

聚焦·北京楼市

北京通州三年仅入市 12 个新盘 台湖将现通州首个限竞房

■本报记者 王丽新

从大望路 CBD 出发，沿广渠快速路一路向东，车程 20 多分钟，即可到达北京副中心通州，这个从 2015 年 8 月份至今仍被史上最严厉限购政策笼罩的区域，如今正在加班加点修地铁拓道路。昔日街上的小商小贩不见了，取而代之的是整齐的商铺和知名的超市连锁店；老旧住宅楼纷纷被粉刷一新，连规划建设一夜间就被拆成平地；商业、教育、医疗等各种产业配套争相落地；有开发商曾向记者笑称，通州运河 CBD 正在向塞纳河看齐……

过去，通州人自称自己住在“通县”，将进城叫做“去北京”。现在，通州俨然已开始走向世界。但颇有看点的是，与发展的热度相比，一度被誉为“北京楼市晴雨表”的通州，新房市场却已平稳多年。在北京进入“限竞房时代”已达一年时间之际，通州甚至目前尚未有一个限竞房项目入市销售。

近日，《证券日报》记者在采访过程中发现，通州楼市近几年二手房市场相对活跃，新房市场已沉寂许久，仅有保障性住房和个别中高端商品住宅入市，且供量较低。过去三年，在北京楼市限竞房地块火热朝天出让的时候，通州土地市场却几乎断供了住宅用地三年。目前，通州一手住宅市场仍在消化三年前拍买的土地的项目。据《证券日报》记者不完全统计，近三年来，通州仅入市了 12 个新建住宅项目，其中包括 6 环外，已毗邻廊坊的远郊住宅大盘。

值得注意的是，在记者探访过程中发现，5 年前销售火热的通州台湖板块，万科城市之光东望限竞房项目即将入市，这意味着通州楼市将首次出现限竞房楼盘，且该项目整体体量较大。有业内人士认为，这将搅动通州乃至整个朝阳和亦庄板块的新房市场。

一手商品住宅供应现低谷

初夏的北京，阳光灿烂，满街绿树红花。运河两岸，晨间和傍晚，孩童笑闹，老叟遛弯，年轻人跑步……

这一番景象，记者不知道见了多少次。而六年、七年前，运河两岸还是老旧小区，房子都不好租出去。彼时，富力、绿地、保利和远洋等大型房企在运河两岸的布局尚是停于纸面的效果图，如今则已变成两岸高楼林立现实。

五年前，或者更早一点，通州仍是北京楼市的晴雨表。尤其 2013 年和 2014 年，这两年通州每年都有 20 多期新建住宅房源入市销售，每年入市项目都接近 20 个。彼时，通州最贵的楼盘尚



未超过 3 万元 / 平方米，北京东部片区楼市几乎被通州“霸占”，房价每一个周期的起起落落几乎都是全国楼市的重要风向标。

销售高峰期过后，2015 年 8 月份，通州启动史上最严厉限购，此后北京副中心规划落地，通州楼市进入“冷静期”。

据《证券日报》记者不完全统计，2017 年以来，通州一手住宅仅入市 12 个项目，包括保障性住房在内，三年入市项目数不如高峰期时一年入市量。2018 年至今，仅有 7 个项目入市销售，最高售价曾一度接近 8 万元 / 平方米。

“通州这几年新房市场供量较少，楼市流动集中于二手房市场。就连当年最热的台湖板块，2017 年至 2018 年期间也极少有纯新建商品住宅供应。”有熟悉通州楼市的人士在接受《证券日报》记者采访时表示，在供应较低和政策限制较为严格的情况下，再加上北京副中心规划、环球影城建设速度加快等各种因素影响，通州楼市一旦有新建住宅项目入市，通常都是当年北京的热销项目。”

更值得关注的是，该人士还称，随着台湖板块区域成熟度逐渐提升，叠加五环外和地铁接驳北京核心区的交通优势以及湿地公园的宜居环境等各种因素，台湖板块改善型住宅单价曾一度卖到 7.6 万元 / 平方米。而六年前，万科、泰禾等大型房企刚刚布局该区域时，该地房价才 1.5 万元 / 平方米，短短几年间，台湖板块的房价涨幅已经超过通州核心区房价的增长速度。

万科等大型房企深耕台湖

从通州到亦庄，隶属于通州但位处东南五环的台湖板块，是连接通州和亦

庄的连廊之地，亦是北京副中心和亦庄新城之间的台湖高端总部基地。

实际上，每年在往返于亦庄和通州的路途上，记者都多次路过台湖。这些年来，记者眼看着台湖板块从一片荒地到高楼迭起，从人迹罕至到常住人口升至 7 万人，从台湖人去通州消费到通州乃至北京东部片区人向台湖聚拢……

“2013 年，万科首次进入台湖，从满足刚需的普通住宅到改善型中高端产品，从单一住宅到多业态造城式布局，在台湖项目产品的升级换代中，万科完成了向‘产品时代’的转型。”万科城市之光东望项目相关负责人在接受《证券日报》记者采访时表示，由于北京万科在五六环线多有布局，后有房山区区域的长阳板块造城经验，后有昌平区域的商业运营样本，万科对 5 环同样环线及郊区大盘方面的产品布局、客群定位和造城模式已经有了一套自身的逻辑。

“台湖板块是先规划后发展的区域，从一片荒地蜕变成依附京东南和京南自住大盘，万科调动了集团多种资源，在商业、办公等多业态和教育、医疗等多种产业组合下，用了六年时间深耕，才有了如今商业等配套设施反哺住宅销售的格局。”一位北京万科相关人士向本报记者坦言，此前台湖区域内住宅已经接近售罄，销售货值已经超过 100 亿元。

先有万科布局，后有泰禾集团一口气卖掉七八百套房子。纵观台湖板块这几年的供应和销售情况，据《证券日报》记者拿到的一组数据显示，加上公寓、别墅、写字楼和商业等业态，台湖楼市的高光时刻出现在 2016 年，当年销售 7000 多套新房；低谷期则是 2017 年，仅完成交易 800 套，且 2017 年以来，新建

商品住宅已鲜有供应。

台湖将现通州首个限竞房

鉴于此，即便在通州政策很严厉的市场格局下，万科仍旧在今年 1 月底再度重仓台湖板块。据记者粗略统计，该项目整体货值将达 150 亿元，万科预计在两年内将其消化完毕，这无疑是万科在北京布局的又一大盘。

值得关注的是，据不完全统计，自 2016 年 11 月份北京首次开始竞拍“限房价、竞地价”地块以来，全北京所有区域里，唯一一个到 2019 年 1 月份仍没有一宗限价房土地完成出让的区域只有通州。

在查访过程中，《证券日报》记者发现，拿地仅 4 个多月后，该项目即已进入蓄客阶段，且上述限竞房楼盘将与万科此前在台湖开发的万科城市之光项目形成联动。万科城市之光东望整体面积为 28 万平方米，2800 多套房，预计将于今年 7 月底或 8 月初入市，主力户型为 90 平方米三居的首改型产品和 120 平方米一房一卫的改善型产品，总价区间在 350 万元 - 750 万元之间，销售均价不超过 51585 元 / 平方米，且最高销售单价不得高于 54164 元 / 平方米，几乎与周边二手房价持平。

“由于社区配套和万科物业服务的软实力加持，一般情况下全国万科二手房跟周边同类物业相比，溢价率约为 20%，这也是目前万科老业主成交和老带新客户成交占比高的原因。”上述万科城市之光东望项目负责人表示，预计朝阳新城北京首置客群占比为 30%，品质改善客群占比为 30%，还有一些则是认可台湖板块的地缘性客群和亦庄产业外溢客群。因为，该项目区域内除了东部 TOD 轨交规划外，还将有百亿元量级配套落地，通州区政府也将搬至台湖。

实际上，从朝阳到通州这一扇形区域，这几年新盘都很少。正如兰德咨询总裁宋延庆向《证券日报》记者表示，“朝阳区几乎没有新盘供应，这一区域购买客群正在东移或者外溢到其他区域。”

值得关注的是，据《证券日报》记者调查获悉，未来两三年内，台湖板块暂无新建商品住宅供应，近期有 5 块地入市，均为金融商务商业用地。此外，2017 年起的近三年来，通州商品住宅（含限竞房）供应约 40 多万平方米，其中城市之光东望地块占整体商品住宅供应占 67.3%。换言之，台湖板块将是未来通州楼市住宅供应的主力战区。

今日关注

三大运营商隐形赛跑 携号转网落地后将淘汰“霸王条款”

■本报记者 贾丽

“携号转网”的全面落地有了新的实质性进展。

国务院总理李克强 5 月 14 日主持召开国务院常务会议，部署进一步加快推进网络提速降费，要求今年 11 月底前在全国全面实施“携号转网”，深入做好准备工作。

对此，业内人士认为，这意味着，继政府工作报告提出年底前在全国实行携号转网之后，全国推广携号转网有了更加明确的时间表。携号转网工作将在 2020 年初全面落实完成。

中国信息通信研究院技术与标准研究所业务与网络研究部副主任黄尚仙表示，目前，我国移动电话用户规模巨大，网络复杂，“携号转网”仍是一项复杂的系统工程，主要体现在基础电信企业网络建设和改造规模大、第三方服务平台改造量及资金投入量较大等。

历经 12 年

携号转网将全面落地

携号转网是通信行业的一个长期工程，已经酝酿了多年。早在 2008 年 5 月份，三部委就在《关于深化电信体制改革的通知》中提及“采取必要的非对称管制措施，促使行业格局向均衡发展”，“双向携号转网”被认为是管制措施之一，是市场格局走向均衡的利器。今年携号转网工作的落地明显加快。3 月 5 日，政府工作报告中提出，今年中小企业宽带平均资费再降低 15%，移动网络流量平均资费再降低 20% 以上，在全国实行“携号转网”。

3 月 22 日，工业和信息化部印发了《关于做好“携号转网”全国推广工作的通知》，明确了“携号转网”全国推广工作分为三个阶段。

同时，工信部要求三大运营商最晚要在 2020 年内，在全国范围内放开携号转网。

移动电话用户号码携带服务，即通常称的“携号转网”服务，是指在同一本地电话网范围内，移动电话用户变更签约的电信业务经营者而用户号码保持不变的一项服务。

对于用户来说，其使用两个号码不用换号，自由切换到联通或电信网络，享受其提供的网络服务，极大地提高便利性。不用舍弃人脉关系，用户可以解决高额资费等问题，对网络服务进行自由选择，更为重要的是其避免了因变更号码引发的相关成本和风险。

“早就想换了！信号差，室内打不出电话，网页也打不开，大影响生活，还经常收到广告短信。如果不换电话号码就能换运营商，就太方便了。”一位移动用户表示。

运营商称

正加速方案细化和论证

虽然“携号转网”话题度高居不下，但在试点城市中，实际参与的用户数并不多。据统计，在过去的七年里，已经开放“携号转网”的天津、海南等五地仅有约 50 万用户参与其中。

《证券日报》记者了解到，在“携号转网”试点城市，用户与运营商绑定现象非常严重，很多用户都参与了“运营商送手机”的活动或者建立了套餐和合约，如果转网成本反而会更高。部分运营商以“送福利”或年底促销的名义，在用户不知情的情况下，为用户办理需要长期绑定且无法提前解绑的业务，致使用户失去了办理“携号转网”的条件。

同时，在“携号转网”实施过程中，还存在一些问题，如短信验证码、银行服务短信转不过来。同时，由于运营商对用户还未准备好，很多转网用户无法使用部分套餐。目前“携号转网”成功的用户面临诸多问题。

一位天津用户表示，当初办理网络的时候选择了运营商的网络和手机套餐，对运营商已经形成依赖，无法更换。

也有在湖北、云南等试点地区的用户反映“办理流程复杂，跑了很多趟”。与此同时，还有一大批用户并不符合办理条件，如果没有实名认证过、欠费、存在长期合约套餐及移动部分特殊号段的手机号码均不可转网。

对此，首创集团总经理李松平也强调，“产业始终是第一位，产业进不来，这个示范区就不能说成功。现在我们要做产城融合，要把很多基础设施、很多服务配套、教育、医疗全部对接好以后，把产业人才引进来，所以最重要的是把核心要素进行重新整合。”

而这份发展的成果产业是重点但并非全部，在京津冀合作示范区项目上，首经中更是致力于“平衡城市”的发展理念，着力打造智慧、生态、和谐的高端服务业新城。

除此之外，首经中还将为示范区积极引入包括基础教育、国际学校、高等职业院校、综合医院等教育及医疗机构。

北京楼市库存达 7 万套创 8 年新高 5000 亿元货值限竞房压顶

■本报记者 王丽新

目前，限竞房供应进入井喷期，整体去化率却较慢，尤其 2018 年下半年以来，北京楼市库存情况加剧。

据中原地产研究中心统计数据显示，在过去一年中，北京楼市库存增加到了最近 8 年最多的 7.13 万套（统计口径为所有商品房住宅含限竞房），涨了 2 万套，涨幅高达 42%。

中原地产首席分析师张大伟表示，北京限竞房项目已经普遍性降价 10% 左右，即使在这样的促销力度下，北京新建住宅市场依然萧条。整体看，目前北京新房市场实际销售的平均签约数量也不足 45%。值得关注的是，限竞房分化非常明显，除

了少数位置优越项目外，大部分面临很大的去化难题，甚至亏损。

按照张大伟进一步称，限竞房区域供应扎堆现象明显，部分区域入市超过 3000 套，这使得市场开始出现供大于求的现象。过去三年，北京出让了 95 宗商品房住宅地块，其中限竞房地块高达 92 宗，合计规划的商品房建筑面积达到 851 万平方米，总计约 5000 亿元货值。

“压力确实很大，项目卖了一年，实际整体去化率也就 20% - 30% 之间，以前区域里的开发商都在竞争，现在则在合力抬高区域价值，升级产品线，以求快速去化，实现现金回流。”某限竞房操盘手向《证券日报》记者表示，限竞房市场火水两重天，部分限竞房接近售罄，

而部分限竞房去化不足两成。

张大伟也表示，相比过去销售小批次优质房源与一般房源搭售，现在限竞房一次全部推向市场，导致开盘优质房源销售后，后续房源去化非常慢。而且随着后续供应量的继续上升，已经开始的价格战或许会升级。

值得一提的是，虽然销售艰难，但由于供应集中，购买客群也开始逐渐接受“限竞房”同样是商品房，并不是特殊性商品，因此成交也有提升。

据中原地产研究中心统计数据显示，截至 5 月 20 日，从 2018 年 6 月 10 日开始，北京楼市入市限竞房项目达到了 49 个，合计 73 期，供应住宅套数达到了 33427 套，而网签数据合计 10232 套。平

均网签均价为每平方米 498984 元，网签完 107.3 万平方米，按照面积计算网签完成率只有 27.3%。

不过，入市一年左右的限竞房，网签终于首次突破 1 万套。张大伟表示，因为网签审核购房资格等时间缩短，真实销售与网签数据差距缩小。当下楼市出现了复苏迹象，二手房市场活跃，部分新建住宅改善户型去化加速，换房客户用二手房底价换新建住宅。尤其最近入市的限竞房位置相对较好，少数五环内项目去化有所提升。

但张大伟也强调，2019 年入市的限竞房有望超过 6 万套。从整个北京市场来看，5000 亿元货值的限竞房库存压顶，后续将留给购房者更多的选择。

14 家企业入驻京津合作示范区 力促京津产业深度对接

■本报记者 王丽新

2019 年是京津冀协同发展 5 周年，也是关键阶段。根据京津冀协同发展第二阶段的《2018-2020 年目标、产业联动发展取得重大进展将是本阶段的重点工作之一。

5 月 20 日，在由北京市人民政府国有资产监督管理委员会、天津市滨海新区人民政府联合主办、首创集团承办的京津合作示范区承接首都产业对接会上，北京市国资委积极响应协同发展国家战略和两市产业发展政策，邀请北控集团、京能集团、同仁堂集团、祥龙集团等百余家国有企业赴会，力促京津两地产业实现深度对接。

此外，阿里云、京东方、国家纳米技术与工程研究院、深兰科技、北方航空实业集团等 14 家企业代表同京津合作示范区进行了现场签约，首经中作为

首创集团全资子公司，担任着京津合作示范区整体开发建设任务，在此次大会上发布了《2019 京津合作示范区招商政策汇编》，为即将入驻的企业提供了产业发展及政策指引。

据悉，实现第二阶段产业联动目标的关键还在于京津两市，如何于当前产业格局下做好差异化的产业定位。在这一点上，根据首经中公司的总体产业规划，示范区将形成高科技制造业及现代高端服务业两大产业组团，构建以新能源与新能源汽车、生命健康、高端装备制造为主导，旅游休闲、健康医疗、文化教育为特色支撑的“3+3”产业体系，推动示范区产业生态协同发展。

“京津合作示范区也让更多企业看到产业协同发展拥有的巨大潜力，2019 年或许就会迎来国有企业和市场化的产业头部企业参与协同发展的一个爆发期。”一位入驻企业代表如此说道。

而在政策支持方面，对于未来入驻企业，示范区能在土地及税收上给予较大优惠，如天津合作示范区享有京津冀协同发展产业政策，以及天津市、天津滨海新区、天津高新区等多重产业政策的叠加优势，可覆盖各类产业政策 111 项、产业投资基金 7 项。

同时，首创集团党委书记、董事长李爱庆指出，“政府给予首创或示范区的政策，我们也将最大限度地落实到园区建设发展或返还给入驻企业，会根据入驻企业的类别给予不同程度的降低土地成本和税收优惠政策，此外还将自主安排 70 亿元 - 80 亿元资金，推出更为优惠和灵活的举措，进一步降低企业落地成本，帮助入驻企业拓宽融资渠道，促进产业繁荣发展。”

经济学家马光远特别指出，首经中用一揽子政策和服务支持京津产业形成协同发展的格局，让我们的产业具

有抗风险能力，助力京津冀城市群中具备世界竞争力，京津合作示范区这样一个项目有望在整个区域发展过程中写下可圈可点的一笔。

对此，首经中总经理李松平也强调，“产业始终是第一位，产业进不来，这个示范区就不能说成功。现在我们要做产城融合，要把很多基础设施、很多服务配套、教育、医疗全部对接好以后，把产业人才引进来，所以最重要的是把核心要素进行重新整合。”

而这份发展的成果产业是重点但并非全部，在京津冀合作示范区项目上，首经中更是致力于“平衡城市”的发展理念，着力打造智慧、生态、和谐的高端服务业新城。