

独栋房 大产权 落户口

燕郊双创房价重回“5时代”

本报记者 江金骥

降！降！降！“环京”房价已然成为近期北京楼市的一个热话题。

有报道称，在刚刚过去的清明节假期，位于“环京”区域的香河房价出现了“膝斩”现象。香河富力新城的房价由高峰时期的2.5万元/平方米，暴降至8000元/平方米。房价“膝斩”一词，随之传遍全网。燕郊虽然比香河更接近北京，但这一波价格震荡，也让燕郊房“震撼”

强烈，有的科技园项目打出了5500元/平方米的“掘地”价。

“商品房几乎触底了，办公房相对坚挺。”当地一位房地产中介人士告诉《中国企业报》记者，从2020年年中开始，对外地人的新房限购政策实际放开，为开发商“解套”和外地刚需购房者抄底交易提供了契机。在此背景下，对于在京创业者来说，创业本身的风险和京内办公的巨额费用，让他们更加看好环京办公房。但是，这类房产能否扛过这轮价格冲击波还“有待观察”。

释放“优+”势能

业内人士虽然还在“观察”，而开发商已经动起来了。

清明小长假结束后的第一个工作日，《中国企业报》记者来到燕郊宏祥科创小镇，该项目已具备投放市场的条件，凭借着产品优势，寻找更优质的入园企业。

“目前，北三县的住宅市场步入下行通道，我们的项目应该及时予以补位和强链，将产品的优质、优价释放出来。”宏祥科创小镇招商负责人杨晓晗告诉《中国企业报》记者，他们全线推出的宏祥科创小镇，从立项之初就针对环京创业人士“量身定制”，不仅从硬件品质、软件配套上让购房创业者感受先天优势，而且在当前形

势下，部分低价产品以5500元/平方米起价的价格优势，释放“优+”势能，营造“双创”高地。

杨晓晗所说的创业者优势，在燕郊似乎已成共识。

记者查阅相关资料发现，从政策面上看，2015年4月，《京津冀协同发展规划纲要》发布；2020年3月17日发改委发布的《北京市通州区与河北省三河、大厂、香河三县市协同发展规划》中，将燕郊组团定位为“重点发展科技创新、商务服务、现代服务、总部办公等，以此来承接首都相关产业的疏解。随着‘统一规划、统一政策、统一管控和统一标准’的‘四统一’政策，与‘协同发展规划’的逐步落地实

施，使燕郊开发区以及包括科创小镇在内的诸多“总部项目”越来越受关注。

“为了将项目优势尽快转化为市场优势，我们日前与中企北斗科技文化公司合作。”杨晓晗介绍，以中企北斗为平台，开发商推出优惠招商政策，针对入驻园区的现代文创、医疗器械、精密仪器等高新技术企业，将科创小镇的单品每平方米最低签约价，给予最大程度的优惠，有的甚至一步到位放至5500元/平方米的价格区间。

宏祥科创小镇的招商价格策略，似乎已开始引领燕郊办公房价格重新回到“5时代”。

邻接“副中心”腹地

如果说，以价格优势撬动市场优势，是项目方应对市场变化、加速资金回笼的“人为手段”，那么，坐拥“副中心”的便利、分享副中心的红利，则是燕郊总部房的“天然优势”。

仍以宏祥科创小镇为例，紧邻北京城市副中心的该项目，与北京市政府新大楼之间，完全可用“一眼望见”来形容两者之间的距离之近。

如何借助“副中心”之力，记者在咨询现场听到这样的一段对话：

咨询者：“我们北京有公司，想迁入此地，是不是需要重新注册？”

招商中心：“目前到燕郊高新区的企业，所购买园区办公产品，需要单独注册三河的公司，产权落到三河

公司名下。”

咨询者：“新注册公司能否冠以‘北京’名称？”

招商中心：“根据企业的需要，如保留北京公司名称，那就会涉及注册地址变更，属于迁移，需要变更的有税务登记变更、社保公积金变更、银行账户等变更。”

咨询者：“我们对外的办公地址、电话号码还能写北京的吗？”

招商中心：“原北京010座机在这里不能使用，可以在这里重新申请办理一个010座机。而快递地址，假如您写‘廊坊燕郊’，可能要两天多才能拿到，如果写‘北京东燕郊’，当天可达”。

招商中心工作人员的介绍，让咨询者感受到燕郊“总部房”与京城“副中心”协作互动，无所不在。

……

据了解，类似于宏祥科创小镇的项目，其内生的强大竞争力与燕郊“大交通”关联很大。就以宏祥科创小镇来说，它距离京秦高速1.8公里；随着地铁22号线的即将开通，距离地铁5分钟的车程，让“往来北京”变得轻而易举；正在施工中的京唐城际铁路，预计2022年竣工通车，小镇距离京唐城际燕郊站5公里，从园区出发，半小时内可以到达首都国际机场和北京城市副中心，这比许多京郊区县“进北京”都要方便、快捷。

“双创”者落户

对许多人来说，人们无意拎清燕郊、三河、廊坊三者的关系，但大家都知道，从北京往东，过了通州就是燕郊，因此，相比于“廊坊燕郊”的官方称谓，“北京燕郊”反而成了民间的日常用语。这一点，恰恰折射了燕郊的特殊所在。

如今的燕郊，以开发区为支点，形成了以中心城区为主体，同时围绕燕顺路商圈、南城商圈、永旺商圈等几个商业圈，服务于一个燕郊科学城。

“科学城里好创业。”杨晓晗告诉记者，燕郊科学城将重点打造一个中央商务区、科技成果孵化加速区、高层次人才创业园区、总部经济园和文化创意产业区等。对这个得天独厚的优势，宏祥科创小镇当然也没错过，因此他们择地进入了科学城，规

划做起了这个创业小镇。这个拥有50年产权的小镇，以企业独栋总部形式，位于园区的中央区域，共34栋，都能够独立冠名。

记者从施工现场看到，虽然产品还没有完全竣工，但“小镇”面貌已形成。根据不同购房者需求，他们设计了面积涵盖520—1160平方米双拼独栋。所有成品内部格局方正，均建高挑大堂，楼层部分设有夹层，三层赠送30平方米露台，屋顶赠送了120平方米私属屋顶花园。从功能划分上看，一层接待展示及会议，二层科研及办公，三楼总裁办公空间，露台及屋顶花园设计，体现了创业与“居家”、会客的灵活性。

“我们强调居家的功能性，是考虑到创客们的实际需求。”项目人员

现场介绍，作为“双创”之地，小镇周边高校林立，国家级科研院所多达20多个，因此，项目运营方不仅与高校、科研院所、重点实验室和企业投融资机构、咨询管理机构、人才机构、专业孵化平台等服务机构进行合作，还为实现工作生活一体化提供更多的便利。

据介绍，该项目从天然气入户、安装燃气壁挂炉自采暖、门前停车等，都做了充分的人性化设计。不但如此，小镇还设立集体户，可以解决入园企业人才落户的问题。凡是进入科创小镇的企业，其员工甚至员工的直系亲属都可以落燕郊集体户，以便为员工解决落户、孩子上学、购房、医疗等后顾之忧，以此促进入驻人才专注创新创业，实现安居乐业。

