

世邦魏理仕 研究部

演变中的北京

甲级写字楼 市场



CBRE

执行概要

主要发现:


- 金融（31%）仍是第一大租户行业。过去三年，TMT（15%）超越专业服务（13%）成为第二大需求引擎；
- 金融的证券/基金/期货/信托和TMT的科技互联网成为需求增长最快的两大子行业，分别上升5.3和3.4个百分点；
- 中资租户面积占比从2016年的35%上升到2019年的59%，成为甲级写字楼的主导力量；
- 过去三年，非核心商务区贡献了全市54%的甲级写字楼净吸纳量；与此同时，商务园也成为写字楼市场的重要补充。扩租和升级搬迁是外溢型租户在非核心商务区和商务园区租赁的主要目的；
- 灵活办公整体存量自2015年以来增长5倍，但在甲级写字楼的拓展受可租面积稀缺及租金高企制约，甲级写字楼仅占灵活办公在北京总租赁面积的15%。

研究方法:

- 本次研究对94栋甲级写字楼的近3000家入驻企业进行调查，从行业、中外资、面积区间等维度剖析北京甲级写字楼需求的来源；
- 业内首次对北京甲级商务园*市场进行租户普查以作为写字楼市场的补充研究，涵盖52栋楼宇的近900家入驻企业，以分析商务园和写字楼市场间的联系和影响；
- 除了本报告涉及的专题研究，整体市场统计数据另在附件《中国重点城市写字楼租户普查报告 | 2019 北京》和《中国重点城市商务园区租户普查报告 | 2019 北京》信息图中集中呈现。

	样本楼宇数量	总租赁面积	租户企业数量
甲级写字楼	94栋	384万平方米	2746家
甲级商务园	52栋	112万平方米	851家

*注：商务园为建设在工业用地、科研设计用地或研发总部用地之上，专注于特定产业的办公地产类型，详见世邦魏理仕2018年6月发布的专题报告《产业崛起之地 - 中国商务园区解读及主要城市竞争力排名》



需求引擎 的演变

需求增长三大引擎

租赁面积占比



TMT (科技/新媒体/电信)

15% (2019)
VS 11% (2016)

未来机会

- 集成电路、软件开发、人工智能、物联网、云计算、企业端技术服务等领域；
- 大型成熟企业和独角兽。



非银行金融

26% (2019)
VS 21% (2016)

- 国内大型成熟金融机构持续高质量的扩张；
- 外资金融机构办公需求的回升
- 科技创新中心的地位对风险投资的需求带动。



中资企业

59% (2019)
VS 35% (2016)

- 中资企业在TMT、专业服务和能源等行业的新业务领域的锐意拓展和创新；
- 全国国际交往中心地位对中资企业国际化的重要性。

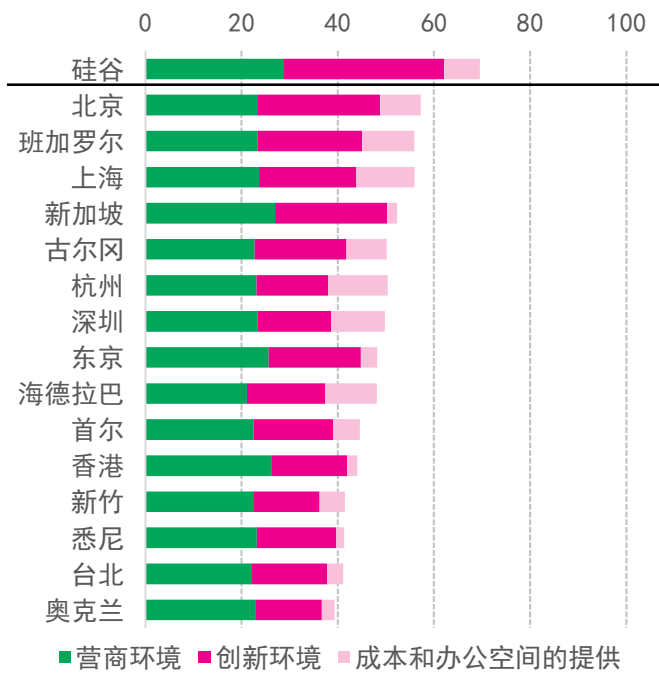


“东方硅谷”对TMT行业的集聚优势日趋明显

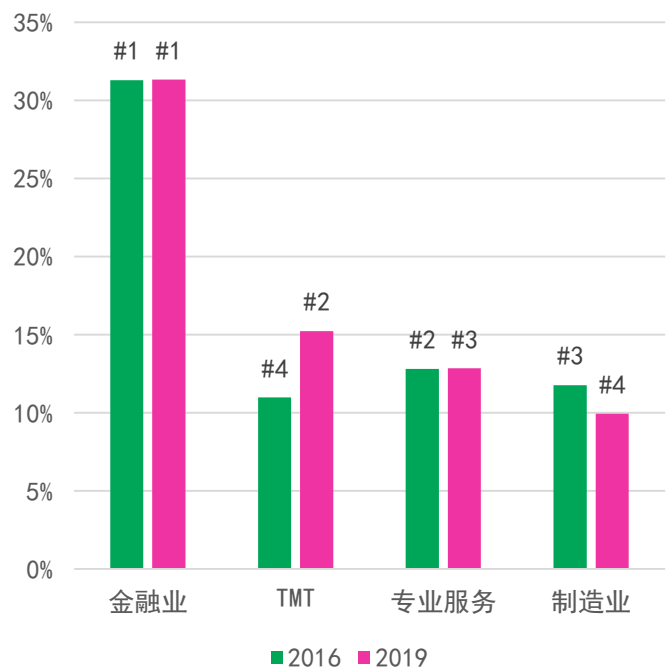
北京在世邦魏理仕最新发布的亚太科技城市排名中名列榜首，其作为“东方硅谷”的集聚优势日趋明显。

TMT（科技/新媒体/电信）行业过去三年成为仅次于金融的甲级写字楼第二大租户行业。

图表1：亚太科技城市排名及各项指标评分*



图表2：租户租赁面积占比前四名行业



*注：主要对科技行业在写字楼总租赁面积中占比达到10%及以上的15个成熟门户城市与地区进行评估，评估框架对每个城市按照100分的总分进行评分，然后确定各个城市的综合排名

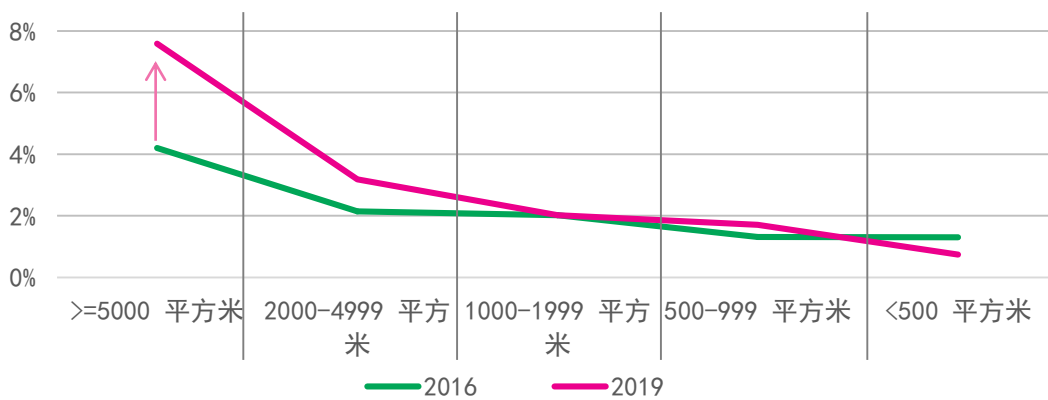
来源：《亚太科技城市：新硅谷的竞逐》，世邦魏理仕研究部，2019年6月

来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

TMT在甲级写字楼大规模扩张得益于头部企业所创造的大量大面积需求，因而过去三年TMT企业中5000平方米以上量级租户面积比例提升明显，而中小型租户比例则基本持平。未来随着行业的洗牌和整合，大型成熟企业和独角兽在租赁市场的主导地位将更趋突出。

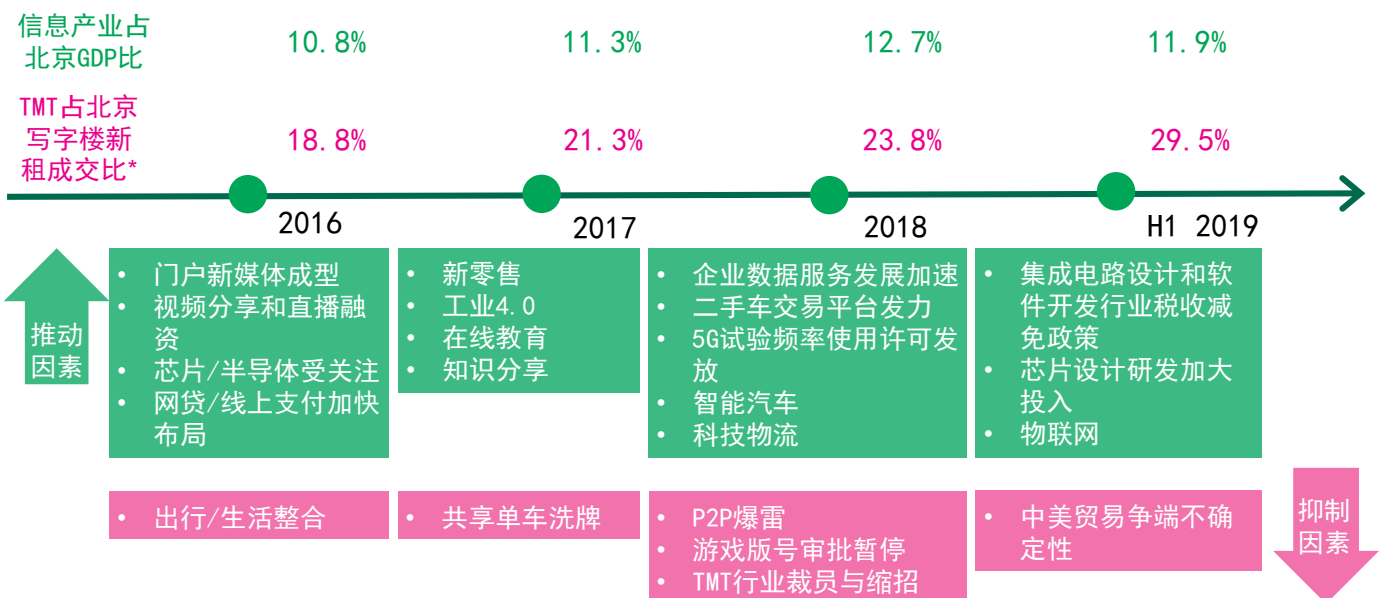
尽管内部各细分产业经历兴衰起落，写字楼需求动能切换频繁，但TMT整体规模扩张势头强劲且不可逆转。未来集成电路、软件开发、人工智能、物联网、云计算、企业端技术服务等领域将成为新兴租户力量。

图表3：TMT各面积区间租户租赁面积占总体（全样本）比



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表4：科技产业关键指标和风口走向



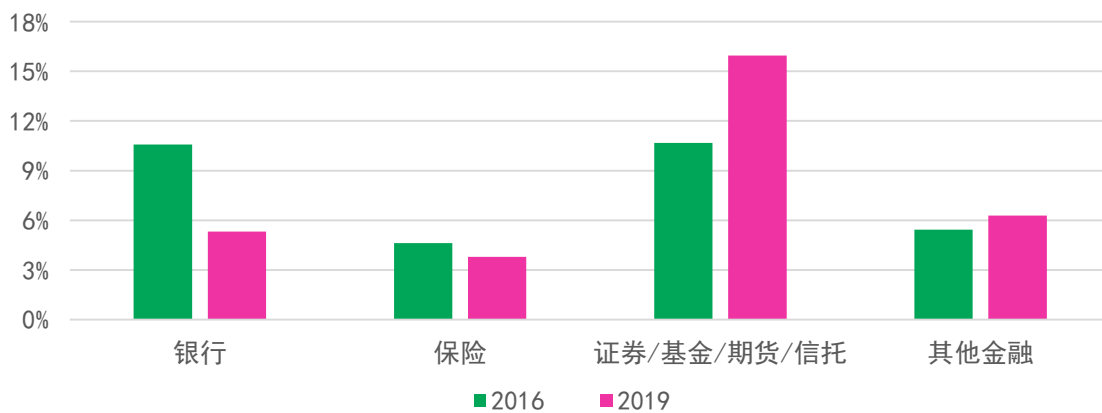
*注：按当年租赁成交统计，剔除续租，包含甲乙级写字楼
来源：北京市统计局，公开信息整理，世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

“大资管”时代下非银行金融类租户不断集聚和扩张

过去三年非银行类金融，尤其是证券/基金/期货/信托扩张迅速。

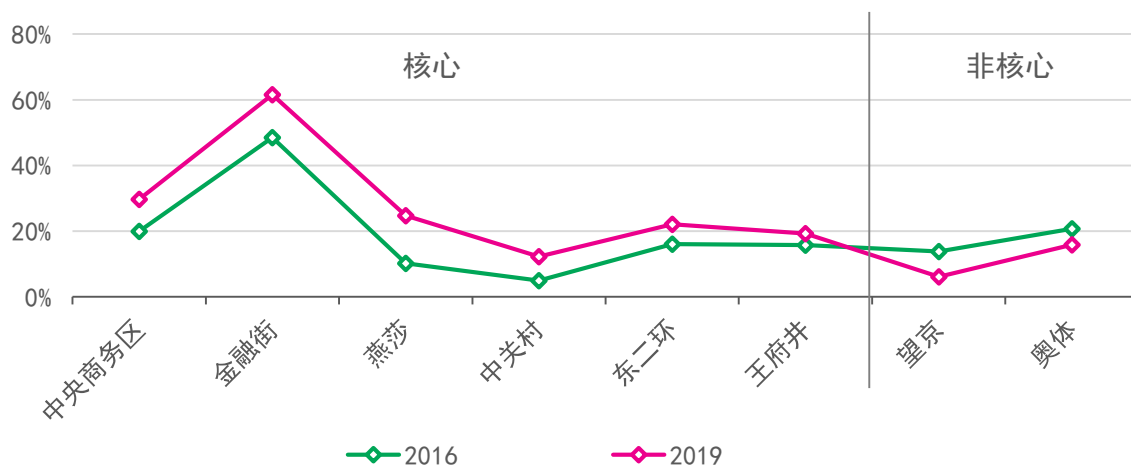
由于对和中央监管机构沟通的需求日渐突出，以及强大的租金承受能力，非银行金融机构办公选址更趋集聚于核心商务区。对核心商务区的新增租赁面积贡献明显。

图表5：金融各子行业租户租赁面积占总体（全样本）比



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表6：非银行金融租户租赁面积在各商务区内占比

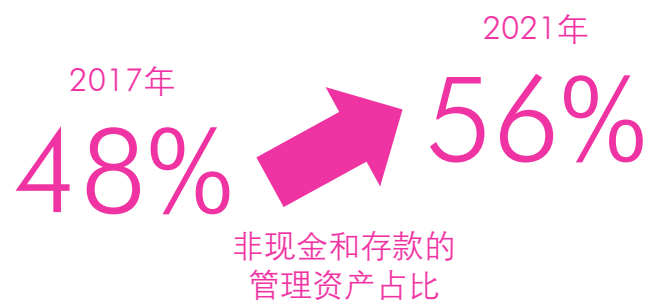
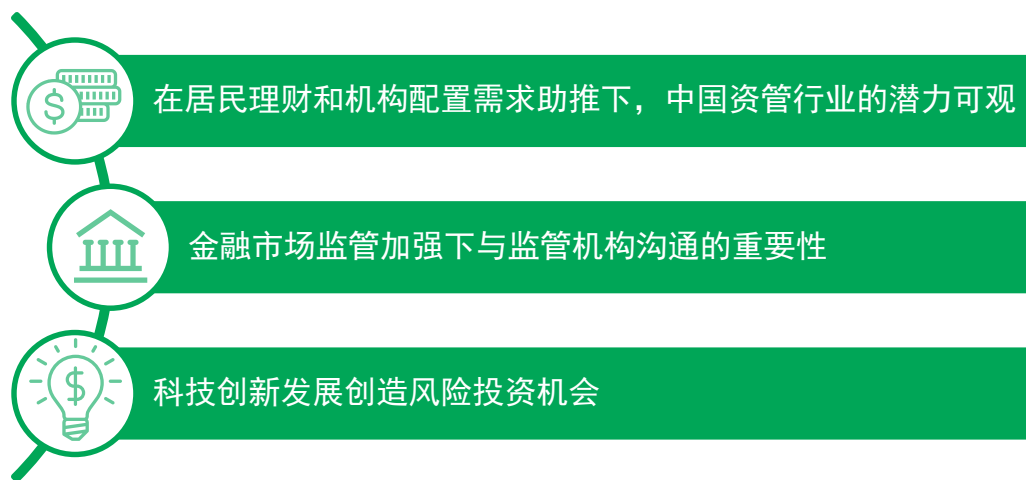


来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

尽管受到资管新规冲击，2017年以来中国大资管行业发展出现短期增长明显放缓。但长期来看，中国居民储蓄搬家和成熟机构投资者崛起这两大助推未来资管行业增长的基本逻辑不会改变，资管行业的潜力仍然非常可观。同时，资管新规引导资管行业回到主动管理、产品净值

化的导向，以及政策对资管行业外资进入门槛大幅度的放开，都将推动金融行业的转型和螺旋式增长、国内大型成熟金融机构持续高质量的扩张、以及外资金融机构办公需求的回升。此外，科技创新中心的地位也将推动风险投资金融租户进一步在中关村扩张。

图表7：金融类租户集聚和扩张的驱动因素



来源：世邦魏理仕研究部，麦肯锡，2019年第二季度

中资租户取代外资成为甲级写字楼的主导力量

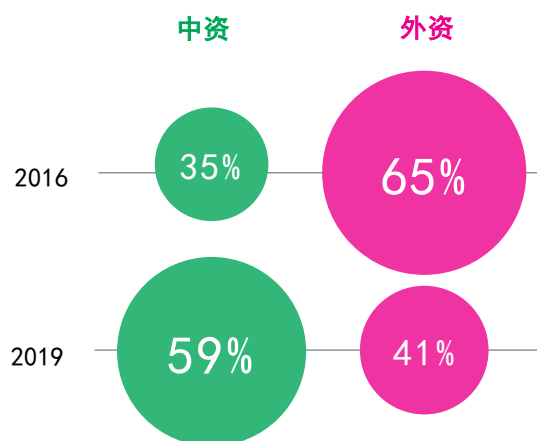
中资企业在北京甲级写字楼的租赁面积占比从2016年的35%上升至2019年的59%，从而取代外资企业成为甲级写字楼市场的主导力量。

中资企业的壮大得益于大面积租户群体的迅速成熟，中资企业5000平方米以上租户在整体市场的重要性从2016年的10%上升到2019年的22%。

中资企业近年在新业务领域的锐意拓展和创新，如国内企业IPO业务和新能源研发等，使得专业服务和能源成为中资租户比例上升最明显的两大行业。

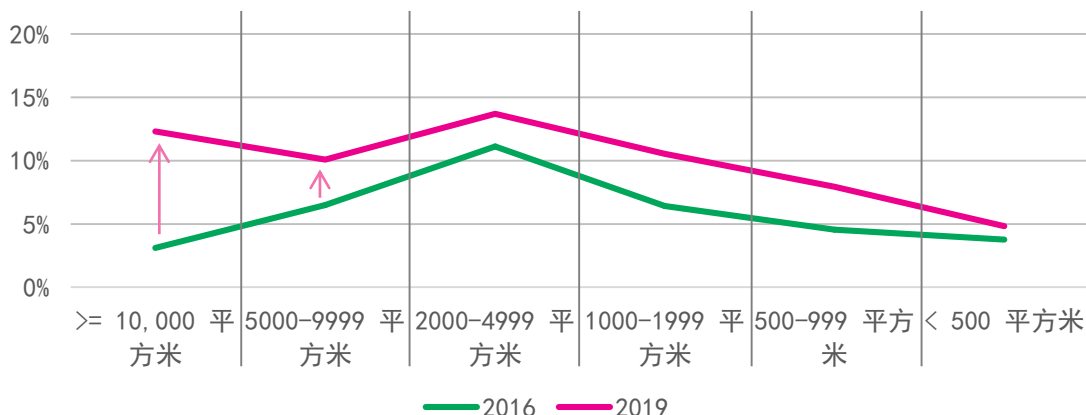
未来大型中资企业经营理念和业务拓展的国际化，都将推动各行业企业在作为全国国际交往中心的北京布局 and 扩张。

图表8：中、外资租户租赁面积占总体比



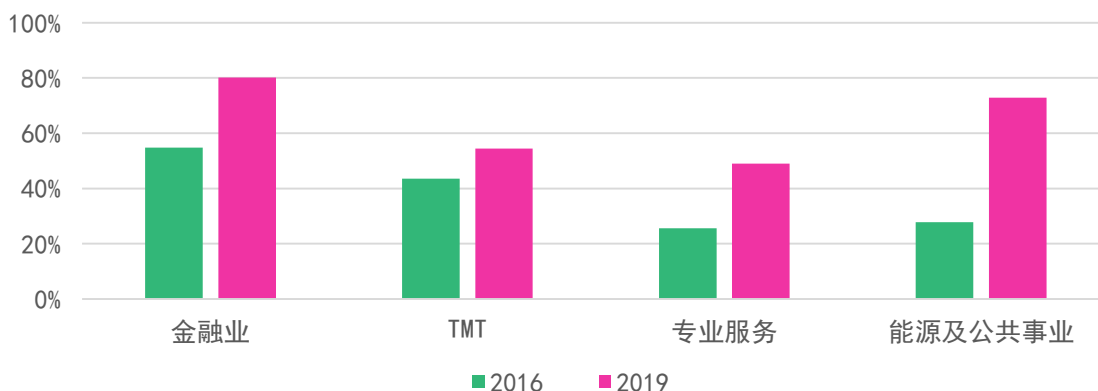
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表9：中资各面积区间租户租赁面积占总体（全样本）比



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表10：各主要行业内中资租户租赁面积占比



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度



区位布局 的演变



回顾：非核心商务区崛起

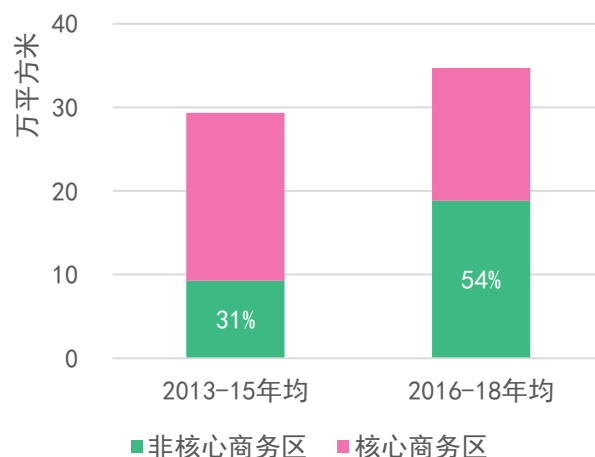
非核心商务区崛起带动全市甲级写字楼新增需求快速提升

过去三年，核心商务区供应持续紧张，而奥体、望京等非核心商务区则迅速成熟，有效承接了来自核心商务区的溢出需求。其中，扩租/增设点是最主要的租赁活动类型，占非核心商务区近三年新租面积的近半。与此同时，这些甲级写字楼也为周边品质较低的楼宇内的租户提供了升级搬迁的机会。

从行业看，TMT是外溢需求的代表。而从区域看，望京成为受益最大的非核心商务区，承接了来自中关村、中央商务区、燕莎的外溢需求。

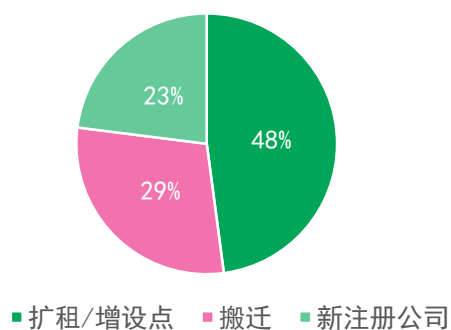
非核心商务区净吸纳量及其在全市的占比快速提升的同时，也激活了整体市场，同期全市甲级写字楼净吸纳量也得到整体快速提升。

图表11：甲级写字楼净吸纳量及非核心商务区占比



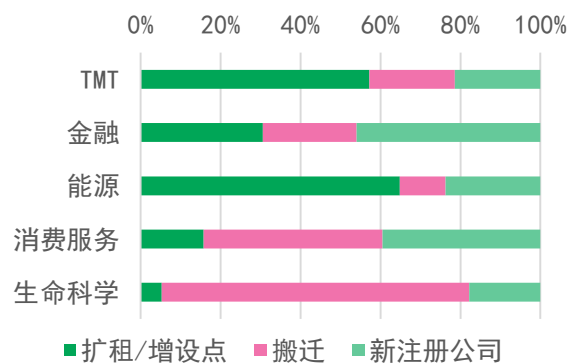
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表12：非核心商务区甲级写字楼新租面积*占比，按租赁活动类型 (2016-H1 2019)



*注：按当期租赁成交统计，剔除续租
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表13：非核心商务区甲级写字楼新租面积*前五行业，按租赁活动类型 (2016-H1 2019)



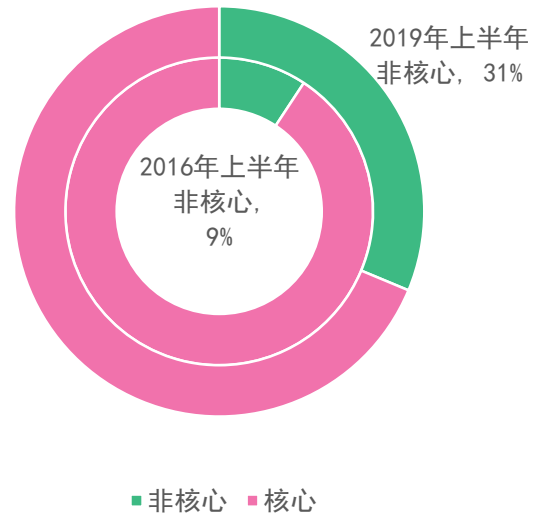
*注：按当期租赁成交统计，剔除续租
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

非核心商务区体量更大、品质更优的新增供应为租户提供更多选择

驱动北京租赁需求外溢的最重要因素是非核心商务区提供远比核心商务区更充裕的高品质办公空间，其甲级写字楼存量在全市占比从三年前的9%上升至如今的31%。

过去三年间，非核心区新建的甲级写字楼具备很高的硬件标准，在楼层净高、网络地板高度、电梯配置等指标上已经超越核心区甲级项目的平均水准，为追求品质的租户提供更多选择。

图表14：甲级写字楼存量占比，按区位



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表15：主要软硬件指标均值，核心商务区对比非核心商务区

	核心商务区		非核心商务区	
	2016	2019	2016	2019
单层面积（平方米）	2480	2500	2200	2200
楼层净高（米）	2.75	2.75	2.75	2.8
网络地板（厘米）	10	10	10	12
大堂高度（米）	10	10	8.8	10
每部电梯服务面积*（平方米）	4217	4251	4170	3644
每个车位服务面积*（平方米）	108	108	78	94
物业费（元/平方米/月）	35.4	35.7	30.8	32.4
LEED认证面积比例	43.4%	44.5%	27.6%	28.3%

*注：该项指标数值越低，代表设施配备越充裕
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

未来区位布局的演变趋势

影响未来区位布局的因素



高品质供应的
可得性



成本考量



基础设施



灵活办公



核心商务区



非核心商务区



商务园区

- 中短期内中央商务区新增供应入市将释放租户升级需求，但长期核心商务区整体仍供不应求；
- 灵活办公将重塑核心商务区甲级写字楼格局。

- 丽泽凭借在新增供应、租金成本和地铁连通性提升潜力的优势，将接力奥体和望京，承接未来大部分外溢需求；
- 城际交通和商业配套设施的完善，写字楼自用买家的入驻都将推动丽泽和通州的增长。

- 高品质新增供应将为各类产业租户提供多元选择；
- 租金叠加税收优惠，强化商务成本优势；
- 地铁开发外延之下，商务园区将为写字楼市场提供广阔腹地。



甲级新增供应量和成本竞争力对比

未来核心、非核心商务区和商务园区新增供应放量并释放需求

展望未来三年，北京甲级写字楼市场将维持“供给驱动需求”的特点。中短期内，中央商务区大体量新增供应入市将释放坚守核心商务区租户的升级需求。但考虑到其他核心商务区新增供应稀缺，且主城区的土地供应和写字楼开发都受到严格限制，长期看未来整体核心区甲级办公空间仍供不应求。

非核心商务区中，奥体和望京将步入或接近新增供应高峰的尾声，丽泽和通州成为少数有集中新增供应量入市的新兴商务区，将承接未来大部分外溢需求。

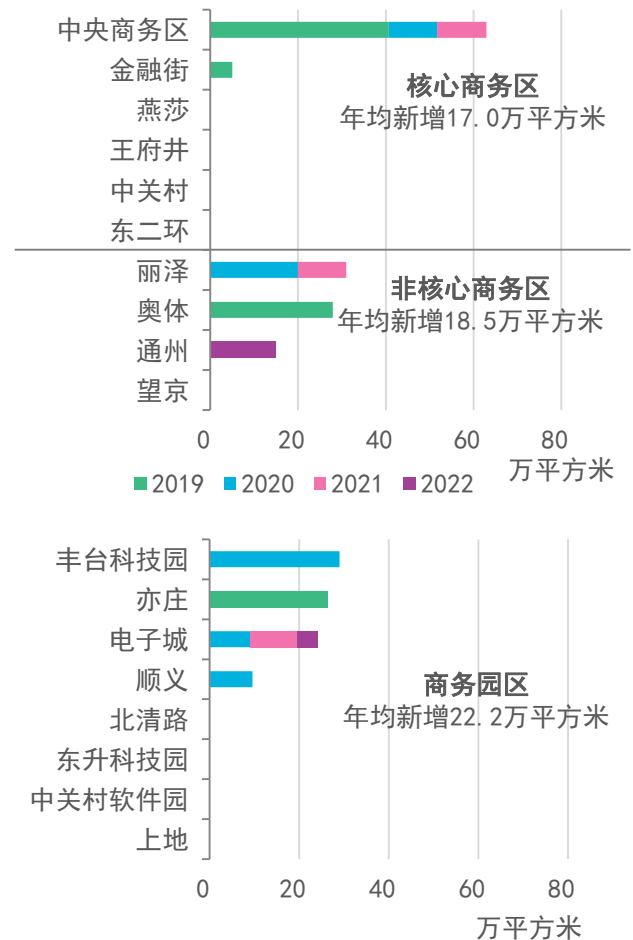
丰台科技园、亦庄、电子城等商务园区的高品质类办公和特有的独栋式办公产品将为各类产业租户提供多元选择。

丽泽和商务园区将提供更有成本竞争力的选择

过去三年，奥体、望京两大非核心商务区与核心商务区的租金差异逐渐缩窄。对比之下，丽泽的租金成本优势突出，将成为未来对外溢型租户来说最有吸引力的商务区之一。

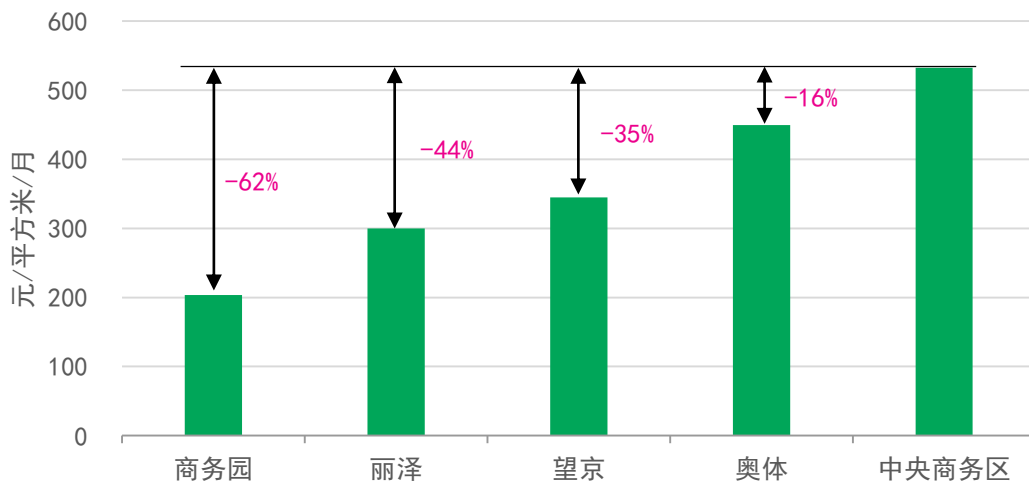
部分成本导向型租户将进一步外溢至更外围的商务园区，除了租金，商务园还能符合产业导向的企业提供税收优惠，进一步强化其商务成本优势。

图表16：甲级写字楼和商务园新增供应量（2019-2022），按区域



图表17：甲级市场平均租金报价，按区域

来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

基础设施——城市轨道交通

未来随着地铁连通，丽泽发展潜力突出，商务园区将为写字楼市场提供广阔腹地

地铁连通性改善促进租户在区域间的流动是租户需求外溢至非核心区域的重要前提，望京、奥体等非核心商务区和电子城、上地、中关村软件园和北清路等商务园区与邻近核心商务区通达时间均在40分钟以内，这是其得

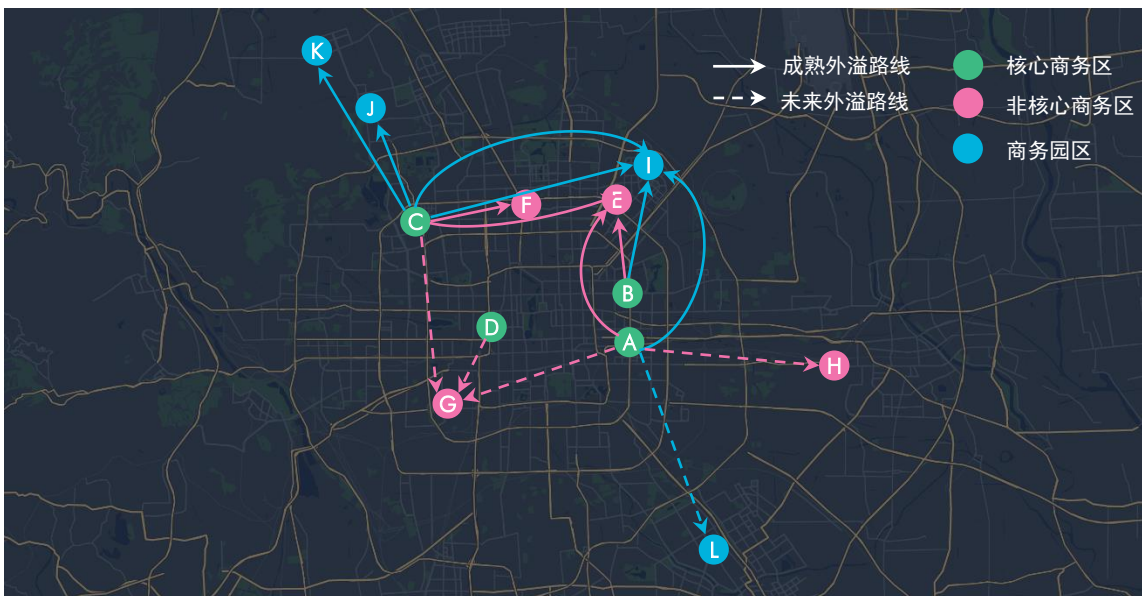
以快速成熟的重要原因。

未来随着北京地铁开发重心的南移，南部非核心商务区和商务园区的发展红利将逐步显现，其中丽泽的潜力最为突出，而亦庄也有望成为写字楼市场尤其是中央商务区的外延腹地。

图表18：主要外溢路线及通勤时间

成熟外溢路线									
来源地	A 中央商务区		B 燕莎			C 中关村			
目的地	E 望京	I 电子城	E 望京	I 电子城	E 望京	I 电子城	F 奥体	J 上地/中关村软件园	K 北清路
当前地铁通达时间	19分钟	15分钟	14分钟	11分钟	38分钟	38分钟	10分钟	10分钟	31分钟
未来三年完工地铁线	-	-	12号线	12号线	12号线	12号线	-	-	16号线全线
未来地铁通达时间*	不变	不变	不变	不变	33分钟	36分钟	不变	不变	21分钟

未来外溢路线					
来源地	A 中央商务区	D 金融街	C 中关村	A 中央商务区	
目的地	G 丽泽			H 通州	L 亦庄
当前地铁通达时间	未通地铁	未通地铁	未通地铁	27分钟	42分钟
未来三年完工地铁线	14号线全线	16号线全线	16号线全线	-	17号线
未来地铁通达时间*	30分钟	12分钟	21分钟	不变	27分钟



*世邦魏理仕估计
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

基础设施——城际交通和商业配套

重点城际交通和商业配套设施的交付，写字楼自用买家的入驻都将推动新兴区域的成长

除了地铁，大兴国际机场、环球影城和龙湖天街丽泽项目即将投入使用，也将促进丽泽、通州等新兴商务区 and 丰台科技园、亦庄等商务园区的发展。

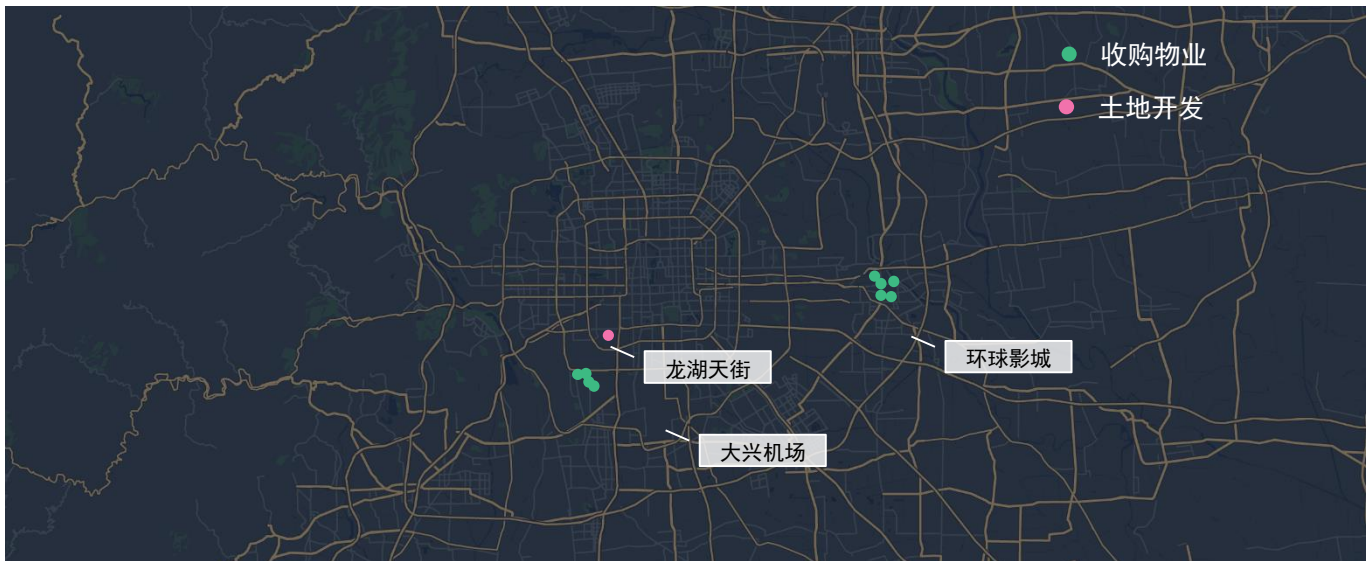
此外，过去三年写字楼用户积极在丰台的丽泽以内和周边，以及通州商务区内购置物业或土地作为写字楼自用，这些自用型企业及其员工的率先入驻，将推动两大新兴区域配套设施和商务氛围的完善，从而吸引更多租赁型企业的跟进。

图表19：即将投入使用的重点基础设施和商业配套项目及其利好区域

项目	计划投入使用时间	利好商务区/商务园区
北京大兴国际机场	2019年	丽泽、丰台科技园、亦庄
环球影城及其商业配套	2020年	通州
龙湖天街丽泽项目	2020年	丽泽

图表20：近三年知名自用买家大宗写字楼交易

区域	自用企业
通州	建设银行、北京银行、工商银行、中国银行、邮政储蓄银行
丰台	伊利、中国路桥、三峡新能源、金诚信矿业、银河证券（土地）



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

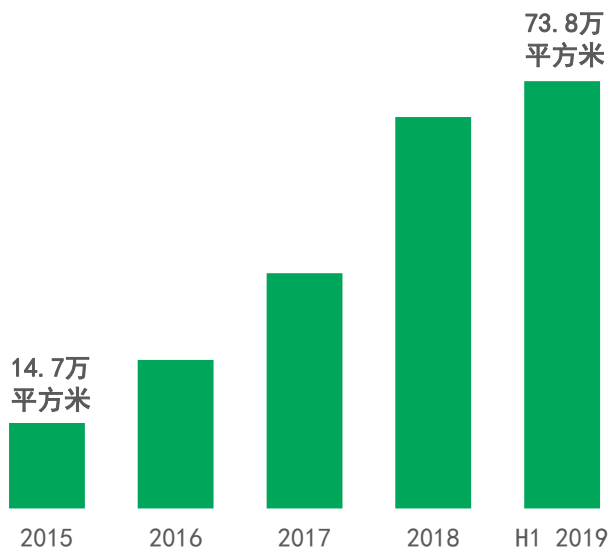
灵活办公

灵活办公飞速发展，成为甲级写字楼的补充

在移动办公科技发展和办公场所策略演变的推动下，自2015年以来，灵活办公在北京的存量面积规模增长5倍。然而，受可租面积稀缺及租金价格高企制约，甲级写字楼仅占灵活办公在北京总租赁面积的15%，而其他大部分位于低品质写字楼、购物中心等物业。

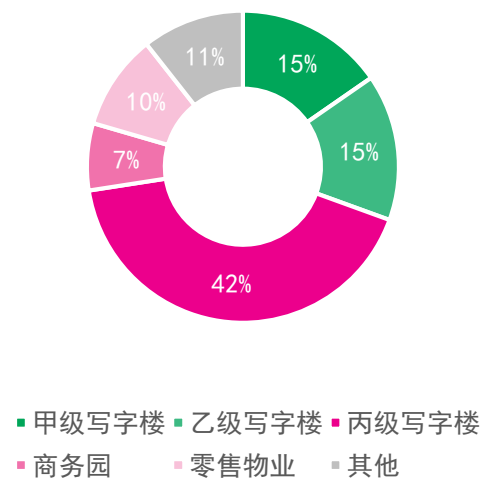
随着越来越多大中型企业将灵活办公纳入到其核心部门的企业房地产长期策略中，灵活办公运营商在甲级写字楼的扩张也将加速，而甲级写字楼业主也开始推出自有灵活办公品牌，共同为写字楼租户提供传统写字楼产品以外的多元化选择，进而影响写字楼租户的选址布局。

图表21：北京灵活办公总存量面积（含各类型物业）



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表22：北京灵活办公整体市场租赁面积占比，按物业类型



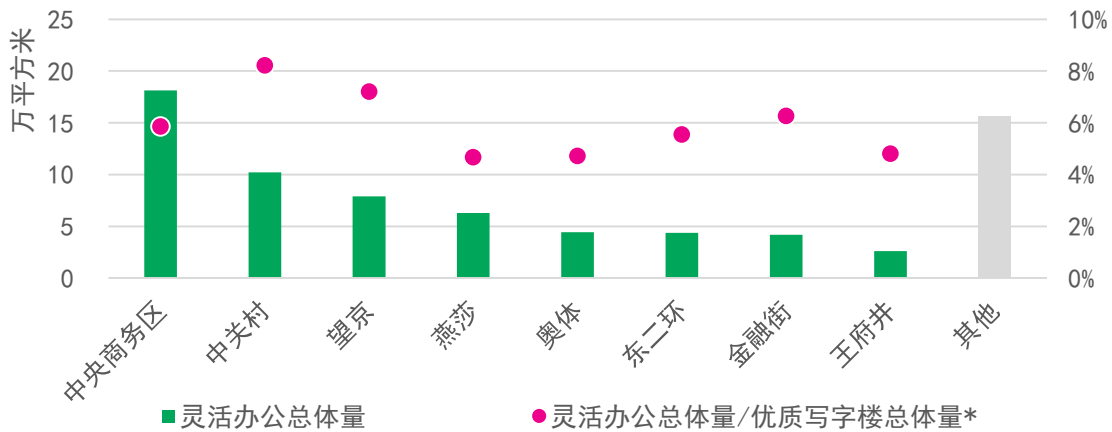
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

由于对短期租约和拎包入住的特殊需求，TMT企业是北京灵活办公目前最主要的租户群体，因此中关村、望京两大TMT集聚区域无论布局规模还是渗透率均在各商务区中领先。

尤其在中关村，在甲级写字楼存量极为有限的情况下，经过灵活办公改造升级的低端写字楼和零售物业空间，成为甲级写字楼的重要补充，有助培养高增长的TMT企业成为区域内甲级写字楼的未来租赁需求。

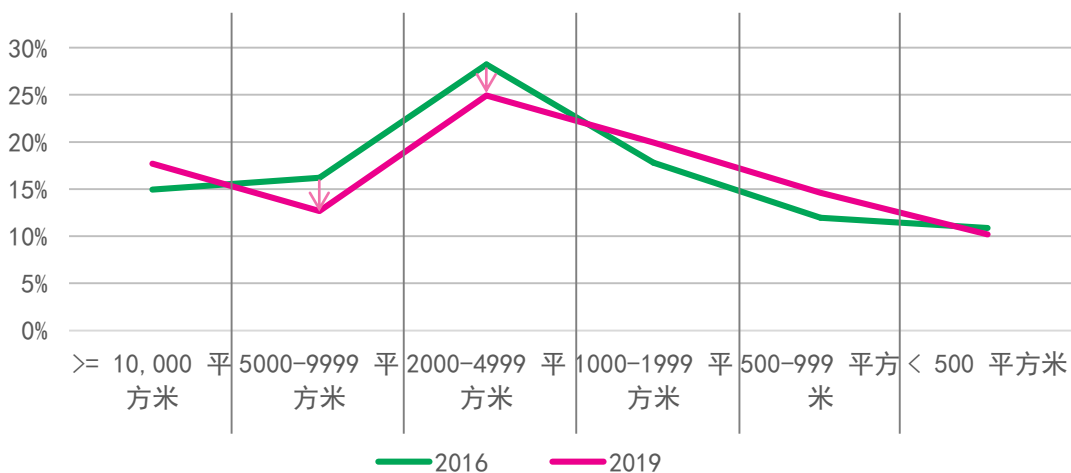
其他核心商务区的租户对灵活办公的需求也在增长。过去三年，为了控制办公空间成本，除了小部分超大型企业，很多核心商务区租户在优化甚至缩减办公面积，同时采用大量移动工位提高办公空间使用率。这也使得企业更有可能在核心商务区使用第三方灵活办公安置移动办公人员。由于核心商务区租户对员工办公环境和公司形象的关注，未来灵活办公在核心商务区甲级写字楼的拓展将更为积极，也将重塑核心商务区甲级写字楼的产品结构。

图表23：灵活办公在各商务区布局



*注：灵活办公总体量包含位于所有类型物业的布点，优质写字楼即甲乙级写字楼
来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

图表24：核心商务区各面积区间租户租赁面积占比



来源：世邦魏理仕研究部，2019年第二季度

未来展望

- 科技创新和大资管行业发展将推动TMT中的部分细分产业和非银行金融类租户需求的持续增长，是北京写字楼市场的需求源泉和韧性所在，未来全市新增供应放量将释放潜在需求并带动市场活跃度的提升；
- 中资租户未来将继续成为市场需求的中流砥柱，而政策对服务业尤其是金融业外资进入门槛大幅度的放开，有望推动外资租户需求回升；
- 未来三年以中央商务区为代表的核心商务区将迎来相对充裕的甲级新增供应，是租户获取高性价比办公空间的机会窗口；
- 连通性改善将促进租户外溢至以丽泽为代表的非核心商务区以及地处城市传统边缘地带的商务园区。此外，重点城际交通和商业配套设施的交付，写字楼自用买家的入驻都将推动丰台和通州的新兴区域的成长，租户将进一步往东往南外溢；
- 灵活办公将成为更多大中型企业的常规房地产选项，在核心商务区将成为甲级写字楼的重要补充，有助培养高速增长的企业成为区域内甲级写字楼的未来租赁需求。灵活办公在核心商务区甲级写字楼的拓展将更为积极，为租户的优化办公空间策略提供解决方案。

如需获得更多关于本特刊的信息， 敬请联系：

大中华区顾问及交易服务部

张冀苏

资深董事

华北区顾问及交易服务 | 办公楼
| 租户部主管

rayman.zhang@cbre.com.cn

王一茜

资深董事

华北区顾问及交易服务 | 办公楼
| 业主租赁部主管

abby.wang@cbre.com.cn

大中华区研究部

蔡詠嘉, CFA

研究部主管, 大中华区
租户研究主管, 亚太区
ada.choi@cbre.com.hk

谢晨

研究部主管, 中国区
sam.xie@cbre.com

孙祖天

研究部主管, 华北区
tin.sun@cbre.com.cn

苏丹

高级经理, 华北区

dancy.su@cbre.com.cn

张荣

高级经理, 华北区

laura.zhang@cbre.com.cn

陆佳莹

分析师, 华北区

kelland.lu@cbre.com.cn

如需获得更多关于世邦魏理仕全球研究活动的信息， 敬请联系：

Richard Barkham, Ph.D., MRICS

Global Chief Economist &
Head of Americas Research

richard.barkham@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.

Global Head of Forecast and Analytics

neil.blake@cbre.com

Henry Chin, Ph.D

Head of Research, APAC/EMEA

henry.chin@cbre.com.hk

Spencer Levy

Chairman of Americas Research

spencer.levy@cbre.com

Follow CBRE



世邦魏理仕研究部

本报告由世邦魏理仕大中华区研究部撰写。大中华区研究部是世邦魏理仕研究部的成员。世邦魏理仕研究部是一个由优秀的研究人员组成的网络，协力提供房地产市场研究和经济预测方案。

免责声明

除非特别注明，本报告的所有信息版权均属世邦魏理仕。世邦魏理仕确信本报告所刊载信息及预测来自可靠来源。本公司不怀疑其准确性，但并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证或陈述。阁下需独立对信息的准确性和完整性作出审查。本报告仅限于世邦魏理仕的客户和专业人士使用，不可作为证券或其它金融产品的买卖依据。世邦魏理仕保留对本报告的所有权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式进行翻版、复制、引用和转载。由于任何人使用或依赖本报告中出现的信息而导致的任何损失和费用，世邦魏理仕概不负责。

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at www.cbre.com/research-and-reports