

拾问2020

尽管去年行业曾经悲观地预测：站在未来，去年可能是最好的一年。疫情的黑天鹅落下之时，行业也曾悲观地喊出：失去的春天。我们依然看到在逆境中坚持产品品质的企业，看到营销人们从线下到线上的全面探索，看到了竞合出的未来，看到了在第二赛道不断探索的身影。劳动不仅光荣，更应该能致富。于是，整个行业收获了五年来最好的“金九银十”，在错过了一个春天的情况下，依然有企业提前一个月撞线全年业绩。欣喜之余，我们必须更加清醒地看到在行业不确定性更加突出的当下，有的问题迫在眉睫。已经接近公开报价的销售榜，“三条红线”尽踩的品牌房企们，被渠道绑架日益严重的销售，以及靠优化、卖资产活下去的“问题宝”，资本泡沫破裂的物管行业……在2020年的最后一个月，北京商报新北京楼市周刊推出年终特别策划《拾问·2020》，回看整个行业。

# 限竞房“末班车”赶还是不赶

2020年末岁尾，北京楼市一个较具标志性意义的事件是：第一批启动预售的限竞房相继“交房+下房本”。而在此事件背后，另有一个现象值得关注：北京土地市场格局现已出现显著变化，限竞房供应“退烧”，不限价商品房重回市场。从2018年地块成交占比超六成，到2020年成交占比不足两成，带着调控任务登上北京房地产市场舞台的限竞房，供应量已从前期的井喷走向了当下的低频。

## 购房者忧心房少急“上车”

据北京商报记者梳理，2020年内，北京土地市场已累计出让47宗住宅地块，除3宗纯共有产权房、36宗不限价纯商品房用地外，年内仅有8宗限竞房地块，仅占到了成交总数的17%。8宗限竞房地块中，2宗位于朝阳区东坝，2宗在大兴区西红门，3宗在昌平区沙河和东小口，1宗在房山区良乡。

从2020年内限竞房出让数量来看，带着调控任务登上舞台的限竞房，相比过往两年明显“退烧”。据了解，2019年全年，在北京累计出让的50宗住宅用地中，限竞房地块供应达到21宗，占比为42%；2018年全年，北京合计出让72宗土地，限竞房地块占到了成交总数的62%。

当下“不限价”地块的持续供应，似乎也进一步印证了北京纯商品房的“上位”。据北京市规划和自然资源委员会12月17日披露，北京拟挂牌5宗预审申请宅地，其中包含不限价地块4宗，限竞房地块仅1宗，限均价5.5万元/平方米。

诸葛找房高级分析师陈霄向北京商报记者表示，由于前两年限竞房大量供应，产品同质化现象严重，去化艰难导致库存大

量积压。今年北京限竞房供应减少，正是看到了去化难题，加之疫情冲击市场活跃度下降，今年土地供应结构适时作出了调整。

值得一提的是，在外界慨叹“不限价地重回市场，限竞房将退市”之际，很大一部分购房者担心，如果现阶段不抓紧上车，未来购房成本将明显增加。近期出让的限竞房地块限价的走高，以及“70/90”政策在部分限竞房地块出让条件上的变动，似乎加重了市场的这一担忧。

地块限价的走高，在近期出让的朝阳东坝一限竞房地块中得到了充分体现。12月14日“回炉”半年的朝阳东坝1104-611限价地块，以35.02亿元+4%自持“成交”。该地块凭借71000元/平方米的限定均价以及78000元/平方米的最高单价，一举成为五环外最贵的待售限竞房。而这也是五环外，首个均价“破7”的限竞房项目。

## 好地段不愁，冷门区域萧条

据第三方数据梳理，当下北京的限竞房供给“大户”非亦庄莫属，项目主要集中在河西、路东、台湖、瀛海、旧宫等区域；其次是大兴黄村板块、顺义后沙峪板块，尽管板块内限竞房项目开售时间已久，但受邻

近热门区域项目“分流”、板块内竞品比拼等因素影响，仍有不少货值。此外，在五、六环之间的部分相对“冷门”地段，也有零星限竞房项目供给。

多家机构披露的最新数据显示，尽管在限竞房供应整体“退烧”之下，存量房源也被不断入市的市场需求所逐步消化，但年内北京限竞房的去化仍然不够乐观。

据贝壳研究院统计，自限竞房入市以来，北京市场合计供应量为9.1万套，去化总量为5.4万套，去化率为59%，低于近三年整体新房市场74%的去化率。库存方面，截至今年12月21日，已成交的限竞房地块仍有近七成等待去化，按照当前去化速度计算，限竞房产品至少需要5-10年才能去化完毕。

“北京限竞房放开供应以来，合计入市项目已达100个，共183张预售证，总体供应限竞房住宅91060套。截至目前，整体去化不足六成，大致还有1.5万-2万套房源有待去化。”中原地产首席分析师张大伟直言，北京不同的限竞房项目在去化方面存在着一定差异：25%的项目不愁卖，基本能做到一年清盘；60%的项目顺销，慢慢卖；15%的项目已经基本封盘，很难成交。

现实情况也显示，各家项目销售可谓“几家欢喜几家愁”。

热销项目代表有昌平东小口的奥森ONE以及绿城·奥海明月项目。据悉，奥森ONE项目于11月30日开盘，官方公布8分钟卖了63亿元；绿城·奥海明月一期开盘卖出了1000多套房源，创下了热销50亿元的销售纪录；此后因销售火爆，接连两次“上新”，11月28日二期开盘，11月29日加推最后三栋楼。

成交冷落的项目，主要分布在竞争红

海化”的大兴，以及位置偏远、配套不尽完善的房山或顺义等区域。代表项目有位于房山良乡的旭辉城，该项目开盘于2018年6月，到今年年底将交房，但尚未清盘。

贝壳研究院高级分析师潘浩给北京商报记者的一组数据，也证实了限竞房区域去化“冷热不均”的现状。据贝壳研究院统计数据，2018年以来，在北京限竞房累计供应量在50万平方米以上的区域中，朝阳区及丰台区去化率较高，分别为87%和67%；而房山区和顺义区去化率分别为47%和39%，低于平均水平。

## 限竞房“末班车”该赶吗

尽管限竞房整体去化不力已几乎成为业内共识，但在不限价地增多、不限价地渐贵等因素刺激下，对于内城部分区位优势优越、产品力较高的限竞房项目而言，购房者“顺势上车”的紧迫性也真实存在。

引发购房者对“购房成本增加、在京置业门槛提升”担忧的，还包括年内上涨的楼面价。第三方统计数据，2020年前11月，共成交44宗住宅用地，面积5137万平方米，同比2019年全年减少约129万平方米，但成交金额却比2019年增长76亿元，比去年全年提高约7%，楼面价同比上涨317%，每平方米贵了7366元。

限房价地块供应高峰期已过，眼下限竞房还有多少？优质板块的库存情况又是如何呢？据北京商报记者不完全统计，截至2020年12月下旬，五环内在售限竞房主要集中在花乡、西红门、旧宫3个地段，包括“花乡三兄弟”——中铁·诺德逸府、春风和院、京投发展·臻御府以及新城·熙红印、龙

湖·熙悦宸著5个限竞房项目。从环线位置来看，位于四环外的“花乡三兄弟”，是当前北京在售限竞房中最靠近内环的项目，限定均价为6.77万元/平方米。

五至六环仍是限竞房供给最多的地方，其中尤以南边供应地块最多，东、西则最少。在总价方面，这个区间绝大部分楼盘总价控制在500万元左右，是目前刚需上车的首选，年内部分“首付百万即上车”的限竞房项目，因为“低首付”更是受到了购房者的追捧。

有业内人士指出，广大购房者尤其是刚需群体是否要赶眼下这趟限竞房的“末班车”，还须结合个人需求综合考量、谨慎决策。

一方面，对于当下是刚需但几年内有望转化为改善型置业的购房家庭而言，购买限竞房就要接受此类住房产品的“五年禁售期”，即：限竞房在个人取得不动产权证满五年或缴纳契税满五年后，才允许上市交易。尤其是对于有意购买刚刚启动预售的限竞房的购房者，未来等待房产上市交易的时间显然更长：按照一般进度，两年期房、一年办契税和不动产权证，再等满五年，基本需要八九年时间。

另一方面，业内人士普遍认同，当下北京楼市进入“暖冬”，会对原本有意购买限竞房群体产生“争夺”。数据显示，2020年内除10月外，5月以来北京二手住宅网签量一直保持在1.6万-1.73万套之间。基于此，业内有观点认为，在北京二手房市场的平稳状态仍将在一定时间内延续的预期之下，相比在有限的区域内择优选择在限竞房，或将有一部分购房者选择“踮踮脚”，在地段选项更多、周边配套更为成熟的区域买入二手房。北京商报记者 卢扬 荣雷

# 融创承办未来影像·冰雪电影展，助力哈尔滨影视产业发展

12月18日，首届未来影像·冰雪电影展在黑龙江省哈尔滨启动。著名导演、编剧陆川，著名演员江疏影共同担任此次影展推广大使。影展活动历时4天，分为开幕式、专题研讨、影片展映等环节，影展以“未来影像”为主旨，探讨和传播未来影像魅力。

本届影展由中共黑龙江省委宣传部、黑龙江省文化和旅游厅主办，中共哈尔滨市委宣传部、哈尔滨市文化广电和旅游局作为支持单位，融创文化集团和融创中国华北区域集团承办。

融创文化集团总裁孙■一出席开幕式并致辞。他表示，数字工业技术是未来影像的题中之义，也是融创文化发展的重要注脚；融创文化重点开拓科幻和动画这两大对工业技术要求更高的内容品类，也将引入世界级的虚拟拍摄体系，融创文化旗下影视基地与BASE都为技术参与未来影像叙事提供了积淀。

孙■一现场同时表示，融创集团将加速建设哈尔滨冰雪影都项目，这是集影视制作、影视体验、文旅产业为一体的产城融合项目，冰雪影都期待为哈尔滨乃至黑龙江省的影视文化发展注入更大的动能。

融创文化集团副总裁黄晓欧、副总裁李宇浩共同出席未来影像·冰雪电影展专题研讨环节，并分别发表主题演讲。

## “科幻，融创文化的星辰大海”

此次影展主题为“未来影像”，科幻一个角度是对未来时间、空间的故事叙述，也是此次影展的重要主题。融创文化集团副总裁带来了科幻方向的主题演讲，在他看来，中国科幻影视正在或者即将进入黄金时代，而这同以下四个条件背景息息相关。

国家科技引领与技术创新成为了科幻影视兴起的土壤；达到世界高度的中国科幻文学，已成为科幻影视的养分与重要来源；《流浪地球》的成功成为科幻影视向上发展的“破局点”，并成为鼓励行业继续前行的标杆性作品；以“科幻十条”为代表的国家政策支持，成为科幻影视发展的更必要条件。

为什么融创文化要战略开拓科幻内容？李宇浩现场表示，这同融创文化的基因有着切实关系；我们背靠融创中国，同时其还有丰富的文旅场景，我们想要以内容IP来串联线上线下，因此确定了IP长链运营的公司逻辑，而世界范围科幻已经证明了其衍生开发的价值。



融创文化集团总裁孙■一出席开幕式并致辞

过去两年，融创文化在科幻领域有着众多探索，其中标志性的事件是：今年10月，融创文化集团与四川科幻世界杂志社有限公司宣布共同成立“融创影业”。

值得一提的是《科幻世界》拥有国内最大的科幻作品版权资源库，刘慈欣的《三体》长篇系列《流浪地球》均首发刊登于此。融创影业将聚焦科幻文学版权运营、孵化优质科幻影视项目及IP，这是融创文化进入到科幻产业链上游的科幻文学领域，开拓科幻迈下的又一坚实步伐。

此外，融创文化旗下BASE也是开拓科幻内容的重要支撑。BASE参与了《星球大战》系列《环太平洋》《变形金刚4》等世界大片的后期制作，积累了一整套从前期、特效到美学的积累体系；科幻电影也离不开影视制作基地，这也是我们的积累优势之一，李宇浩表示。

融创文化开发科幻内容依然会沿用IP长链运营体系；我们会在每个项目初期就考虑全产业链运营的问题，将以科幻IP为起始，开发潮流衍生品并落地文旅场景，李宇浩表示好的IP商业化开发，不仅仅是对内容的商业化延展，也是对内容的赋能反哺。

在推进未来影像到来的进程中，最直接的办法就是拍摄制作数量更多、质量更好的工业化制作影片。融创文化目前已有数部科幻影片正在孵化、制作中，其中有涉及到科幻文学经典改编；我们会在接下来合适的时机向市场交作业”。



未来影像·冰雪电影展官方海报

## “影像与城市文化的融合共生”

哈尔滨被誉为欧亚大陆桥的明珠，拥有鲜明的东北地域文化特色，也是国际文化交汇融合的城市，是国家历史文化名城。首届未来影像·冰雪电影展于哈尔滨举办具有很强的现实意义，以“未来影像”为题也是希望这里丰富的文化在未来绽放更好的果实。

黄晓欧为影展带来了《影像与城市文化的融合共生》主题演讲。在他看来，人们通过影像认识潮流看待世界，影像也正参与到城市文化的塑造中；其中典型案例莫过于南方山城重庆，银带内外，重庆都是一座城充满着市井生活气息的都市。

哈尔滨也有着鲜明的城市文化特质，这里是万国建筑博物馆、原创音乐之都、年轻时尚之都以及东北美食文化的集大成者；真诚快乐的哈尔滨人也是这座城市的一大特质，而这些城市特质都反映在了电影、影像层面。

《黄金时代》和《白日焰火》是两部拍摄并讲述哈尔滨的重要作品《黄金时代》中作家们在哈尔滨谈论文学艺术的情形，构成了这走城市的浪漫与包容。喜剧、年代、神秘与梦幻，被认为是哈尔滨独有的影像气质。

城市文化是一个城市的形象，代表城市的精神和灵魂，城市文化结合历史文化气质，不断发展形成独具特色的文化品牌。融创文化集团希望参与到对哈尔滨、黑龙江特有文化品牌的塑造过程中去，融创集团将在



冰雪影都概念图

哈尔滨建设冰雪影都项目，其中包含以高科技为技术主导的集研发、拍摄、制作为一体的影视制作基地；希望更多的“未来影像”来到冰雪影都拍摄制作，融创文化也将以冰雪影都为基地，培养和发掘更多更好的影视文化人才和作品”，黄晓欧表示。

演讲现场，黄晓欧同时提及到了运营的东方影都，“今年下半年东方影都摄影棚一棚难求”，接下来，融创集团也将建设成都融创天府影都项目、厦门融创影视文化小镇项目；希望这些项目更好地参与到城市文化气质的描绘中”。

2020年融创中国的企业定位升级为“美好城市共建者”，未来五到十年，共建美好城市将是融创努力的方向和使命。作为旗下开拓文化产业的业务板块，融创文化希望通过影像传播让城市生活更美好，以文化产业力量参与到城市发展建设过程中。