从2015年8月北京发布《关于加强通州区商品住房销售管理的通知》开始，通州不仅要执行北京的限购政策，还要求除满足北京商品住房限购条件外，须同时满足60个月中有近三年在通州连续缴纳个税或交社保，并限购一套。自此，通州开始执行“双限”政策，市场也一度跌入冰点。

如今，眼看三年之期将满，一批即将拥有通州“房票”的购房者正在路上。但与此同时，通州的新房供应近几年来不增反减，近年来鲜有住宅用地成交，导致通州可售新房并不多。在这样的情况下，通州市场的表现会如何呢？量价是否会再次上涨呢？北京青年报记者走访了通州市场，带来通州楼市的一手资讯。

三年“限期”下月到 等资质的买房人走来

“房票”将释放 通州楼市会再热起来吗？

市场出现等资质的买房人

通州楼市的冷暖变化，从售楼处和二手房密集成交的小区可以一窥究竟。

上周北青报记者探访了几个通州新盘项目，发现售楼处里不少看房人都是即将获得购房资质的准买房人。在珠江中国阙售楼处，售楼员正在向到访的刘先生讲解沙盘。刘先生透露，他自己从2015年的10月开始在通州交社保，在10月将获得购房资格，项目是否会在10月以后开盘？对此，中国阙销售人员表示，项目开盘时间确定不了，价格也还确定不了。不过刘先生这样的情况也有，就算10月以前开盘，也可以先交定金，随后刘先生有了资格再走程序。

由于中国阙项目主打南向大户型，总价较高，因此等资质的买房人并不算多。但在通州的二手房市场，类似的等资质的买房人不在少数。

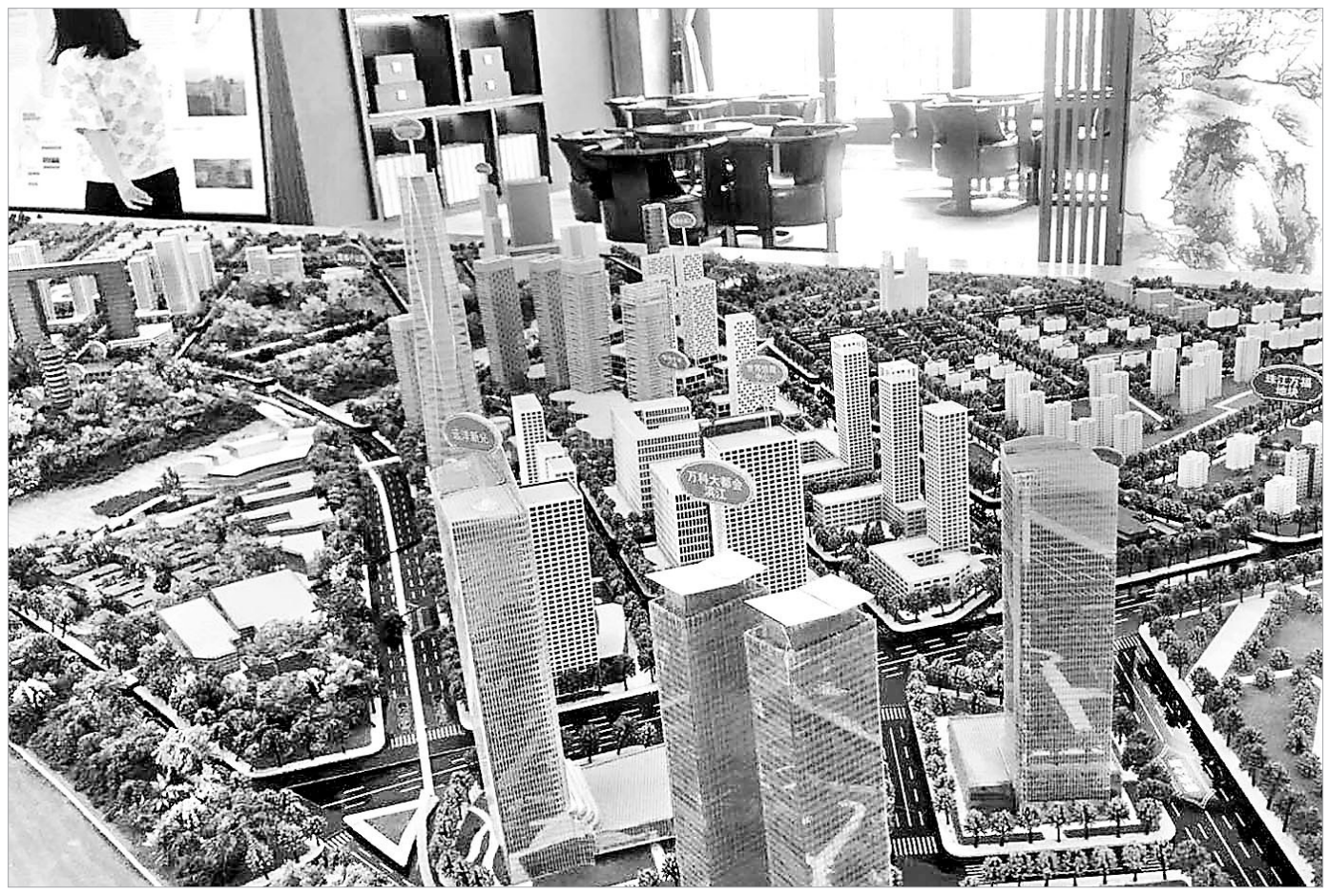
北青报记者在走访K2海棠湾、珠江拉维小镇、运河湾等次新二手房时发现，暂时没有资质的买房人会和业主商量周期，三个月到10个月不等，既为了凑集房款，也为了等待获得房票。

“我们门店就有大概十个类似的客户。”华业东方玫瑰的一处我爱我家门店负责人告诉北青报记者，“双限马上三年了，不少客户都开始看房了，有的是9月份有资质，有的是年底有资质，很多人担心房价上涨，都会和业主签买房周期。”

另一处链家的门店也证实，从新年后开始，通州的看房人明显上升，很多人都是即将获得通州买房资格，准备提前看房。

数据也同样佐证了这个现象，贝壳找房数据显示，今年3月以来，通州链家新增客源量呈上行态势，需求量的增长好于全市，5月全市新增客源环比增加2.4%，而通州区为7.3%。通州区新增客源占全市比重也呈上升趋势，5月达到6.2%，高于2017年5.3%的水平。2018年春节后三个月月均新增客源量比2017年月均水平增加25%。

贝壳找房首席分析师许小乐分析，新增客源增多，是因为到今年8月份三年限购期满，部分购房者社保缴了三年或落户满三年即可获得资质，部分购房者开始看房。从二手房监测数据看，通州区当前二手房市场复苏力度不及全市，但随着限购到期，部分需求可能加快入市。



通州区从2018年1月1日至2018年6月30日成交金额排名(普通住宅+别墅)

名次	项目名称	环线	行政区	成交套数	成交面积(平方米)	均价(元/平方米)	成交金额
1	台湖银河湾	五、六环之间	通州区	197	14289.41	70231	10.04亿元
2	通州万国城MOMA	五、六环之间	通州区	81	10636.52	69498	7.39亿元
3	万科翡翠四季	五、六环之间	通州区	100	11681.81	61243	7.15亿元
4	K2十里春风	六环以外	通州区	213	17846.74	25113	4.48亿元
5	首开缇香郡	六环以外	通州区	110	11451.29	28499	3.26亿元
6	格拉斯小镇	五、六环之间	通州区	9	4281.75	64533	2.76亿元
7	华业东方玫瑰	五、六环之间	通州区	40	4078.18	56860	2.32亿元
8	阳光城京兆府	五、六环之间	通州区	26	3522.38	62419	2.2亿元
9	融创千章墅	五、六环之间	通州区	12	3068.93	50215	1.54亿元
10	首开香溪郡	五、六环之间	通州区	30	3082.65	42436	1.31亿元

新增房票对通州利好有多大？

即将获得通州房票的人对通州楼市利好有多大呢？

近日，贝壳找房公布了上半年北京楼市数据报告。报告显示，今年以来通州市场呈现复苏态势，均价止跌上扬，成交明显回升，尤其是从3月份以后，通州包括京贸国际城、华业东方玫瑰等换手率较高的小区，成交量均明显增长。5月份通州区域的成交水平恢复到了2017年3月新政调控前的70%。这其中除季节性因素影响外，购房者对通州市场的预期也是导致成交上涨的一大原因。

伴随着成交上涨的自然是通州二手房的价格。链家珠江拉维小镇的一位李姓门店经理告诉北青报记者，3月份的时候，一套94平方米的南北两居室，报价4万元/平方米左右，实际上3.8万元/平方米就差不多能成交，个别急售的还出现过3.5万元/平方米的成交价。但现在同户型的房源基本报价都在4.5万元/平方米左右，实际成交价也在4.2万元/平方米上下。

这并不是个例，张先生在华业东方玫瑰买的两居室也同样是类似的情况。张先生的房子之前一直委托自如公寓出租，因为想换个内城区的限竞房，张先生一直想等8月份租约到期后卖掉，既腾出购房资格，又能凑齐首付。最近他就发现，自己这套98平方米的两居室，比春节前能多卖50万元。“春节前我去看小区报价，基本都是4.5万元/平方米，同户型报价440万元，上周去问经纪人，我这个户型成交价基本都是490万元左右，不着急的话，也可以先500万卖着看。”张先生告诉北青报记者，经纪人告诉他，正好租约到期时也是通州第一批大规模符合“双限”的购房人入市时，应该会比较好出手。

确实，8月份将是“双限”后首个满三年的周期，会有一批新的购房人入市，但以此就对市场过于乐观，还为时尚早。知名地产专家，地产营销人韩乐在接受北青报记者采访时表示，新增购房人可能没有开发商和中介想象的那么多，也不足以支撑通州楼市的量价齐升。原因就是，三年前通州实施“双限”以后，非通州居住生活的人，大部分都不会专门为了在通州买房，而交通州的社保，在通州工作上班，这样的机会成本太高，所以客户量不会猛增。

另外像政府机关、重点企事业单位在通州工作的人员，很多人的户籍并不是落在通州，社保也不在通州，像国家电网通州的员工，当时入职落集体户口时，大多落在了西城区总部附近，社保也在西城交，即便在通州工作，也不符合通州的买房要求。

而那些本来在通州交社保，但没有满足年限要求的，实际上也都在去年或者今年陆续达到了三年的要求，所以实际上“双限”后每年都会有能在通州买房的人群出现，但这些自然获得房票的人群不会对通州造成买房人猛增的现象，所以不会量价齐增。

新房供给收缩 次新二手房成热门

通州房价不会量价齐升，但指望大跌也不太可能。近日，北青通州社区报报道通州某项目从4万降到2万遭遇前期业主退房“维权”。但业内专家普遍认为这样的调价只是个案，定价的大起大落与该开发商自身的炒作离不开，但并不具备代表性，通州其余在售项目定价也难以再出现这样的大起大落。

原因很简单，就是因为通州新房供应十分有限，已经连续多年没有商品房供地出现了。

韩乐向北青报记者表示，通州近几年不但没有新的商品房土地入市，就连大热的限竞房土地，通州也是一块都没有。去年限竞房土地密集入市，大兴、房山、昌平、密云、平谷甚至核心区都有供应，但唯独缺了通州，近几年来，通州只有少量的共有产权房新增供地，这个跟其他区域相比形成巨大反差，所以通州仅从供应结构来看，可以卖的新房是相对偏少的。

在《北京市2018年度建设用地供应计划》中明确，北京城市副中心的土地供应量约占全市土地供应总量的13%，同步实施减量任务不少于4.25平方公里，约占全市任务总量的12%。不过新增的土地供应并不是商品房用地。据北京市房协公众号京房字的消息，未来北京城市副中心新房供应以职住平衡为导向，约新增18万套住房，将适当提高以公租房为主的保障性住房和以共有产权房为主的政策性住房的比例。这样一来，也让现有新商品住房显得较为紧俏。

新房供应有限，二手次新的关注度自然上升。

贝壳找房数据显示，通州在3月份新增房源量达到高峰后，此后两月持续下滑，导致新增客房比持续上升，5月达到4.6，是2017年以来次低值，仅次于去年3月水平，市场供需矛盾趋紧。贝壳找房首席分析师许小乐认为，供给端的收缩可能跟业主预期增强并惜售有关。2018年3月以来，通州区业主新增挂牌均价止跌，出现微幅上涨态势，调价中涨价房源占比持续上升，业主预期随市场成交的恢复而逐步增强。北青报记者在通州走访二手房时也发现，像运河湾、BOBO自由城、百合湾和京贸国际城西区等，二手房报价基本都超过6万元/平方米，这些次新房的成交情况也被认为是通州楼市的晴雨表。

基础设施配套领跑北京 楼市水分已经拧干

通州难以大涨也难以大跌，那么有房票的购房人是否值得买呢？

在韩乐看来，如果有购房资格，是出于自住需求的话，通州还是优先买的。原因是，近年来的通州在各个区域里面市政配套升级是最明显的，无论是北京学校等名校的引入、还是三甲医院迁入、通州公园的建设，以及市政府的搬迁，会有大量单位搬过去，也会造成大量的市政红利，而且与一般房地产项目都是先卖着，等未来配套成型不同，通州的基础设施和配套利好因素是走在了楼市前面，加上通州自从确定了副中心定位后，调控手段每次都走在了北京市前面，像2015年执行了“双限”，2016年限制了商住，比北京其他区域限制商住早了近一年。这就使得通州很早就限制了楼市过热的趋势。可以说通州配套在升级，但楼市水分已经拧干了，处于合理的阶段，对于有需求的购房人来说，韩乐认为现在是非常好的时机。

另外，通州某项目负责人也对北青报记者表示，通州的定位将是一个功能完备、职住平衡、生态宜居的新副中心。除在通州工作，为工作便利购房的人群外，为改善居住环境将城六区内小房子换成通州大房子的人群也不在少数，由于限购严格，这些购房人基本以自住为主，鲜有投资客。

不过韩乐也提醒，随着北京二手房成交的复苏，通州二手房也出现了明显上浮，通州房价在严厉调控下，不太会明显波动。如果波动较大，相信政策还会重点照顾它，这种状况预计会维持几年。所以在房住不炒的政策下，通州楼市在性价比方面是高点，也给购房人充分时间选择最合适的房子。

许小乐也认为，通州楼市最近出现了一波回暖行情，但在政策不松绑的前提下，通州不会大幅上涨，一旦上涨很可能遭遇新政策的打压，所以预计通州楼市会维持在稳定的阶段。

通州新房 缺少中间价 改善与刚需并存

随着8月份通州“双限”将满三年，届时不少购房资格将释放。那么在通州有限的新房供应里都有哪些新盘呢？北青报记者通过对通州的走访，为您罗列目前新房的分布。

从供应结构上来说，通州目前在售的新房项目主要分为两种，其一就是普通商品房，也是在售项目的主力。另一种是通州独有的，就是公寓产品，只在通州特殊出现的商务公寓，虽然是50年产权，但也是可以居住使用，可以买卖的。这类公寓产品，满足公寓的购买条件并且不受住宅限购政策的影响，所以被“双限”的其他区域购房人也可以来买。

而在项目分布上，通州新房目前分为四大板块。

板块一：通州核心区，通州核心区指通州运河板块和商务核心区域。韩乐告诉北青报记者，这里的项目主要以改善型为主，户型在三居以上，像珠江中国阙、当代万国城MOMA，是这两个区域的代表性项目，也都是定位高端的改善类产品。

其中中国阙主推151–357平方米的平墅产品，定位为科技住宅，开发商并未公布售价，但总价预计在1500万起；万国城MOMA精装修交房，主力户型为115–145平方米的三居，总价在1000万左右。

除了两个住宅项目，韩乐表示，公寓项目也分布在运河商务区，包括富力公馆、万科大都会滨江等，由于面积较大，总价也在1000万到1500万以上，都是高端产品。

板块二：宋庄区域，位置偏北，靠近运河区。区域内主要有两种产品在售，一种是高端别墅，像格拉斯小镇，售价在3000万以上。另一种是刚需住宅，像首开香溪郡，主打两居室小户型，售价在400万元/套起，既有豪宅也有刚需，一高一低两种配置。

板块三：台湖板块，这里是通州副中心定位之前，住宅用地成交最密集的区域，包括阳光城、万科翡翠四季、银河湾等都是台湖的在售项目，韩乐表示，台湖已经成为通州新崛起的重要区域，板块内目前主打改善型需求。像阳光城今年预计清盘，在售的是1500万–1800万的20套楼王，万科翡翠四季的别墅部分也在1000万–1500万左右，银河湾主打三居室平层住宅，网签均价在7万以上。韩乐表示，自从限制商住以后，台湖区域的住宅项目偏向高端改善产品。在售的多以别墅和大户型平层为主。

板块四：于家务和永乐。从区位上看于家务和永乐均位于通州区的西南角六环外。距离通州核心区较远，驾车距离在35公里左右。但也因为区位偏僻，这里是通州刚需盘的聚集地。像首开缇香郡，主推户型为82平方米两居以及88平方米三居户型，均价不超过3万元/平方米，主打房源总价在200万–300万之间。还有位于永乐镇的K2十里春风，同样主打小户型，今年4月打出了总价199万送新风的广告。价格上看，与缇香郡类似。户型上也是主打两居室和三居室，无论是总价还是户型都定位为首次置业通州的纯刚需盘。

韩乐认为，未来通州定位将是既有刚需产品，也有公寓类产品和改善类住宅，整体来看，通州项目的价格要么是7万元/平方米以上的高端改善，要么就是3万元/平方米的刚需盘，比较缺少单价四五万元的新盘项目，这样促成了5万元左右的次新二手房受到关注。整体看，通州的商品房供应将是改善和刚需并存的市场。 **本版文/本报记者 李桁**