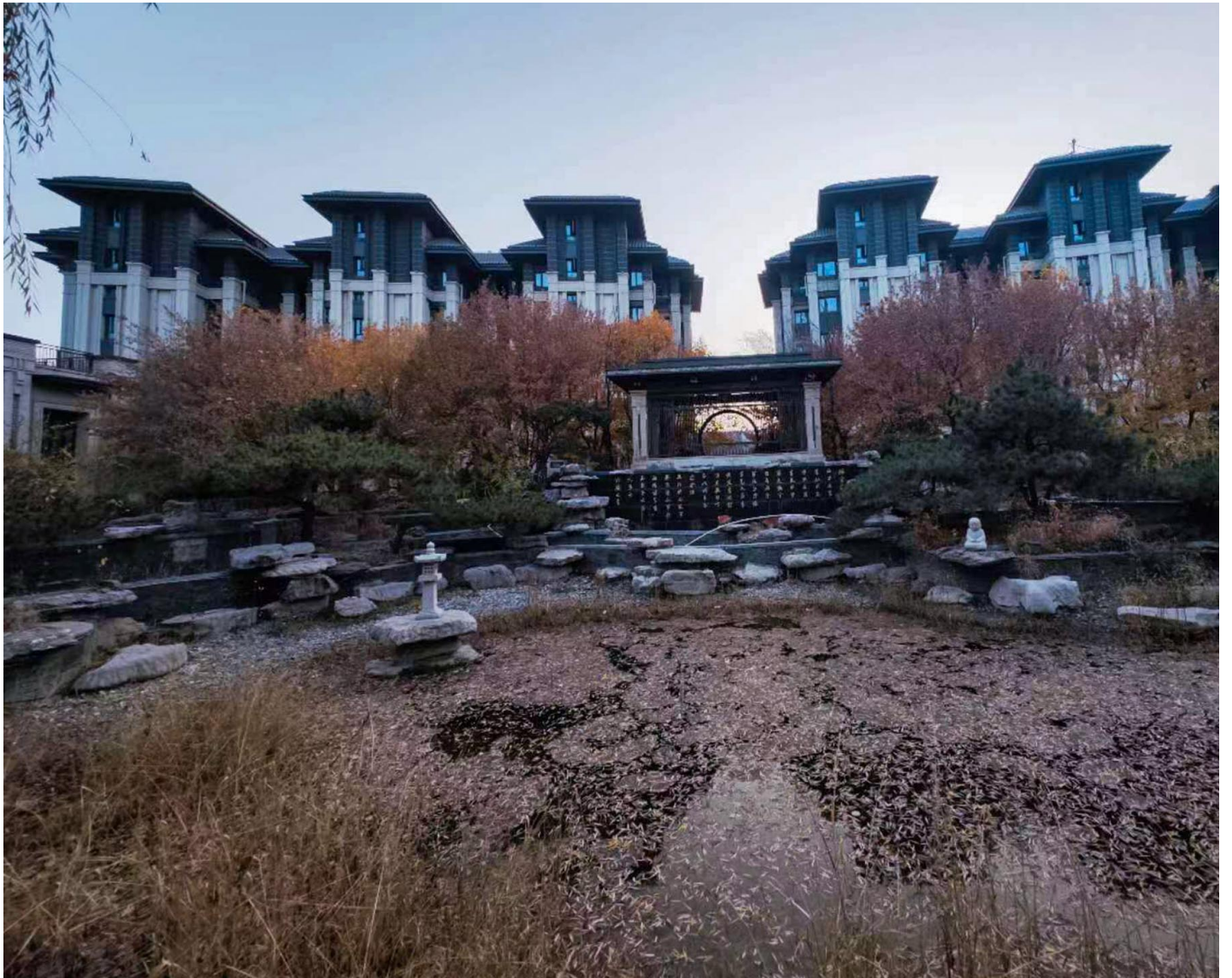


恒大长城小镇“休眠”：经济引擎熄火，中产梦碎文旅地产

有时，她渴望更激进的行动，但其他业主和她一样，有家庭和工作。“最后的解法可能就是认栽。”



恒大长城小镇内部，树木、石头和假山组成昂贵的园林造景。摄影：马华

特约撰稿人 马华

刊登于 2023-12-04

[#中产梦](#) [#长城小镇](#) [#中国房地产](#) [#恒大](#) [#烂尾楼](#) [#北京](#) [#维权](#)



【编者按】11月30日，恒大地产集团有限公司公布截至2023年10月末，恒大连同其合并范围内子公司涉及未能清偿的到期债务累计约3013.63亿元，逾期商票累计约2059.33亿元。

自两年前恒大爆雷以来，越来越多人被卷入这场漫长的债务危机，而解决之道尚不明朗。

恒大长城小镇项目是其中一个样本。这座楼盘位于河北省涿平县，坐拥金山岭长城、潮河景观，被看作“首都后花园”。2018年，借着首届河北承德旅游发展大会的东风，ClubMed、碧桂园、恒大等多家房地产公司进驻、开发高端文旅地产项目，吸引了大批北京中产业主。

然而同年，中国水利部调查发现，潮河及其支流有关建设项目存在涉河违法违规问题。在“生态红线”的威慑之下，文旅地产项目陆续停工，临河别墅被拆除。经历疫情三年，恒大长城小镇已是“休眠”状态。

实地探访长城小镇后，我们发现，一座楼盘的爆雷，不仅打碎了中产的旅居梦，还深刻影响着当地的经济生态和普通人的生活。当房地产公司和政府陷入巨额债务，与之相关的普通人成为成本与风险的承担者，默默接受无解的答案。



2021年2月9日，深圳恒大集团总部。摄：Getty Images

田园牧歌“旅居梦”破产

2018年7月，泽开从澳大利亚回国度假，便奉父母之命到滦平帮他们看房。如果不是恒大的楼盘广告，他们不会注意到这座位于北京北部的河北县城——滦平。

从京承高速路金山岭服务区出口驶出，高低起伏的山峰从两侧掠过，迎面看到的第一座楼盘就是恒大长城小镇。高大的白色招牌上几个烫金大字“恒大-长城小镇”，在周围山野环境的衬托下十分出众，远远就能看到。

这里更多是老旧的瓦房建筑，几家商店挂着汽车维修的牌子。从金山岭长城到这里，，沿途10公里没有一家大型商场和超市，只有农民自建平房和小商铺零散地分布着，显得荒凉。远在村民不熟悉的北京，这座楼盘却有了不小的知名度。

泽开和父母同时在微博刷到了长城小镇的售楼广告，广告语“献给北京的旅居梦想小镇”成功勾起了他们对长城小镇的向往。

长城小镇项目位于河北滦平金山岭长城景区。景区被称为首都后花园，一直是环京度假的热门景点。在长城小镇项目的前期宣传中，这里还是置房安居的乡间乐园和投资兴业的宝地。开发商勾画出了一副完美的田园生活画面，“旅居金山岭”很快成为当年不少中产市民投资购房的热门选择。

滦平境内流经一条重要河流——潮河，是密云水库潮白河的上游，也是北京重要的水源地。虽然与北京地缘相近、人文相同，但两地存在巨大鸿沟，滦平很少为北京市民所熟知。

张娜注意到滦平，缘于心中的旅居设想。去滦平看房前，张娜的公司在河北省涞水县“野三坡”组织过一次团建，远离都市喧嚣的静谧乡野，景区附近充满当地人人文特色的度假酒店和民宅，给短暂逃离北京的张娜提供了另一种生活想像。

长城小镇捕捉到了北京中产的情绪，提出“5+2”生活旅居新方式。在广告中，房子不仅是居所和资产，更是一种“生活方式”。所谓“5+2”生活模式，是指周一至周五居于繁华都市，便于工作；周六和周日，去往山湖别墅，体验绿色自然的环绕。

彼时的滦平，尚未摘掉贫困县的帽子，但紧邻金山岭长城、卧虎山长城、司马台长城，坐享十分丰厚的文化旅游资源。在开放商和业主眼中，升值潜力巨大。长城小镇初期规划面积3000亩（约200万平方米），潮河将楼盘分割成南北两座半岛。房屋密度低，平均近百平方米的房子，均价1.1万-1.2万元/平米，还赠送壁挂炉、智能马桶等家电。

看房时，楼盘已经进驻了京东便利店。张娜和泽开回忆，开发商承诺交房时，还将建成商业街、民宿、酒店、森林公园、长城风情美食街，甚至包括医养中心、儿童梦幻城等配套设施。张娜记得，恒大售楼处的工作人员向她吹嘘，项目整体规划的卖点是“小镇”的概念，麻雀虽小五脏俱全。暴雨前，恒大是优质地产的金字招牌，张娜没多考虑就预付了15000元的定金。

1998年中国房改之后，大陆引入楼花制，逐渐演变出一套完整的商品房预售制度。2018年秋天，长城小镇项目在北京顺义售楼处开盘预售。当天，门厅里挤满了怀揣旅居梦想的人，河北来的银行代表在现场为购房者办理贷款手续。在乐观的交易气氛中，泽开爽快地支付了30多万元的首付款。

承诺2020年交房的长城小镇，却在业主们交完首付款的第二年便毫无征兆的停工。

如果不是家人探亲时路过长城小镇，身在澳大利亚的泽开可能还蒙在鼓里。途径工地时，家人没看到施工队的身影，只有在建的一栋栋楼盘矗立在杂乱堆叠的各式建材中。

泽开紧张地给销售打电话，买房时对接的工作人员已经离职，他辗转从另一名销售处才确认了停工的消息。对方解释说，因为楼盘影响河道，只能停工。不再有确定的交房时间，业主要么等，要么申请退款。泽开父母很快前往销售人员提供的地址办理了退款申请，但承诺三到六个月退回的首付款至今仍未到账。

张娜的经历更为曲折。联络不上销售人员，她只能前往位于海淀区的恒大办公楼要说法，向前台假称和长城小镇项目经理有约，才得以顺利见到对方。没有客套和迂回，她直接要求退款。对方像已习惯了这样的场面，平静但客套得如智能客服一样重复道，非常理解业主，但无法办理退款。

挽回损失的唯一办法是置换一套天津的楼盘。张娜拒绝一切除退款之外的解决办法，觉得这是“鳄鱼的眼泪”。

维权没能持续，不久后疫情开始了。张娜沟通协商退款的希望维系在恒大一名内勤人员身上。2019年到2022年，张娜多次与对方多沟通，但没能等来明确的退款通知。对方告诉她，退房要在集团内部走流程，集团批下预算才能拿到钱。而提交退款申请需要等某处展厅开放后，线下办理手续。

直到现在，张娜也没能拿到65000余元的房款及定金。从买房到爆雷再到维权，这些事情都是“以前不敢想像的，没想到都发生在我身上了”。



站在长城小镇的一栋楼房的五楼，可看到潮河与长城景观。摄影：马华

长城脚下盛极一时的文旅地产

从北京到长城小镇所在的滦平金山岭景区，算上堵车时间，自驾最多一个半小时车程。三年前，滦平还建成了一座现代气派的公交枢纽，从外观来看和高铁站无异。候车站乘务员略带骄傲地说，“这里离北京近，未来这边都是中转站，所以要这么大。”

上午10点，网约车司机赵师傅从滦平县城来到京密路速与县道交叉口揽客。赵师傅是当地乡镇政府部门的公务员，休息时间开网约车补贴家用。他说，在金山岭买房是一个相当划算的事情。这些房子本地人负担不起，他们只能在县城里买房。

这里离北京密云区的文旅项目“古北水镇”不到三公里，古北口长城东接滦平境内的金山岭长城。地图上的“一箭之地”，却是现实中的“两个世界”。同样是人造小镇，古北水镇成熟不少。赵师傅感慨，古北口长城附近的房价曾经高达4万到6万元每平方米，滦平房价最火热的时候，金山岭的地产也才勉强涨到3万元。

滦平与密云因潮河相连，同处一个水源生态系统，也是密云对口帮扶的贫困县。据官媒报道，2018年，滦平县通过河北省贫困退出考核验收，2019年正式脱贫。这一时期，由密云区干部王江波挂职滦平县委常委、副县长。

在政府的推动下，金山岭的文旅价值被不断开掘。2023年，阿那亚金山岭项目正式营业，这是金山岭地区的一个高端文旅地产项目。阿那亚创始人马寅形容金山岭是：阿那亚精神属性最高的一个项目，区别于北戴河，走的是‘小而美’的定制化、精品路线。

文旅地产，逐渐成为当地符合时代政治气候的经济发展支柱始于2010年。2010年10月，河北提出环首都经济圈战略，后改为环首都绿色经济圈。2011年1月，环首都绿色经济圈写入河北省“十二五”规划纲要，且一度是河北省区域战略的首位。

此前多年，滦平的经济支柱是矿业，铁精粉产量一直稳定在一千万吨，GDP占比最高达75%左右。“炸药一响，黄金万两”，被认为埋下了经济结构不合理，产业层级发展低的隐忧。对当地官员来说，涵水源、阻沙源不仅是一项环保任务，更是一项政治任务。潮河沿岸2014年前就已关停三四十家矿业企业，拒绝的涉矿投资规模近6亿元，每年经济损失2亿元以上。

滦平县委宣传部官员2019年在接受媒体采访时称，“滦平以前步子迈得太大，没有清晰的区域规划，发展思路也跟国家政策要求相悖。现在已经明确了，哪怕不发展经济，也要绿水青山。”

矿业被强制叫停之后，文旅地产对当时的滦平来说，无异于当地经济的新命脉。

2017年，“矿业大县”为转型“文旅强县”，在首届承德旅发大会上，滦平决定建设金山岭生态文化旅游经济区，计划新建和续建十余个文化旅游项目，涵盖40余种旅游业态。当年的统计数据显示，滦平第三产业投资累计完成104.1亿元，占全部投资比重47.6%，全年旅游接待人数、旅游总收入达118万人次和9.8亿元，分别增长35%和38%。

巴克什营镇是滦平县承办旅发大会项目建设的主要乡镇。从长城小镇往北开几百米，就到了这座人口2万人的小镇。

10月下旬，滦平已是深秋，冷风阵阵。镇上见不到太多游客，多是本地人。一所学校门口，几名中年女性在等着接孩子回家吃午饭。

街边有几家发廊，发型师阿浩穿着一身黑色衬衫加马甲，神色有些疲倦，但依然很健谈。像镇里大部分年轻人一样，阿浩以前在北京打工，当理发师。2020年春节回家过年，碰上疫情。流动受阻，阿浩决定留在镇上自己开店。



如今的恒大长城小镇，遗留下数栋烂尾楼。摄影：马华

“你能想像这个镇子有一万人的样子吗？店铺里挤满了人。”阿浩曾认为，这是一处非常有潜力的地方。2018年，巴克什营镇的店铺租金一度涨到每月3万元，最多时短短几天内有上万人涌入这个小镇，“都是做房地产项目的领导、家属，还有买房的人，我都接触过。那些业主在全国有好几套房子，在海南也有房。”

三年过去，阿浩不再像之前那样乐观：“现在巴克什营是最穷的，政府欠一屁股债，老师好几个月没发工资了，贪污的也挺多。”他对一切都是淡然的态度，包括剪头发。剪完头发，他一边玩手机一边说，“千万不要买碧桂园或长城小镇的楼盘，现在这个镇子就停在这了。”

疫情之后，滦平的经济陷入停滞。开车回县城的路上，赵师傅抱怨当下经济环境太差，政府都发不出工资。“滦平主要靠地产，矿不让动，房地产不让动，没啥经济来源。”

镇上村民把滦平经济停滞归结于2018年发生的“大事”。那一年，滦平遭遇暴雨，潮河洪水将沿岸的建筑垃圾冲到了密云。“潮河水是供北京的饮用水，这事儿就大了。刚盖完的100多栋别墅全给拆了，当官的包括当时的书记都进去了。镇政府应该贪污了不少钱。”

时任滦平县委书记蔡福浩的下台，成为整个项目叫停的转折点。2018年，水利部调查称，滦平县潮河及其支流两岸有关建设项目存在违法违规问题。部分建筑物侵占河道，个别项目严重超挖河道导致河势改变，建筑物紧邻岸线存在防洪隐患等。次年2月，主导引进文旅地产项目的蔡尚福因涉嫌受贿罪、滥用职权罪被双开。

受影响的不仅是长城小镇，同样看重长城的文旅价值，早于长城小镇进驻滦平的文旅地产，“饮马川”与“碧桂园”也先后“烂尾”，甚至拆除部分建成楼盘。

在金山岭景区一家民宿工作的刘阿姨告诉记者，“碧桂园、长城小镇都是休眠状态，恒大长城小镇最早卖1万，最高时卖3万，都是你们北京人过来买的。现在是只见着忙交钱，不见房。”

年过六旬的张姓夫妇，在碧桂园二期买了一套别墅。去年11月15日，维权五年，终于收房。三十多户来自北京的老年人生活在碧桂园长城河谷二区，他们在这里刚刚度过一个夏天和秋天。除了房子，这里什么也没有，购置日常用品只能去往四十公里外的滦平县城。但业主们已经习惯了，“人家房地产公司可不管你配不配套。”

别墅后方就是已经烂尾的公寓楼。一天下午，公寓楼不时传来叮咛的响声。当地一名装修公司的老板说，这大概率是村里人来拉走烂尾楼里废弃的脚手架。

张阿姨对“烂尾楼”有一套自己的解读，她放低音量：“18年不是大水，再加上秦岭事件吗？整个全国都停了，以前让拆6次都没拆成，习近平视察之后（才拆完），他要青山绿水（就得这样）。”

碧桂园也停在了三年前。因为项目开发比长城小镇早两年，建成区域更大。其中一片别墅区已有几十户入住。得知有人来看房，物业小李报出了一个优惠价，150万元就可以买下一套近两百平米的别墅。言语间他又似乎在委婉提醒要慎重考虑，“这里还是个村，按现在这个节奏，未来七八年我觉得（不太有希望）把周边设施发展起来”。



在碧桂园长城河谷二期别墅区，清晰可见不远处烂尾的居民房。摄影：马华

恒大爆雷，长城小镇何去何从？

在白色招牌下，灰色的水泥楼盘踞街边，一座没来得及拆下的塔吊还悬在空中。原本，项目规划有六种户型，包括独栋别墅、半山独栋、山水叠墅、精装公寓、LOFT公馆和观澜合院。五年过去，只有精装公寓的五栋楼房接近完工。第二处接近完工的是五栋楼之间的园林造景。

小区里，落叶在地上轻旋，电线从二楼垂到地面，没铺好的地砖摆在单元门口。承建方天津汉泰施工队负责人李成，拎着一串钥匙，指着其中一栋楼房说，“这楼有四套房子被恒大拿来折抵工程款了。”他们今年不打算交付园区的修缮，因为尾款还没到位。折抵工程款的四套房子，李成说，可以以比恒大报价更低的价格出售。

“这里到底有没有人住？”李成两次回避问题，最后一次他指了指顶楼，说，夏天的时候，还看见一个老头跑来这里住呢。

长城小镇项目的开发商原为恒大地产集团滦平有限公司，公司位于滦平县巴克什营镇花楼沟村（原长城管委会），成立于2016年12月01日。企查查上信息显示，该公司已涉及216起司法案件。目前恒大已将长城小镇打包卖给施工方天津汉泰公司，今年开始，在政府支持下缓慢复工。

汉泰和恒大，现在的共同目标就是，先把楼卖出去变现。在工程款结清前，汉泰拒绝交付。

肖经理是当地负责长城小镇销售的唯一一名恒大工作人员。站在一栋毛坯楼房的五楼阳台，他极力吹捧这套房子，说这是整个长城小镇留下来的稀缺资源”。2018年环境整治后，临河别墅都被拆除，筹建中的河边酒店也已烂尾，剩下一排排黑洞洞的窗口。“这栋楼距离潮河只有十五米，正常来说近十五米，这房子就不让存在了，但已经建了就没问题”。向远望去，楼前是一片百平米的绿地，远处是野长城，视野开阔。但目测这里距离潮河至少有五十米。

至少入住二十户后，楼盘才能重新开售：“到时候我们会再开一个售楼处，所有绿化工程明年春开始施工。再过段时间，很多人就会跑来这里拍摄朱鹮。河这水质你瞅它可能不太清凉，但水是绝对好。”肖经理仍对这里充满期待。

肖经理努力讲述一个充满希望的故事：恒大将几套房子抵押给天津汉泰，“100万的活有30%的利润，施工方降10%的利润，还剩20%的利润。恒大挣到钱，可以抵工程款，业主也能以更便宜的价格买到房子。这是一个三方互赢的局面。”至于业主担心的房产证，他信誓旦旦地说，入住率上升后，“政府不会不给办，因为政府欠我们八个亿。”

但在房地产经济低迷的时代，这套关于信心和希望的叙事已丧失说服力。

以恒大文旅城拳头产品之一的童世界为例，自恒大爆雷以来，17个项目除海花岛外均未投入运营。

去年7月，文旅集团执惠的创始人兼董事长刘照慧在其公司官网撰文称，爆雷房企已超60家，其共同点是几乎都在文旅板块有所布局。他指出，2018年至2021年间，大多数地产公司都成立了文旅公司，但文旅项目大部分都不成功。“买IP、攒团队、讲故事，假模假样的运营，脑子里惦记的基本还是怎么卖房子。”

巴克什营镇入口，几位开面的的司机聚在一起等着拉客。五十岁左右的刘师傅就住在附近的一栋高层居民楼，这里的房价已经涨到一平米七八千，与县城不相上下。

他怀念2018年长城小镇开工的时候，那时候在工地做小工一天可以挣150到160元。“恒大给钱还是可以的，在北京做小工一天也不过170到180元。”但好景不长，同一年项目停工，施工队、恒大工作人员悉数离开，镇上重又变得冷清。只有这里的房价和租金，在文旅地产的热潮中水涨船高后再没回落。

刘师傅是从抖音上刷到恒大爆雷的消息，把爆雷的逻辑简化为“你看那些高管、CEO消费多高，这钱到不了底下人手里”。他还有一些看不明白的事情，最切身的一件是，今年读高三的孩子交了1000多元学杂费和书本费，往年是全免的。

2005年开始，滦平九年义务教育阶段和高中阶段的学杂费、书本费全由“政府埋单”。这次收费时，学校和家长解释，因为政府没钱了。“说政府欠了外面钱，让学校自筹资金。”他说，“你给报道报道，这是咋回事？”



2023年11月2日，江苏省苏州市，中国恒大集团正在兴建的住宅大楼。图：Bloomberg via Getty Images

从经济引擎到烂尾雷区

泽开的官司持续了两年。2020年，从澳大利亚回到北京的泽开在微博上搜索“恒大长城小镇”，看到不少用户发帖求助如何要求恒大退款。当时，张娜已经对恒大地产集团滦平有限公司提起上诉，并将自己的律师介绍给了泽开。律师介入后，业主才终于获得了与地产商对话协商的机会。

上诉后，恒大先后向泽开提出过三种解决方案：将预付款转移至天津一处楼盘的首付，或者用恒大的理财产品抵债。最近一次是2022年，恒大提出可以置换密云区新开的楼盘。

滦平县人民法院执行局工作人员曾向泽开承诺，已经在监控恒大账户，一旦有款项进账会及时拦截。去年1月份，执行局告知泽开即将有笔退款，不久后又改口三月份才到账。一次次推脱后，电话再打过去已无人接听。今年5月到8月份，泽开通过短信询问对方案件进展，从未得到回复。

恒大许家印的新闻，泽开没怎么细看，采访过程里不时冷笑，“反正跟恒大沾边的一切都没有信誉度可言，看了也没什么意义。”最近，泽开彻底失去了讨回欠款的斗志。就在一个月前，当地法官明确告诉代理律师，恒大账户上没钱了。

张娜早在2021年11月就拿到了滦平县人民法院的调解方案。按照方案，恒大地产集团滦平有限公司于2021年12月31日前一次性支付张娜购房款及定金。2022年，张娜申请案件进入强制执行程序，恒大向法院承诺3月之前退还预售款。此后，律师多次与法院沟通，得到的答复都是“钱还没到位”。

跟恒大打官司的同时，张娜也把目光投向北京周边的其他城市。由于自己和家人多年未能落户北京，孩子无法在北京参加高考。她希望用一套房子帮孩子落户天津，成为“高考移民”。

2019年，她和丈夫在天津看中一处融创开发的楼盘，名为“南开宸院”。这套房子首付180万、贷款120万，每个月房贷7500元。相比于长城小镇，这座楼盘位于直辖市天津，张娜认为政府的治理和监管能力更高，应该不会再出现爆雷的意外。

令张娜没想到的是，第二次买房仍然躲不过爆雷的命运。2022年6月，楼盘未能如期交付。随着“保交楼”政策的落实，今年7月，张娜终于收到交房通知。这是一套没有水电燃气的毛坯房，小区入口狭窄的道路，只容得下一辆机动车通过，旁边写着“施工，禁止通行”。张娜把这样的交房叫做“硬交房”，她无法接受交付水准远低于预售时的承诺，拒绝收房，要求退款。

尝试打12345热线投诉无果以后，张娜的丈夫参加过两次小区业主的维权活动。去年冬天，张娜丈夫曾和从其他省份赶来的业主一起前往天津市政府上访。在门外等待政府相关负责人时，警察从现场抓走一名业主，业主不得不转而去警察局要求放人。“本来大家的诉求是找政府解决问题，但警察来了个调虎离山”。

去年两会期间，在业主群里，张娜和其他业主相互鼓励时，说了一句“咱们不能坐以待毙，我们得行动起来”。“行动”二字被警察告知是敏感言论。当晚夜里11点，两名北京来的警察敲响张娜家门，警告她“这句话被境外势力利用了，你要负法律责任”。警察走后，张娜在微信群聊里发现，群里另一名业主也刚刚送走“帽子叔叔”。



2023年3月19日，北京，恒大集团开发的住宅项目施工现场。图：Bloomberg via Getty Images

房地产，过去20年间中国经济增长的主要引擎之一，于近年来遭遇严重的流动性危机，去年7月集中爆发的业主断供事件是直接表现。中共中央政治局随即召开会议，首次提出“保交楼”工作任务。现状是，绝大多数相关房地产项目至今仍未如期交付。

疫情后期，张娜辞去北京的高薪工作，决定去澳大利亚读书。疫情三年极大地改变了她的生活态度，她不再想固守此地。张娜在讲述时没有预想中的愤怒，回想起这几年接连两家楼盘爆雷的经历，她无奈地说，“我也去闹、去跳个楼，人家是不是就（把钱）给我了？”

有时，她渴望更激进的行动，但其他业主和她一样，有家庭和工作。“最后的解法可能就是认栽，”她反思，还是小中产输给了所谓的道德感，只能说自己运气不好。

张小坡对此文亦有贡献

文中受访者均为化名

[#中产梦](#) [#长城小镇](#) [#中国房地产](#) [#恒大](#) [#烂尾楼](#) [#北京](#) [#维权](#)

本刊载内容版权为端传媒或相关单位所有，未经[端传媒编辑部](#)授权，请勿转载或复制，否则即为侵权。

端 X 華爾街日報 雙會籍

年末優惠65折，支持2024年的華語獨立新聞

約HK\$1.8/天

點擊訂閱

端傳媒的下一程，需要你的守護。今天就成為訂閱會員，支持我們走下去，支持華文世界不可或缺的深度報導和多元聲音。點擊了解更多[會員計畫](#)