



首佳顾问
SHOU JIA
CONSULTING

通州运河商务区

“未来湾区 CBD” 资产价值空间分析



未来湾区 CBD——通州运河商务区

导语

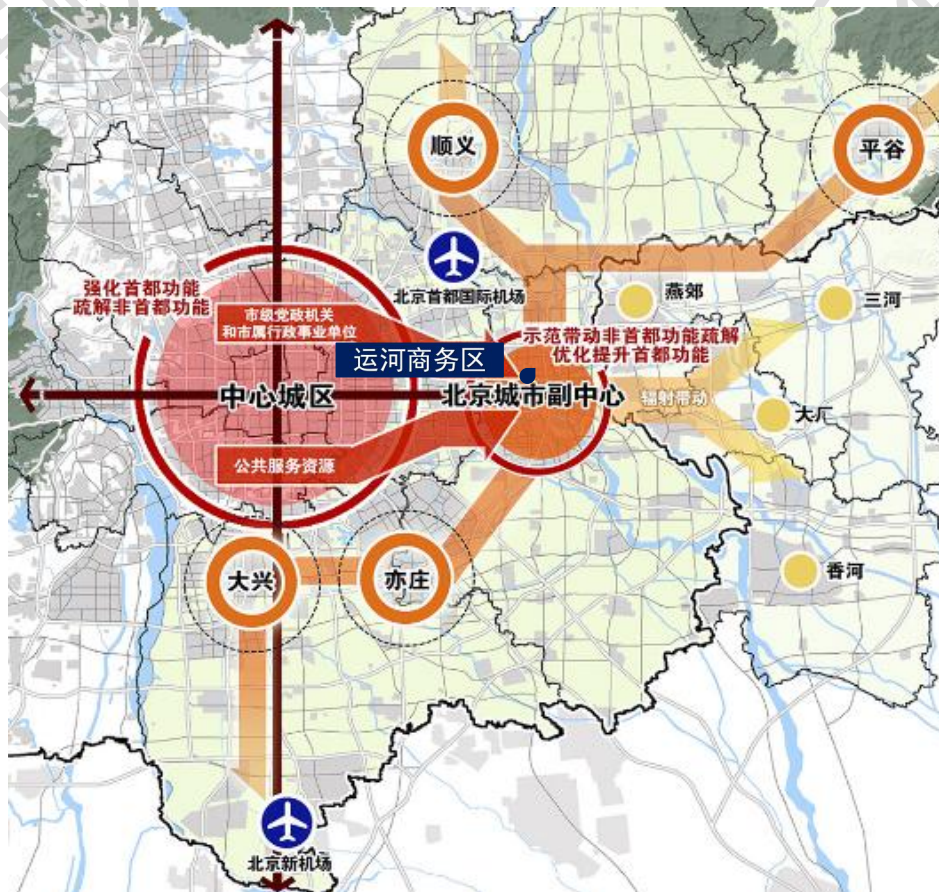
2020年初至今，运河商务区已产生2宗大宗交易，投资市场日趋活跃，国内大批金融企业进驻，释放产业效益。我们预计，商办楼宇的大量供给，不仅有效承接北京中心城区商务服务功能疏解，也将聚集京津冀地区金融产业，成为下一个湾区CBD。

一、空间布局

城市副中心是北京两翼中的一翼，行政办公、商务服务、文化旅游是城市副中心的三大主导功能，而运河商务区则是商务服务功能的重要载体。

2019年1月11日，市级行政中心正式迁入北京城市副中心，通过带动产业及人口的迁移开启非首都功能疏解的序曲；受朝阳CBD经济辐射作用，通过区级层面、园区层面签订协议，总部、金融等优质资源逐渐向城市副中心转移，为运河商务区的发展奠定了优质的基础。

运河商务区位于北运河、温榆河、通惠河、小中河与运潮减河五河交汇处，总用地约17.48平方公里，其中核心启动区约3平方公里，并由通惠河分为南北两部分。



- **多层次的对外交通：**运河商务区西距朝阳 CBD 约 15 公里，距离首都国际机场约 20 公里、大兴国际机场约 63 公里，距离北京站约 24 公里。位于运河商务区附近的城市副中心站综合交通枢纽工程项目连接三条轨道交通线路和三条铁路线路，在 2024 年建成通车后将成成为亚洲最大的地下综合交通枢纽。副中心的交通枢纽门户作用为商务区对外通达性提供了基础。
- **复合利用的对内交通：**6 号线、R1（待建）、21 号线（待建）穿过商务区，此外北环隧道、南环隧道（待建）可实现地块与地块间、地块与市政道路间无缝衔接以及人车分流。商务区内的便捷交通可解决未来可能面临的交通拥堵问题，提高出行品质及效率。

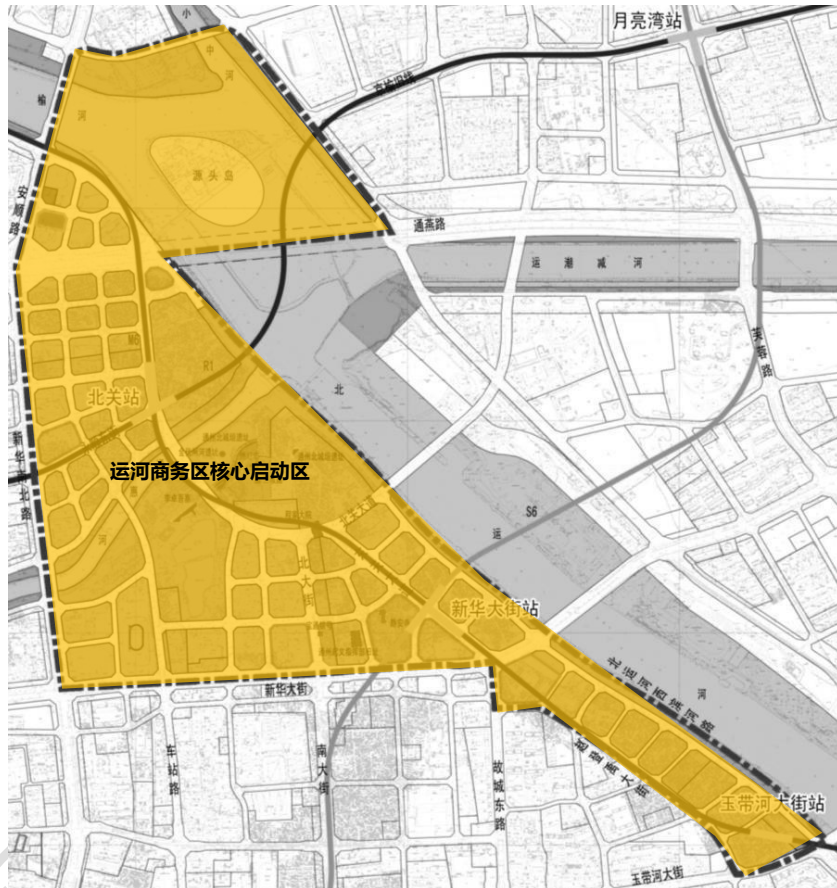
资料来源：北京市人民政府官网、通州区人民政府官网、公开信息

>>>

市级行政中心的迁移带来产业及人口红利，交通的便利将促进产业集聚。我们预计，基于产业结构的调整和公共设施的完善，运河商务区优异的区位环境将助力投资者及租户做出选择。

二、规划定位

根据《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》，沿大运河将重点培育运河商务区、副中心综合交通枢纽地区和城市绿心 3 个重点功能区，其中运河商务区将建设为国际化现代商务区，以金融创新、互联网产业、高端服务为重点的综合功能片区，集中承载服务京津冀协同发展的金融功能。引导京津冀区域性金融机构集聚，鼓励银行业金融机构在城市副中心设立京津冀区域性总部或一级分支机构，推动京津冀区域基金管理机构、符合条件的基金管理公司总部集聚。



- 运河商务区是高端商务的重要承载区，目前立体交通、综合管廊等基础设施建设基本完成。先行区内有 16 个开发项目，总建筑面积 674 万 m²，地下 206 万 m²。截至 2019 年底，已累计完工 337 万 m²，建成面积比例约 59%，主要业态包含商业、办公、公寓、酒店。

资料来源：通州区人民政府官网、公开信息

>>>

先行区 16 个开发项目已经全面启动招商，截至 2019 年底，运河商务区已入驻工商银行、中国银行、建设银行等 7 家金融企业，中银、特斯联、紫光联盛、北京北投等 9 家总部企业，此外大型基金、金融租赁、金融科技类企业也大批进驻。运河商务区“一区、一园、一中心”产业发展格局¹初步形成，同时北京市行政中心迁移也将刺激前往副中心办公的商务需求，我们预计，未来金融、智库等产业将成为运河商务区商办需求的主力推动者。

三、政策扶持

2018 年，通州区出台《关于加快推进北京城市副中心高精尖产业发展若干措施》（简称“通八条”），成立通州区产业发展促进工作委员会和副中心产业发展服务中心，统筹全区

¹ “一区、一园、一中心”产业发展格局：“一区”是指运河商务区，“一园”是指北京金融科技国际产业园，“一中心”是指北京国际财富中心。

招商资源的产业政策及实施细则；2019年，“通八条”实施细则发布，包含“前奖励+后补贴+企业服务”三大类政策文件，在企业入驻前期、后期均有相应的奖励。

“通八条”

- 对年度区域经济贡献达到1000万元的高精尖企业，给予科技创新、办公及科研用房、贷款贴息、上市补贴、高管奖励、基础设施建设等方面的扶持。对2019年1月1日后新注册的企业，最高可按年度区域经济贡献1000万元以上部分的70%给予扶持；对之前已注册企业，最高可按年度区域经济贡献高出2016至2018年区域经济贡献均值部分的70%给予扶持。
- 对于贡献突出的企业，给予人才租赁住房等人才住房保障支持；对符合条件的优秀人才，给予医疗、子女入学、人才落户及工作居住证办理、出入境等方面的便利。
- 对经认定并签约的招商中介机构，其引入的企业自纳税之日起一年内区域经济贡献达到1000万元的，给予不超过年度区域经济贡献2%的一次性奖励。

“通八条”实施细则

- “前奖励”指《通州区重点企业落户奖励实施办法》。属于前奖励政策，企业注册落地即给予奖励。对包括金融机构、总部企业、专业服务业企业、独角兽、上市公司、国高新企业等在内的优秀企业给予相应的奖励。其中，对新设立的持牌金融机构，最高奖励5000万元。对总部企业，最高奖励1000万元。对新迁入的主板上市公司，一次性给予最高1000万元的奖励。对独角兽企业，一次性给予最高500万元的奖励。对律师事务所、会计师事务所、战略咨询机构等专业服务型企业，一次性给予最高200万元的奖励。此外，对其他符合城市副中心产业发展方向的高质量迁入企业，也将给予一定比例的奖励。
- “后补贴”指《通州区重点企业发展专项扶持资金实施办法》。企业落户通州区以后，通州区还将持续七年为重点企业提供专项扶持资金奖励，包括企业经营用房补贴、上市（挂牌）补贴、研发投入补贴、贷款贴息补贴、基础设施建设补贴、高管及专业人士奖励、经营性补贴等。
- “企业服务”指《通州区重点企业高管及专业人士服务实施办法》，助力企业汇聚兴业之才。为重点企业建立各类“绿色通道”，提供包括住房服务、进京落户、健康服务、子女入学、政务协调、工作居住证申办、出入境便利等多个领域的服务。

资料来源：通州区人民政府官网、公开信息

>>>

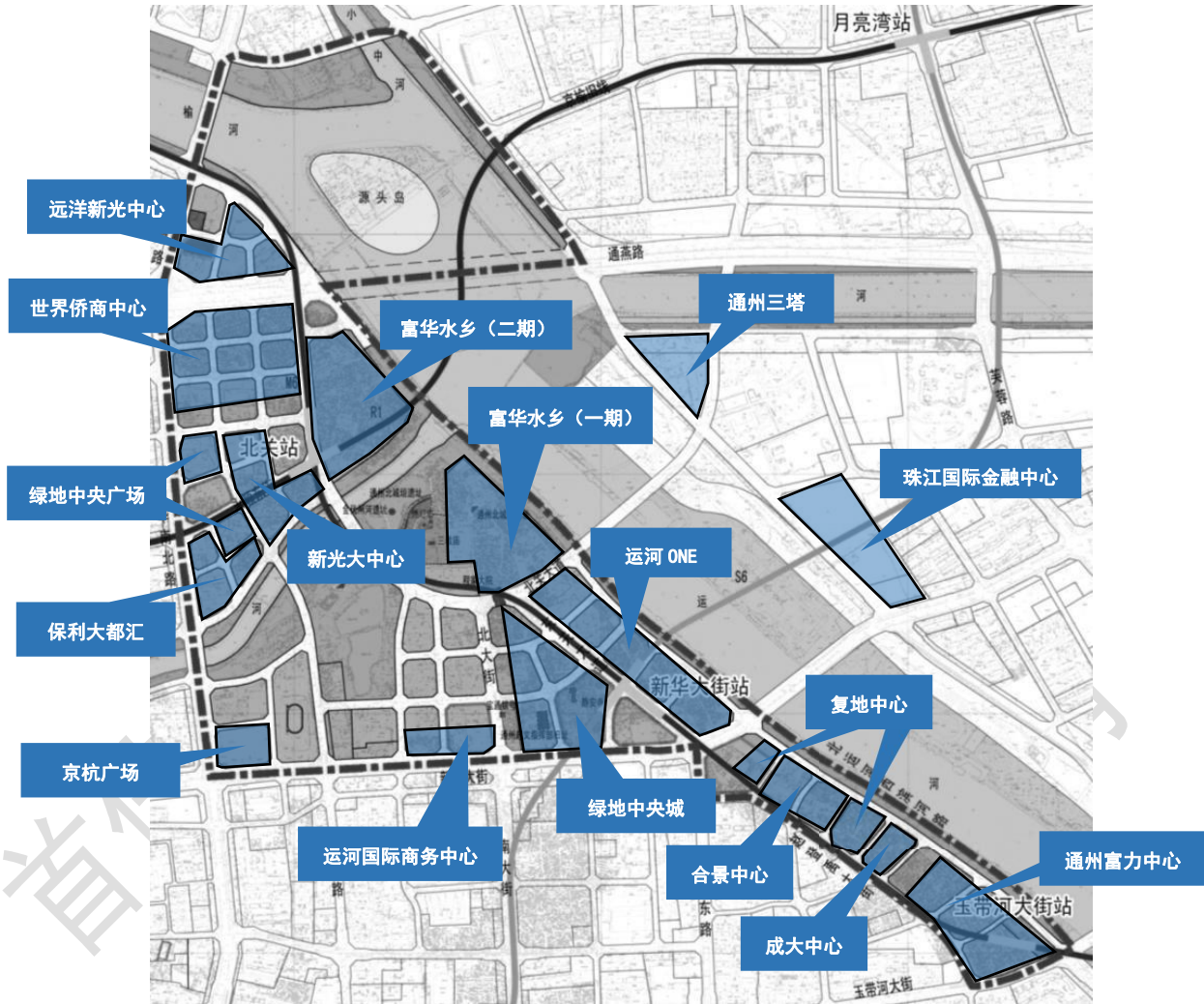
通州区通过政策优势支持企业发展、解决企业痛点，为总部经济、商务服务等项目营造了优质的营商环境。当前大批金融企业在运河商务区聚集，我们预计，政策的加持将进一步带动高端、优质企业入驻运河商务区。

四、市场状况

■ 土地成交

2009年，北京市政府明确提出建设现代化通州新城，分成“一核五区”的规划建设。受

鉴于规划利好，运河核心区自 2010 年开始加大土地供应量，截至 2020 年上半年，运河核心区已出让土地 42 宗，98% 为 F3 类用地，土地总面积 146 万 m²，总规划建筑面积 411 万 m²，成交额 453.85 亿元。先行区共有落地项目 16 个，写字楼供应体量超 200 万 m²。



地块	物业	地块	物业
II-05、II-06、II-07-1、II-07-2	远洋新光中心	VII-14、VII-15	运河国际商务中心
III-01、III-02、III-03、III-05、III-06、III-07、III-08、III-09、III-10	世界侨商中心	IX-02、IX-06	复地中心
IV-01、IV-07	绿地中央广场	IX-04、IX-05	合景中心
IV-04、IV-06、IV-10、IV-11	保利大都会	IX-07	成大广场
IV-02、IV-03、IV-05、IV-08、IV-09	新光大中心	IX-09、08、10、11、12、IX-13-A、IX-13-B	通州富力中心
V-01、V-02、V-04、V-06	富华水乡（一期、二期）	VI-06	京杭广场
VIII-02、04、07、VIII-05、VIII-08-2	绿地中央城	永顺镇 0504-014	通州三塔
VIII-10、VIII-11、VIII-12、VIII-13、VIII-14-1、VIII-14-2	运河 ONE	永顺镇 05-04-039	珠江国际金融中心

➤ 截至目前，运河核心区累计推出 43 块宗地，42 宗成交，1 宗流拍（核心区 IX-01、03 地块，），

成交地块平均楼面价 10934 元/m²。

- 2010 年成交土地 5 宗，均价 9587 元/m²；2011-2012 年成交 8 宗，均价相较平稳，约 9658 元/m²；2013-2014 年是核心区供地集中年份，共计成交 28 宗土地，2014 年均价达到 11940 元/m²，较 2010 年年复合增长率为 5.64%；2015 年仅成交 1 宗，自 2016 年至今无新增供应。

序号	宗地名称	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	受让单位	成交 日期
1	通州运河核心区 V-04 V-06 多功能用地	204158	60200	F3 其他类多功能用地	66220	11000	富华置地有限公司	2010-09
2	通州运河核心区 V-01 V-02 多功能用地	159516	82600	F3 其他类多功能用地	90860	11000	富华置地有限公司	2010-09
3	北京市通州区运河核心区 IV-03 多功能用地	27429	163000	F3 其他类多功能用地	142460	8740	北京华业地产股份有限公司	2010-09
4	北京市通州区运河核心区 IV-02 多功能用地	17813	88000	F3 其他类多功能用地	76912	8740	北京华业地产股份有限公司	2010-09
5	通州区运河核心区 05-04-039 地块	18651	35829	C2 商业金融用地、G1 公共绿地	30300	8457	北京亚通房地产开发有限责任公司和白利波联合体	2010-11
6	北京市通州区运河核心区 IV-09 多功能用地	22305	71200	F3 其他类多功能用地	62656	8800	北京华业地产股份有限公司	2011-02
7	北京市通州区运河核心区 IV-08 多功能用地	25598	121000	F3 其他类多功能用地	106480	8800	北京华业地产股份有限公司	2011-02
8	北京市通州区运河核心区 IV-05 多功能用地	15632	72000	F3 其他类多功能用地	63360	8800	北京华业地产股份有限公司	2011-02
9	北京市通州区运河核心区西海子棚户区 VII-15 地块 F3 其它类多功能用地	15743	16000	F3 其它类多功能用地	18880	11800	北京通州房地产开发有限责任公司	2012-06
10	北京市通州区运河核心区西海子棚户区 VII-14 地块 F3 其他类多功能用地	12990	13200	F3 其它类多功能用地	15576	11800	北京通州房地产开发有限责任公司	2012-06
11	北京市通州区运河核心区 VIII-14-2 地块 F3 其它类多功能用地	25808	90400	F3 其它类多功能用地	82155.52	9088	鹏瑞利通州开发(1)有限公司、北京美融加投资有限公司联合体	2012-09
12	北京市通州区运河核心区 VIII-13 地块 F3 其它类多功能用地	32791	99600	F3 其它类多功能用地	90500	9086	鹏瑞利通州开发(2)有限公司、北京美融加投资有限公司联合体	2012-09
13	北京市通州区运河核心区 VIII-14-1 地块 F3 其它类多功能用地	20170	88000	F3 其它类多功能用地	79960	9086	鹏瑞利通州开发(3)有限公司、北京美融加投资有限公司联合体	2012-09
14	北京市通州区运河核心区 VIII-10 地块 F3 其它类多功能用地	39908	122400	F3 其它类多功能用地	112852.8	9220	北京美融加投资有限公司和鹏瑞利通州开发(4)有限公司联合体	2013-04
15	北京市通州区运河核心区 VIII-12	31318	60300	F3 其它类多功能用地	55600	9221	北京美融加投资有限公司和通州运河开发	2013-04

序号	宗地名称	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	受让单位	成交 日期
16	北京市通州区运河核心区 VIII-11 地块	32283	56700	F3 其它类多功能用地	52280	9220	有限公司联合体 北京美融加投资有限公司和通州滨海湾开发有限公司联合体	2013-04
17	北京市通州区运河核心区 IV-11 地块 F3 其它类多功能用地	22638	31500	F3 其它类多功能用地	37012.5	11750	保利(北京)房地产开发有限公司	2013-05
18	北京市通州区运河核心区 IV-10 地块 F3 其它类多功能用地	36601	51500	F3 其它类多功能用地	60512.5	11750	保利(北京)房地产开发有限公司	2013-05
19	北京市通州区运河核心区 IV-07 地块 F3 其它类多功能用地	13369	43700	F3 其它类多功能用地	49650	11362	北京绿地京城置业有限公司和北京绿地京华置业有限公司联合体	2013-06
20	北京市通州区运河核心区 IV-06 地块 F3 其它类多功能用地	15078	42000	F3 其它类多功能用地	48000	11429	保利(北京)房地产开发有限公司	2013-06
21	北京市通州区运河核心区 III-10 地块 F3 其它类多功能用地	7828	27300	F3 其它类多功能用地	29211	10700	富华置地有限公司和乌兰房地产私人有限公司联合体	2013-10
22	北京市通州区运河核心区 III-08、III-09 地块 F3 其它类多功能用地	23361	88900	F3 其它类多功能用地	95123	10700	富华置地有限公司、千辉发展私人有限公司和智富企业发展(集团)有限公司联合体	2013-10
23	北京市通州区运河核心区 III-03、III-07 地块 F3 其它类多功能用地	20394	71800	F3 其它类多功能用地	76826	10700	富华置地有限公司和铂荣私人有限公司联合体	2013-10
24	北京市通州区运河核心区 III-02、III-06 地块 F3 其它类多功能用地	21537	107500	F3 其它类多功能用地	115025	10700	富华置地有限公司、长城私人有限公司和智富企业发展(集团)有限公司联合体	2013-11
25	北京市通州区运河核心区 III-01、III-05 地块 F3 其它类多功能用地	26829	100100	F3 其它类多功能用地	107107	10700	富华置地有限公司、运河地产私人有限公司和智富企业发展(集团)有限公司联合体	2013-11
26	北京市通州区运河核心区 IV-01 地块 F3 其它类多功能用地	26364	60000	F3 其它类多功能用地	78200	13033	绿地控股集团有限公司	2013-11
27	北京市通州区运河核心区 IX-11、12、13-B 地块 F3 其它类多功能用地	56374	186200	F3 其它类多功能用地	232777	12501	北京富力城房地产开发有限公司和北京极富房地产开发有限公司联合体	2013-11
28	北京市通州区运河核心区 IX-09、08、13-A 地块 F3 其它类多功能用地	50552	142800	F3 其它类多功能用地	182777	12800	北京富力城房地产开发有限公司和北京极富房地产开发有限公司联合体	2013-11
29	北京市通州区运河核心区 IV-04 地块 F3 其它类多功能用地	23316	62000	F3 其它类多功能用地	80600	13000	保利(北京)房地产开发有限公司和佛山顺德晟鸿投资有限公司联合体	2013-11
30	北京市通州区运河核心区 IX-10 地块 F3 其它类多功能用地	35410	136800	F3 其它类多功能用地	173777	12703	北京富力城房地产开发有限公司和北京极富房地产开发有限公司联合体	2013-11
31	北京市通州区运河核心区 IX-10 地块 F3 其它类多功能用地	29959	128300	F3 其它类多功能用地	161658	12600	广州市天建房地产开	2014-02

序号	宗地名称	土地面积 (m ²)	规划建筑 面积 (m ²)	规划用途	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	受让单位	成交 日期
	河核心区 IX-05 地块 F3 其它类多 功能用地			多功能用地			发有限公司	
32	北京市通州区运 河核心区 IX-07 地块 F3 其它类多 功能用地	27397	128300	F3 其它类 多功能用地	167000	13016	北京富润万嘉房地 产开发有限公司	2014-03
33	通州区运河核心 区 IX-04 地块 F3 其它类多功能用 地	32167	124600	F3 其它类 多功能用地	142900	11469	广州市富泓商务服 务有限公司	2014-04
34	北京市通州区运 河核心区 IX-06 地块 F3 其它类多 功能用地	28847	133500	F3 其它类 多功能用地	178500	13371	复地(集团)股份有 限公司和上海复贤投 资有限公司联合体	2014-04
35	北京市通州区运 河核心区 IX-02 地块 F3 其它类多 功能用地	13900	89000	F3 其它类 多功能用地	107000	12022	复地(集团)股份有 限公司和上海复贤投 资有限公司联合体	2014-04
36	北京市通州区运 河核心区 II-06 地块 F3 其它类多 功能用地	18804	90600	F3 其它类 多功能用地	105100	11600	北京中联置地房地 产开发有限公司、上 海新光齐天投资管理 合伙企业(有限合伙)、 北京远洋新光商业管 理有限公司联合体	2014-08
37	北京市通州区运 河核心区 II-05 地块 F3 其它类多 功能用地	13620	55800	F3 其它类 多功能用地	64700	11595	北京中联置地房地 产开发有限公司、上 海新光齐天投资管理 合伙企业(有限合伙)、 北京远洋新光商业管 理有限公司联合体	2014-08
38	通州区运河核心 区 VIII-02、04、07 等地块 F3 其它类 多功能用地	70297	189500	F3 其它类 多功能用地	218304	11520	绿地控股集团有限公 司、复地(集团)股 份有限公司、上海复 迈投资有限公司联合 体	2014-08
39	通州区运河核心 区 II-07-2 地块 F3 其它类多功 能用地	14980.99	119961	F3 其它类 多功能用地	135700	11312	北京中联置地房地 产开发有限公司、上 海新光齐天投资管理 合伙企业(有限合伙)、 北京远洋新光商业管 理有限公司联合体	2014-08
40	通州区运河核心 区 II-07-1 地块 F3 其它类多功 能用地	12054.25	78139	F3 其它类 多功能用地	88400	11313	北京中联置地房地 产开发有限公司、上 海新光齐天投资管理 合伙企业(有限合伙)、 北京远洋新光商业管 理有限公司联合体	2014-08
41	通州区运河核心 区 VIII-05、08-2 地 块 F3 其它类多功 能用地	37656	131600	F3 其它类 多功能用地	151603.2	11520	绿地控股集团有限公 司、复地(集团)股 份有限公司、上海复 迈投资有限公司联合 体	2014-08
42	北京市通州区永 顺镇 0504-014 地 块 F3 其他类多 功能用地	76378.45	450000	F3 其他类 多功能用地	503990	11200	北京建工集团有限 责任和北京通州现 代化国际新城投资 运营有限公司联合 体	2015-01

资料来源：北京市规划和自然资源委员会、通州区人民政府官网、公开信息

■ 办公物业租赁

目前,该区域在租物业以小业主租赁为主,房企自持租赁的楼宇较少,租金水平相对较低。世界侨商中心、绿地中央广场已入市多年,今年一季度保利大都汇入市,为该区域带来约 9.5 万 m² 的新增供应。

项目名称	所有权	运营模式	租金 (元/㎡·天)
世界侨商中心	多业主	出租	3-5
绿地中央广场	多业主	出租	4-6
保利大都汇 (大体量自持, 其他散售)	多业主	出租	4-5

注: 租金不包含物业费

资料来源: 房天下、公开信息

■ 商业物业租赁

未来, 运河商务区入市商业体量约 40 万 m², 商业市场竞争激烈。本月月底, 爱琴海购物公园招商中心将启动。

项目名称	建筑面积 (m ²)	预计开业时间	主力店
远洋新光中心	10 万	2021 年	尚未公布
富力中心	9 万	待定	尚未公布
新光大中心大融城	11 万	2020-2022 年	建投书局、奥美氧舱运动中心、T11 精品超市及 8C 美术馆
京杭广场 (爱琴海购物公园)	8 万	2020 年底	尚未公布

资料来源: 公开信息

■ 大宗交易

运河商务区累计产生 10 笔大宗商办物业交易, 时间主要集中在 2016-2018 年 (7 笔), 项目多位于商务区南区 (南区 6 笔, 北区 4 笔), 已成交客户多为自用客户。2016 年至今, 运河商务区成交总面积约 61.53 万 m², 成交总额高达 266.19 亿元。

项目名称	成交面积 (m ²)	成交金额 (亿元)	买方	卖方	成交时间	交易方式	备注
世界侨商中心 3-1	32951	14.03	华夏保险	富华铂荣	2016Q3	资产交易	
通州富力中心 B02	34420	15.60	天安财险	富力地产	2016Q4	资产交易	
世界侨商中心 2-1	43953	19.44	华夏保险	富华铂荣	2017Q2	资产交易	
复地金融中心 A 座	50121	26.52	北京银行	复地地产	2017Q4	资产交易	
复地中心 B 座	28863	16.22	建设银行	复地地产	2017Q4	资产交易	
新光大中心 -双子塔北塔	76800	40	邮储银行	光大安石	2018Q2	资产交易	
复地中心 ACE 座	72213	40.43	工商银行	复地地产	2018Q4	资产交易	含办公面积 62173 m ² , 商业面积 7795 m ²
通州富力中心 C01	60215.28	29.51	中银投资	富力地产	2019Q2	资产交易	含办公面积 57369 m ² , 商业面积 2847 m ²
成大广场	118500.77	47.15	三峡集团	石榴集团	2020Q1	资产交易	含办公面积 91047 m ² , 商业面

项目名称	成交面积 (m ²)	成交金额 (亿元)	买方	卖方	成交时间	交易方式	备注
京杭广场 (爱琴海购物公园)	97214	17.29	北投基金	葛洲坝、绿城	2020Q2	资产交易	积 14051 m ² ，以及部分车位面积

2016 年，区域内首次出现办公物业大宗交易，成交均价 4.4 万元/m²；2017-2018 年，运河商务区办公物业达到成交高点，其中 2018 年复地中心项目成交价格较高，平均单价达到 5.6 万元/m²；2019 年起价格开始下行，当年富力中心 C01 栋整售给中银投资，成交价格为 4.9 万元/m²；2020 年疫情期间，成大广场整售给三峡集团，办公单价为 4.5 万元/m²。

资料来源：北京市住房和城乡建设委员会、中指数据库、高力国际、公开信息

■ 尚未入市

通州是全国首个写字楼限购区域，明确规定“新建商业、办公项目应当按照规划用途销售，只能出售给企事业单位或社会组织，且上述单位购买后再出售时，仍须出售给企事业单位或社会组织”。在当前社会经济背景下，大体量项目出售的主要目的在于为房企提供现金流，从而有利于企业后续项目的推进。当前商务区内剩余存量项目 5 个，且运河商务区对区域内进驻企业设有严格的高标准。

项目名称	存量	预计交付时间
新光大中心	05 号楼	2021 年
复地中心	02 号楼西座副写字楼	2020 年
合景中心	主塔（1）、副塔（1）	2020-2021 年
通州富力中心	C02 号楼	2020 年
远洋新光中心	副写字楼	2021 年

资料来源：公开信息

>>>

2020-2021 年运河商务区将是供应高峰年。到 2021 年，具备租售条件的办公楼宇将达到 53 栋，可满足 12-18 万人办公面积需求。大量商业项目的供应，也将更好的服务于周边客群。虽然运河商务区的交通条件、覆盖能力暂时无法与国贸 CBD、金融街等市内商务区比肩，但未来北京城市副中心站等交通枢纽的运营使用，将会加强商务区与其他各地的连通性。我们预计，运河商务区未来发展潜力将逐步加大，商业项目的加持进一步推动商圈成熟。

结语

北京优质可售的商办物业资源相对稀缺，投资者便将目光投射至新兴商务区，而运河商务区则是近年来交易相对活跃的市场。基于运河商务区的发展重点是金融和总部经济，商务区内

物业优质，营商环境良好，势必为企业的大批量入驻奠定了坚实的基础；同时，量质兼优的客群也将促进商务区商业物业的积极发展。

我们认为，凭借副中心的高规格定位、日趋完善的基础设施及商业配套、良好的景观等优势，运河商务区的物业品质将有所保证，资产价值将逐渐上升。对于相较宽裕的投资者来说，在疫情导致的现金流紧张、经济环境下行的背景下或有较好的议价能力，从而获取优质资产实现投资价值。



首佳顾问版权所有 违者必究

总部地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-58930818

服务及投诉热线：400-106-0166 400