

40 万人口迁入拉升副中心价值，中短期提升房地产市场活跃度

随着城镇化率的不断提升，越来越多的人口涌入大城市发展，城市病逐渐成为众多城市亟需解决的难题。北京作为特大城市，城市病问题更为严重，据北京市统计局统计数据表明，北京人口从 1999 年的 1257.2 万人到 2017 年的 2170.7 万人。过去 18 年，北京人口增长了 172%。

北京有着巨大的发展空间及其丰厚的教育、医疗等资源，北京的居民人均可支配收入从 1999 年的 9182.8 元到 2017 年的 57230 元，增长了 6.2 倍，而全国人均收入同期增长 4.4 倍，北京人均收入涨幅是全国的 1.4 倍。北京一直吸引人们不断涌入，但产业规模及人口的快速增长与城市规划的冲突也愈加明显。由于北京具有首都和特大城市的双重身份，因此其城市发展规划更加复杂。为了缓解北京城市病对北京经济增长所带来的限制，北京疏解非首都功能规划确立，凡是不符合首都城市战略定位的功能都归入其中，北京城市副中心建设，为非首都功能集中承接地。

2018 年四季度，随着通州规划的推进及政府部门的陆续迁入，在北京市整体市场下行的大环境下，通州市场整体发展好于全市平均水平。四季度以来，北京市租金从 10 月的 89.32 元/平米/月下跌至 12 月份 84.97 元/平米/月，下跌 4.88%，而通州同期仅下跌 4.10%，二手住宅方面，2018 年下半年北京市均价下跌 1.2%，通州二手住宅挂牌均价下跌 1.0%，城市副中心对于通州的利好初显。2018 年 11 月 30 日，“四套班子”正式开始搬迁，此次搬迁将带动 40 万人口进入通州区，对于区域的房地产市场无疑会产生更大的影响。结合总体规划、区域的发展历程与人口进入影响区域房地产市场供求端来看，中短期内区域房地产市场将受到影响。

一、城市副中心规划政策稳步推进，定位疏解非首都功能区

1.1 城市副中心规划逐步推进，各项规划有序落实

从规划上来看，2012 年开始北京市委陆续在会议上提出打造通州城市副中心的规划。2015 年 7 月 11 日，北京市委召开全体会议并在会议上确立通州为北京城市副中心的规划，而 2018 年是城市副中心动作最频繁的一年（表 1），对于城市副中心的规划开始加速实施兑现。今年 11 月 30 日，“四套班子”的迁入，对于通州区城市副中心定位的落地无疑是里程碑式的转折点。而随着“四套班子”引入大量人口无疑会对通州区域房地产市场产生影响。

图表 1：北京市城市副中心规划历程

时间	内容
----	----

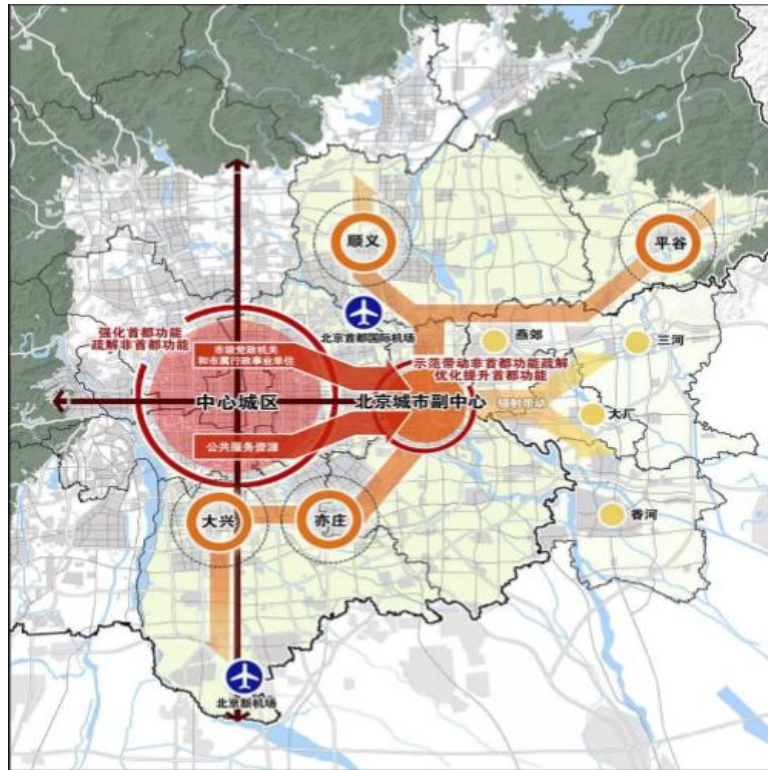
2012年	在北京市第十一次党代会上，北京市委、市政府明确提出“聚焦通州战略，打造功能完备的城市副中心”，更加明确了通州作为城市副中心的定位。
2014年	市领导郭金龙调研时强调通州是城市副中心，在推动京津冀协同发展中处于桥头堡位置。
2015年7月11日	北京贯彻重大国家战略《京津冀协同发展规划纲要》，疏解北京非首都功能。目前正积极推动老城重组，未来将聚焦通州，加快推进市行政副中心建设。
2016年9月6日	朝阳区“十三五”发展规划解读通气会上指出，2016年朝阳将力争完成25条主次干路、支路和断堵头路建设，包括位于城市副中心廊道上的广渠路二期、东坝南二街一期等20条主次干路。
2018年4月10日	北京市召开副市级以上领导干部会议，北京市委书记郭金龙在会上表示，更加主动地推进北京城市副中心建设，支持雄安新区建设。
2018年6月21日	《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）》对于城市副中心的规模与结构，规划提出，到2035年，城市副中心常住人口规模控制在130万人以内，承接中心城区40万至50万常住人口疏解。 城乡建设用地控制在100平方公里左右，地上建筑规模控制在1亿平方米以内。
2018年11月30日	北京市扶贫支援办、市直机关工委、市保密局、团市委等部门已迁入北京城市副中心行政办公区办公。这标志着城市副中心行政办公区启动。
2018年12月2日	根据北京市统一安排，北京城市副中心将打造财富管理中心，积极发展财富管理、金融、科技等新兴业态，完善配套基础设施，提升城市副中心的吸引力和支撑力。 北京通州区区长赵磊表示，北京城市副中心作为北京新“两翼”中的一翼，是京津冀区域新的增长极和创新平台，高质量高水平的产业是城市副中心的重要支点。

1.2 “一带、一轴、多组团”的城市空间结构，城市副中心定位疏解非首都功能

从全市来看：《北京城市总体规划（2016-2035）》指出要加强中心城区非首都功能和人口疏解与北京城市副中心承接的紧密对接、良性互动（图1）。加强北京城市副中心与顺义、平谷、大兴（亦庄）等东部各区联动发展，实现与廊坊北三县地区统筹发展。规划范围约155平方公里，到2020年北京城市副中心常住人口规模调控目标为100万人左右；到2035年常住人口规模调控目标为130万人以内，就业人口规模调控目标为60—80万人。市级党政机关和

市属行政事业单位搬迁，带动中心城区其他相关功能和人口疏解，到 2035 年承接中心城区 40—50 万常住人口疏解。

图表 2：疏解非首都功能区规划



从通州区域来看：构建“一带、一轴、多组团”的城市空间结构，形成“一带、一轴、多组团”的空间结构（图 2）。沿运河布置运河商务区、北京城市副中心交通枢纽地区、城市绿心 3 个功能节点。沿六环路形成创新发展轴，向外纵向联系北京东部地区和北京首都国际机场、北京新机场，对内串联宋庄文化创意产业集聚区、行政办公区、城市绿心、北京环球主题公园及度假区等 4 个功能节点。

图表 3：通州区城市副中心规划



二、产业升级副中心规划配套逐步落地，土地供应结构改变为人口承接做准备

2.1 疏解非首都功能，副中心打造四大板块推进产业升级

为疏解非首都功能，促进产业结构不断升级，加快“高精尖”产业布局，产业规划不断升级，打造四大板块，全方位提升区域配套建设。（表 2）

图表 4：通州区四大板块产业规划

板块	规划
行政办公区板块	行政办公区板块打造政务服务功能产业集群，紧密围绕政务服务需求，发展智力经济，着力吸引中心城区疏解出来的研究咨询、规划设计、行业协会等智库机构和会计师事务所、律师事务所、决策咨询机构等专业机构入驻。
运河商务区板块	运河商务区板块打造创新金融和高端总部集聚区，引入一流的资本运营团队，着力吸引国内外顶尖的优质民企、跨国企业，具有较高成长潜力的投资与资管机构和传统、大体量的银证保信机构入驻。
环球主题公园及度假区	以环球主题公园及度假区和大运河文化带为主要支撑，形成古今交融、中西合璧、南北联动、特色鲜明的文化创意产业集群。
台马板块	在台马板块打造京津冀协同创新开发区，重点打造北京创意设计谷和科技创新产业集聚区。

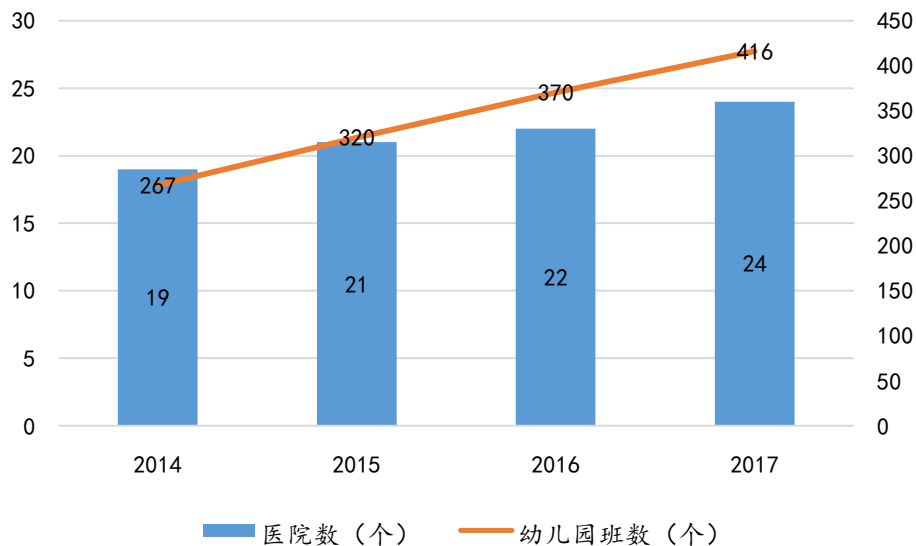
与此同时，副中心辐射区也在重新规划，以便于城市副中心的发展。北京市设立专

项资金和投资引导基金，旨在带动社会资本参与城市经济建设。在经济发展战略指引下，“两站一街”项目计划投资约 550 亿元，带动近 400 亿元社会资本，巨额资金投入为区域经济发展和升级奠定基础（表 5）。北京环球影城主题公园的第一阶段，占地面积 1.2 平方公里，将包括两家酒店，可以提供 1200 到 1400 间客房。2018 年下半年，通州将加快推进特色小镇的规划研究，特别是台湖演艺小镇、宋庄艺术创意小镇，要加快推进集体产业用地统筹利用试点方案的落地实施，深化项目推介，尽快启动建设，为其他乡镇的发展探索出可复制、可推广的经验。

2.2 大力发展教育、医疗生活配套设施，提升整体基本价值

通州区加快基础设施配套建设，2014 年-2017 年间区域内公立医院及幼儿园班数逐年递增。2017 年在市教委、市财政局等市级领导部门支持下，整合资源推进教育三年行动计划，新增公办幼儿园班数 416 个。加快教育基础设施建设，北京五中（通州校区）主体完工，首师大附中（通州校区）等一批重点项目加快推进。医疗卫生事业快速发展。同时，大力发展医疗兴建医院，2017 年新增公立性医院 2 个（图 3）。

图表 5：2014-2017 年通州区医院数及幼儿园班累计数量情况



（数据来源：通州区统计年鉴，数据整理：诸葛找房）

各板块的项目均在落地实施中，区域产业结构不断调整升级，区域基本面价值不断提升也保障了区域内房地产市场需求端的支撑力。

2.3 加快地块推出节奏，土地供应结构改变为人口承接做准备

2017年5月北京市官方首次对外披露搬迁方案，首批搬迁单位为市委、市人大、市政府、市政协“四大班子”机关；第二批为北京市纪委、市监察委、市高级人民法院、市人民检察院。考虑到办公区工程建设进度，市纪委等第二批单位或在2018年底进行搬迁。根据计划，2017年年底，北京城市副中心行政办公区将投入使用。同时针对职住平衡问题，官方消息透露，在北京城市副中心行政办公区周边，将分三期配套建设职工周转房。

从土地供应上来看，规划正在如期进行，2016年仅供应一宗商业用地，为区域内建设环球主题乐园及度假区。自2017年以来截至目前供应的住宅类土地以共有产权住房为主（表3），同时大力发展集体土地租赁住房项目的建设（表4），目前已经公示的项目可供应租赁房屋超过6000套，为城市副中心建成后大量人口涌入做准备，同时防止房价出现较大幅度波动。

图表 6：2015-2018 年 11 月北京市通州区土地成交一览

成交日期	宗地位置	规划建筑面积 (万平方米)	土地用途	成交价（亿元）
2015年1月16日	通州区运河核心区五河交汇处 东南角	45	商业/办公	50.4
2015年3月24日	通州区宋庄镇	16.5	商业/办公	10.8
2015年3月30日	通州区台湖镇亦庄新城	25.9	综合用地	20
2015年11月3日	通州区马驹桥镇	19	工业用地	2
2015年11月3日	通州区马驹桥镇	16.1	工业用地	1.7
2015年11月13日	通州区台湖镇北神树组团范围内	11.8	居住用地	18.7
2015年12月3日	通州区西集镇综合配套区	17.1	综合用地	5.7

2016年7月7日	通州文化旅游区内	164.3	商业/办公	87
2017年3月28日	通州区台湖镇北神树组团J地块范围内	9.2	共有产权 住房用地	15.8
2017年5月12日	通州物流基地内	8.8	商业/办公	6.2
2017年9月21日	通州区宋庄镇疃里村	16.4	共有产权 住房用地	24
2017年10月11日	通州区西集镇西集村	9.8	共有产权 住房用地	12.5
2018年2月6日	通州区台湖镇	9.8	共有产权 住房用地	15.7

（数据来源：北京市住建委，其中标绿为共有产权地块）

图表 7：截至目前通州区部分集体土地租赁住房项目

项目位置	用地面积（万m ² ）	建筑规模（万m ² ）	预计租赁房套数
梨园镇大稿村经济合作社建设集体租赁住房	5.76	8.79	1000+
梨园镇孙庄村集体租赁住房	2.73	7.66	1000+
宋庄镇大胖村集体土地租赁住房	5.99	8.66	1000+
宋庄镇徐辛庄中心组团集体土地租赁住房	7.44	8.52	1000+
张家湾镇集体租赁住房	16.70	19.43	2300+

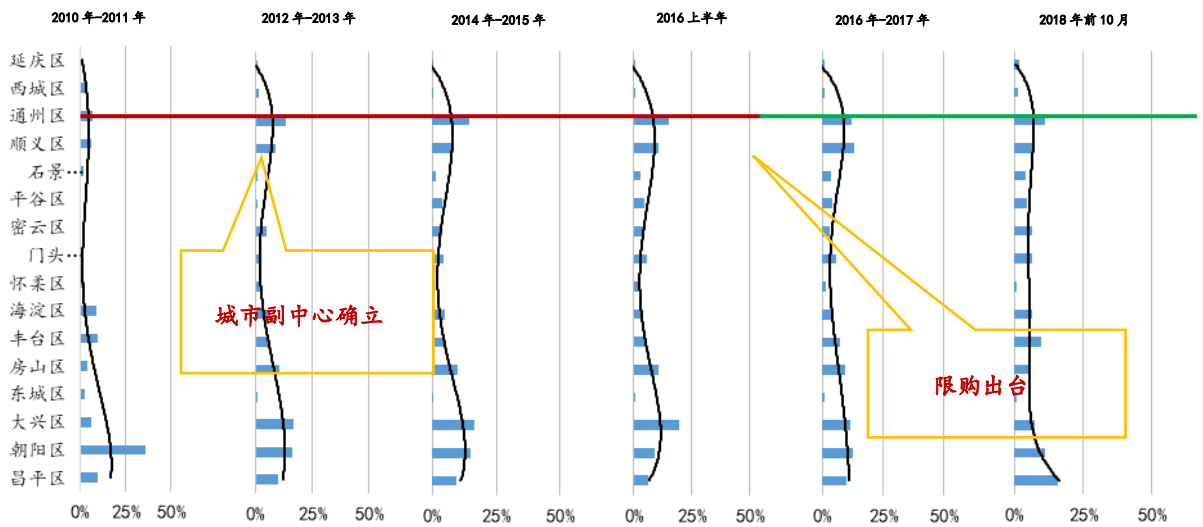
（数据来源：北京市住建委，数据整理：诸葛找房）

三、市场活跃销供比持续维持高位，出清周期略大于全市水平

3.1 通州成交持续维持高位，销供比相较其他城区较高

从 2010 年至 2018 年 10 月北京市各区的商品房成交数据中可以看出，自 2012 年北京十一次党代会上明确了通州城市副中心定位以来，通州区的成交占比迅速增长（图 4）。但与此同时弱化经济职能后，在 2016 年下半年出台了限购政策，又一次抑制了区域内的市场交易。

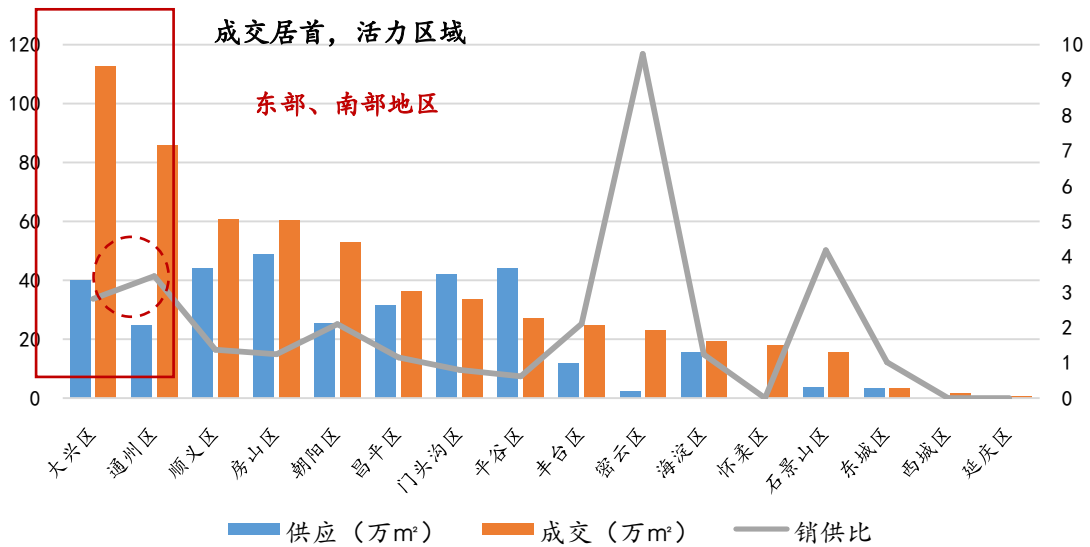
图表 8：2010-2018 年 10 月北京各区商品房销售面积占比走势



（数据来源：诸葛找房）

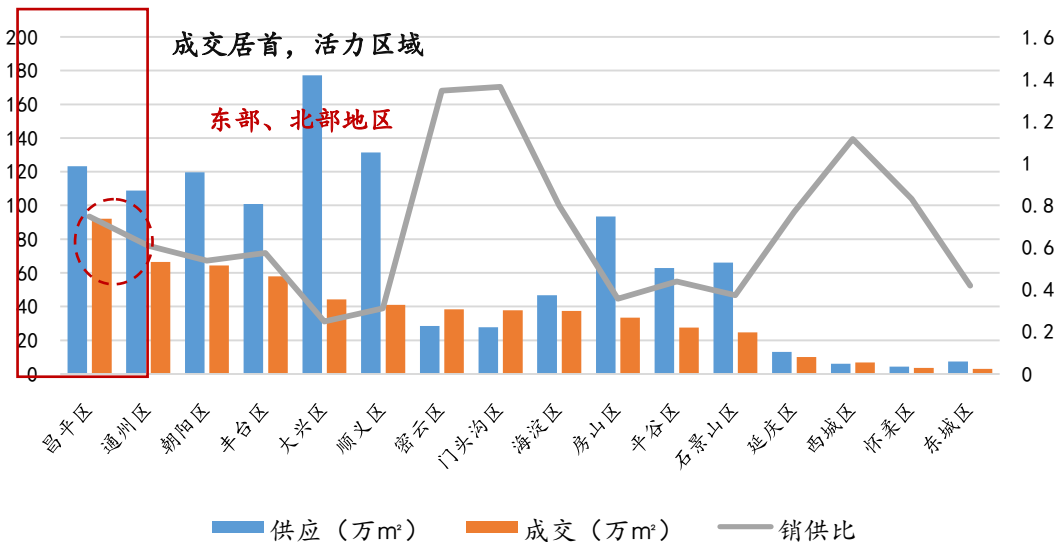
通过对比可以发现，通州区限购后成交量大幅回缩，供求结构由于行政政策的限制发生了转变，由供不应求转变为供大于求（图 5、6）。就目前市场情况来看，昌平受主城区回迁安置等因素区域成交量高于通州，其他城区市场热度均低于通州，同时通州区的销供比相对较高，整体来看通州区依然为 16 区成交量的活力区。

图表9：北京各区2016年上半年商品房市场供求走势



(数据来源：诸葛找房)

图表10：北京各区2018年前10月商品房市场供求走势

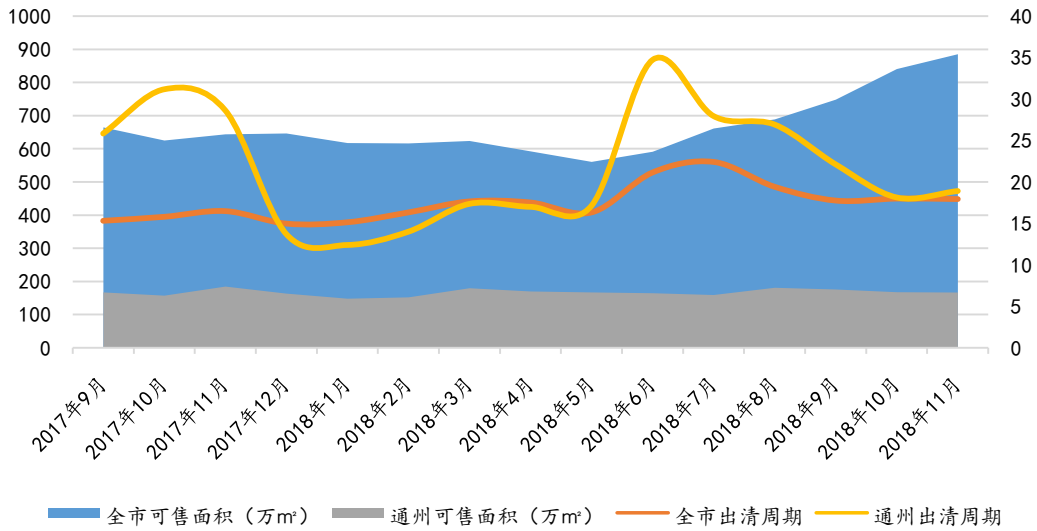


(数据来源：诸葛找房)

3.2 通州库存量保持相对稳定，出清周期略大于全市水平

从库存上来看，2018年5月开始全市的商品房可售面积保持连续增长趋势，到目前为止达到最高值。而通州区可售面积保持在150-170万m²之间（图7），库存量相对稳定。从可售面积对比来看，通州区域的可售面积与全市的可售面积不断增长趋势不同，甚至近3个月有连续减少的趋势。而去化周期上来看，全市去化周期波动较大，通州区保持相对稳定。

图表11：2017年9月-2018年11月北京全市及通州区商品房库存、去化情况

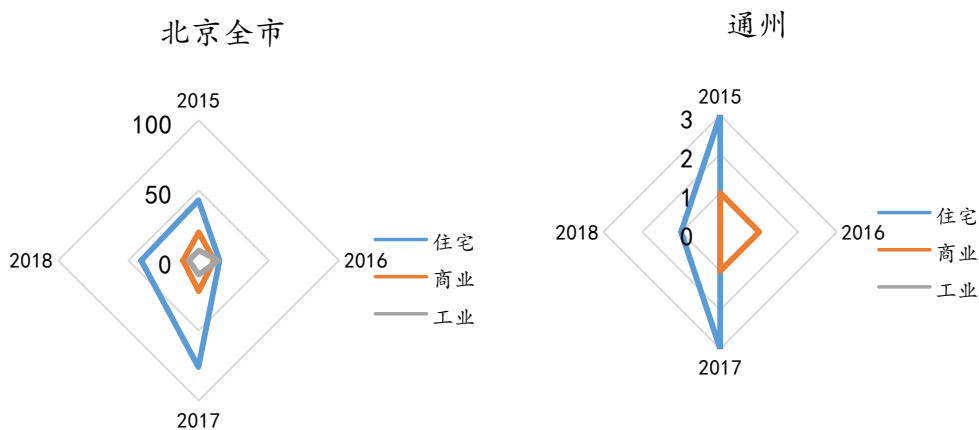


从成交量及供求结构上来看，限购政策虽抑制部分市场需求，但市场活力较大，而目前正在逐步完善的配套建设及 40 万人口的迁入会使市场热度再次提升。

3.3 通州土地市场供应量相对较少，但溢价率高于全市平均水平

从土地供应上来看，通州区供地一直占比较少（图 8）。2017 年在全市供应量大幅上升，尤其是涉宅地块供应明显放量的情况下，通州区依然保持与 2015 年同水平，仅 3 幅涉宅地块。

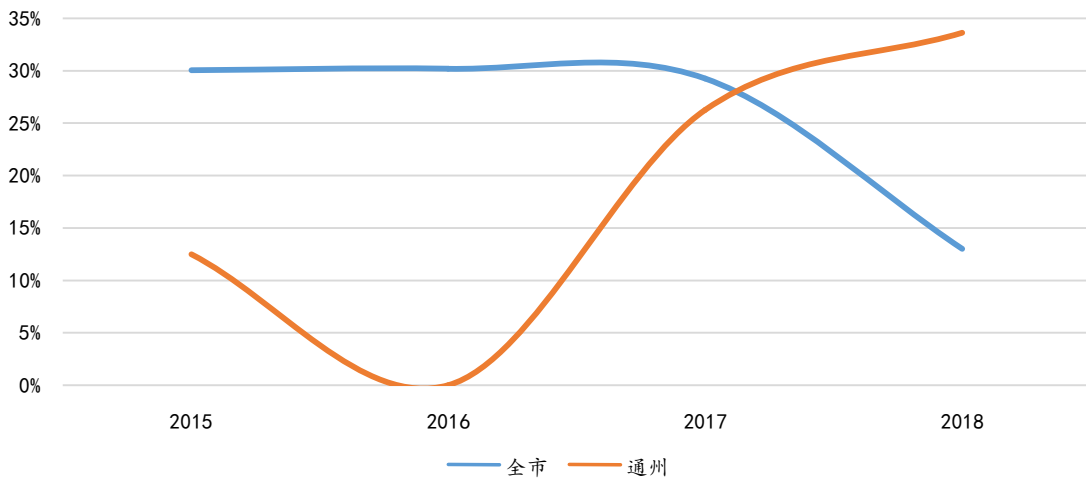
图表 12：2015-2018 年 11 月北京全市及通州区各业态土地供应情况



（数据来源：北京市国土资源局，数据整理：诸葛找房）

从土地成交端来看，2015 年通州土地溢价率低于全市平均水平。2016 年下半年限购的出台，区域市场需求被抑制，但区域内招拍挂土地越来越少，地块溢价率也迅速提升。（图 9）

图表13: 2015-2018年11月北京全市及通州区成交地块溢价率



(数据来源: 北京市国土资源局, 数据整理: 诸葛找房)

通州副中心确定之后, 土地供应结构的改变反映出区域开始强调行政职能, 弱化经济职能。为整个副中心谋划布局, 改善之后不断完善区域承载能力, 为承接人口做准备。

随着副中心的产业不断升级落地, 各项配套设施的提升使区域基本面整体提升。同时, “四套班子”引入的大量人口虽有逐步建设的安置房作为预期保障, 但依据不同的居住需求, 保障房不能全部满足。所以, 对于区域的商品房市场仍具有一定的带动作用。

四、40 万人口进入城市副中心, 中短期内将提升区域房地产市场活跃度

2017 年通州区统计年鉴显示 (表 5), 全区人口 150.8 万, 其中城镇人口 100.2 万人, 乡村人口 50.6 万人。全区面积 906.3 平方公里, 全区常住人口密度 1665 人/平方公里。

从 2017 年 4 街道、10 镇 (年鉴口径)、1 乡的总体户籍人口分布来看, 总户籍人口 769216 人, 平均到每个区域是 51281 人。而城市副中心所涵盖的区域包括宋家庄、梨园、台湖、张家湾等区域, 这几个区域的户籍人口密度大概是全区平均值的 4.1 倍, 占全户籍人口总数的 69.7%, 面积占比 48.9%。假定常住人口分布结构与户籍人口相似, 则城市副中心目前的人口密度为 3509 人/平方公里。根据规划, 城市副中心的范围约 155 平方公里, 则该区域目前的人口大概有 543895 人。“四套班子”共引进 40 万人, 区域的人口密度将达到 6098 人/平方公里。根据规划, 该区域 2020 年常住人口规模为 100 万人, 即人口密度 6452 人/平方公里。若以“四套班子”进入后的人口密度为“刚需”, 2020

年计划后的常驻人口密度为“刚需+投资”计算，则城市副中心的房地产市场空间至少是之前的 1.84 倍。

图表 14：2017 年通州户籍人口及土地面积情况

项目	户籍人口 (人)	土地面积 (平方公里)	户籍人口密度 (人/平方公里)	城市副中心 各板块所在区域
全区	769216	905.95	849	
中仓街 道	46013	4.81	9566	旧城居住区
北苑街 道	44846	6.29	7130	
新华街 道	12584	2.36	5332	
玉桥街 道	43840	10.17	4311	商务服务区
潞城镇	54320	71.33	762	文化艺术区
宋庄镇	74956	115.2	651	
永顺镇	73768	27.4	2692	国际交往区
西集镇	47406	91.4	519	
马驹桥 镇	54527	87.94	620	
漷县镇	59425	113.21	525	
张家湾 镇	66956	105.43	635	文化旅游区
梨园镇	64666	19.37	3338	
台湖镇	54739	81.3	673	
永乐店 镇	44520	104.38	427	
于家务	26650	65.36	408	

乡				
---	--	--	--	--

（数据来源：2017 年通州区年鉴，数据整理：诸葛找房）

自 2017 年开始通州供应的第一块共有产权住房用地，到 2018 年 11 月为止共四块（表 2），总供应套数约 5156 套。通州区要在今后 5 年内完成 150 公顷集体土地建设租赁住房的任务，约有 1.7 万套房源。从共有产权住房供应量上来看不足以消化新增人口的住房需求，集体土地建设租赁住房的供应很可能作为“四套班子”人员住房安置的办法。并且，从 2018 年全市的共有产权房完成套数来看，有近 4 万套任务没有完成，共有产权房计划的完成率较低。

随着人员的不断搬迁，区域商品房市场需求仍存在一定空间，在其他住房供应结构不能满足大量人口进入产生的居住需求时，商品房市场仍将作为部分客群流入的方向，通州区域中短期内楼市预期走高。

通州确立作为城市副中心以及疏解非首都功能定位后，科学规划迅速发展：促进产业结构不断升级，加快“高精尖”产业布局，打造四大板块，全方位提升区域配套建设；推进医疗卫生教育事业快速发展，加快土地推出及结构优化，满足城市副中心未来规划的土地需求。从近一年房地产市场发展情况来看，通州在较为严格的限购政策下，新房成交面积及销供比均位于北京各城区前列。现阶段通州可售面积较为稳定，未来随着“四大班子”的迁入，通州居住需求会在短期内增多，市场预期会更加活跃。