

高力国际（Colliers）：北京办公楼市场“大变局”！互联网科技企业凭什么占据C位？

在今年一季度，北京对外公布了经历了疫情袭扰的2020年的整体经济运行情况，其中信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值5540.5亿元，增长14.4%，金融业实现增加值7188亿元，增长5.4%，成为支撑北京服务业正增长的主要支撑力量。在这样的宏观数据支撑下，北京办公市场延续了2020年的需求复苏态势。其中，甲级写字楼市场单季度净吸纳量超过23万平方米，刷新了近十年以来的单季度新高，也创下了近十年需求最强劲的季度开局。乙级楼宇和产业园区也同样出现大量的新增需求，净吸纳量分别超过10万平方米和28万平方米，因此全办公租赁市场的净吸纳量超过61万平方米，全部办公租赁市场都在一季度出现大幅去化，空置率均出现不同程度的下降。

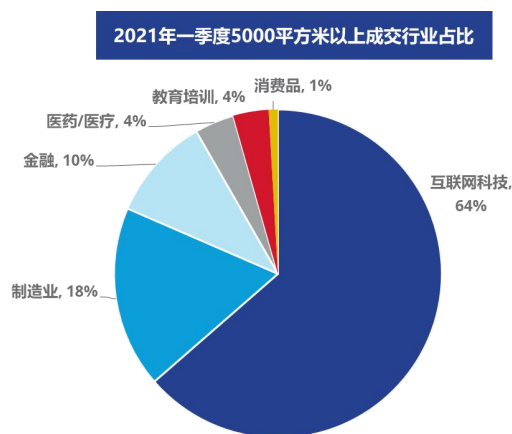
在一系列靓眼的复苏数据背后，所有的原因都指向了一个行业，即互联网科技，而这与北京的城市战略定位密不可分。十三五期间，北京已经形成了一系列的先发优势，十四五规划则进一步明确了将建立国际科技创新中心的发展目标。在2020年全球独角兽企业中，北京占有93家，数量居全球首位，其中全球十大独角兽企业6个来自中国，3个位于北京。《全球科技创新中心指数2020》显示，北京在全球30个主要的科技创新中心中位列第五，排在旧金山-圣何塞、纽约、波士顿-坎布里奇-牛顿和东京之后，其中创新高地排名全球第三。北京也是中国唯一排名进入前十的城市，上海和深圳也同时上榜，分别排在第17和25位。产业更替佐证了北京办公市场的发展，曾经在聚光灯下的一些行业正在淡出，互联网科技行业毋庸置疑已经站在了办公市场的C位，成为全市场最亮眼的明星行业。

全球科技创新中心排名 2020

都市/都市圈	综合		科学中心		创新高地		创新生态	
	得分	排名	得分	排名	得分	排名	得分	排名
旧金山-圣何塞	100	1	91.59	3	100	1	100	1
纽约	88.44	2	100	1	67.63	11	94.26	2
波士顿-坎布里奇-牛顿	85.57	3	98.49	2	67.91	10	87.73	4
东京	84.75	4	82.99	10	90.92	2	76.37	15
北京	84.68	5	85.96	8	86.49	3	77.96	11
伦敦	80.69	6	88.49	4	63.63	18	88.09	3
西雅图-塔科马-贝尔维尤	77.61	7	81.8	14	69.47	9	80.04	9
洛杉矶-长滩-阿纳海姆	76.88	8	85.1	9	63.46	19	81.18	6
巴尔的摩-华盛顿	76.72	9	87.96	5	63.74	15	77.9	12
教堂山-达勒姆-洛丽	76.58	10	87.13	7	64.2	14	77.81	13
... ..								
上海	73.44	17	75.36	23	72.28	5	71.95	23
... ..								
深圳	70.07	25	64.89	29	77.24	4	67.46	26

来源：《全球科技创新中心指数2020》

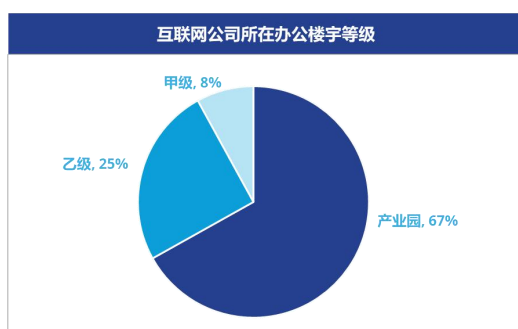
高力国际一直强调北京办公市场有着非常强的产业特性，其市场发展和区域产业发展紧密相连。经过近20年的发展，北京目前已经形成两大互联网产业聚集地，并形成了两个主要的市场组团，分别为位于西北方向的中关村-上地（泛上地，包含西二旗，清河等周边区域）-北清路组团和位于东北方向的望京酒仙桥组团。



数据来源：高力国际 注：按租赁面积统计计算；华为租赁面积计入本季度

高力国际在整理了北京约150家头部互联网科技公司在京办公租赁情况后，发现当前头部互联网公司办公面积（包含自用和租赁面积）共约525万平方米，其中前20的公司办公面积约422万平方米，占总互联网公司办公面积的80%。有42%的互联网公司位于上地，位于东西两大组团内的互联网企业占比高达72%。同时，互联网公司更加集中于产业园市场，有67%的互联网

公司位于产业园内，位于甲级写字楼的比例仅8%。在租金方面，互联网科技公司目前平均租金水平相对较低，平均租金约190元每月每平米，低于整体办公市场223元每月每平米的水平。此外，当前互联网公司依旧维持了迅猛的扩张速度。在2020年全年5000平米以上的大宗租赁成交中，互联网科技公司的成交面积占比达到42%，远高于第二名金融行业的18.8%，在今年一季度这个比例更是上升到64%。这个比例还没有计入去年融资如火如荼的在线教育行业，如果把在线教育新租面积也计入的话，2020年的互联网科技行业占比超过50%，今年一季度的占比更是接近70%。



数据来源：高力国际 注：按租赁面积统计计算，数据将包含头部约150家公司

**互联网公司租赁平均租金
人民币每月每平方米**

整体平均租金：190
甲级写字楼：301
乙级写字楼：228
产业园：161

高力国际华北区董事总经理严区海表示，互联网科技公司的快速发展，也带动了东西部组团中上地和望京-酒仙桥区域的快速去化。上地子市场是北京重要的互联网科技产业聚集地，也是目前北京最炙手可热的产业园子市场。在疫情肆虐的2020年，上地是我们观察到的唯一连续三个季度出现快速去化且租金逆势上扬的产业园子市场，且这样的趋势在今年一季度依然持续，目前市场空置率仅有7%左右。区域内一些待入市的新项目还在预租阶段，就已经实现了大幅去化。

望京酒仙桥的写字楼市场从2015年到2018年经历了四年两轮供应期，市场空置率长期保持超过20%左右的水平，最高点在2015年甚至达到了38%，次高点出现在2018年接近24%的水平。整个市场的也正是从2018年开始，经历了长达3年的去化周期。得益于区域内强劲的互联网科技企业的扩张需求，望京酒仙桥在2020年出现了加速去化的情况。高力国际华北区研究部董事陆明说，截止到2021年一季度，望京酒仙桥已经从租户市场转变为业主市场，平均租金本季度逆势上涨超过3%，成为首个租金出现明显触底企稳回升的子市场，进一步凸显了该区域的互联网产业优势。

高力国际华北区董事总经理严区海表示，在对互联网公司的选址需求进行梳理后，我们发现互联网科技行业除了具有产业聚集效应强和扩张速度快的特征外，对于人才的需求量也非常大，因此潜在的人才留存和获取成本已经成为企业选址最重要的因素。此外，交通便利性，楼宇用电量，餐饮配套在互联网企业选址中也扮演了重要角色。从目前的市场格局来看，除了航母级的互联网头部企业有能力敢于跳出产业聚集区域进行多总部选址，其他大部分的互联网企业选址需求依然还会集中在东西两大市场组团内。高力国际的数据显示，在两大组团内，某些子市场目前已经出现了“一房难求”的局面，未来3年超过130万平方米的新增办公项目，将会很大程度上缓解目前该区域供不应求的局面。

互联网企业的扩张需求至少占据了北京办公市场新增需求的半壁江山，这个行业发展将在一定程度上影响着北京办公市场去化速度和租金触底企稳回升所需的时间。十三五期间，北京的办公市场已经形成了以内资为主，外资为辅的发展格局。展望十四五，北京市政府提出了2025年“国际科技创新中心基本形成”，2035年“国际科技创新中心创新力、竞争力、辐射力全球领先”的奋斗目标。在十四五期间，北京将建设国际科技创新中心、形成国际人才高地，在科技强国建设中发挥高端引领、关键支撑、示范带动的重要作用。在这样的大方针指引下，我们相信以互联网科技为首的高新技术企业将会在北京办公市场的供需两端都扮演更重要的角色。

-完-

关于高力国际

高力国际(纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码：CIGI)是全球顶尖的房地产服务及投资管理公司之一，在全球 68 个国家设有办事处，旗下拥有超过 15,000 名积极进取的专业人士。他们通力合作，力求提供专业高效的建议和服务，为房地产企业用户、业主和投资者创造物业的最大价值。20 多年来，经验丰富的领导团队（约持股 40%）为股东带来了领先整个行业的投资回报。2019 年高力国际的企业营收达 30 亿美元（若包含联营公司则为 35 亿美元），管理资产超过 330 亿美元。

媒体垂询，敬请联系：

张倩 | 副董事 | 市场推广及企业传讯部 | 华北区

电话：+86 135 8187 9489

邮箱：jenny.q.zhang@colliers.com