

宏观研究/专题研究

2017年04月29日

李超 执业证书编号：S0570516060002
研究员 010-56793933
lichao@htsc.com
程强 010-56793961
联系人 Chengqiang@htsc.com

相关研究

- 1 《揭开委外投资的面纱》2017.04
- 2 《北京未来畅想之“老城重组”》2017.04
- 3 《一次解开中国地产心结的历史机遇》2017.04

不能被忽视的“千年大计”：通州

区域经济研究系列之六

中央早已明确：通州和雄安都是“千年大计、国家大事”

我们提醒关注：“千年大计、国家大事”是两件事，不能只看雄安，忘了通州，这存在较大的预期差。从纪实表述看，两个千年大计都是总书记亲自指示，新华社2017年2月26日第一次出现“千年大计”，说的是通州。

两个“千年大计”的对比分析

从相同点来说，规模、规划、人口控制以及未来定位均非常一致。从不同点来看，主要包括三个方面：（1）建设主体不同，雄安的建设主体是河北省，而通州是北京市。（2）发展基础不同，雄安是一张白纸，通州基础不错。（3）主要承接的功能不一样。

北京城市副中心的腹地：北三县

北三县的具体指代，一般来说，是指河北省廊坊市与主市区分割的靠东北方向的三个县，即三河市、大厂回族自治县和香河县，均为处级行政编制。北三县是建国以后，行政隶属关系变动最频繁的地区。考虑到北京的人口总量限制，如果北三县再次调整隶属关系，很可能采用“变管不变人”的模式。这一模式其实改变很大。从官方公开表述看，这一进程可能正在加快。

通州+北三县：北京城市副中心的投资机会

我们在雄安新区成立的第二天就发布报告，主推绿色主题，《绿色发展是雄安新区设立的牛鼻子——关于中央设立河北雄安新区的政策点评》，以及《雄安新区调研纪要——关注与绿色宜居生态城市差距最大的领域》。事后证明，环保题材的雄安概念股是相对最坚挺，回调最小。对于北京城市副中心来说，环保仍然是最重要的题材、智慧城市要给予更多的关注，同时，基建和地产也是值得关注的领域。我们的排序是：环保、智慧城市、地产、基建。

风险提示：政策不及预期。

正文目录

一、中央早已明确：通州和雄安都是“千年大计、国家大事”.....	3
二、两个“千年大计”的对比分析.....	4
三、北京城市副中心的腹地：北三县.....	6
四、通州+北三县：北京城市副中心的投资机会	8

图表目录

图表 1： 通州与雄安对比：相同点.....	4
图表 2： 雄安与通州对比：不同点.....	4
图表 3： 相关区县人均 GDP 对比情况	5
图表 4： 北京与河北省级资源对比.....	5
图表 5： 北三县与廊坊主城区分割.....	6
图表 6： 北三县与通州的地理关系图	6
图表 7： 北三县行政区划变迁历史非常复杂，是建国后隶属关系变动最频繁的地区.....	6
图表 8： 北京副中心周边地区人口分布	7

一、中央早已明确：通州和雄安都是“千年大计、国家大事”

4月1日，新华社授权发布通知，设立雄安新区引爆资本市场。4月13日，新华社发表长篇纪实，还原了部分决策过程。从中我们提醒关注：“千年大计、国家大事”是两件事，不能只看雄安，忘了通州。

(1) 纪实中的表述。新华社原文：“2016年5月27日，这是研究设立河北雄安新区的一个大日子——这天上午，中共中央政治局会议在中南海怀仁堂召开，审议《关于规划建设北京城市副中心和研究设立河北雄安新区的有关情况的汇报》，“雄安新区”首次出现在汇报稿的标题之中。习近平总书记强调：在现代化建设和城镇化加快推进阶段，北京又面临着一次历史性的空间格局调整。无论是从它的健康发展和解决问题，都要做出选择，最后做了这个选择。顶层设计，志在千年。公元1153年，金建都于燕京，拉开了北京城860多年的建都史。公元2017年，河北雄安新区的规划设立，又将揭开北京城发展的崭新一页。“这件事确实是千年大计、国家大事。”习近平强调，北京城市副中心和雄安新区的规划建设，要能够经得起千年历史检验，这也是我们这一代中国共产党人留给子孙后代的文化遗产。”

可以看出，在去年5月份的政治局会议上，专题审议了一个报告，报告涉及两个题目，一个是规划建设北京城市副中心，一个是设立雄安新区。总书记讲，这件事确实是千年大计、国家大事。我们认为，“这”指代的是《关于规划建设北京城市副中心和研究设立河北雄安新区的有关情况的汇报》。并且总书记也明确，“北京城市副中心和雄安新区的规划建设，要能够经得起千年历史检验”。这说明，总书记是站在北京建都史的角度提出的千年大计，并且把通州和雄安作为千年大计的两大抓手。

(2) 新华社第一次出现“千年大计”，说的是通州。2014年2月26日，习近平总书记考察北京时正式提出京津冀协同发展的战略构想。2017年2月26日，新华社发表长篇文章《站在时代的潮头，筑造历史性工程——以习近平同志为核心的党中央谋划指导京津冀协同发展三周年纪实》。第一次出现“千年大计、国家大事”的字眼。原文写道：“正如习近平总书记去年主持召开中央政治局会议时所指出的，建设北京城市副中心，不仅是调整北京空间格局、治理大城市病、拓展发展新空间的需要，也是推动京津冀协同发展、探索人口经济密集地区优化开发模式的需要。建设北京城市副中心是千年大计、国家大事。”第二次出现“千年大计、国家大事”的字眼，就是大家熟知的4月1日的授权发布中共中央、国务院关于成立雄安新区的通知。

(3) 北京市传达中央精神和对接雄安建设都始终把握“两个千年大计”。新华社决策纪实中披露，2016年5月27日，中共中央政治局会议审议《关于规划建设北京城市副中心和研究设立河北雄安新区的有关情况的汇报》，会后雄安新区由于保密工作需要并未对外公布。但通州副中心的规划建设思路，北京市召开会议并传达了中央精神。据公开报道，中央政治会议结束后的第12天，即2016年6月8日，北京市委书记郭金龙主持北京市委常委会会议，会议的主题为“研究北京城市副中心近期工作要点和重大工程行动计划等事项，会议强调，规划建设北京城市副中心是千年大计、国家大事。这一表述，也被写入了《北京市城市总体规划（2016年—2030年）》（草案）。

雄安新区设立通知印发后，北京市再次召开会议传达时，也强调了两个千年大计。4月10日下午，北京召开副市级以上领导干部会议。会上传达京津冀协同发展工作推进会议暨京津冀协同发展领导小组第七次会议精神，以及《中共中央国务院关于设立河北雄安新区的通知》。北京市委书记郭金龙主持会议并讲话，市长蔡奇，市政协主席吉林出席。会议提出，雄安新区是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，和北京城市副中心一样，都是千年大计、国家大事。

二、两个“千年大计”的对比分析

从金中都开始，北京城历经近千年变化，一直呈现出两个特点：**一是真正的北京城没有离开“现在三环以内”的这块地方**，从金中都-元大都-明清四九城-北平（宛平县、大兴县）一直到建国以后都是如此，这就导致了城市建设的摊大饼，引发了大城市病；**二是北京一直是单点扩散型发展**，我们在《北京未来畅想之“老城重组”——区域经济研究系列之五》中梳理了建国以后北京的区划变迁，发现也一直处于扩大的状态。从“千年大计”开始，雄安、通州将形成北京城新的骨架，我们认为，雄安和通州将成为集中承接疏解出的非首都功能的两翼，而且，这两个地区在未来的发展规模和模式上虽有不同，但更为相似。

从相同点来说，规模、规划、人口控制以及未来定位均非常一致。这里需要提醒的是，廊坊北三县与通州关系密切，未来很有可能成为北京副中心的一块腹地，我们将在本文第三部分集中论述北三县与通州的关系，这里将其也纳入与雄安进行对比。

图表1：通州与雄安对比：相同点

	通州	雄安
先期建设面积	155 平方公里	100-200 平方公里
远期控制面积	通州+北三县：2000 平方公里左右	2000 平方公里
远期人口规划	通州本区：160 万	200-250 万
当前人口	通州本区：140 万左右	三县总计：130 万左右
投资	(1) 今年拟开工项目：2308 亿 预计每年最高达 2000 亿左右 (2) 2016 年固定资产投资：940 亿， 预计 2017 年 1200 亿	
建设目标	蓝绿交织、清新明亮、水城共融、多蓝绿交织、清新明亮、水城共融的生态组团集约紧凑发展的生态城市布局，态城市，建设绿色生态宜居新城区、着力打造国际一流和谐宜居之都示范创新驱动发展引领区、协调发展示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域区、开放发展先行区，努力打造贯彻落实新发展理念的创新展示范区。	

资料来源：北京市十三五规划纲要、新华社授权发布《党中央、国务院关于设立河北雄安新区的通知》、2016 年 5 月 27 日中央政治局会议公报，北京、河北、通州政府工作报告，华泰证券研究所

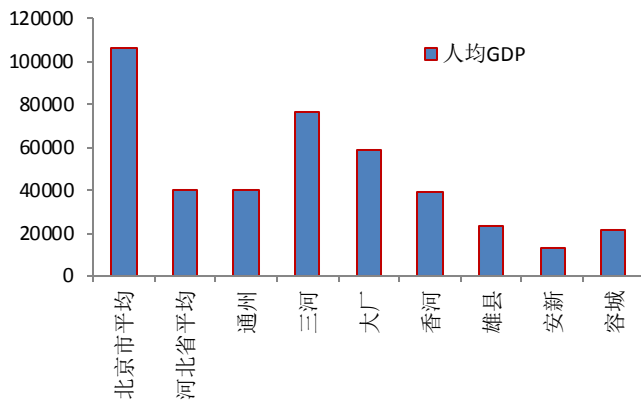
从不同点来看，主要包括三个方面：（1）建设主体不同，雄安的建设主体是河北省，而通州是北京市，如果中央给的资源相等情况下，通州的发展可能还要快于雄安，因为北京市调动资源的能力更强。（2）发展基础不同，雄安是一张白纸，通州基础不错，10 年前就作为北京三个新城（通州、顺义、大兴）之一重点发展。（3）主要承接的功能不一样，如果我们将北京与首都两个概念区分开来的话，未来首都可能会特指中央政务区，“北京”的中心在通州，雄安作为主要为首都行政职能提供支撑、服务及辅助作用的职能的聚集地。

图表2：雄安与通州对比：不同点

	通州	雄安
建设主体	北京	河北
人均 GDP	通州 40479.36 元（2014 年）；三河 76670.71 元（2014 年）；容城 21154.80 元（2014 年）；雄县 23027.84 元（2013 年）；大厂 58707.58 元（2013 年）；元（2014 年）；安新 13511.47 元（2014 年）， 香河 38947.08 元（2014 年）	
主要承接	“北京”核心功能，比如市委市政府，市属总部“首都”辅助功能，比如部署出版社、服务中心、企业等	数据中心等

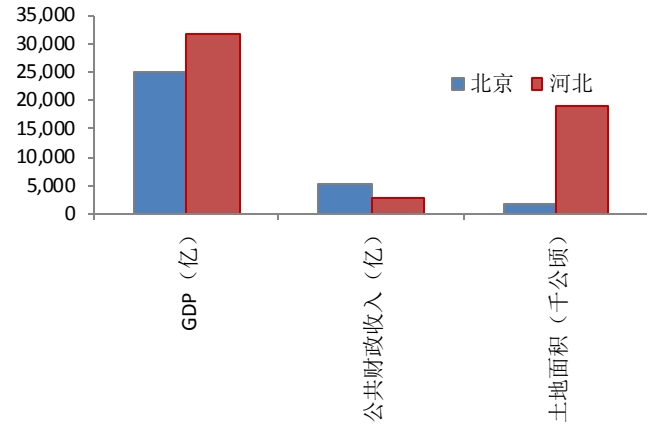
资料来源：通州区数据来自《通州区 2014 年国民经济和社会发展统计公报》，北京、河北平均数据来自国家统计局，其余县级数据均来自 Wind 资讯中所能获取的最新数据，华泰证券研究所

图表3: 相关区县人均 GDP 对比情况



资料来源: 通州区数据来自《通州区 2014 年国民经济和社会发展统计公报》, 北京、河北平均数据来自国家统计局, 其余县级数据均来自 Wind 资讯中所能获取的最新数据, 三河、大厂为 2013 年数据, 北京、河北为 2015 年数据, 其余为 2014 年数据, 华泰证券研究所

图表4: 北京与河北省级资源对比



资料来源: wind 资讯, 华泰证券研究所

三、北京城市副中心的腹地：北三县

北三县的具体指代，一般来说，是指河北省廊坊市与主市区分割的靠东北方向的三个县，即三河市、大厂回族自治县和香河县，均为处级行政编制。燕郊镇是三河市的下辖镇，由于离通州最近，且有通燕高速相通，三河发展中又成立燕郊经济开发区，故开发最为成熟。在实际指代中，人们往往又将靠近北京最近的三个地区，称为北三县，由北向南分别为“燕郊、大厂、香河”。

图表 5: 北三县与廊坊主城区分割



资料来源：公开资料整理，华泰证券研究所

图表 6: 北三县与通州的地理关系图



资料来源：公开资料整理，华泰证券研究所

北三县是建国以后，行政隶属关系变动最频繁的地区。先后被划归为通县专区、唐山专区、天津专区、天津地区、廊坊地区和廊坊市，北三县被划入通州的传言，自 1958 年通州整体划入北京以后就不断出现，在北京面临人口、资源、环境压力日益增大的情况下，随着北京市政府整体搬迁至通州，拓展城市副中心腹地变得更为迫切。

图表 7: 北三县行政区划变迁历史非常复杂，是建国后隶属关系变动最频繁的地区

1949 年，位于该区域的三河县和香河县均属河北省通县专区，专区公署驻河北省通县。当时的通县专区管辖通县、顺义、密云、怀柔、昌平、大兴、宛平、良乡、房山、蓟县、香河、三河、平谷共 13 县以及通县镇。

1955 年，由三河、香河两县的部分乡镇共同组建大厂回族自治县。

1958 年，河北省通县专区撤销。通州市及通县、顺义、大兴、良乡、房山、平谷、密云、怀柔 8 县划归北京市，蓟县、三河、大厂回族自治县及香河县划归河北省唐山专区，而从河北省保定专区划归通州专区的固安县则划归为天津专区。

同年，香河县被撤销，并入宝坻县；三河县和大厂回族自治县被撤销，并入蓟县。

1960 年，唐山市改由河北省直辖，唐山专区被撤销。蓟县与宝坻两县（包括现北三县地区）划归天津专区。

1962 年 8 月，原唐山专区的宁河县划归天津专区，并恢复大城、固安、香河、大厂、三河等县的县治。

1967 年 11 月，天津专区改称天津地区。1969 年 3 月，天津专区机关迁入廊坊镇。

1973 年 8 月，经国务院决定，将宁河县、静海县、武清县、蓟县、宝坻县划归天津市领导，次年 1 月，天津地区改称廊坊地区，后设置廊坊市。

我们预计，如果北三县再次调整隶属关系，很可能采用“变管不变人”的模式。所谓“变管不变人”，是管理归北京，人口归河北。最重要的原因在于北京已经明确了人口天花板是2300万，去年人口已经达到2170万，北三县已有人口110万左右（2015年数据），如果按照传统的行政区划调整模式，北京的人口上限很快即将达到，这与京津冀协同发展规划纲要中明确的“疏解非首都功能，控制人口过快增长”的目标不符。

图表8：北京副中心周边地区人口分布

	 GDP	 常住人口	 面积
通州区	548.9 亿元	135.6 万人	906 平方公里
大厂县	71 亿元	12.68 万人	176 平方公里
香河县	144.1 亿元	34.9 万人	458 平方公里
三河市	482.07 亿元	61.9 万人	634 平方公里
武清区	924.48 亿元	88.7 万人	1574 平方公里

资料来源：中国经济周刊，华泰证券研究所

“变管不变人”模式的动作其实不小。如果我们将北京与首都两个概念区分开来的话，未来首都可能会特指中央政务区，“北京”的中心在通州，也就是说，未来北三县的地位由远离廊坊的外区，变成了北京中心的腹地，领导机构从地级市廊坊变成了超级直辖市北京。在北京之前的疏解中，很多机构优先选择通州，比如中国人民大学附属中学、北京景山学校、北京安贞医院等，但未来随着北三县被统管，其也将成为重要的疏解承载地。

我们预计，北三县被统管真的不远了。4月20日，中国共产党河北省第九届委员会第三次全体会议在石家庄开幕，这次全会除了贯彻落实党中央、国务院关于设立雄安新区的通知精神以外，赵克志书记还特意强调：“廊坊北三县，要服从服务于大局，规划建设要与北京城市副中心统一规划、统一政策、统一管控，把产业、经济与社会发展互动起来，城市布局与产业布局互动起来，统筹推进配套的公共服务和基础设施建设，保证党中央战略部署的顺利实施。”据河北日报报道，4月19日前后，河北省委省政府领导还专程去北京城市副中心考察调研，商讨如何落实“两翼”重大部署。

四、通州+北三县：北京城市副中心的投资机会

我们在雄安新区成立的第二天就发布报告，主推绿色主题，《绿色发展是雄安新区设立的牛鼻子——关于中央设立河北雄安新区的政策点评》，以及《雄安新区调研纪要——关注与绿色宜居生态城市差距最大的领域》。事后证明，环保题材的雄安概念股是上涨后相对最坚挺，回调最小。对于北京城市副中心来说，环保仍然是最重要的题材、智慧城市要给予更多的关注，同时，基建和地产也是值得关注的领域。

(1) 环保仍然是最重要题材。通州已经获得国家海绵城市建设试点，而且水系丰富，副中心核心商务区处在五河交汇处（北运河、通惠河、温榆河、小中河、运潮减河），潮白河横穿通州与北三县交界处，而且通州水流处于下游，在北京属于水污染比较严重的地区，预计未来水污染治理相关题材会备受关注。

(2) 智慧城市要提高关注度。与雄安新区不同，北京城市副中心（通州+北三县）发展基础较好，雄安的城市建设短期内是村民拆迁和三通一平等一级开发，而通州除此以外，在部分建成区需要重点提升城市管理现代化水平，比如燕郊镇、大厂潮白新城、通州新区等地，这会引发智慧建设，如摄像头、智能路灯、商务楼宇物业等方面的实质需求。

(3) 地产存在机会。雄安新区未来可能采取新加坡的住房保障模式，预计不会给炒房留下空间，中央“房子是用来住的，不是用来炒的”会首先在此落地生根。通州+北三县与此有一定区别，这一地区具备刚需，根据我们的草根调研显示，每天过境通州来中心城区的人口达40万左右，如果城市副中心逐渐建成后，这些人口将逐渐分流至副中心就业，北三县地区的刚需一直存在，预计未来房价也会具有上涨空间，并带来相应房地产投资。

(4) 基建需求较大。预计通州本区的固定资产投资今年增长20%左右，远超全市平均水平，据北京重大办公布信息，今年拟开工重大项目投资2308亿元。如果统管北三县以后，预计轨道交通延长线、断头路建设都会加速。目前燕郊已经规划建设地铁站，预计大厂和香河也存在这种可能（两地分别对应6号线延长线和1号线延长线），大厂与通州之间还存在断头路桥。这些工程的加速推进会显著利好京津冀概念的基建板块。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：Z23032000。全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：A0K809

©版权所有 2017 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一报告发布日后的6个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深300指数的涨跌幅为基准；

一投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一报告发布日后的6个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深300指数的涨跌幅为基准；

一投资建议的评级标准

买入股价超越基准20%以上

增持股价超越基准5%-20%

中性股价相对基准波动在-5%-5%之间

减持股价弱于基准5%-20%

卖出股价弱于基准20%以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区深南大道4011号香港中旅大厦24层/邮政编码：518048

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座18层

邮政编码：100032

电话：86 1063211166/传真：86 1063211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路18号保利广场E栋23楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com