

特别策划：  
悸动的环京楼市

一则“定向放松限购”的消息，使沉寂许久的燕郊楼市似乎又“火热”了起来，然而看似火热的背后却存在很大的水分。北京商报记者本周调查发现，所谓燕郊“定向放松限购”的消息目前还没有官方下发的正式通知，但当地多家楼盘已将其作为一种“促销”手段，激励购房者尽快入场。多家燕郊售楼处销售人员表示，在近三年楼市限购高压下，放松限购已经成了一个趋势，房子就那么多，后期涨价可想而知。另有销售人员表示，已有开发商停售存房，准备涨价了，所以要在政策下发前抓住“低价”房的机会。

自2017年限购后，燕郊房价断崖式下跌，如果“定向放松限购”能够落实，燕郊楼市是否能迎来“第二春”？对此，有分析认为，按照政策内容，“定向放松限购”只针对新房市场，目前燕郊的新房数量并不多，几倍于新房的燕郊二手房市场却丝毫没有受到政策惠及，即使“定向放松限购”后，燕郊楼市也难言利好。

直击限购松绑传闻中的燕郊：  
传闻已成开发商销售手段

“定向放松限购”只针对新房市场，对于存量较大的燕郊二手房市场却没有丝毫影响。目前燕郊的二手房数量要比新房多，且价格要远远低于新房，即使是特别好的地段也不具备与新房竞争的可能。或许是燕郊现有的二手房数量太多了，所以价格才一直没有涨起来，但如果有购买资质的话，现在是入手燕郊二手房的好时机。”该中介人员向记者推荐道。

事实上，对于燕郊二手房市场感受最深的，是那些曾经的“炒房者”。自限购令出台后，炒房者手里的房子一方面价格被不断压低，另一方面“变现”途径也被设置了诸多障碍。有炒房者表示，自2017年限购后，燕郊房价断崖式下跌，目前持有的房子总价被“拦腰”一刀，还不及当初买房的一半。房子不好卖、不愿卖，才最折磨人。

值得一提的是，北京商报记者在走访期间也遇到另一番景象。有房主在听说放松限购政策后，起了“惜售提价”的念头。虽然中介人员再三强调，政策落实与二手房市场无关，但房主却表示：“一就有二，有了开头，后面还会难吗？即使不能赚点，但也不能亏太多，再等等、再看看吧”。

中介人员虽然认同上述观点，但他也表示，燕郊的地理位置与北京城市副中心仅一河之隔，相较于其他环京地区，具有很明显的优势，目前燕郊地段差一点的二手房价格已经跌到1.3万元/平方米左右，燕郊的二手房价格已经触底，未来只会越来越好。

## 局部放松存在合理性

在房地产限购高压下，燕郊楼市持续低迷。诸葛找房数据显示，近期燕郊新房成交均价不断走低，已由今年2月的2.1万元/平方米下降到9月的1.6万元/平方米，月成交量也多为两位数。

“受燕郊低迷市场影响，传言‘政策确有变为现实的可能。’合硕机构首席分析师郭毅对北京商报记者表示，从今年开始，燕郊多宗土地挂牌出让，住宅用地的出让速度明显加快，如果燕郊在政策方面不对商品住宅有所放松的话，那么新出让土地很有可能遭到市场的冷遇。”

在郭毅看来，“政策松绑”往往是刺激楼市的最好手段，但在“房住不炒”的大背景下，燕郊全面放开限购的可能几乎为零。一定范围内放松限购是被允许的，一方面可以缓解燕郊新房市场销售压力，另一方面也保障该地房价不会出现强烈反弹。

易居研究院智库中心研究总监严跃进则表示，燕郊房价已挤掉了“泡沫”，处于相对稳定的状态，具备了放松的条件。从整个市场来看，局部放松的导向也比较明显。

回归到“定向放松限购”内容，其针对迁入北京城市副中心机关事业单位的干部及职工的政策制定，也与多地发布的人才引入政策相类似，人才引入政策变相“松绑”了房地产限购政策，对楼市来说局部放松成为可能。据张大伟介绍，9月以来，各地人才政策依然频繁发布，累计已超过30城发布了各种人才引入政策。整体年内累计看，2019年全国已经有超过150城发布了各种人才政策，比2018年同期上涨40%。

目前来看，燕郊“定向放松限购”政策虽然存在一定的合理性，但传言终究是传言。对此，张大伟也特别强调，燕郊是全国楼市样本，是北京先行指标，燕郊炒作基本就代表了市场要酝酿升温。现在看来，2018年四季度酝酿的燕郊社保互认、人才政策，又一次炒作了，有可能代表了市场在酝酿又一次小阳春。

北京商报记者 董亮 王寅浩/文并摄

## 属于外来客群的“传言”

10月18日晚间，网上有消息传出，三河住建局组织了一次商品房销售会议，凡燕郊中省直单位、高校、医院或燕郊高新区名义引进的企业员工（户籍不限），在燕郊（含三河市区）无住房，可以在燕郊购买一套新建商品住房（即一手房或新房）。

北京商报记者随即联系上述提到的监管部门，工作人员回应称：“根本没有这回事，消息是假的，一切以官方口径为准”。

但楼盘销售人员已将传言作为一种“促销”手段，激励购房者尽快入场。

“放开限购政策目前还没有具体落实，但这是早晚的事情。”多家燕郊售楼处销售人员告诉记者，目前燕郊放松限购政策虽然还没有正式下发，但在近三年楼市限购高压下，放松限购已经成了一个趋势，房子就那么多，后期涨价可想而知。

另有销售人员表示，目前已经有开发商停售存房，打着“涨价”的算盘，所以要抓住现有可购买房源，再不买就迟了。

不知道是受楼市遇冷的影响，还是确

如上述销售人员所说的存房惜售，记者在走访中也发现，目前燕郊的新房项目确实不多，而且多以商住房为主。限购政策卡得太死，只有商住房，北京等外来购房者才有资质买。”一商住房销售人员称，在燕郊买房的多为“北漂一族”，商住房项目虽然与住宅项目相比不具备优势，但胜在便宜、不需要购买资质。

在号称燕郊“售楼一条街”的京榆大街上，鳞次栉比的售楼处也昭示着这座小城镇曾经的热闹与繁华。现如今，昔日繁华不再，大部分售楼处也已关门上锁，一片萧条景象。燕郊限购是“松绑”了，不然就没饭吃了。”一位楼盘销售人员告诉记者，放松限购政策虽然还“飘着”，但看房的人已经行动起来了，今天来看房的人是原来的好几倍，一个销售要带好几组客户。记者在现场也看到，前来咨询的看房者确实不少，有之前心里犹豫再次探盘的看房者，有听到限购政策放松后，来核实消息的看房者，沉寂许久的燕郊楼市似乎又“火热”起来了。

“不管政策怎么变，跟我的关系都不大，自从燕郊房价上万后，我就断了买房的念头。”在一家小吃店，土生土长的燕郊人、

店主张师傅与记者聊起买房话题时也感慨颇多。在张师傅看来：按照目前的收入水平，燕郊本地人大部分都买不起新房子，无论政策怎么放松，只要价格不降下来，与燕郊土著的关系都不大，这是属于北京等外来购房者的政策”。

## 二手房难题 入场易出场难

“有点常识的人都知道这是谣言。”中原地产首席分析师张大伟分析称，燕郊是全中国唯一存在的，行政级别是一个乡镇，但城市规模相当于一个三线城市，房价则比大部分二线城市还要高。但不同于一二线城市，燕郊的行政级别太低，没有发布政策机构，历史上也没有过单独针对燕郊一个镇出台楼市政策的记录，所有楼市政策都是由管委会或者三河市发布的。

另有分析认为，先不谈上述消息能不能落实，目前燕郊的新房数量并不多，几倍于新房的燕郊二手房市场丝毫没有受到上述政策惠及，即使“定向放松限购”后，燕郊楼市也难言利好。

燕郊一家中介人员向北京商报记者表

## 打造圈层融合平台“共享复合社区”入市

## 万科探索集体土地上长租公寓开发样本

随着“90后”、“95后”逐渐成为租赁市场主力军，“房子是租来的，但生活不是”成为了租赁市场的主流观念，长租公寓这一概念也愈发得到年轻人们的认可。作为我国租赁市场的先行者，万科已经将“年轻化”基因融入到自己的产品中，一个集合了精英创业圈、人才交流圈、社区娱乐圈、生活居住圈的多层次融合平台即将呈现，万科长租公寓带来的全新“共享复合社区”将为入住人群提供高度集约和舒适的享受和体验。



## “品质化”租房时代来临

近年来随着房价的不断上涨，买房的压力也不断攀升，尤其是对于当下年轻人而言在大城市拥有一套属于自己的住房几乎成为了奢望。在高房价现状和供给刚性的制约下，大力发展租赁市场已成为控制房价和稳定楼市的一个重要发展方向。

在面临“居住供应不足”、“房价过高”等问题时，全国各地都确立了加大租赁住房供应，完善“租购并举”的住房保障体系，既能够保障居民的基本居住需求，同时也能够引导民众建立合理的住房消费阶梯理念，尤其是对于广大年轻人而言，可以先通过租房解决居住问题。

租赁市场已成为住房供应体系中日渐

重要的一环，但在北京等一线城市，租赁住房的绝对数量与相对品质都存在巨大短缺。据贝壳研究院发布的数据显示，北京租赁人口约有800万，而租赁住房总量仅为350万间，租赁缺口达450万间以上。

除此之外，随着“90后”、“95后”逐渐成为租赁市场主力军，“房子是租来的，但生活不是”成为了租赁市场的主流观念。而当前在北京租赁市场中，大量租赁住房的供应仍然以老旧小区为主，显然不能满足新一代租客对住房品质化的需求，租赁市场消费升级已成为业内共识。因此，为了满足年轻人们的需求，长租公寓也就应运而生。

据了解，当前北京长租公寓市场供应可分为新建与改造两大类，在运营项目北京全市约4万间）多为改造类，但随着集体

土地建设租赁住房项目的陆续上市，未来3-5年新建项目（集体土地）市场占比将超过90%（2017-2018年，北京集体用地清单供应约320万间，其中已形成成熟市场化运营方案项目约130万间，预计可形成供应约3万-4万间租赁住房）。当前集体土地建设的租赁住房会在未来1-2年间极大补充北京租赁住房的供给，而新增供应量也能够一定程度上拉低北京租赁住房市场价格。

## 租金与品质可兼得

集体租赁住房不仅是提供简单的居住场所，更应为人们提供有品质追求的生活家园。万科在推进城镇化和城市发展过程中，确立了城市配套服务商的战略定位。租赁住房业务作为城市配套服务的重要一环，也是万科主营业务之一。当前在北京市内，万科旗下租赁住房品牌“泊寓”已经有11家门店正式开业运营，总房间数2132间，共计6.6万间，整体出租率在95%以上。

在北京市的集体土地租赁住房建设方面，北京万科也始终和各区、镇、村三级政府一起，积极研究路径、经营合作。当前在北京已经获取了6个集体土地建设租赁住房项目，总建筑面积75万间，能够提供总计21498间租赁住房，总投资额约90亿元。在未来三年，万科每年计划新增约7000间租赁住房项目开业。

目前万科负责的6个长租公寓中已经有2个正式施工（高立庄、成寿寺），剩余4个（草桥、瀛海、大兴旧宫、台湖）也基本上都会在今年正式开工。高立庄、成寿寺项目都

将于年底完工，目前已开放城市展厅部分，开始向周边企业和个人预租。2020年一季度末、二季度初正式开业上市。其余几个项目也会在2021-2022年陆续上市开业。

据了解，长租公寓（高立庄、成寿寺）项目是万科首批在集体土地上自主建设的租赁住房项目。万科方面认为，租赁住房不同于传统的住宅社区，人流量更大，人员组成结构也更为复杂，因此新型的租赁社区中需要更加科技化的社区管理体系，保障租赁社区中居住人员的安全；也需要更加精细化的服务体系，提升租赁客户的居住体验；更需要在充分考虑周边产业配套的情况下，保证区域的职住平衡状况。

此外，万科在增加保障租赁住房供应后，也能够充分保障租赁维持在一个合理的水平。以万科丰台高立庄租赁住房项目为例：项目开间产品定价为3000-5000元/月，约为周边同品质一居室租金的70%-80%，既保障了居住品质，也降低了租赁成本。

## 集体土地探索长租新社区

在万科的理念中，新的租赁社区应该是一个集合了精英创业圈、人才交流圈、社区娱乐圈、生活居住圈的多层次融合的平台，提供给入住人群高度集约和舒适的享受和体验。在社区的各个区域中提供不同层次的共享空间，形成完善配套系统，实现全方位共享。新的租赁社区能够让年轻人的生活不只有996不停歇的工作，更能够时时刻刻活在当下，享受点滴生活的美好。

据了解，目前新建的集体用地租赁住

房项目周边，大多原来都是传统的村里板房，使用效率低。由于原始工场及厂房的转移，周边现有产业人口大多以科技和新白领为主。占据优质的地理资源，租金高，但并没有真正与周边租金所匹配的居住空间，业态规划单一、街道形象冷漠、社区关系孤立、市井生活缺乏。万科认为，新型的租赁居住社区不应该是这样的，而应该是全新的“共享复合社区”。

为适应当下年轻人的需求，万科高立庄项目在社区中打造了一个云中图书馆，这是一个公共空间，在云中图书馆中大家可以看电视、读书、分享、交流，每个节日都会组织活动，让同一个社区的住户形成一个社群，有互动有故事发生。万科方面表示，云中图书馆将作为一个标杆产品，会应用到万科其他长租公寓项目中。

新的租赁社区不仅仅是有新的居住理念，更应该有新的科技应用。万科在长租公寓建设方面亦根据园区居住客户的使用习惯，智能调节路灯、空调、电梯运营状态，既能够满足人们的生活需求，又能够节能环保；社区对人员的管理也不再是停留在一把简单的钥匙上，而是结合最新的AI识别体系，做到真实核对每一个住户的身份信息，实时采集，实时监控空，保障人员安全。

从简单企业聚集V1.0，到产业集群V2.0，再到创新集群V3.0的华丽蜕变。在高立庄社区，万科坚持以产业、研发的核心功能为主，以城市功能为辅的初心，秉持着以“人的尺度”为核心，力图为年轻人打造集时尚潮流和便捷生活体验于一体的新型共享复合社区。

北京商报记者 董亮 王寅浩