北京写字楼市场研究报告

——2016年第二季度

引言

2016年初《关于在全国范围内暂停投资类企业登记的通知》的发布，政府旨在进行金融类企业规范化，但因此引发金融类企业办公面积需求下降，2016年第二季度北京甲级写字楼市场需求环比下降，电寻、到访量减少。

中粮置地北京公司副总经理、北京中粮广场总经理孙天立认为：2016年上半年北京甲级写字楼市场空置率小幅上升，租金微幅波动主要有以下原因。上半年5个项目，30万平方米甲级写字楼供应集中入市，短期推高市场空置率；E租宝事件引发的金融理财类企业信誉下降，部分开发商选择降低租金赢取稳定优质租户；营改增政策推行，租金、税费分离等因素导致北京写字楼市场新签有效租金小幅波动。

目录

宏观市场

- 北京地区经济数据 06
  - 北京市国内生产总值 & 增长率 06
  - 北京市固定资产投资 & 房地产开发投资 07
  - 中国CPI & 财新PMI 08
- 政策、规定、基础建设动态解读 09
- 小结 10

北京写字楼租赁市场

- 北京市甲级写字楼市场分布 12
- 北京核心商圈甲级写字楼市场概览 13
  - 市场新增供应 14
  - 租赁市场需求 15
  - 市场新签平均租金 16
- 市场未来供应—短期 & 长期 17
- 小结 19

北京写字楼投资市场

- 投资市场数据 21
- 土地市场 22
- 整售市场 24
- 散售市场 25
- 小结 26

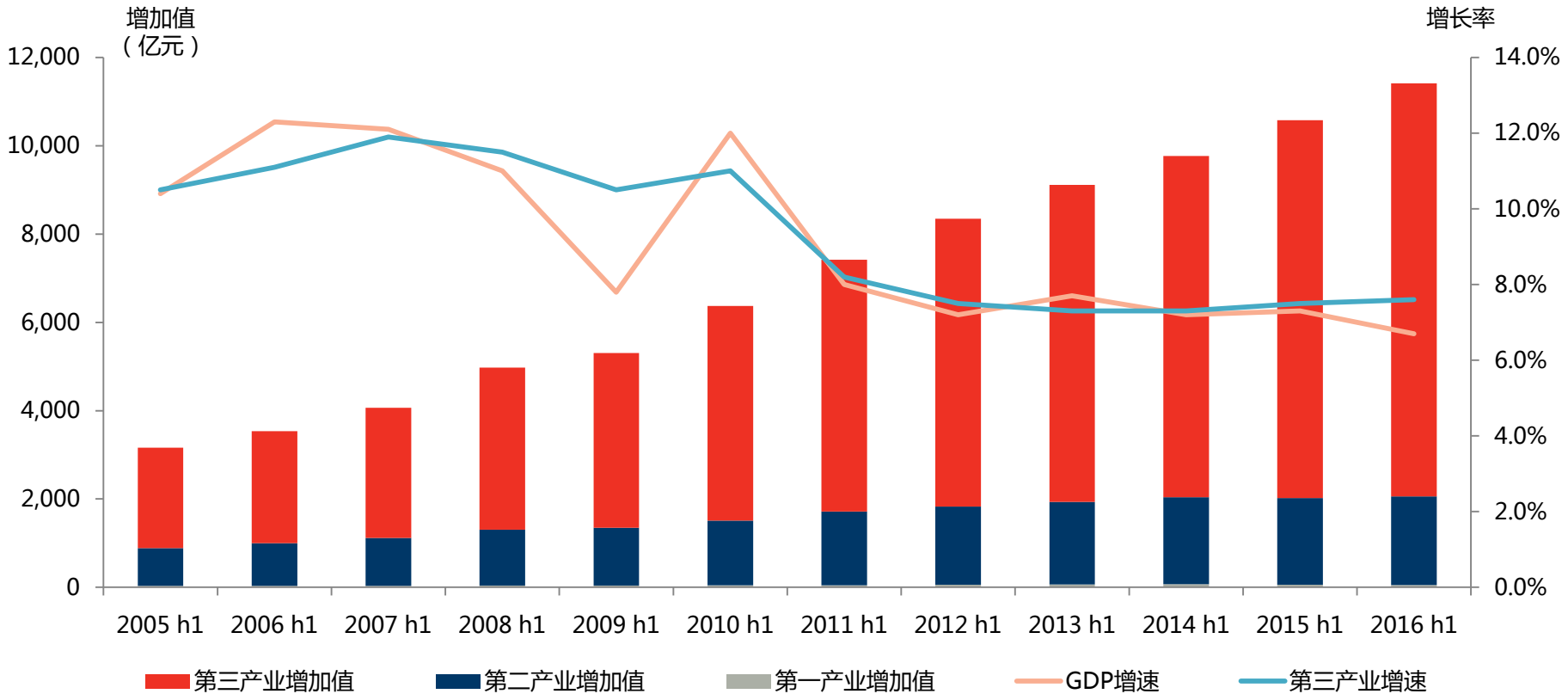
定义

报告中出现的指标定义：

可出租面积：	可供出租且可立即使用的建筑面积之和。
空置率：	可出租面积与总建筑面积之比。
存量：	各项目写字楼部分建筑面积总和。
新供应量：	已拿到消防竣工备案表，即可签订出租合同的甲级写字楼物业的建筑面积。 （项目仅能签订预租合同的，不计入在内）
未来供应：	由两部分组成： 1. 正在开发中的项目，即在建或正在按甲级标准全面装修的项目。 2. 已获得规划许可/开发许可证、拟在日后兴建的写字楼。
净吸纳量：	新统计时点与前统计时点出租面积之差，可正可负。如为同面积续租，净吸纳量为0。
吸纳量：	统计时间段内新增出租面积，为正值。如为同面积续租，吸纳量为续租面积。
预租售：	竣工前已经租出或售出的开发项目。
市场新签租金：	中粮广场甲级写字楼数据库中的楼宇，在当季度新签可靠租约下，按建筑面积每月每平方米计算的租金。 (特别注意：此处租金不包含管理费、服务费和税费，以标准租约为准，按照建筑面积计算。)
市场平均租金：	各项目当季度新签按建筑面积每月每平方米计算的租金，以建筑面积为权重的加权平均值。
投资回报率：	符合中粮广场甲级写字楼标准的楼宇在签订可靠租约下可达到的最低收益率。 (特别注意：此处是毛收益，由净收入除以采购成本得出。)

宏观市场

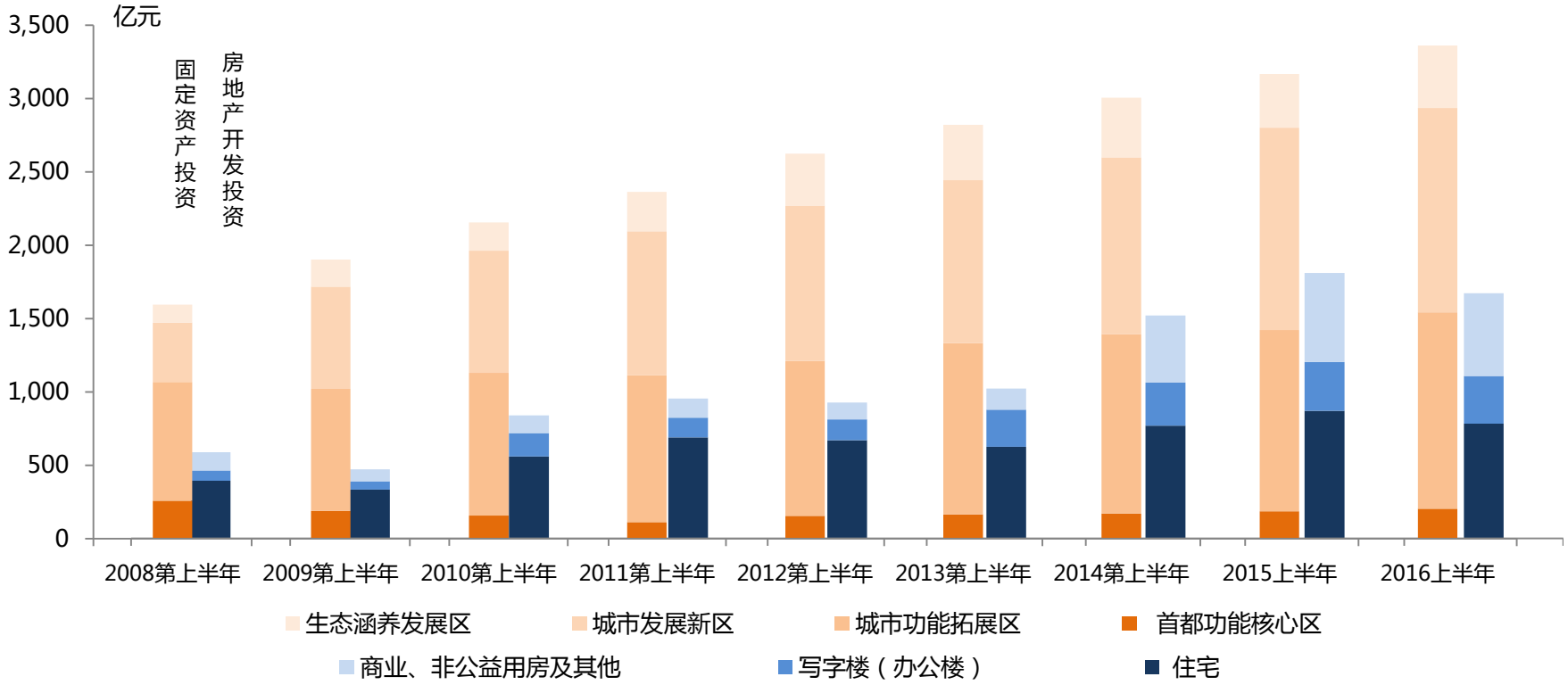
北京地区生产总值 & 增长率



- 2016年上半年北京全市实现地区生产总值11,413.8亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，与全国增速持平。卫生和社会工作、科学研究和技术服务及信息传输、软件和信息技术服务分别以14.2%、12.2%和11.2%的增速位居前三位。

数据来源：北京市统计局.

北京市固定资产投资 & 房地产开发投资



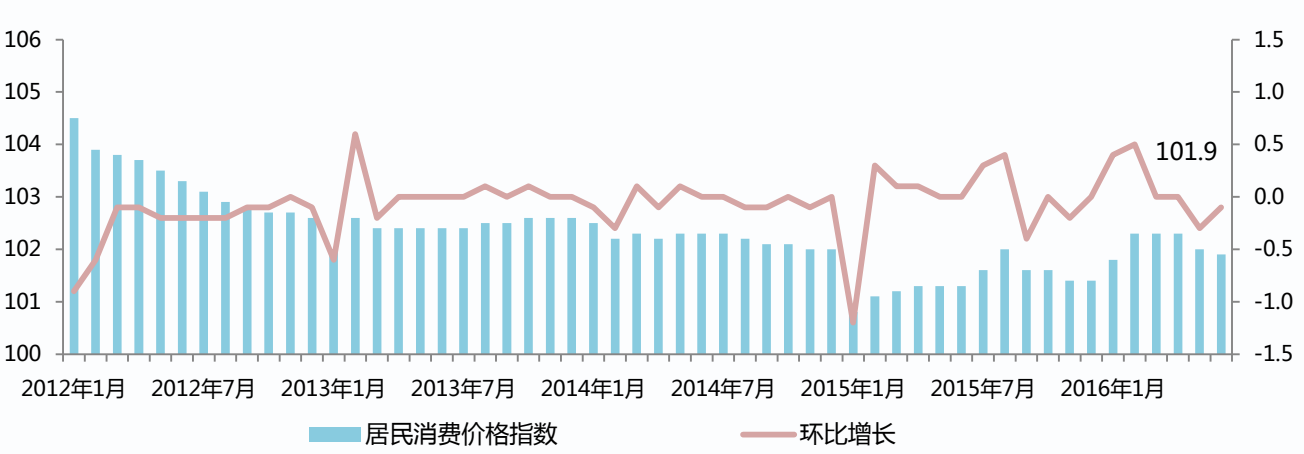
- 2016年上半年，全市完成全社会固定资产投资3,361.6亿元，比上年同期增长6.2%，增速较第一季度小幅回落。房地产开发投资完成1,670.6亿元，比上年同期下降7.6%。其中，住宅投资完成307.2亿元，增长0.7%；写字楼投资完成156.3亿元，增长21.3%；商业、非公益用房及其他投资完成204.3亿元，下降17.6%。

首都功能核心区：东城区、西城区
城市功能拓展区：朝阳区、丰台区、石景山区、海淀区
城市发展新区：房山区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区及北京经济技术开发区
生态涵养发展区：门头沟区、怀柔区、平谷区、密云区、延庆县

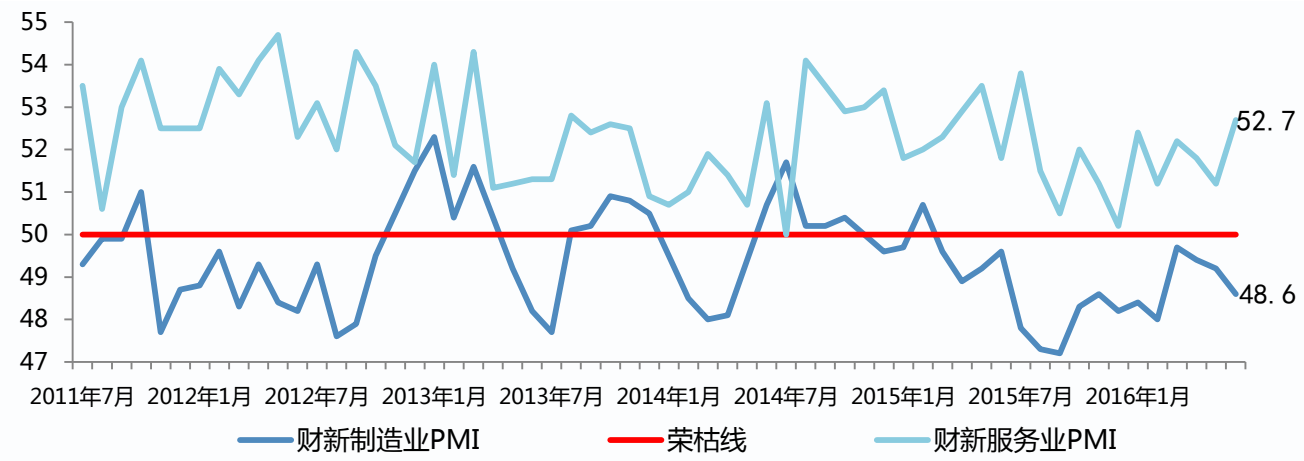
数据来源：北京市统计局.

中国CPI & 财新PMI

全国CPI指数



财新中国制造业采购经理人指数 & 财新中国服务业采购经理人指数



- 据国家统计局数据显示，今年6月份全国CPI同比上涨1.9%，涨幅比上月回落0.1个百分点。在CPI涨幅连续4个月维持在“2时代”后，6月份CPI涨幅重回“1时代”。

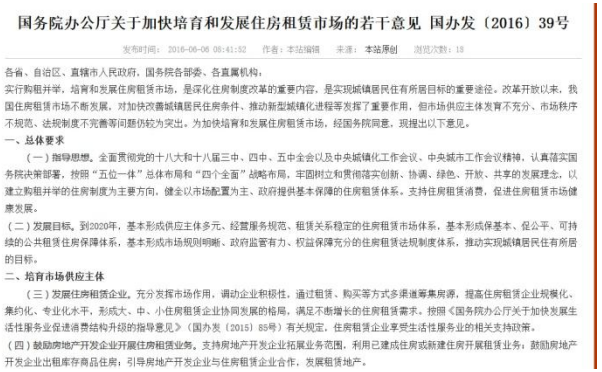
- 2016年6月，财新中国服务业 PMI 录得 52.7，较上月上涨 1.5，创 11个月新高。各个分项均有所好转，其中新业务指数为 2015 年7 月以来最高，有效拉动了整体服务业增速。

数据来源：北京市统计局.

市场热点事件动态解读

《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》导读：

- 国务院常务会议提出发展住房租赁企业等多项措施，并首次表示，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。



国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见 国办发〔2016〕39号

发布时间： 2016-06-06 08:41:52　作者：本站编辑　来源：本站原创　浏览次数：18

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出。为加快培育和发展住房租赁市场，经国务院同意，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实国务院决策部署，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

（二）发展目标。到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

二、培育市场供应主体

（三）发展住房租赁企业。充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求。按照《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）有关规定，住房租赁企业享受生活性服务业的相关支持政策。

（四）鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

《意见》影响：

- “商用房改租赁房”相关政策细节中最重要的一点：“原商业用房项目其土地用途可调整为居住用地性质”，这意味着可实际降低租户的使用成本。**租户的用水、用电、用气价格按照住宅的标准执行，水电价格降至3成。**
- 此次政策的放宽属于众望所归，在前些年因地区政府建立新城、第二CBD、副中心导致区域规划过量商业物业，随着近些年电商冲击、商业项目同质化严重、商业物业对运营要求极高且成本回收周期较长等原因，众多开发商选择关闭商业物业或囤地观望。
- 在政府供给侧改革的政策导向下，加之一、二线城市住房需求旺盛，**本次商业改建公寓出租的政策为被商业物业“套牢”的开发商提供新的解决方案。**

《英国脱欧》导读：

- 英国23日举行全民公投，就英国应该继续留在欧盟还是脱离欧盟进行抉择，据英国广播公司消息，脱欧派胜出，英国将成为首个脱离欧盟的国家。

《英国脱欧》影响：

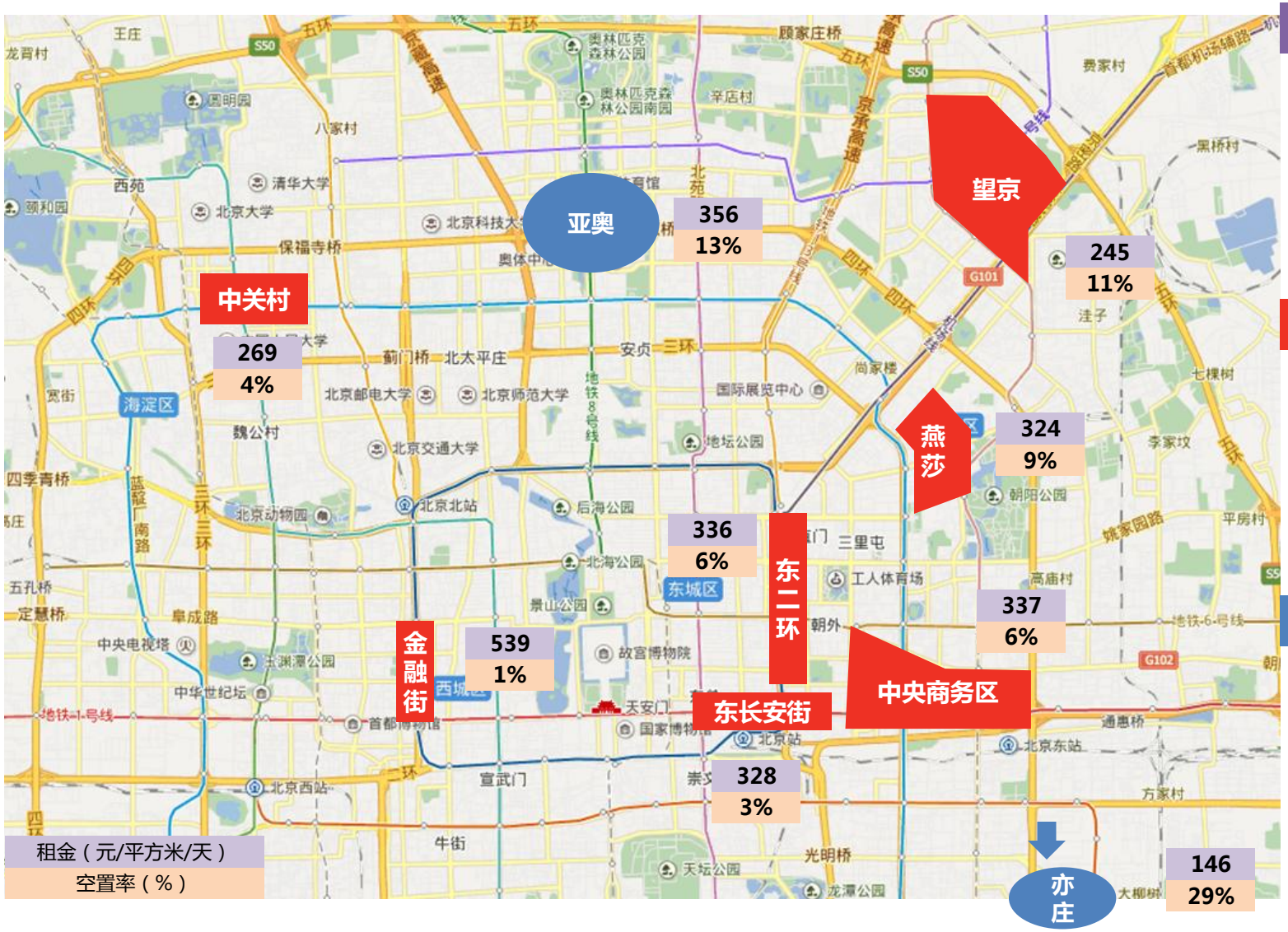
- 就英国本土而言，预计部分大型银行会将总部迁出伦敦，其全球主要的欧元交易中心的地位不保，进而引发金融行业人才流失。英镑贬值，也将导致投资降低，英国房地产市场将面临较大波动。
- 对中国房地产投资市场而言，英镑汇率大跌，美元升值，进而将带动**人民币兑美元贬值，促使中国投资者海外投资热度增加**，但其对投资目的地评估将更为严格。
- 中国写字楼租赁市场，**目前部分跨国企业对英国脱欧效应暂时持观望态度，预计未来部分跨国公司可能暂缓其扩张计划，调整对办公需求的预算，因此会对中国的写字楼市场产生轻微的影响**，而受波动最为明显的为北京、上海等大型跨国企业聚集地区。

小结

- **投资：**2016年上半年，北京市第三产业完成投资3078.5亿元，增长6.7%，从规模较大的行业看，房地产业增长0.3%，交通运输、仓储和邮政业增长34%，水利、环境和公共设施管理业增长37%。
- **需求：**2016年6月官方和财新PMI数值双双滑落，显示经济增长动力不足，下行压力依然较大，未来面临更多考验，经济不确定性犹在。
- **政策：**《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》的公布为被商业物业“套牢”的开发商提供新的解决方案。
- **热点事件：**英国脱欧预计将对国内部分外资租户产生较大影响，部分跨国公司可能暂缓其扩张计划，调整对办公需求的预算，外资租户占比较大的开发商需提前做好相应准备。

北京写字楼租赁市场

北京市甲级写字楼市场分布



整体市场

平均租金：

327元/建筑平方米/月

平均空置率：

5.9%

核心商圈

平均租金：

340/建筑平方米/月

平均空置率：

5.5%

新兴商圈

平均租金：

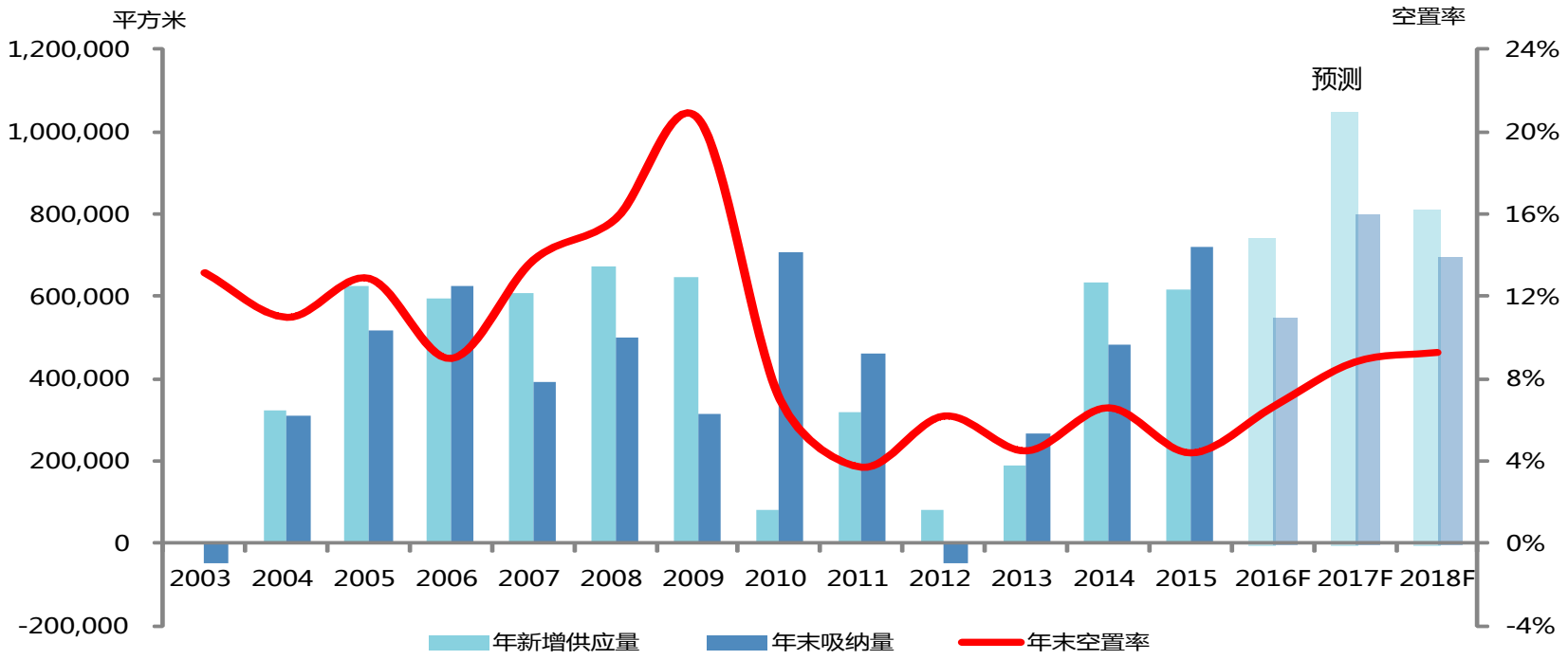
272元/建筑平方米/月

平均空置率：

7.8%

来源：中粮广场

北京核心商圈甲级写字楼市场概览
—历年新增供应量 & 吸纳量 & 空置率



- **新增供给：**本季度，北京核心商圈甲级写字楼市场共有2个甲级写字楼项目，共计**14万**平方米新增供应入市。截至2016年上半年，北京甲级写字楼市场存量为**908**万平方米。
- **市场需求：**2016年上半年市场需求减缓，客户到访量下滑，空置率小幅上升。本季度市场净吸纳量约为4.15万平方米。

来源：中粮广场

市场新增供应

项目名称	启皓大厦	天圆祥泰大厦
项目外景		
商圈名称	燕莎	亚奥
入市时间	2016年4月	2016年6月
开发商	华都	北京天圆祥泰置业有限公司
写字楼面积（平方米）	52,000	42,000
楼层数	西塔：22层；东塔10层	地上30层，地下5层
标准层净高	2.85米	3.1米
网络地板	15cm	12cm
租金报价（元/建筑平方米/月）	500	450

- 2016年第二季度，仅有2个项目入市，分别为位于燕莎商圈的启皓大厦和位于亚奥商圈的天圆祥泰大厦，为市场带来9.4万平方米有效供应。目前启皓大厦已签约电通广告，签约面积达18,000平方米。

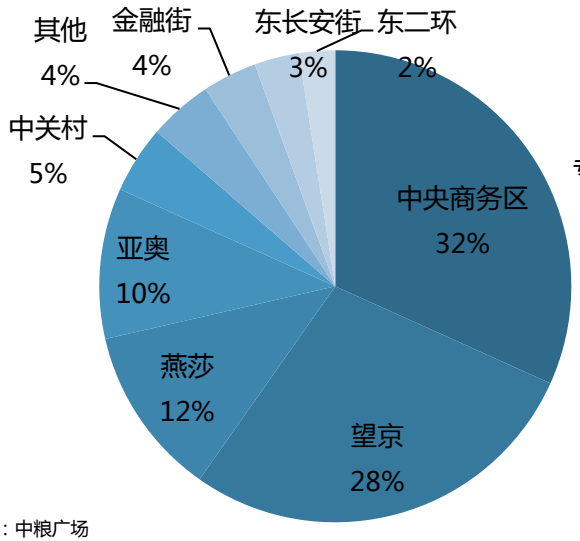
来源：中粮广场

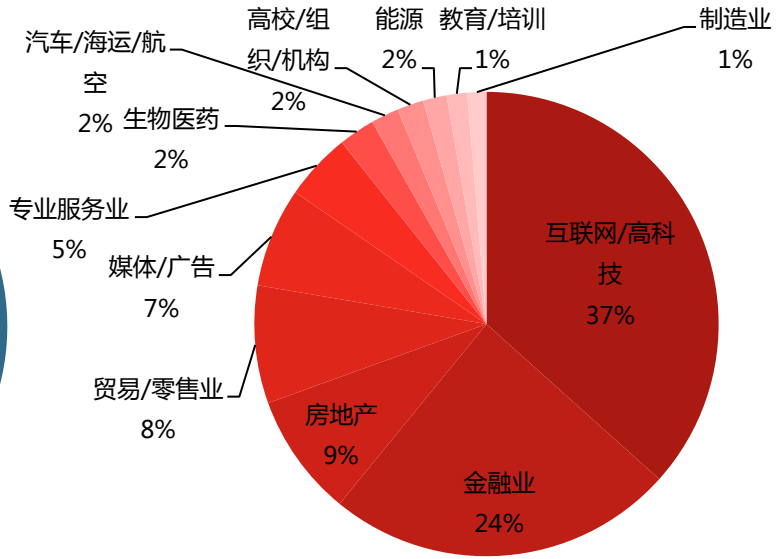
租赁市场需求

2016年第二季度租赁成交

楼宇名称	商圈	租户名称	楼宇品质	租赁面积	租赁类型
博瑞大厦	中央商务区	复地地产	甲级	20,000	新签
启皓大厦	燕莎	电通广告	甲级	18,000	新签
财富金融中心	中央商务区	鸿商控股集团	甲级	6,000	新签
诺金中心	望京	航美传媒	甲级	2,000	新签
保利国际广场	望京	Uber	甲级	1,872	新签
颐堤港	望京	益博瑞信息技术公司	甲级	1,763	新签
盈科中心	燕莎	浙商银行	甲级	1,500	搬迁

- 截至2016年上半年，北京写字楼市场最活跃的商圈分别为中央商务区、望京商圈和燕莎商圈，其成交面积占比分别为32%、28%和12%。





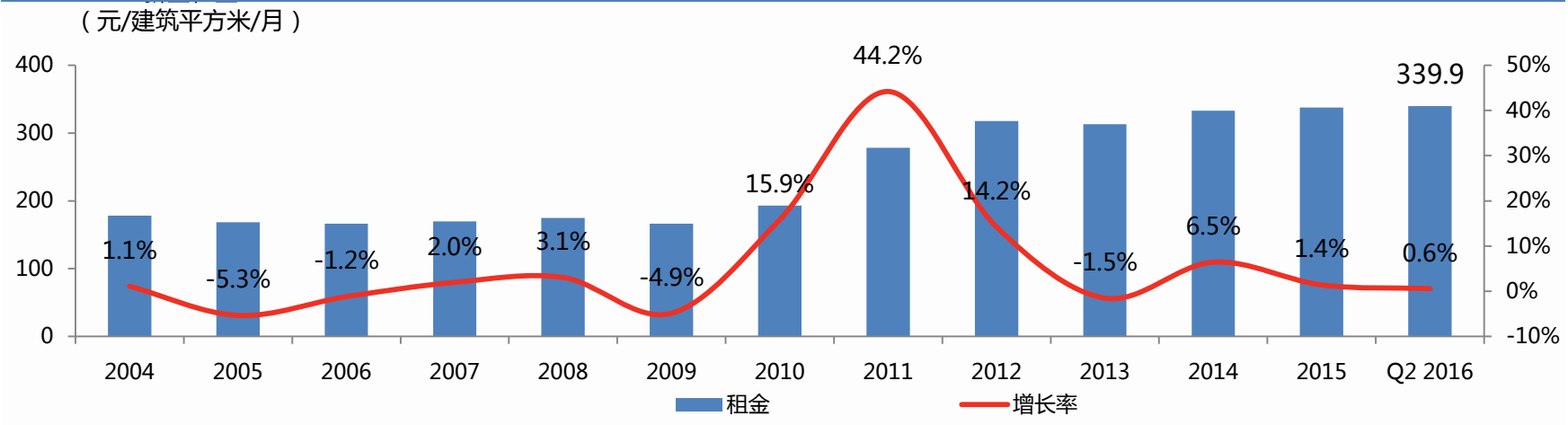
- 2016年上半年，北京写字楼需求从行业来看，互联网/高科技、金融业、房地产和贸易/零售业需求最为旺盛。

来源：中粮广场

市场新签平均租金

北京市甲级写字楼市场	核心商圈								新兴商圈			
	中央商务区	燕莎	东长安街	东二环	金融街	中关村	望京	整体	亚奥	亦庄	其他	整体
平均租金（元/建筑平方米/月）	337	324	328	336	539	269	245	339.9	356	146	232	271.6
平均空置率	6%	9%	3%	6%	1%	4%	11%	5.5%	13%	27%	2%	7.8%

北京甲级写字楼市场核心商圈历年租金水平 & 增长率



- 2016年第二季度，北京写字楼市场核心商圈平均租金为340元/建筑平方米/月，环比下降0.6%。本季度市场整体需求减少，受经济、天气等原因，客户到访量下降，面对激烈的市场竞争，部分开发商选择降低租金、提高佣金等方式提升出租率。

来源：中粮广场

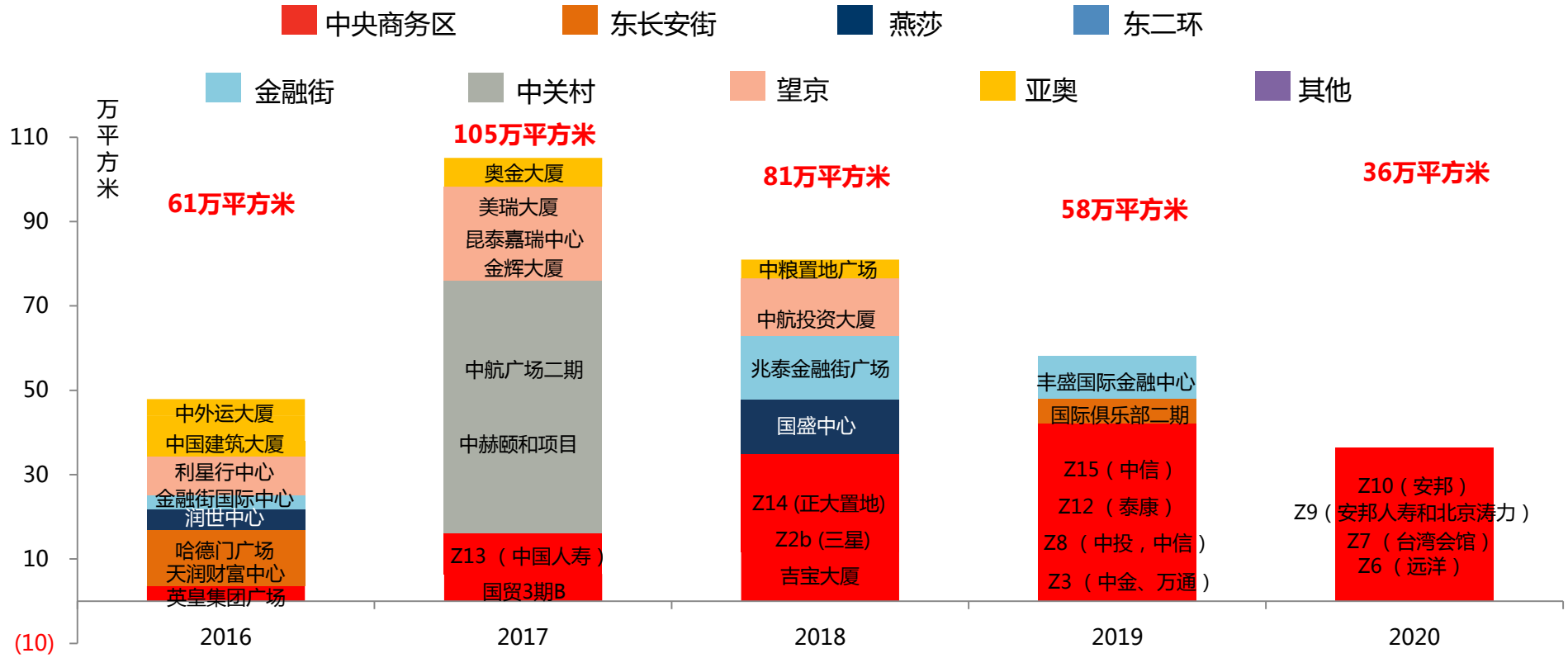
市场未来供应—短期（未来6月）

项目名称	天润财富	金融街国际中心	英皇集团广场
项目外景			
商圈名称	东长安街	金融街	中央商务区
开发商	天润置地集团	北京金融街国际酒店有限公司	英皇集团
写字楼面积（平方米）	75,150	32,173	47,261.72
标准层面积（平方米）	4,000	1,737	2,500
净层高（米）	2.9	局部3.0	3.1
网络地板（毫米）	100	水泥地	150
物业管理公司	仲量联行	北京鑫荣国际物业管理有限公司	第一太平戴维斯
租金报价（元/建筑平方米/月）	450	690	550
物业管理费（元/建筑平方米/月）	30	33	34

- **短期供应：**2016年下半年预计将有9个项目共计48万平方米未来供应投入市场。未来供应分布较为均匀，涵盖中央商务区商圈、东长安街商圈、望京商圈、亚奥商圈和燕莎商圈。在金融街商圈低空置、高租金的市场环境下，金融街洲际酒店6月开始进行改造，7-24层酒店业态改为写字楼进行出租，释放3万平方米办公面积，目前报价690+33,元/月/平方米。酒改写已成为开发商降低运营成本，提高收入的方式之一。

来源：中粮广场

市场未来供应—长期

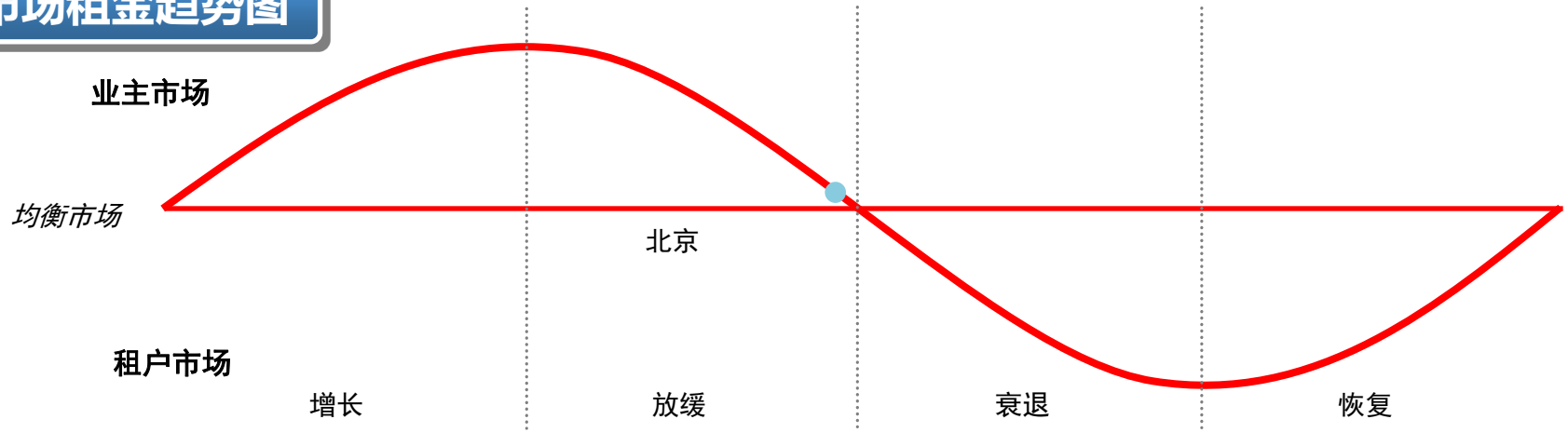


- 长期供应：未来3年主要供应集中于望京、亚奥商圈，大体量高品质楼宇的集中入市，将短期推高两个商圈的空置率。目前望京商圈随着保利、绿地、诚盈中心、诺金中心和浦项中心等楼宇的相继入市，商圈空置率居高，新签平均租金环比下滑。
- 目前CBD核心区Z1b清华项目核心筒结构已经封顶，Z13国寿项目预计2017年底完工入市。2017年下半年开始，CBD核心区项目将陆续入市。

来源：中粮广场

小结

市场租金趋势图



租金：金融企业需求受限，互联网等企业支付能力有限，开发商选择降低租金、提高佣金等方式加速去化，随着下半年9个项目入市，**预计望京、CBD商圈租金出现小幅下降。**

空置：亚奥商圈3栋写字楼9个月内集中入市，地理位置临近、楼宇品质同等，近乎同时进入预租/租赁期，竞争较为激烈，**亚奥商圈整体空置率将短期持续位居高位。**

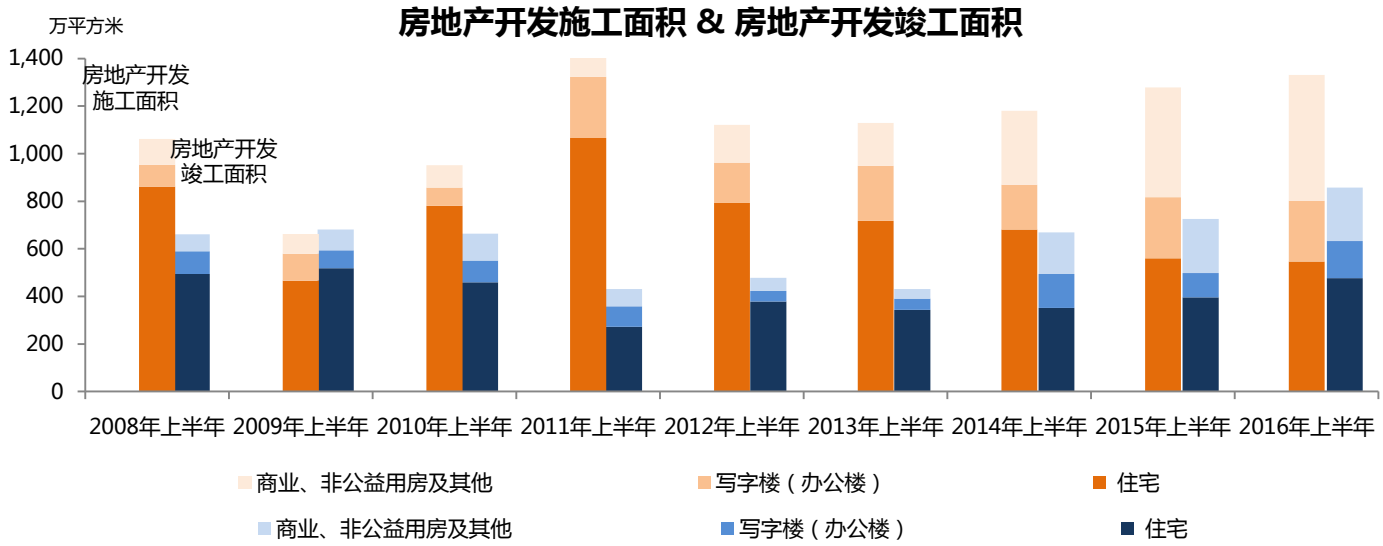
需求：政府对金融类企业管控严格，限制金融类企业新增量，2016年核心区优质写字楼金融业成交下降，成交重心转移至国家扶持的专业服务业及互联网/高科技类产业。在金融企业规范化阶段，以上两类需求将成为市场租金增长和面积去化的主力。

未来供应：截至2018年，预计将有247万平方米未来供应入市，主要集中于CBD、望京和亚奥商圈，开发商需要及时调整自身租赁策略，形成差异化管理。

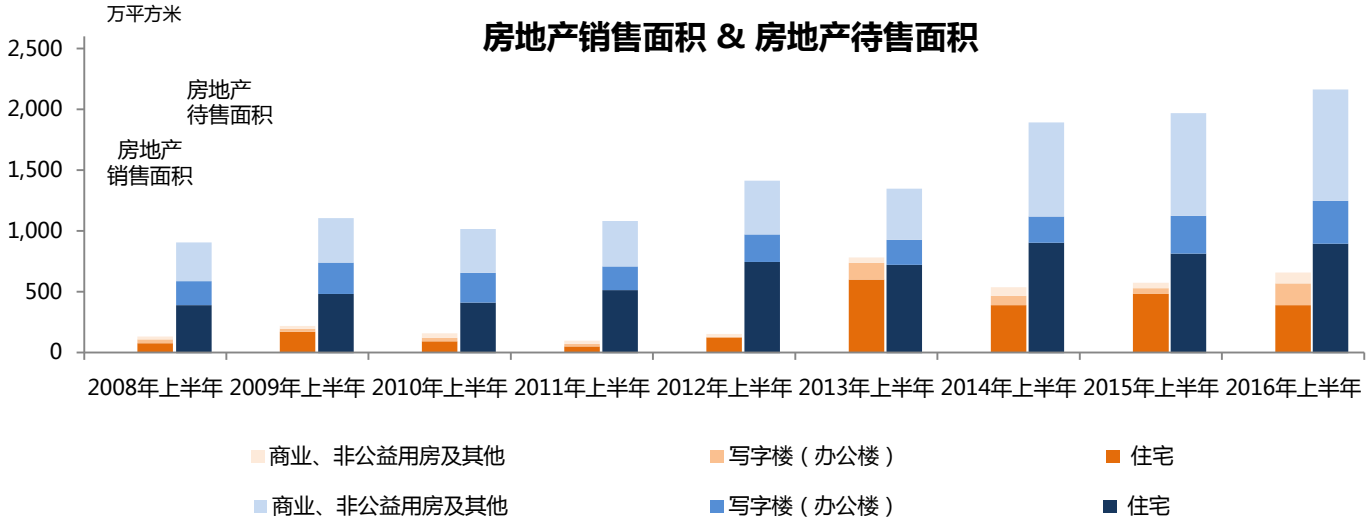
北京写字楼投资市场

投资市场数据

—房地产开发施工面积 & 房地产开发竣工面积 & 房地产销售面积 & 房地产待售面积



- 从房地产开发施工和竣工面积来看：2016年上半年新开工面积为1,330.3万平方米，同比增长4.0%；累计竣工面积860万平方米，同比增长18.3%。



- 在房地产销售和待售方面，1-6月，北京整体房地产销售面积不足待售面积1/3，表明北京房地产销售市场面临较大去化压力。

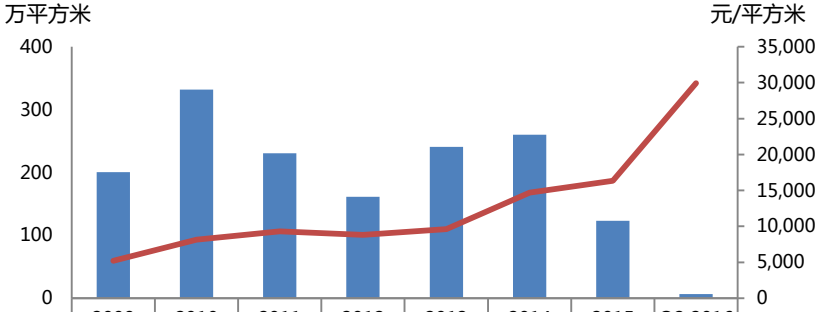
数据来源：北京市统计局.

土地市场（一）

2016年上半年北京地块成交明细

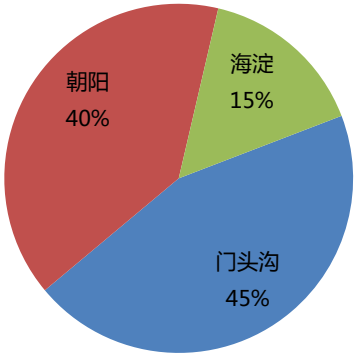
土地分类	土地宗数	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	平均楼面地价（元/平方米）	占比（按规划建筑面积计算）
居住类用地	7	446,199	1,050,017	21,484	29.3%
商服金融类用地	3	65,260	300,523	29,941	8.4%
工业用地	8	326,856	419,358	1,116	11.7%
综合用地	3	169,313	375,326	13,660	10.5%
棚户区改造	2	403,408	1,436,520	-	40.1%
合计	24	1,411,036	3,581,744	13,815	100%

北京商业综合用地成交走势



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Q2 2016
建设用地面积	201	332	230	161	241	260	123	7
平均楼面价	5,196	8,146	9,300	8,840	9,625	14,711	16,362	29,941

2016年上半年北京商业金融用地成交—按行政区分



- 2016年上半年，北京合计出让了23宗用地，其中2宗棚户区改造、居住类合计7宗，成交金额为209.7亿元，商服类3宗成交金额为89亿元，综合类3宗，成交金额为49.85亿元。

数据来源：北京市国土资源局

土地市场（二）

2016年第二季度主要地块成交

宗地名称	规划用途	受让单位	楼面价（万元/平方米）
北京市大兴区黄村镇兴华大街DX00-0202-0307地块B4综合性商业金融服务业用地	B4综合性商业金融服务业用地	北京中瑞凯华投资管理有限公司	24,837
北京市昌平区南邵镇（昌平新城东区六期（东））0302-57地块F1住宅混合公建用地（配建"公共租赁住房"）	F1住宅混合公建用地	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	17,880
北京市昌平区南邵镇（昌平新城东区六期（东））0302-70地块F1住宅混合公建用地（配建"公共租赁住房"）	F1住宅混合公建用地	北京招商局铭嘉房地产开发有限公司	17,914
平谷区府前街旧城棚户区改造项目（一期）前期工作及拟改造土地使用权出让	住宅	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	0
东城区望坛棚户区改造项目前期工作及拟改造土地使用权一次性招标公告	二类居住用地、社区综合服务设施用地、中学用地、托幼用地等	北京城建集团有限责任公司	0
北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”中关村环保科技园HD-0303-0071地块B2商务用地	B2商务用地	北京龙湖中佰置业有限公司和北京龙湖天行置业有限公司联合体	30,229
北京市顺义区后沙峪镇SY00-0022-6014F2公建混合住宅用地	F2公建混合住宅用地	福建宏辉房地产开发有限公司	19,199
北京市延庆新城05街区05-043地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	北京天润诚泽房地产开发有限公司	6,639
北京市平谷区新城北部产业用地F13地块	M2二类工业	北京兴谷中心企业创新投资管理有限公司	789
北京经济技术开发区80M10-2地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	工业用地	惠买控股集团有限公司	1,500
北京经济技术开发区路东区C4M-1地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	工业用地	东方雨虹民用建材有限责任公司	870
北京经济技术开发区77M1-a地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	工业用地	北京市机动车排放管理中心	1,500
北京市通州区台湖镇、张家湾镇、梨园镇F3其他类多功能用地、B31娱乐用地、B4综合性商业金融服务业用地、B14旅馆用地、S41公用停车场用地和 U12供电用地	F3其他类多功能用地、B31娱乐用地、B4综合性商业金融服务业用地、B14旅馆用地、S41公用停车场用地、U12供电用地	北京首寰文化旅游投资有限公司	5,296

- 2016年北京土地市场地王频现，6月2日，海淀中关村环保科技园地块、顺义后沙峪地块、延庆新城05街区地块同时在市国土局交易大厅开锣竞价。
- 海淀中关村环保科技园地块，以总价14.1亿元，楼面价3.02万/平方米成交；顺义后沙峪地块，成交总价7.5亿元、楼面价4.46万元/平方米；延庆新城地块价格为10.425亿元，折合楼面价高达3.1万元/平方米，三宗地块均价皆突破3万元大关。

数据来源：北京市国土资源局

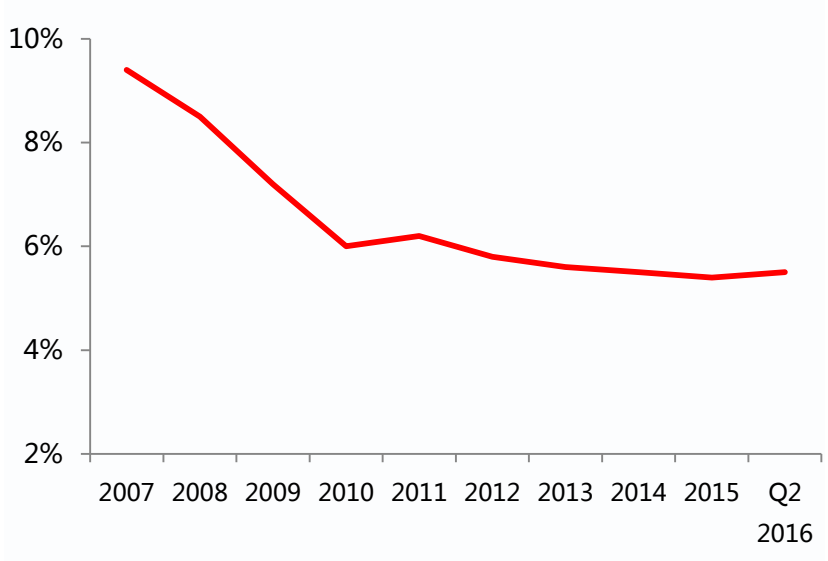
整售市场

2016年第二季度主要整售成交案例

项目名称	区域	交易额（人民币 亿元）	总建筑面积（万平方米）	地上建筑面积（平方米）	地上面积单价（人民币 每平方米）	买家	卖家
东旭国际中心	丰台	18.3	44,100	44,100	41,496	伊利集团	东旭集团
中海大厦	石景山	15	32,000	32,000	46,875	内资客户	中海

- 受政策导向及经济下行的影响，北京写字楼市场租金增长略有放缓；在人民币通胀压力下，资产价值持续攀升，近年以10%左右的速度增长；
- 目前北京投资市场需求旺盛，但可供交易产品稀缺，投资者选择降低预期毛收益率以期寻找成交机会。

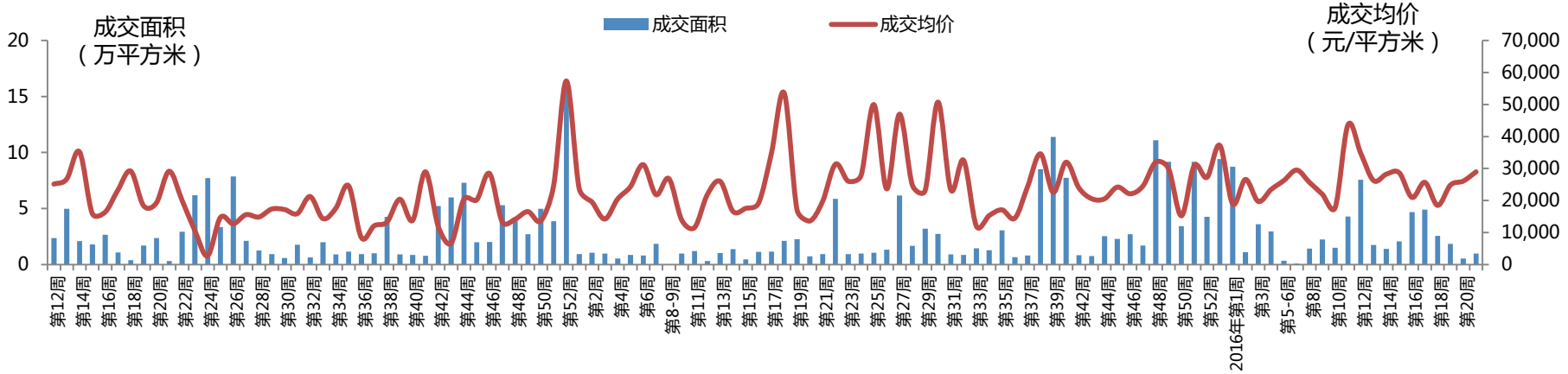
历年北京写字楼市场资本化率



来源：中粮广场

散售市场

北京写字楼市场成交



- 2016年上半年，北京办公市场按销售总价分，主要集中于500~1,000万，共计成交13.51万平方米，占整体办公市场成交总面积的20.5%；300~500万元总价成交占比位居次席，达到19.4%；1,000~3,000万总价市场成交6.81万平方米，位居第三位。
- 2016年上半年，北京办公市场按销售面积分，100~200平方米面积段写字楼成交面积最多，共计16.29万平方米，占比25%；1,000-2,000㎡面积段写字楼成交面积为13.3万平方米，占比20%。

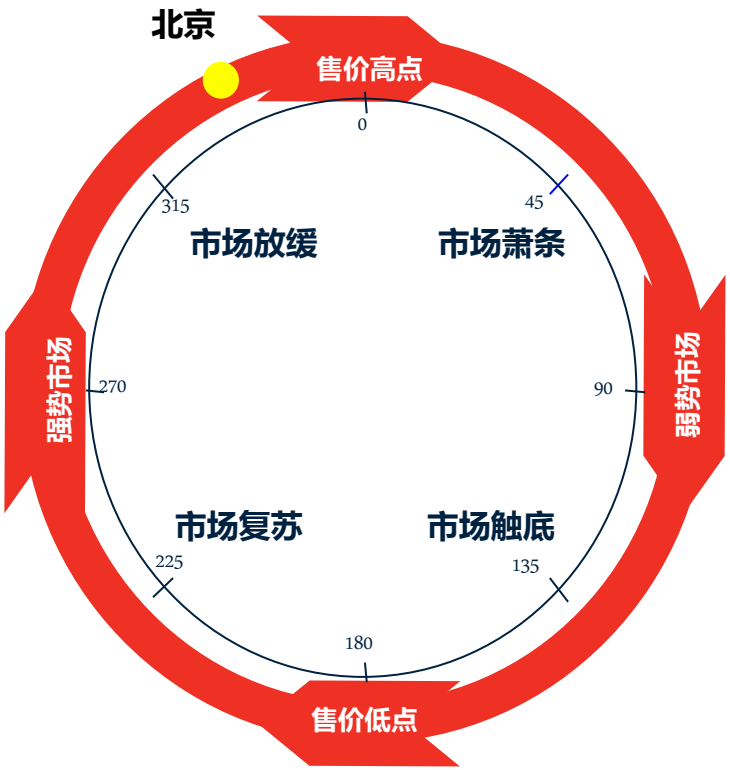
2016年上半年北京写字楼市场成交排行

项目名称	行政区域	套数	面积㎡	均价元/㎡	金额亿元
金融街广安中心	西城	126	49,920	38,928	19.43
绿地中央广场-通州	通州	385	49,213	30,967	15.24
电子城国际电子总部	朝阳	4	68,708	20,000	13.74
中海金石公馆	石景山	17	29,146	43,473	12.67
金融街（长安）中心	石景山	231	21,496	38,638	8.31

数据来源：上古地产

小结

北京甲级写字楼投资市场发展周期



- **土地市场：**2016年上半年北京土地市场供应有限，仅有23宗（挂牌+招标）土地成交。随着核心区域土地愈加稀缺，**新增供应主要以棚改为主。**

- **整售市场：**随着3月央行再次降准，预计释放6-7千亿资金促使写字楼投资市场热度上升。第二季度有3个大宗成交，整售市场更加活跃。

- **散售市场：**西城和石景山区目前市场供不应求，大兴及通州区新增供应量超出市场需求。通州核心区写字楼项目进入建筑后期，市场有效供应量逐步释放。

结语

中粮广场总经理助理聂志毅认为：写字楼市场目前呈现三大趋势，一、产业结构调整，金融行业处于市场规范化进程中，当期需求受限。随着北京“科技中心”定位的确立，专业服务业、TMT行业需求稳定增长，成为写字楼市场主力客群；二、政策扶持、联合办公需求多元化，促使产品升级，办公+生活成为未来发展趋势，更多开发商依托自身优势布局联合办公，打造新的品牌及产品；三、英国脱欧、美联储加息、M2超发等因素促使投资者寻找抗通胀类产品，北京、上海写字楼投资市场需求旺盛。在租金价格保持稳定，资产价格持续上升的市场环境下，投资者下调预期投资回报率寻求更多投资机会。

联系我们

如有任何建议，欢迎您联系我们

邮箱：cofco/cofcoplaza@cofco.com

电话：85001099

您也可以添加我们的微信公众号和我们互动

中粮广场写字楼