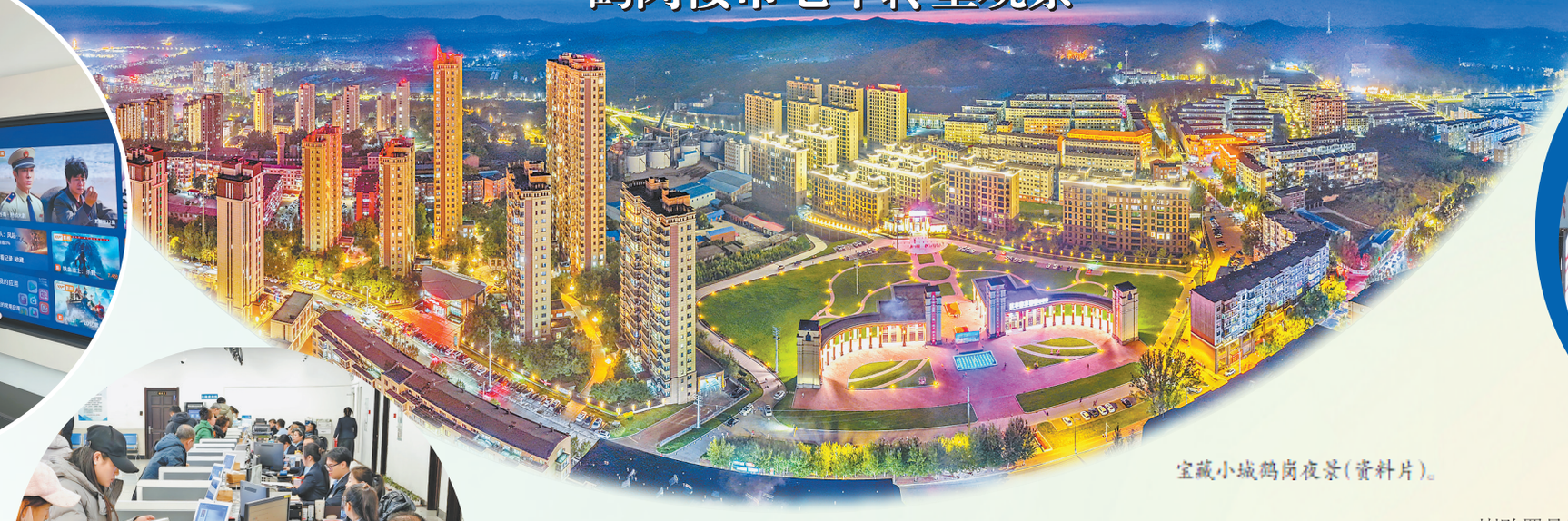
# 破除白菜价标签 重塑宜居城形象

## 鹤岗楼市七年转型观察


业主在装点新居。


宝藏小城鹤岗夜景(资料片)。


宝藏小城,烟火气旺(资料片)。


房产交易大厅里,房产证办理繁忙有序。

□文/摄 江歌

11月5日上午,一条消息在微博上持续发酵:“退役空姐报名鹤岗抢房,封顶11元。”评论区里“白菜价又回来了”的调侃,与“鹤岗是不是又要火一把”的猜测相互交织。与此同时,鹤岗市住建局局长已拨通了活动负责人的电话。

核查结果很快明朗:这是阿里巴巴“双11狂欢季·投资节”系列营销活动中的一环,同期还有一套建筑面积68.36平方米的二手房参与拍卖,市场价约4万元,同样为1元起拍、每次加价0.01元,出价达到11元即封顶成交,房款差额全部由平台补贴,属于抽奖式营销,并非常规商品房竞价交易和鹤岗楼市真实行情。该房源竞拍吸引1677人报名、1001次出价,围观量近7.6万人次。不少自媒体在碎片化传播中断章取义,隐去平台补贴、活动封顶等关键背景,放大“11元买一套房”的猎奇噱头,延续“白菜房价”的刻板印象,误导公众认知,后续同类竞拍活动已应委托方申请被中止。

距离上一次“白菜价”标签把鹤岗推上舆论风口,已经时隔七年,这次当地第一时间就对误传作出了澄清。七年前,“白菜价”这三个字第一次让鹤岗被全国看见,也长久地遮住了它本来的样子。七年后,这座城市最在意的,是不再让这三个字定义自己。

2019年,一条“几万元买一套房”的消息在网上炸开。鹤岗市住建局房产科科长肖玉回忆起那段经历依旧感慨:“当时我们面临的挑战非常艰巨。”那些低价房源多是城郊顶楼的回迁房,属于个别现象,却精准戳中了资源型城市转型的尴尬:煤炭经济退潮,年轻劳动力外流,闲置楼房增多,楼市陷入低价“内卷”。

鹤岗没有绕开现实难题,而是把直面问题、破解困局当作重塑城市形象与市场信心的起点。七年时间,锚定房住不炒导向,摒弃低价炒作,不再走低价走量老路,从政策供给到品质升级,从服务赋能到市场监管,一步步蹚出了一条“总量稳增、品质升级、吸引力增强”的发展路径。

## 1 精准施策 稳牢底盘

稳市场,先稳预期;稳预期,先稳政策。

立足寒地城市的实际,鹤岗先后出台《促进房地产市场健康平稳发展“一城一策”工作方案》《支持服务新市民就业创业“六优惠”“六共享”政策措施》《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》《农民进城购房补贴实施方案》等文件。这些政策覆盖市场调控、土地供应、新市民扶持、财税补贴等关键环节,形成了一个层次清晰、指向明确的体系。其中的逻辑不难理解:不靠短期刺激,靠的是把合理的住房需求一点点识别出来,接住、托稳。

政策之下是机制的联动。鹤岗建立了月度市场运行分析机制,常态化研判销售数据与购房需求,指导开发企业依照市场节奏合理布局;同时打通部门数据壁垒,与自然资源部门共享商品房销售、库存数据,动态调整土地供应节奏与项目规划。“供应跟着需求走,而不是跟着感觉走。”这是鹤岗这几年摸索出的一个朴素道理,也是避免盲目建设、防止库存积压的关键。

守住底线才能谈增长。鹤岗把预售资金闭环监管作为风险防控的核心抓手,严格把控资金拨付全流程,确保资金优先用于工程建设,让购房者能够安心;同时优化融资“白名单”管理,建立项目融资预审机制,深化政银企对接,累计为优质项目争取融资支持4500万元,帮助守信企业破解资金难题。

数字是最实在的注脚。2019年至2025年,全市商品房销售面积由3.58万平方米增长至16.8万平方米,增幅约369.27%;房地产业在全市固定资产投资中的占比从3.6%上升到6%,房地产逐步从外界眼中博眼球的流量话题,转变为支撑城市宜居发展的实体经济板块。全域住房均价同步稳步提升,涨幅约33.52%,市场预期持续向好。2026年1月至10月,全市商品房销售面积15.35万平方米,同比增长3%,房地产市场持续向好,有望实现连续七年销售正增长。市场预期的修复,往往就藏在这些不喧哗的数字里。


新型住宅比比皆是(资料片)。

## 2 品质提档 重塑口碑

一座城市最需要擦亮的是辨识度。鹤岗的楼市辨识度曾经是“便宜”,如今正在变成“居住品质好”。

变化的起点在需求侧。“老百姓的住房需求已经从‘有房住’转向‘住好房’。”这是鹤岗住建系统近几年反复提到的一句话。供给侧也随之转身:引导企业深耕改善性住房赛道,走精品化、绿色低碳发展路线,用品质升级撬动改善性需求,推动楼市从“规模扩张”迈向“质量提升”。当地组织房企赴全国多地学习先进建造工艺,结合高寒地域特点,建立适配北方严寒气候的高品质住宅建设标准。一批新型第四代住宅陆续落地,这些住宅层高达到3.15米至3.3米,得房率达83%,依托新型节能建材与低碳技术,建筑能耗较传统住宅降低超40%,入选黑龙江省超低能耗建筑示范项目。

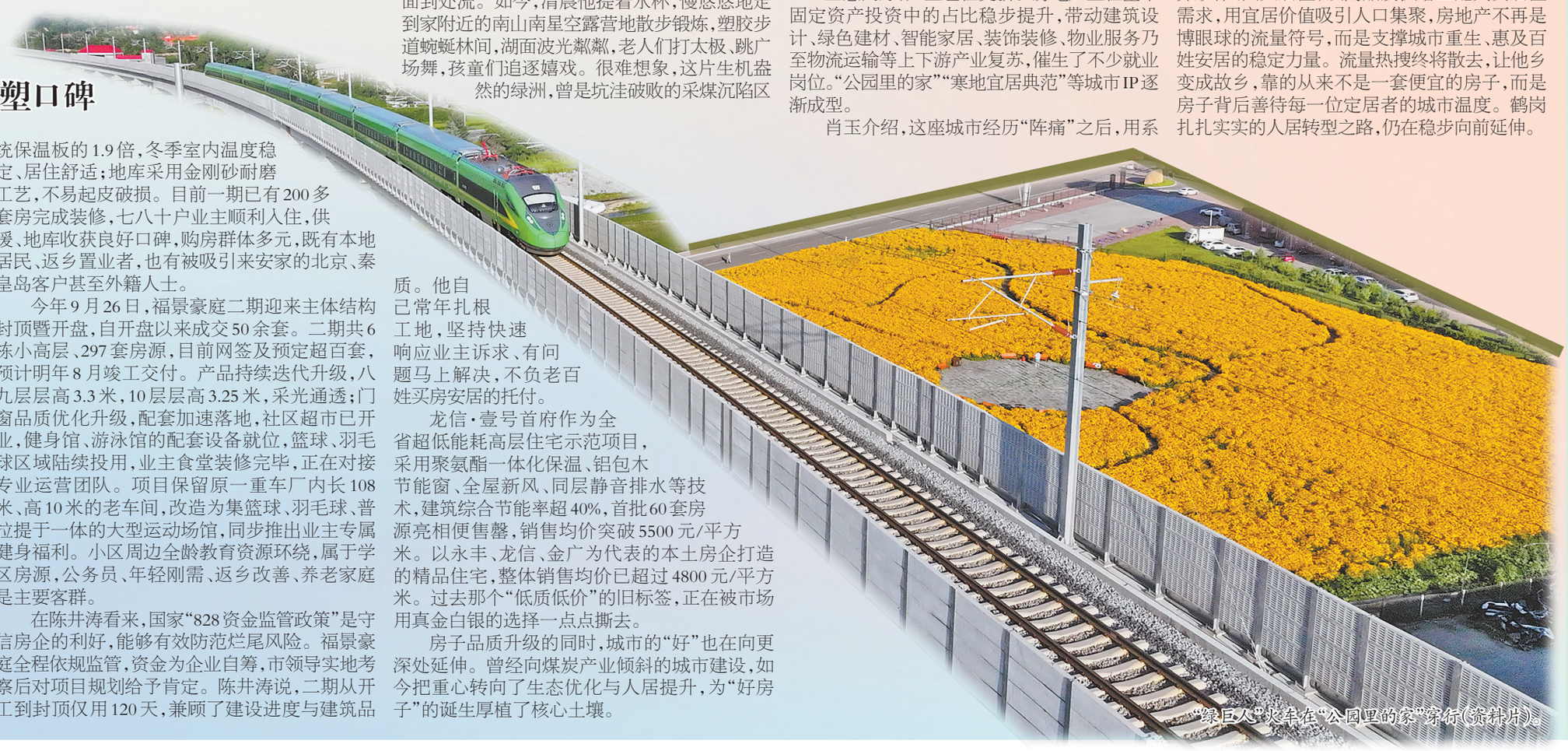
品质的样本,一个接一个立了起来。永丰国际城二期开盘仅一年,房源去化率达到93%;龙信·壹号首府开盘即热,当日推出的60套房源迅速走俏;作为本土品质楼盘代表的金广·福景豪庭主打“寒地好房子”定位,和龙信系列产品一样,建设标准均对标“好房子”要求。金广集团董事长陈井涛介绍,福景豪庭一期总建筑面积5.8万余平方米,房源售出95%,仅剩十余套。项目标配铝包木门窗、盼盼装甲门,室内层高3.1米;外墙采用高密度聚氨酯保温材料,保温效果是传统保温板的1.9倍,冬季室内温度稳定、居住舒适;地库采用金刚砂耐磨工艺,不易起皮破损。目前一期已有200多套房完成装修,七八十户业主顺利入住,供暖、地库收获良好口碑,购房群体多元,既有本地居民、返乡置业者,也有被吸引来安家的北京、秦皇岛客户甚至外籍人士。

今年9月26日,福景豪庭二期迎来主体结构封顶暨开盘,自开盘以来成交50余套。二期共6栋小高层、297套房源,目前网签及预定超百套,预计明年8月竣工交付。产品持续迭代升级,八九层层高3.3米,10层层高3.25米,采光通透;门窗品质优化升级,配套加速落地,社区超市已开业,健身馆、游泳馆的配套设备就位,篮球、羽毛球区域陆续投用,业主食堂装修完毕,正在对接专业运营团队。项目保留原一重车厂内长108米、高10米的老车间,改造为集篮球、羽毛球、普拉提于一体的大型运动场馆,同步推出业主专属健身福利。小区周边全龄教育资源环绕,属于学区房源,公务员、年轻刚需、返乡改善、养老家庭是主要客群。

在陈井涛看来,国家“828资金监管政策”是守信房企的利好,能够有效防范烂尾风险。福景豪庭全程依规监管,资金为企业自筹,市领导实地考察后对项目规划给予肯定。陈井涛说,二期从开工到封顶仅用120天,兼顾了建设进度与建筑品质。他自己常年扎根工地,坚持快速响应业主诉求、有问题马上解决,不负老百姓买房安居的托付。

龙信·壹号首府作为全省超低能耗高层住宅示范项目,采用聚氨酯一体化保温、铝包木节能窗、全屋新风、同层静音排水等技术,建筑综合节能率超40%,首批60套房源亮相便售罄,销售均价突破5500元/平方米。以永丰、龙信、金广为代表的本土房企打造的精品住宅,整体销售均价已超过4800元/平方米。过去那个“低质低价”的旧标签,正在被市场用真金白银的选择一点点撕去。

房子品质升级的同时,城市的“好”也在向更深处延伸。曾经向煤炭产业倾斜的城市建设,如今把重心转向了生态优化与人居提升,为“好房子”的诞生厚植了核心土壤。


“绿巨人”火车在“公园里的家”穿行(资料片)。


市民在购买心仪的房子。

## 3 服务暖心 落脚安心

城市的吸引力,最终要落到人身上。

除旅居人群外,一些一线城市远程办公从业者、自由职业者、返乡青年,纷纷把鹤岗视为理想居住地。2019年至2025年,外地户籍人员在鹤岗购房笔数增幅达171%。来鹤岗近三年的云南姑娘何丽,一边整理工具一边跟人闲聊:“我爱人做门窗生意,我帮着打理。刚来的时候人生地不熟,现在在这儿住得特别踏实。”

2024年4月,她带着对这座“网红小城”的好奇,独自跨越千里来到鹤岗。最先吸引她的是东北大米,“我一口气吃了三碗大米饭,在南方没吃过这么好吃的大米。”让她喜欢的还有这里四季分明的气候和街坊邻里的热情。2025年,她在鹤岗组建家庭,成了一名地道的东北媳妇,一转眼,已经在这里生活了近三年。最初她只想买一套55平方米的小房子,够自己一个人住就行,真正让她安下心留在这座城的,是买房时“不用操心”的顺畅感:“什么都不用自己跑,他们全程帮忙代办,我就拿房本去签个字、录个像。”

这份顺畅感背后,是一套成型的制度设计。市住建局专门成立新市民服务中心和帮办代办中心,设立服务专线提供政策咨询,为有需求的外地群众推出免费接站、陪同看房、产权手续代办、房屋托管等全套便民服务,全程跟踪帮办,协调解决手机号办理、住房装修、就业指导等落地后的“小事”。房地产经纪行业协会还组织会员单位,为外地购房者提供接送站志愿服务,让刚落地的新市民第一时间感受到城市的人情味。

被这份顺畅感打动的不只有何丽。来自杭州的严波夫妇在网上刷到鹤岗宜居生活的短视频后动了心,驱车两千多公里前来实地考察,从看房选房、政策咨询到手续办理,全程有工作人员跟进。高品质住宅的细节质感、小城淳朴的民风、舒缓的生活节奏,颠覆了他们此前对鹤岗的固有认知。往返中俄做跨境贸易生意的俄罗斯客商伊万,常年在东北各大城市旅居,去年在鹤岗购置品质住宅;马来西亚姑娘郭凯旋,买下一套旅居住房,涉外购房手续繁琐,翻译是必备环节,鹤岗市公证处为她加急办理翻译手续,保障了购房流程顺畅推进,实现当天过户、次日出证。郭凯旋感慨,十几元就能吃上菜品丰盛的东北盒饭,对比家乡房价和繁复漫长的购房流程,鹤岗性价比突出。闲暇时,她品尝鹤岗小串、逛特产老店,连连称赞当地人热情友善、物价亲民、风景优美。

为了让更多人看见这座城市,鹤岗连续举办五届“粽叶飘香·喜乐安居”房产推介会,汇聚房产全链条市场主体,打造一站式安居场景;同步开展“我的理想家”“公园里的家”系列活动,邀请新市民和网红达人从第一视角讲述居住体验、创业日常,相关内容全网播放量突破1000万次。2024年3月,鹤岗市召开网络名人联谊交流会,明确提出要“真切讲好鹤岗故事”“主动批驳谬误言论,维护家乡良好形象”。

数据印证了这份暖意的分量。外地人在鹤岗的购房交易量由2019年的1134笔增长至2025年的5731笔,六年增幅达405%;2026年1月至10月,外地人购房交易量5381笔,占全市购房总量的39.58%,外地购房者已经成为拉动鹤岗市住房消费的重要力量。人口集聚、置业安居、市场增长,一个良性循环已经形成。“一半是人间烟火,一半是绿水青山。”这句推介会上常被提起的话,正被一茬茬新市民过成了日常。

## 4 清朗净市 宜居留人

一座城市的口碑,既靠暖心事积攒,也被杂音消耗。

当地常态化开展市场治理,持续整治虚假房源、恶意炒作房价、违规中介经营等乱象,维护理性健康的置业环境。鹤岗打破跨地域执法壁垒,与各大网络平台建立执法即时联动机制,集中整治线上违规行为,累计查处违规账号474个,下架恶意炒作等问题视频16.16万条;线上整治形成的震慑,推动线下整治提质增效,累计查处、约谈中介机构40余家。交易透明度提升,购房群众的合法权益有了实实在在的保障。鹤岗市房地产经纪行业协会同步发布购房风险提示:历经七年转型,城市居住品质、配套环境显著提升,但不同片区、不同楼盘价差客观存在。购房者应当摒弃网络猎奇滤镜,坚持理性置业,结合自身定居、旅居的真实需求审慎决策,建议实地踏勘、多方比对,仔细核验房屋产权、土地性质、物业服务和周边配套,理性看待房价差异,不被网络营销噱头裹挟。

11月5日那条“11元抢房”的消息,正是对这套机制的一次实战检验:两小时内核实情况、当天敲定处置方案、同步谋划正向宣传。不遮掩、不辩解、不放过,还及时回应公众关切——这样的处置节奏,本身就是市场成熟度的体现。

而比清朗的市场秩序更动人的是这座城市面貌的改变。在鹤岗生活了30余年的退休矿工李建国说:“以前家门口就是大矸石山,风一吹屋里屋外都是灰,夏天不敢开窗,雨天黑水顺着路面到处流。”如今,清晨他提着水杯,慢悠悠地走到家附近的南山南星空露营地散步锻炼,塑胶步道蜿蜒林间,湖面波光粼粼,老人们打太极、跳广场舞,孩童们追逐嬉戏。很难想象,这片生机盎然的绿洲,曾是坑洼破败的采煤沉陷区和老旧棚户区。


鹤岗网红打卡地“东方小瑞士”(资料片)。

近年来,鹤岗以“更大力度推进系统治理”的勇气推进生态修复,实施“八大绿化工程”,摒弃简单覆土种草的粗放方式,因地制宜平整塌陷地块、清理废弃矸石、改良土壤,分层栽种乔木、灌木和花草,配套修建休闲步道、景观廊亭与人工湖水系,让昔日的采煤沉陷区、棚户区和废弃矿区,蝶变出32个风格各异的公园广场。建成区绿地覆盖率达43.55%,人均公园绿地面积15.59平方米。“两河十四沟”56.55公里河道曾是黑臭水体,沿岸垃圾污水直排,如今通过治理与棚改,拆除沿河房屋4146处,完成沿河绿化96公顷,城市水系重焕生机。鹤岗由此获评全国黑臭水体治理示范城市,成为黑龙江省首个全域国家级避暑旅游目的地。

生态向好,产业也在更新。房地产业在全市固定资产投资中的占比稳步提升,带动建筑设计、绿色建材、智能家居、装饰装修、物业服务乃至物流运输等上下游产业复苏,催生了不少就业岗位。“公园里的家”“寒地宜居典范”等城市IP逐渐成型。

肖玉介绍,这座城市经历“阵痛”之后,用系统思维进行了一场静默而深刻的“城市更新”,为“好房子”的诞生创造了“好生态”;“好生态”之上,“好房子”的诞生只是一个开始,未来还要把更多“老房子”改造成“好房子”。

初冬的鹤岗,风已经带了些寒意。傍晚,何丽收好工具往家的方向走。“现在鹤岗已经成为宝藏小城、魅力鹤岗,我在这儿过得挺好,鹤岗真的挺好的。”她说。

一座资源型城市的转型,宏大叙事最终总要落进实实在在的民生日常里。从“白菜价房子”的标签到“宜居好房子”的口碑,从被误读到被向往,鹤岗楼市的蝶变,正是落实“房住不炒”的生动样本。这七年换来的,不只是商品房销售面积的向上走势,更是一座城市对自身的重新认识,以及无数普通人在此“稳稳落脚”的踏实感。摒弃炒作、回归居住,以高品质供给匹配真实居住需求,用宜居价值吸引人口集聚,房地产不再是博眼球的流量符号,而是支撑城市重生、惠及百姓安居的稳定力量。流量热搜终将散去,让他乡变成故乡,靠的从来不是一套便宜的房子,而是房子背后善待每一位定居者的城市温度。鹤岗扎扎实实的人居转型之路,仍在稳步向前延伸。