

文/刘晓博

中国人在住房方面有三大梦想：拥有大院子，住海边，住四季如春的地方。

于是，郊区的别墅、海景房、南方的特色小镇，就成为套人的“三个大坑”。

云南的西双版纳，就套了很多人。

尤其是2018年初海南“壮士断腕”，对房地产下狠手（全面限购）之后。一大批北方人被“赶”到了云南寻找机会。昆明、大连和西双版纳（景洪市），迅速成为三大热点。

在西双版纳，住房均价在2018年7月一度突破了1.17万元（安居客数据），创造了一年半时间翻倍的奇迹。

最近两年，由于受到疫情的打击，游客、旅居者人数下降。再加上国家调控政策不断收紧，西双版纳房价开始下降，均价跌到了7500元左右。

3年前入市的购房者，即便不考虑利息、机会成本，也亏损了35%！

然而就在今天，西双版纳的大利好来了

：据央视新闻报道，  
中（国）老（挝）铁路全线铺轨完成，将在今年年底全线通车。

这对于西双版纳州和普洱市来说，更是具有特殊意义：这两个地方将结束不通铁路的历史。



上图是中老铁路在老挝境内的站点和走向。

中老铁路是泛亚铁路在中南半岛中线的重要组成部分，于2016年12月全线开工，设计时速160公里，全线采用中国铁路技术标准、使用中国装备

。今年年底全线将开通运营，云南省昆明市至老挝万象有望实现直达运输、当日

通达。

中老铁路还是“一带一路”倡议提出后，首条以中方为主投资建设，与中国铁路网直接联通的国际铁路。

中老铁路继续向南延伸，就是“中泰铁路”（见下图）。



上图是近年来中国提出的“西部陆海新通道”。

这其实是在中美战略博弈日益激烈的背景下，中国的一条战略后备通道，有点类似二战时候的滇缅通道一样。一旦东部沿海遇阻，这条后备通道的作用就会显现出来。

这条通道东南方向，是通过北部湾入海。

当然还可以有别的选项，这就是跟湄公河流域国家的合作。去年在“澜沧江 - 湄公河合作第三次领导人会议上”，中国提出构建“国际陆海贸易新通道”。具体

表述如下：

“国际陆海贸易新通道”纵贯中国西部地区，连接东南亚与欧亚大陆，陆海集聚、区域联动效应突出。

澜湄合作同“国际陆海贸易新通道”对接

，将进一步畅通贸易通道，调动中国西部、西南部以及东盟其他国家力量，实现对湄公河国家的更大投入，进一步优化资源配置，维护产业链供应链稳定，推动协同发展。

也就是说，泛亚铁路在中南半岛的东、中、西三条线路，都可以通过陆路跟中国的“西部陆海新通道”连接，从新疆穿过中亚到伊斯坦布尔乃至欧洲。向南，则可以连接新加坡。

有了这条路，就可以避开印度控制的南亚次大陆和印度洋，成为一个重要的战略新通道。

看懂了这一点，就能明白云南省战略地位的重要，以及中老、中泰铁路的重要性。以目前的国际局势看，泛亚铁路中线是最稳定的线路。

东线要穿越越南，越南已经在很大程度上倒向了美国，成为CPTPP的创始成员国；西线要穿越缅甸，缅甸政局动荡，不知道什么时候可以稳定下来。

那么：中老、中泰铁路的修建，对云南、对昆明和西双版纳到底意味着什么？又将给楼市带来什么影响？

这条铁路对云南及沿线城市当然是大利好。

没有这条铁路的时候，云南基本上是铁路网的天涯海角。有了中老、中泰铁路，云南就成为枢纽。未来会有更多的人、财、物在这里汇聚，给沿线城市带来商机，带动楼市的发展。

尤其

对于西双

版纳和普洱来说，

这是从零到1的变化，边际效应非常巨

大。

这两个地方原来“交通直达性”比较差，虽然有机场，但航班不多，很多时候需要转机。

通了铁路之后，交通将大大改善，直达性明显提升。

**那么问题来了：西双版纳的楼市值得投资吗？**

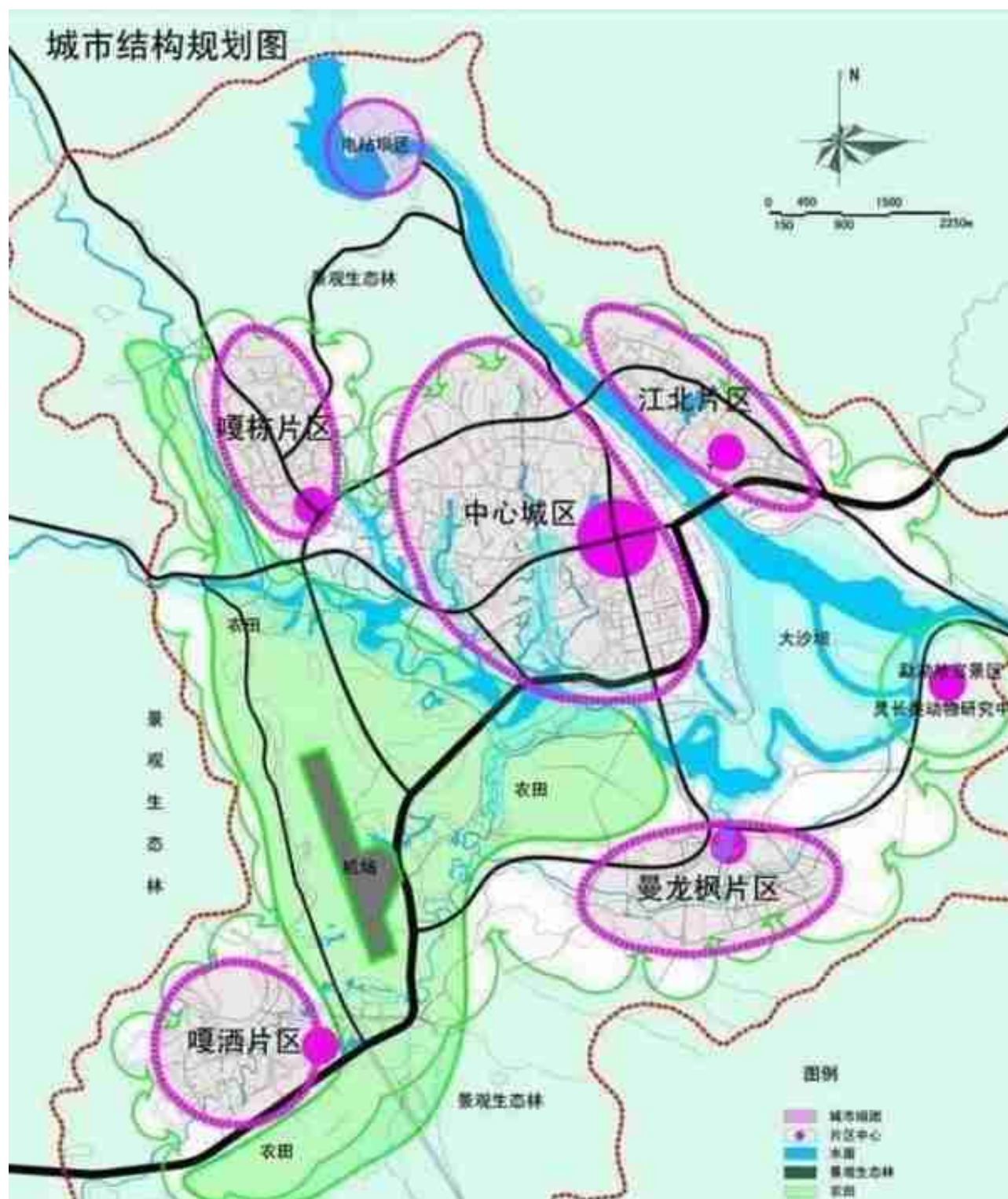
我的看法是：

有一定投资价值，整体不算高。如果是自用兼投资，而且略偏自用，是可以买的。

西双版纳的自然环境非常好，民族风情也比较独特。但对于广东、福建、海南等南方省份的居民来说，“差异性”不太大，估计感兴趣的人不多。

喜欢西双版纳的，以北方人居多。由于海南限购门槛高、房价贵不少，所以很多购买力被分流到了西双版纳。

但你要知道以下事实：西双版纳这个自治州面积接近2万平方公里，相当于10个深圳，但常住人口只有130万人，大约相当于深圳2到3个街道的人口。



上图：西双版纳州政府所在地景洪市的片区图。

主要原因跟疫情有关：一部分旅居或者依靠旅游业的外来家庭，因为疫情的冲击，过去1年没有到西双版纳谋生。

所以：如果你只是想投资楼市，西双版纳不算是好选择，毕竟城市级别低、人口少密度低、经济总量也不高。

如果你真的有自用需求，那么买上一套也未尝不可。如果希望保值，尽量选教育、交通、商业、医疗配套好的。

通铁路对于西双版纳来说，是长期重大利好，短期未必立竿见影表现在房价上。因为市场对这个消息，已经消化了。