

# 河南鹤壁“低价房”背后：一煤独大过去 多业并举格局初显

本报记者 夏晨翔 鹤壁报道

近日，一则“10万元买8套房”的消息，将地处河南省北部的鹤壁市推进大众视野。

“低价房”“资源型城市”等字眼汇聚之下，大众进而联想到同样拥有此类标签的鹤岗市，“鹤壁会不会成为下一个鹤岗”的讨论甚嚣尘上。

讨论的背后，是外界对于房价“洼地”

该购房人自2020年年底开始在鹤壁市购买房产，截至目前共计购买房产14套，其中鹤山区5套，计划用于开设网店；山城区9套，计划用作仓库。

在鹤壁用“10万元买8套房”的消息，源于北京一位化名“丁乐”的男子。

据媒体报道，该男子为一名网店经营者，2020年，其在鹤壁市先后买下8套房产，总共花费了10万元，其中最便宜的一套房产标价1000元，加中介费1000元，合计才2000元。

对于这一消息，鹤壁市住建局二级调研员程昌林向记者证实，该购房人确实存在。

程昌林介绍，经过了解核实相关情况，该购房人自2020年年底开始在鹤壁市购买房产，截至目前共计购买房产14套，其中鹤山区5套，计划用于开设网店；山城区9套，计划用作仓库。已购房产中，5套房产已办理完成不动产登记手续。

而对于“1000元一套”的房源，程昌林则表示，在登记系统中并没有查询到该房源的交易信息。而且，经过与购房人联系确认，其在购房期间虽曾咨询房产经纪公司，但后续买房过程均未通过房产中介。

此外，程昌林还强调，该购房人所购买的房产都在老城区，价格确实较低，但不能代表鹤壁市整体的房价水平。目前，鹤壁市新城区新房均价为6300元/平方米，整体保持平稳发展态势。

鹤壁市老城区的房价究竟怎样？品质又会如何？

统资源型城市如何转型发展的关注，而房价的走势正是一座城市市场供需关系的直接体现。

在谈及鹤壁市鹤山区和山城区两座老城区“低价房”这一话题时，当地的政府官员却不避讳。

一位受访官员告诉《中国经营报》记者，由于老城区人口流失，特别是青壮年流失，缺乏了购房的主要群体，当地市场确实低迷。而且，因老城区缺少新房供

应，即便在此新就业的人员也都会选择在淇滨区这一新城区购房，进行两地通勤，也造成了老城区二手房交易萎靡。

不过，该官员同样强调，“鹤壁市确实因煤而兴，也曾经因煤而困，但随着产业结构转型升级，煤炭开采早已不再是鹤壁的主导产业，‘一煤独大’已经成为了过去，鹤壁市包括老城区也不会再因煤而困。”



山城区馨苑二区，“丁乐”称其两年前在此购置一套毛坯房，花费1.8万元。记者了解到，目前该小区在售二手房均价约为1500元/平方米。夏晨翔/摄影

记者近日走访了“8套房”中提及的山城区馨苑二区、福祥小区以及鹤山区二矿东小区。

在馨苑二区，记者了解到，该小区在售二手房均价目前约为1500元/平方米。以一套中间楼层（共6层）90平方米房源为例，其销售总价约为13.5万元。

福祥小区一套98平方米，1楼含地下室，且水电、天然气俱全的房源，房主报价为“最低14万元”，折合单价约为1430元/平方米。

房产信息安居客进一步显示，山城区二手房5月挂牌均价为1465元/平方米。总价最低的一套为52平方米房源，合计4万元。总价最高的一套为170平方米房源，合计50万元。

在鹤山区二矿东小区，一位住户则告诉记者，该小区90平方米的房源，目前最低为7万元，若是装修好一点，可卖至10万元以上。而位于顶层的60平方米房源，报价约为3万元。

记者在走访中注意到，馨苑二区和二矿东小区均已完成老旧小区改造，小区内部道路整洁，绿化率较高，且建有垃圾分类投放点、健身器材、直饮水站、电动车停放处、微型消防站等设施。

在被问及“10万元能否在当地买8套房”时，多位受访的居民表示，虽然老城区房价比较低，但是此类情况很难实现，“只能说是捡漏，可遇不可求”。

## 市府三迁

“鹤壁蒸蒸日上，乌金滚滚汪洋”，一句诗词的背后，正是鹤壁市昔日辉煌的真实写照。

老城区较低的房价将鹤壁市推到了聚光灯下，而其背后的城市发展轨迹，也同样显现得更加清晰。

1957年，鹤壁市获批设立，市区选在了煤炭资源丰富的鹤壁集（现为鹤山区鹤壁集镇）。自此，这座因相传“仙鹤栖于南山峭壁”而得名的城市，便与煤炭结下了不解之缘。

公开资料显示，鹤壁市在建市初期的几个月内，就在井筒建设、巷道掘进、地质勘探、采煤技术革新等方面，接连创下了全国煤炭系统15项新纪录，次年更是创下了74项全国纪录。

“鹤壁蒸蒸日上，乌金滚滚汪洋”，一句诗词的背后，正是鹤壁市昔日辉煌的真实写照。

不过，由于当时狭小的鹤壁集无法满足开展工作的需要，鹤壁市政府在迁至中山城区短暂过渡后，又于1959年迁至大胡（现为山城区政府所在地），并在此一驻就是40年。

在此期间，鹤壁市的机械制造、无线电信息等产业也得到了快速发展，工业经济形成了以煤炭为主，电力、电子、化学、医药等多业

## 后矿区时代

2009年时，鹤壁市规模以上工业增加值为210.62亿元，其中煤炭开采和洗选业为38.47亿元，占比约为18%。而截至目前，鹤壁市煤炭产业增加值比重已下降到6.1%。

“严格来说，我们鹤壁市从2009年开始就逐渐摆脱了‘一煤独大’的困境。特别是近年来，通过实施‘换道领跑’战略，推动制造业高质量发展，已经形成了‘多业兴旺’的发展格局。”上述受访官员告诉记者。

鹤壁市公布的国民经济和社会发展统计公报数据即能显出端倪。

记者梳理发现，2009年，鹤壁市原煤产量达到1107万吨，此后便呈现下降趋势，时至2022年，原煤产量已降至300.1万吨。

此外，2009年时，鹤壁市规模以上工业增加值为210.62亿元，其中煤炭开采和洗选业为38.47亿元，占比约为18%。而截至目前，鹤壁市煤炭产业增加值比重已下降

并举的格局。

然而，同样因为大胡地处丘陵盆地，发展空间日渐趋于饱和，1999年，鹤壁市第三次将市政府迁至了如今的淇滨区。淇滨区正式成为了鹤壁市新的政治、文化、交通中心，被当地人称为“新城区”或“主城区”。而鹤山区和山城区，自此也开始被称为“老城区”。

记者了解到，鹤山区是鹤壁市煤炭资源最集中的城区，同时也是河南省煤炭主要开采地和输出地之一。河南煤化集团鹤壁煤业公司三分之二的矿井在鹤山区境内，地方煤矿最多时达到227对。

但是，鹤山区在为经济发展做出贡献的同时，在土地、资源、环境等方面也做出巨大牺牲，因煤而兴的鹤壁，也面临过因煤而困的难题。

据了解，鹤山区总面积139平方公里，其中矿区面积90平方公里，而煤炭采空区面积就达79处、30.6平方公里，占全区面积的22%，是城市建成区面积的4.1倍。

曾经的鹤山区，城市基础设施陈旧破败，公共服务水平低下，生态遭

到了严重破坏，辖区居民生产生活条件很差，加之鹤壁市新城区快速建设造成的虹吸效应，鹤山区人口还曾阶段性地出现大量外流现象。

“以前鹤山区的空气质量很差，如果穿件白色衣服出门，回来都能蒙上一层灰。而且毫不夸张地说，如果谁家晚上做饭没有煤了，去路边扫点煤粉就够用了。”一位受访的鹤山区政府官员感慨道。转机出现在2009年。

随着国家和河南省煤炭资源整合政策的实施，2008年鹤山区关停了所有地方煤矿。此后，鹤壁市也在全省率先完成了煤炭企业兼并重组工作。

在此背景下，鹤山区开始了艰难转型之路，并于2009年先后成立了姬家山产业园和现代煤炭物流园区，前者是鹤壁市清洁能源与新材料产业的重要承载地，2022年税收达到了34.5亿元。后者则是河南省起步最早、规模最大的煤炭物流园区，截至2022年年底，园区煤炭线下交易量达1016万吨，营业收入75亿元。

到6.1%。

取而代之的是“四优三新”主导产业发展体系。

据了解，如今的鹤壁已经形成电子电器产业、现代化工及功能性新材料产业、绿色食品产业、镁基新材料产业4个优势产业和数字经济核心产业、生物技术产业、现代物流产业3个新兴产业的“四优三新”主导产业发展体系。

值得一提的是，因老工业基地调整改造、产业转型升级成效明显，鹤壁市还分别于2018年和2022年两次受到了国务院激励表彰。

从一缕纤细的尼龙66工业丝，到居家必备的洗化用品；从

深耕沃土的种业“芯片”，到飘香神舟的航天食品；从功能先进的“智慧合杆”，到国产电脑中广泛采用的“中国芯”；从交织起汽车“神经血管”的线束电器，到闪亮太空、俯瞰沧海的“鹤壁一号、二号、三号”卫星；从世界最长、“运煤不见煤”的管道输送机，到网购畅享“当日达”的良好体验……

在后矿区时代，昔日因煤而建、因煤而兴的鹤壁市，已然不再因煤而困。

但与此同时，正如老城区“低价房”而引发的喧嚣，鹤壁如何在产业兴旺的同时走好“留住人”这条路，显然要比新老城区之间20余公里的路程还要长很多。

## 河南鹤壁：“黑”矿区的绿色蜕变

本报记者 夏晨翔 鹤壁报道

“本来房价这么低，还开采煤矿，所以想象中这里的房子不说脏

乱差，至少也是老破小。但是来了之后才发现，无论是小区环境还是城市面貌，都非常不错。”来自天津的购房者郑先生感叹道。

近日，河南省鹤壁市山城区、鹤山区两个老城区较低的房价引发热议，外界在关注当地经济发展的同时，也对“低价房”的居住环境

产生了好奇。

事实上，和首次来到鹤壁市的郑先生感受一样，近年来鹤壁市大力实施城市更新行动，通过老旧小

区改造、背街小巷整治、海绵城市建设等一系列民生工程，昔日破旧的城区已然焕发出了新的生机。

“其实城市面貌就像我们的衣

服一样，虽然是老城区，我们的衣服有些旧，但是一样要把它洗得干净、熨得平整。”鹤壁市山城区一位受访官员告诉《中国经营报》记者。

## 老城换新颜

白墙黑瓦、绿荫环绕，山城区剧院团小区里呈现了一幅徽派江南园林的景观。而在去年，这里还是一片低矮破旧的平房。

据了解，剧院团小区建于上世纪90年代，去年年底，当地社区拆除了自建房206间，腾退空间3035平方米。以打造适老颐养小区为目标，通过“小花园模块”共享单元，主要进行了缆线入地、园林立面建设、绿化提升等工程。

此外，园中还增设了多功能复合型场地空间和诸多适老化设施，为老年人创造了优美舒适的生活游憩环境。

馨苑二区小区则是在2021年进行改造的。

进入小区，记者看到，小区内部道路宽阔整洁，道路两旁栽种了五颜六色的小花，路肩铺设了蓝色跑道。此外，如垃圾分类投放站、健身器材、直饮水站、电动车充电桩等设施也均有配备。

据了解，馨苑二区共129栋楼，居住1.3万余人，是山城区人口最多、面积最大的小区。在改造时，山城区即按照“缺什么补什么”的原则，还新建了淇河书屋、老年活动中心等服务设施。

此外，为聚焦数智赋能，打造5G“智”慧社区，馨苑二区在改造时，还以5G数字场景运用服

务群众为主题，建设了应急防汛、社区综治、智慧医疗、高空瞭望、AI智能分析五大应用场景，实现了社区管理更智慧、群众居家更安心。

“我们为了推动城市更新建设，还新建了60个游园，人均公园绿地面积由原来的4平方米提高至15平方米，一举达标国家生态园林城市，实现了‘300米见绿、500米见园’。”鹤山区相关负责人告诉记者。

事实上，在鹤壁市，老旧小区改造工作始终在“高位”推动。

鹤壁市相关负责人介绍，当地推进老旧小区改造工作主要采取“合大并小、合乱并整、合块并片”的“三合三并”办法。目前，鹤壁市已累计投入资金24.1亿元，合并楼院135个，拆除违建21.7万平方米，完成了249个老旧小区改造，惠及群众28万余人。

值得一提的是，早在2015年，鹤壁市即入选了海绵城市建设试点。而以此为契机，鹤壁已累计投资了34.1亿元，完成了276个海绵城市项目建设任务，46.5%的城市建成区达到海绵城市要求，真正实现“小雨不湿鞋、大雨不内涝、水体不黑臭、热岛有缓解”的海绵城市建设目标。

## 打造背街小巷

走进位于山城区红六巷的向上园里，红砖墙上镶嵌着废旧的管道，园子里摆放着矿工的雕塑，一股厚重的工业文化气息扑面而来。

据了解，向上园占地面积1万平方米，原为鹤壁市矿务局印刷厂所在地。在一年前，这里还是一片破烂不堪、荒草丛生、垃圾遍地、坑洼不平的废墟和破旧平房。

自山城区背街小巷改造提升工作开展以来，当地政府投资400万元，按照“拆违增绿”“危补绿”“见缝插绿”的原则，拆除一座危楼、51间煤球房、3间自建房，建设了一个涵盖“工业景墙”“活字印刷广场”“矿工雕塑”“铁轨栈道”“矿山机械”等工业记忆的游园。

“红六巷是山城区工业文化的核心区，这里有矿务局印刷厂、地矿局、‘一刻钟生活圈’”

行走在鹤壁市老城区的各个小区内，“一刻钟（15分钟）生活圈示意图”是常见的配置。

以鹤山区东巷社区为例，记者看到，示意图将周边公共设施细分为综合服务区、绿色出行圈、养老服务圈、社区文化圈、全民健身圈、就学便利圈、健康医疗圈、便捷消费圈、市政提质圈等。

而在每个生活圈的分类里，又标注了距离和步行时间。如在综合服务圈里，社区综合服务距离

为100米，步行1分钟。在健康医疗圈里，姬家山卫生院距离为1100米，步行11分钟。

据了解，“一刻钟（15分钟）生活圈”是指人们能够在15分钟内步行到达工作、商业、教育、医疗等生活服务设施，并能够满足日常生活需求的区域。

2021年9月，鹤壁市成功入选全国首批城市一刻钟便民生活圈试点名单，并成为河南省唯一入选的城市。

“一刻钟（15分钟）生活圈”是指人们能够在15分钟内步行到达工作、商业、教育、医疗等生活服务设施，并能够满足日常生活需求的区域。

截至2021年，鹤壁已建设提升小型便民超市396个，打造食品安全示范街20条，整治提升19家农贸市场，建立邮政快递末端综合服务站327个，建设淇河书屋65座，新建运动场馆45个。

此外，鹤壁市还构建了日间照料、居家养老、集中托养、医养康相结合“四位一体”养老体系，实现街道、社区养老服务机构全覆盖。“打造‘一刻钟生活圈’”可以使居民更加方便快捷地获取各项服



山城区红六巷向上园景观，2022年由鹤壁市矿务局印刷厂改造而建。夏晨翔/摄影

目改造确定为“爱情”主题，分两期进行改造。

其中一期以“中国古典爱情”和“现代爱情”为主线进行设计，重点突出相遇、相爱、相守、相扶四大主题，并在背景墙上用人面桃花相映红、牛郎织女、连理树4个爱情故事来进行展现。

二期则建设为以丁香树为标志建筑的爱情广场，并围绕婚姻、婚庆、婚介、婚育服务，联合区民政

部门，设立了全省第一家综合性的婚姻登记大厅。

“鹤壁市地域面积虽小，但历史文化底蕴深厚。在背街小巷改造中，我们主要突出‘一街一特色，一巷一文化’，将自然景观和人文设计相融合，留住记忆、留住乡愁。目前，全市已累计投资4.8亿元，建成了海棠书卷、戏曲小巷、爱情小巷等79条精品街巷。”鹤壁市相关负责人告诉记者。