房变131平方米。”

从“建房子”到“造生活”,建设地下广场娱乐厅——冬天室外零下20℃,阿姨们却能在带窗口的地库跳《最炫民族风》。

生态蝶变引来归巢燕。“五年前这里夏天还有雾霾。”一期住户李东指着窗外的青

年公园,“现在樱桃树比我孙子还高。”

棚户区改造、小锅炉拆除让PM2.5下降42%,而上海设计院的园林方案让绿化率高达35%。“北京来的设计师说,我们的树木成活率比上海还高15%。”沙仲厚蹲下身轻拍树根,“每棵树都有编号,园林处工程师每月来‘体检’。”这种较真带来的是95%的人住率,快递交站里每天有200多个包裹等着主人,其中15%来自外地返乡者。

暮色中的小区广场,李女士的小外孙正跟着志愿者学剪纸。健身会所的灯光映着跳广场舞的人群,而地下车库整齐排列的充电桩正等待业主的新能源车。沙仲厚手机里的业主群又弹出新消息,“沙总,三期能不能加个宠物乐园?”他笑着回复,“安排。”这位60岁的地产人知道,鹤岗的改善型住房革命,从来不止于钢筋水泥。

配备充电桩的智能车库。

