

未来城市

「数字」北京

REPORT

数字经济
发展战略下的
北京商业地产生态

2021年11月



前言

自2015年最早提出“国家大数据战略”以来，推进数字经济发展和数字化转型的政策不断深化落地，数字经济对于经济增长的贡献不断提升，也在推动就业结构发生深刻变革。近一年，在新冠疫情以及国内和国际经济的新形势下，国家在“十四五”规划和2035远景目标纲要中均强调，加快数字化发展，打造数字经济新优势，将为新发展格局提供强大支撑。

对于商业地产市场，数字经济并非新入局者，其核心部分科技/新媒体/通讯（TMT）产业早已成为商业地产需求的支柱行业之一。另一方面，随着5G、物联网、云计算、大数据、人工智能、区块链等新一代信息通信技术的创新突破，数字经济和实体经济日趋融合，对传统产业的渗透和变革日益深远，其涵盖范围不断往外延申，也使企业在不动产的使用上出现多元融合的新特点。

世邦魏理仕早在2016年发布了专题报告《“创”北京——TMT办公楼用户的企业不动产策略发展趋势》。五年之后，立足于当前产业发展和商业地产市场的新形势，本篇报告将与时俱进，分析和解读数字经济在北京的发展现状，以及对商业地产使用和影响的新特点和新趋势，从而为相关用户企业和投资者提供策略性建议。



Christina Liu 刘焕丽
CBRE世邦魏理仕华北区
董事总经理



目录

04 产业动能

数字经济发展概述

数字经济对北京经济和商业地产的重要性

08 区域选址

集聚区域

新兴区域

14 头部效应

房地产组合管理

非标类办公

购置

自建

20 跨界融合

传统行业数字化升级



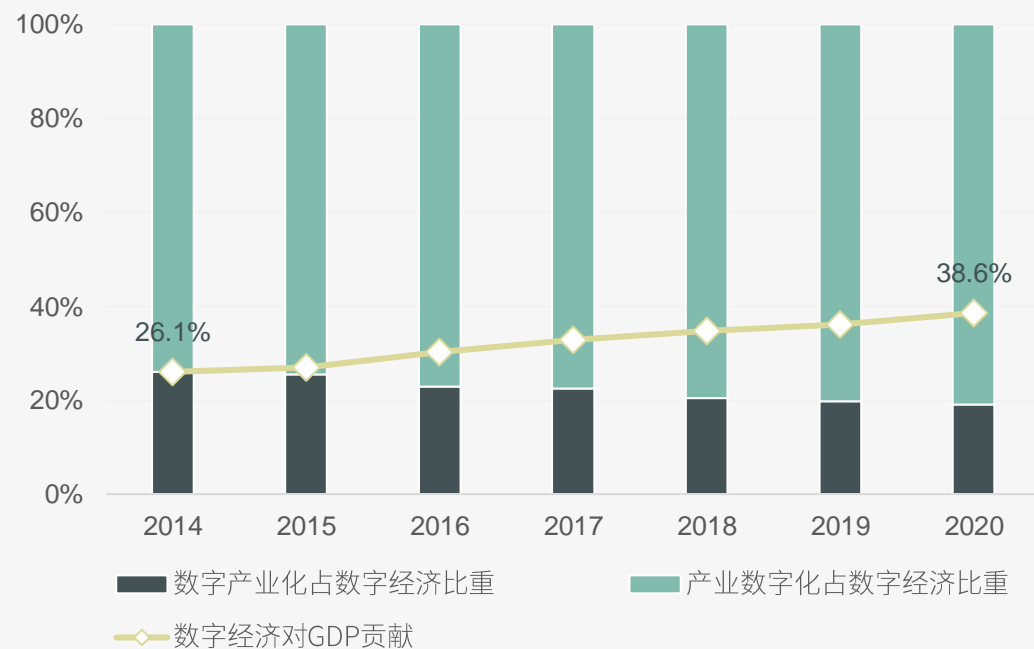
产业动能

数字经济发展概述

数字经济是以数字化的知识和信息作为关键生产要素，以数字技术为核心驱动力量，以现代信息网络为重要载体，通过数字技术与实体经济深度融合，不断提高经济社会的数字化、网络化、智能化水平，加速重构经济发展与治理模式的新型经济形态。

根据中国信息通信研究院发布的《中国数字经济发展白皮书（2020年）》的界定，数字经济又细分为数字产业化和产业数字化。数字产业化即信息通信产业，是数字经济发展的先导产业，提供技术、产品、服务和解决方案等，与近年写字楼租赁需求引擎科技/新媒体/通讯（TMT）产业概念基本重合，是本文研究的主要对象；产业数字化则指向数字虚拟经济和传统实体经济之间的跨界融合，其发展不断拓宽数字经济的涵盖范围，并意味着越来越多传统行业企业对商业地产使用和影响在不同程度上出现与TMT企业相似的特点，因而更具普遍意义和长期价值，也是本文研究涉及的范围。

图表1：中国数字经济对GDP贡献及内部结构

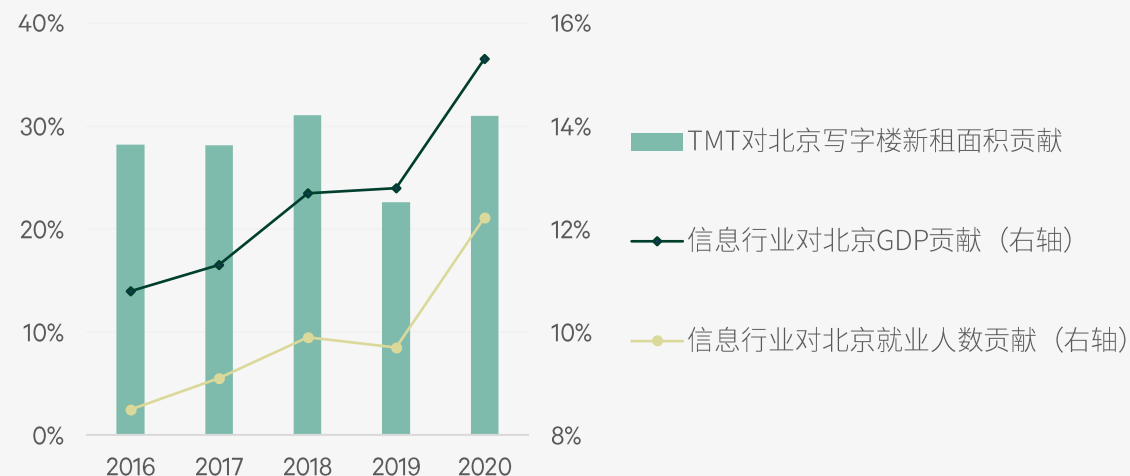
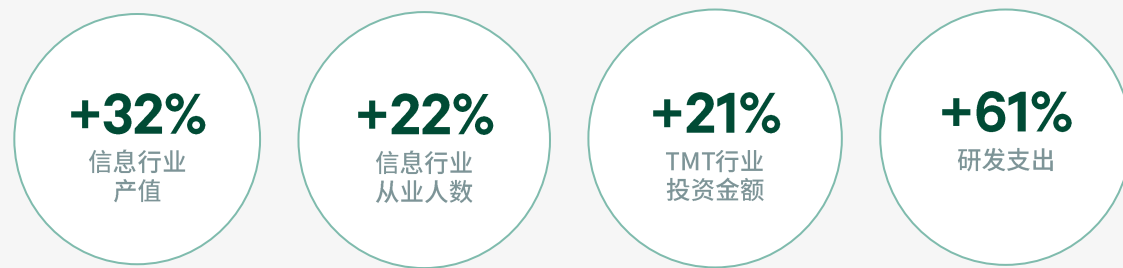


数据来源：中国信息通信研究院，世邦魏理仕研究部，2021年11月

数字经济 对北京经济和 商业地产的重要性

2020年北京数字经济规模达2.0万亿元，占GDP比重达55.9%，位列全国第一。北京一直是全国乃至全球的科技创新中心之一，近年更趋凸显对数字经济的集聚优势：在教育资源、研发活动和融资环境等方面持续领先，绿色、健康、安全北京建设等政策和措施带来更高品质的宜居环境和高技术人才集聚。此外，近一年北京加快5G网络和数据中心建设，确保数字经济发展的基础设施支持。更重要的是，北京数字自由贸易区、北京证券交易所和雄安新区国家数字经济创新发展试验区的创建，将为未来数字经济发展创造更有利的政策环境。

图表2：2015-2020北京数字经济相关指标变化



数据来源：北京统计局，普华永道MoneyTree，世邦魏理仕研究部，2021年11月

数字经济 对北京经济和 商业地产的重要性

全国

时间	政策名称	内容
2015.11	“十三五”规划	实施国家大数据战略，推进数据资源开放共享
2019.11	国家数字经济创新发展试验区实施方案	启动国家数字经济创新发展试验区创建工作
2020.4	关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见	明确将 数据作为一种新型生产要素 写入政策文件。提出加快培育数据要素市场，推进政府数据开放共享，提升社会数据资源价值，加强数据资源整合和安全保护
2020.4	关于推进“上云用数赋智”行动，培育新经济发展实施方案	大力培育 数字经济新业态 ，深入推进 企业数字化转型 ，打造数据供应链，以数据流引领物流、人才流、技术流、资金流，形成产业链上下游和跨行业融合的 数字化生态体系
2020.7	关于支持新业态新模式健康发展激活消费市场带动扩大就业的意见	积极探索线上服务新模式，激活消费新市场； 加快推进产业数字化转型 ，壮大实体经济新动能；鼓励发展新个体经济，开辟消费和就业新空间；培育发展共享经济新业态，创造生产要素供给新方式

数据来源：世邦魏理仕研究部经公开信息整理，2021年11月

图表3：全国和北京数字经济政策大事件

北京

时间	政策名称	内容
2020.9	北京市关于打造数字贸易试验区的实施方案	通过数字贸易试验区建设，加快试点示范和政策创新，真正实现北京在数字领域更深层次、更宽领域、更大力度的高水平开放，吸引数字领域高端产业落地，推动数字龙头企业和优秀人才不断汇集，将北京打造成为具有 全球影响力的数字经济和数字贸易先导区 ；划定科技创新、国际商务服务和高端产业三大片区产业定位及范围
2020.9	北京国际大数据交易所设立工作实施方案	五大功能定位 ：权威的数据信息登记平台；受到市场广泛认可的数据交易平台；覆盖全链条的数据运营管理服务平台；以数据为核心的金融创新服务平台；新技术驱动的数据金融科技平台
2020.9	北京市促进数字经济创新发展行动纲要（2020-2022年）	九大工程 ：开展基础设施保障建设、数字技术创新筑基、数字产业协同提升、农业/工业数字化转型、服务业数字化转型、数字贸易发展赋能、数据交易平台建设、数据跨境流动安全管理试点、数字贸易试验区建设
2021.1	北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要	“十四五”时期，力争 数字经济增加值年均增长7.5%左右 。具体目标：提速数字经济新基建、增强数字技术支撑引领能力、拓展典型应用场景、积极布局在线新服务、激发数字贸易发展潜力、推动数据资源资产化、开展数字经济伙伴计划
2021.8	北京市关于加快建设全球数字经济标杆城市的实施方案	提出 五到十年内打造六个“高地” 的目标：城市数字智能转型示范高地、国际数据要素配置枢纽高地、新兴数字产业孵化引领高地、全球数字技术创新策源高地、数字治理中国方案服务高地、数字经济对外合作开放高地，并设定阶段性目标。
2021.9	北京证券交易所注册成立	支持中小型企业创新发展，深化新三板改革，设立北京证券交易所，打造服务创新性中小企业主阵地

区域选址

集聚区域

近三年在部分子市场新增供应的释放下，北京整体写字楼市场的流动性明显提升，但区域间供需局面有明显差异，产业生态条件也各有不同，导致了企业在不同区域选址和租赁策略的差异。

泛中关村集群

中关村商务区凭借其顶尖高校和科研机构资源，一直是北京乃至全中国的科技中心。近两年，由于可租赁面积持续紧张，空置率一直徘徊在2%左右，租金一直稳居高位，这加速了存量物业的租户结构更新和升级。细分产业上，相对技术更密集、租金承受能力更高的软件开发、人工智能/大数据等细分行业的导入和扩张更趋活跃，而新媒体等细分行业现有头部企业仍在区内扩租，也有部分需求外溢至其他区域。

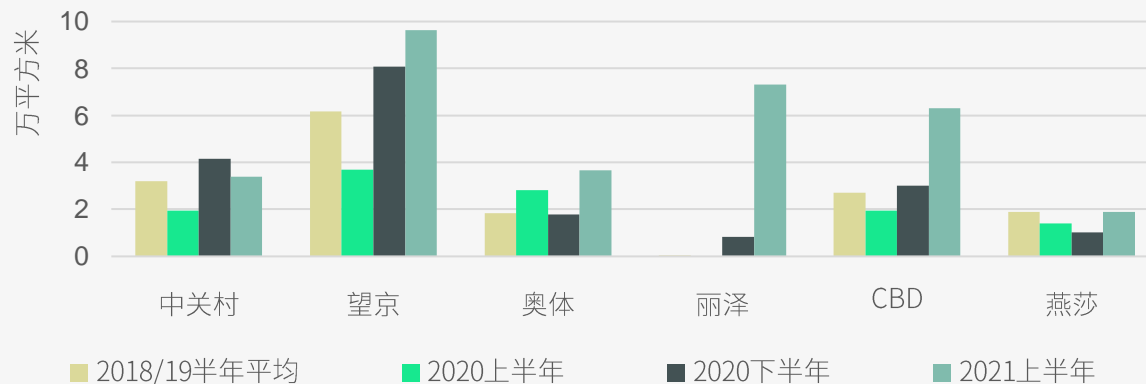
在此背景下，中关村外围的园区为企业选址提供外延视角。经过多年的发展，上地、中关村软件园已步入成熟，可租面积稀缺性不亚于中关村商务区，在此落位总部的数家新媒体、互联网+服务头部企业承租了区内大部分面积，且仍在寻求扩租空间。因此，越来越多未被满足的头部企业扩租需求和初创、小微企业新租需求外溢至供给量更充沛的北清路、东升等园区。

租赁策略

1. 该集群区域一方面空置面积紧缺，租赁机会稍纵即逝，另一方面行业迭代迅速，租户更新频繁，因此企业需要在内部建立更高效、敏捷的评估、决策流程，快速锁定机会，完成交易；
2. 在外部选择市场覆盖度高、与业主有长期合作关系的代理伙伴，紧盯提前解约或即将到期大面积客户动态。

图表4：疫情前后主要商务区TMT新租面积变化

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月



集聚区域

图表5：疫情后主要TMT集聚区域及细分产业动态

○ 商务区 ○ 园区



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

集聚区域

大望京集群

望京近年已成为仅次于中关村的北京科技“副中心”。尽管经历了2019年互联网行业洗牌和2020年疫情挑战下的需求震荡，但业主招商策略的快速调整，使得原来楼宇品质就占优的望京商办类写字楼更具性价比优势，疫情以后需求迅速回暖，空置率跌至5%以下，成为北京首个租金回升的商务区。该轮调整之后，现有互联网+服务和电商类头部企业获得大量扩租机会，成为新增需求主引擎，同时也吸引了来自区外的软件开发、游戏类企业入驻，使得望京在To C类互联网细分产业生态更趋完善。

望京的旺盛需求也带动了商务区周边电子城园区产业办公的发展。与泛中关村园区有所不同的是，大望京的园区与商务区距离更近，融合度更高，对于TMT租户而言，两种产品类别之间的界限更模糊，选址主要考虑项目层面的要素。近两年在企业办公升级需求的推动下，园区办公也在不断提升硬件和管理，与商务办公进一步接轨，从而加速大望京集群整体的品质提升。

租赁策略

企业在选址上应保持较大弹性，租约也要尽量灵活，既要高效决策，快速锁定优先考虑的机会，又要放宽视野，根据企业需求考量和选择园区办公、商改办、酒改办等非标准办公产品，弥补标准商务办公稀缺的不足。

丰台集群

疫情以后，随着市场对丽泽区域及其高品质楼宇的逐步了解，加上区位邻近中关村与通讯运营商总部所在的金融街，以及业主提供的优厚租赁条件等优势，丽泽不断吸引大型通讯软硬件技术企业入驻，今年上半年连续两个季度净吸纳量高居各子市场之首。凭借已开业的龙湖丽泽天街商场和即将开通的地铁14、16号等线路站点，未来将导入更多元化的TMT租户资源。

随着丽泽本轮供应潮的收官，其为整个丰台集群建立和积累的商务资源将惠及外围的丰台科技园，该园区也将在中长期接力丽泽补充优质办公空间供应，其高性价比的可整售楼宇近年已备受总部自用买家的青睐。

租赁策略

当前该集群区域整体高品质可租面积依然充裕，可成为当前各区位寻求升级搬迁、整合机会的企业重点考察目标，企业也可在保留中心区位办公地点的同时，将后台、研发等职能布局于该区位。

集聚区域

其他成熟商务区

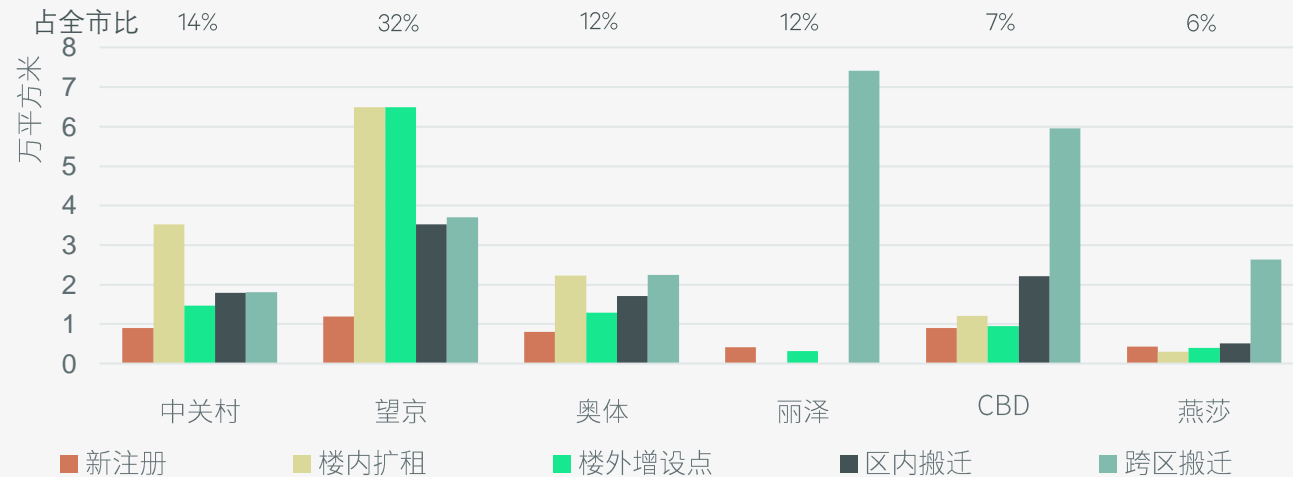
CBD和燕莎是传统的核心商务区，过往并非TMT企业的主要选址目标，但活跃度有显著提升。凭借传统行业企业总部和传统媒体总部资源，CBD受到To B类软件开发、人工智能/大数据、新媒体等细分行业的青睐，其中不少为在中关村起家的头部企业；而紧邻望京的燕莎，则吸引了来自软件开发、电商和互联网+服务企业的扩张或搬迁需求。

奥体近年已成长为商务氛围完善的核心拓展区，其区位便于承接来自CBD、金融街、中关村等核心区域的需求外溢，在数字经济领域已建立了对游戏、软件开发等细分行业的集聚优势。近两年新增供应密集入市，业主积极调整租赁策略，使得奥体成为大面积整合搬迁需求的首选区域之一。

租赁策略

1. 几大成熟商务区普遍进入供应潮的末端，集中大面积的租赁机会变少，具有整合、扩租需求的大型企业应把握有限的机会窗口期，尽快敲定和实施重大租赁计划，提前规划，快速决策，以抢占先机；
2. 与这些区域的业主合作，可开拓创新思维，丰富租赁条款，如近期越来越多的租户将可持续发展（ESG）纳入租赁策略的制定。

图表6：Q1 2020-Q2 2021主要商务区TMT新租面积，按活动类型



商务区	跨区迁入TMT租户最大来源	占该区所有跨区迁入TMT新租面积比
中关村	CBD	19%
望京	奥体	19%
奥体	中关村	28%
丽泽	中关村	7%
CBD	中关村	56%
燕莎	望京	36%

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

新兴区域

随着北京城市规划对五环以内商办用地持续严控，新兴区域基础设施和产业政策不断完善，以及“总部+远程”的混合办公模式被企业逐步采用，北京办公区域格局多中心化加速，新兴区域将逐步获得TMT企业的接受与认可。例如，自疫情以后首批单一产权的租赁型写字楼入市以来，通州城市副中心定位和今年初“十四五”规划落实的“两区”定位，吸引了多家知名企业入驻，净吸纳量稳步提升。而同属数字自贸区区划的亦庄和北清路，以及受冬奥会基建和产业带动的石景山，也积累起一定规模的产业类办公租户资源。未来，这些子市场的需求导入决定于商务成本优势、产业扶植政策、基础设施和商业配套交付以及邻近商务区辐射（如CBD对通州和亦庄，中关村对北清路和石景山）的综合影响。

新兴区域受产业导向影响较大，世邦魏理仕建议TMT企业选址时应对当地产业定位、政策和现有集聚企业类型作深入研究；在考量商务成本时，除了租金以外，当地政府补贴和政策优惠、员工通勤成本等也是重要的变量参数。此外，新兴区域商务氛围处于快速发展期或培育期，需要掌握区域城市规划，基础设施、周边配套的建设周期，以及未来区域发展的重要时间节点，也需要紧密跟踪标的写字楼本身的开发进度和交付时间节点。

图表7：数字产业重点发展区域及定位

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

行政区（区内重点新兴区域）	近期发布数字经济主要政策	数字经济相关细分领域定位
朝阳（金盏）	支持数字经济产业创新发展的若干措施（2021）	人工智能、集成电路设计、工业互联网、网络信息安全、空间地理信息
通州（运河商务区、张家湾、宋庄）	北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（2021）	城市科技，网络安全、信息内容、产业互联网平台、数据运营服务
石景山（首钢园）	北京“十四五”时期高精尖产业发展规划（2021）	虚拟现实、信息内容消费（创意设计、动漫游戏、数字传媒等）
亦庄（经济技术开发区）	北京“十四五”时期高精尖产业发展规划（2021）	先进通讯网络，超高清视频和新型显示，网络安全和信创，集成电路制造和装备，智能网联汽车，智能终端
大兴（大兴机场临空经济区、大兴新媒体基地）	大兴区数字经济创新发展三年行动计划（2021-2023年）	贸易数字化和数字服务贸易发展、数字医疗健康、数字文化和先进智造
顺义（首都机场临空经济示范区、天竺综合保税区）	北京市顺义区人民政府关于印发顺义区推进中国(北京)自由贸易试验区建设实施方案的通知（2021）	跨境电商、文化版权、数字医疗、智能制造、智慧物流、智慧交通
昌平（未来科学城）	北京“十四五”时期高精尖产业发展规划（2021）	智能专用设备、智能终端、科技服务业
怀柔（怀柔科学城）	北京“十四五”时期高精尖产业发展规划（2021）	高端科学仪器和传感器、科技服务业

头部效应

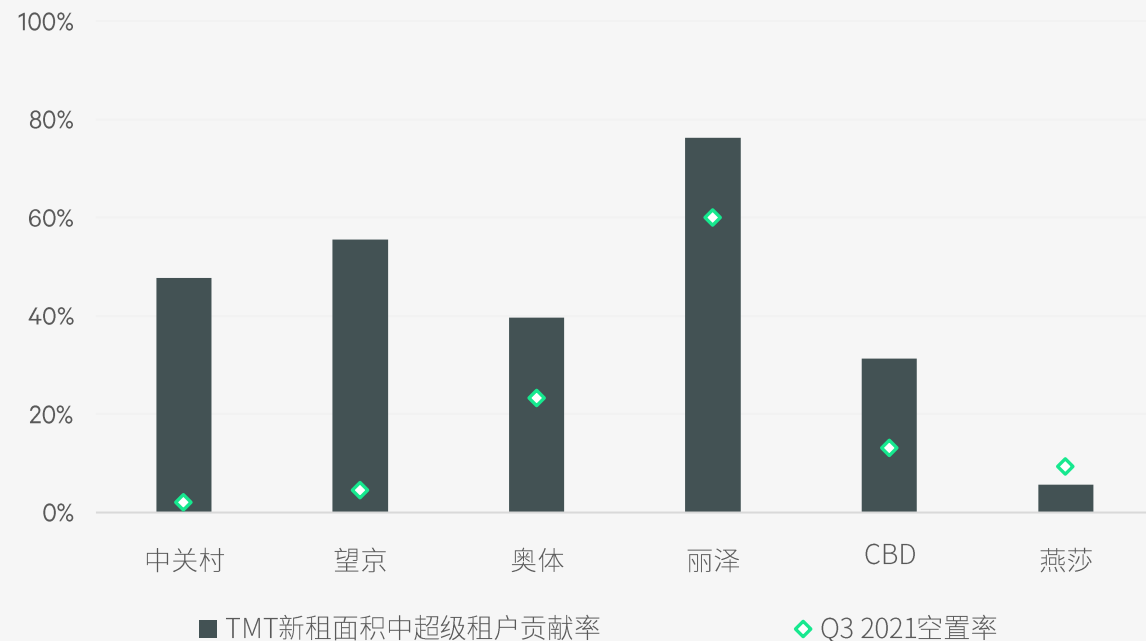
需求集中于头部企业

与世邦魏理仕2016年发布《“创”北京——TMT办公楼用户的企业不动产策略发展趋势》时的创业热潮相比，数字经济需求结构在近五年更趋集中于成熟的头部企业，尤其是在规模优势比较突出的领域，如集成电路、系统软件、人工智能等前沿技术研发，以及产业数字化和互联网平台等较倚赖用户和数据流量的业务。

头部企业在北京选址时，大面积可租空间紧缺仍是一大难题，现有楼宇释放的可租面积通常较为零散，无法满足单一企业集中办公需要，这一供需矛盾在中关村、望京、中关村软件园、上地等科技集聚中心尤其突出。奥体、丽泽过去两到三年都有密集新增供应入市，因而连续出现超大面积租赁成交。但这两大区域也进入供应潮的末端，且标准写字楼业主普遍对单一租户租用面积过大所产生的退租风险有所顾虑。

有鉴于此，世邦魏理仕为头部企业从不同维度提供替代性选择和应对策略建议。

图表8：主要商务区TMT超级租户Q1 2020-Q2 2021新租面积占比



*超级租户指优质写字楼租赁市场中拥有10,000平方米以上的租户，统计包括集中在同一楼宇或各子公司或部门分散于不同楼宇的租户

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

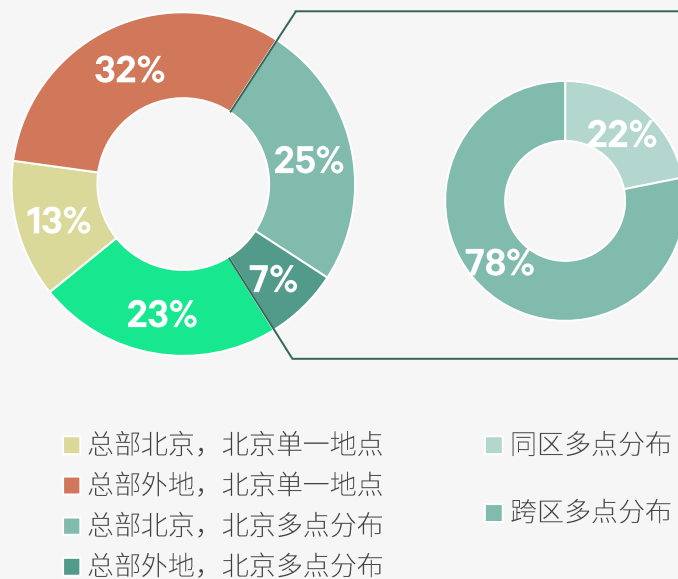
方案一： 房地产组合管理

对于在单一地点没有足够空间用于整合办公需求的头部企业来说，采用“总部+项目或卫星办公室”的中心辐射型布局，调动总部外多区位多场所满足项目公司、即时会晤和研发实验等非总部办公场景需求，成为日趋普遍的房地产策略选项。

在多个办公地点的情况下，无论是从企业文化和价值观，还是运营管理合规效率和成本角度考虑，企业在选址和办公空间管理标准上都需要保持最大程度的一致性。世邦魏理仕建议头部企业：

1. 编制一套适用于所有不同办公室的标准和指南，在确保流程和交付结果一致性的同时，为评估设施使用情况提供量化指标；
2. 将办公空间规划及策略、交易管理、工程建设项目管理、设施设备运营管理等企业房地产功能外包给专业机构，并通过企业内部和外包机构之间的培训研讨、市场更新、汇报总结等形式，确保各项功能之间最大限度的统一性和协调性，使得评估、决策和交易流程更高效、敏捷；
3. 逐步尝试和适应更具弹性的房地产组合策略，增加租约灵活性，并可考虑调动区域内的联合办公，利用其租约灵活和拎包入住的特点，解决过渡性和临时性扩张需求。事实上，中关村、望京等科创中心也是北京联合办公工位的集中地，联合办公运营商通过翻新、改造，为更多老旧物业创造新的使用价值。

图表9：互联网百强企业在北京办公选址模式情况



数据来源：中国互联网企业2020年排行榜，世邦魏理仕研究部，2021年11月

图表10：北京联合办公工位数量区域分布



数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

方案二：非标类办公

北京城市更新类投资从2017年开始腾飞，迄今完成的该类投资中，用于将其他用途物业改造为办公的投资额占总体超过一半。其中部分物业已完成改造工程，陆续投放市场，是补充或者替代标准写字楼的重要选址目标。

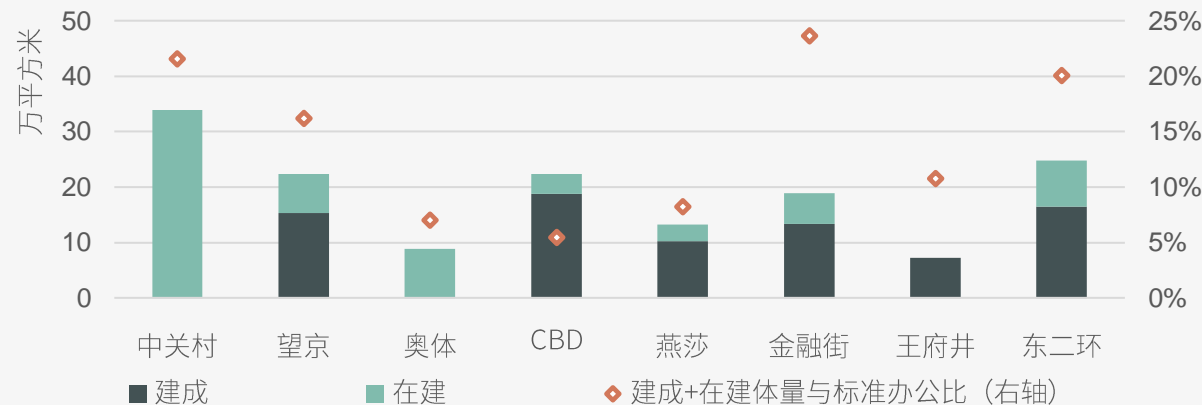
头部企业与改造办公之间的供需互配有很大空间，一方面因为改造办公充分调动优质区位的低效存量物业，可以满足企业在区位上的刚性需求；另一方面由于TMT企业对办公空间设计比其他行业更具包容性和创造性，更容易接受改造办公和标准办公之间的硬件配置差异。

为了达到更优的选址和使用效果，世邦魏理仕建议企业在考虑改造类办公时要注意：

1. 充分考虑酒改办、商改办产品在层高、进深、楼层平面规划和面积等与标准办公的差别，以及对企业及员工未来使用的影响，从而合理评估其选址价值，同时提前做工程、运营上的应对准备；
2. 巧妙运用改造办公，尤其是商改办产品在建筑设计、功能配套和展示性等方面的特点，可能还会转变为在标准办公无法获得的价值。

近期绿隔、乡产等类型用地上开发建筑写字楼在朝阳、海淀的外围区位频现新增供应入市，也受到了各类租户，尤其是TMT企业关注。世邦魏理仕建议，由于该类写字楼在产权的政策合规性上尚未明确，企业在考虑该非标类选址目标时，尤其要注意对业主的电量、网络、空调和新风等硬件设备标准、开发运营经验和市场化程度、企业的注册落税等问题进行仔细评估。在确保这些条件与标准类办公一致的情况下，这些写字楼不失为头部企业的有利选项。

图表11：改造办公区域分布



图表12：主要改造办公TMT企业使用情况

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

项目 (类别)	区域	建筑体量 (平方米)	主要入驻TMT企业 (细分行业)	选址优势
万科时代·十里堡 (商改办)	CBD外围	2.1万	虎嗅网 (新媒体)	区位优势、周边配套、行业集聚、租金成本
奇安信总部大楼 (商改办)	西直门	4万	奇虎360整租 (金融科技)	行业集聚、邻近客户，租金成本
庄胜广场 (商改办)	金融街外围	6.1万	朗讯 (电信)、通联支付 (金融科技)	邻近客户，租金成本
万科时代·望京 (商改办)	望京	5.5万	每日优鲜、keep、唱吧、HIGO (互联网+生活服务)	行业集聚，项目硬件和配套符合企业消费、时尚的经营范围和定位

方案三：购置

近年TMT头部企业通过购置办公的方式，解决自身大体量或高速扩张的员工办公空间需求，成为北京办公投资的重要力量。另一方面，随着“三道红线”等政策的落地，内资开发商的出售意愿进一步上升，给予自用买家更多物业购置选择，加上各区域政府招商引资政策的扶持，使得TMT头部企业购置更趋活跃，2021年前三季度占北京办公用途总投资额的23%。

尽管财力雄厚，但TMT企业在交易评估阶段需要衡量物业与自身使用需求的适配性，并进行充分的内部沟通，加上在买卖交易经验上的劣势，使其在与一众内外资地产基金、机构投资者竞投时，在决策效率、交易周期、支付条件等方面体现不足。世邦魏理仕建议：

- 1) 提前梳理自身选址需求和标准，规划未来办公场所策略，并保留一定的灵活性，以降低在交易评估阶段达成内部统一意见的难度，缩短决策周期；
- 2) 对于选址目标明确在特定区域的企业，提前排查区内所有潜在选址目标的楼宇状况，并同步推进租赁和购置两线方案，选择市场覆盖度高、紧贴市场动态、与业主有长期合作关系、又在租赁和买卖兼具实力优势的代理伙伴，这样才能在购置机会出现时迅速把握，也能避免在没有购置机会时、影响企业选址和日常运营；
- 3) 对于没有明确区域选址目标的企业，可以更多在竞争度较低的外围区域寻找购置机会，除了物业价格较低外，通常还能享受当地政府的补贴和政策优惠。但另一方面也要对市场商务氛围发展周期有合理预判，并在区域条件未成熟时做好充分的过渡准备；
- 4) 可以尝试与地产基金、机构投资者等强强联合，这样也能在融资、交易等架构和模式上发挥更大的创新性和灵活性，如通过股权合作共同购置物业，或在投资者收购前与其商定预租协议等，双方可以分别在物业使用价值和投资价值上各取所需。

图表13：近年主要TMT企业办公购置交易

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

企业	物业	区域	建筑体量 (平方米)	交易时间	交易金额 (人民币)
科大讯飞	信威大厦	中关村软件园	1.2万	2021	3.1亿
北京声讯电子	中创芯中心	北清路	1.2万	2021	5.6亿
快手	上地元中心	上地	11.4万	2021	28亿
海科融通	峯汇国际中心	北清路	2.4万	2021	10.84亿
竞技世界	万科天空之城	昌平	1.9万	2020	6.6亿
中国通信服务	长城金融中心	丽泽	5.2万	2020	33.6亿
字动跳节	方恒时尚中心	中关村	3.4万	2019	34亿
京东	翠宫饭店	中关村	6.9万	2018	26.6亿

方案四：自建

近几年，北京在办公开发用地供应实行严格控制，但作为战略新兴产业的数字经济，在产业导入政策的支持下，相比其他行业更容易获得办公用地。

相比租赁和购置现成办公物业，企业通过自建更能按需定制；但另一方面，自建办公楼也意味着更复杂的施工流程和成本结构，有更高的技术门槛。世邦魏理仕建议在自建时要重点关注以下几点：

1. TMT企业具有办公人员密集、空间密度大、办公时间长、高度倚赖网络和数据机房设备等特点，因而对消防疏散、出口宽度、垂直运输、机电/水/风/电容量、承重荷载、餐饮娱乐功能配套等建筑和设施指标要求都高于其他行业，应提前规划、设计和预留；
2. 大部分TMT企业组织架构变化频繁，使其在部门间的办公空间和设施配置上也要随之变动，建议企业在空间布局、间隔等设计和规划上要充分考虑灵活性，可通过标准化、模块化配置，对需求变化及时反应；
3. 自建办公比一般室内装修工期时间更长，流程更复杂，工作范围更广，报批报建节点更多，如前期的土地/规划手续、大市政条件、建筑设计，中期的土护降、建筑结构、外立面、机电、装饰装修工程等，后期的调试运行、各项竣工验收手续、项目移交、运营筹备等，在安全、质量、时间、成本、供应商管理时要平衡综合考虑，需要既了解TMT企业办公需求又熟悉土建工程的专业项目管理机构进行统筹、协调；
4. 政府对建筑工程的环境相关因素，包括环保措施、安全文明施工、劳务、能耗、用材等等标准的监管要求在不断提升，是工程尽职调查和可行性研究的必修课题，在这些方面的技术投入对工程实施、审批和项目交付、运营都有帮助。

图表14：近年主要TMT自建办公项目

数据来源：世邦魏理仕研究部，2021年11月

企业	区域	建筑体量（平方米）	启用年份	建筑周期
百度	中关村软件园	9.2万	2009	2年
新浪	中关村软件园	13.2万	2016	3年
京东	亦庄	28.4万（一期） 6.5万（二期） 26.0万（三期）	2015 2020 预计2021	3年 3年 3年
腾讯	中关村软件园	33.4万	2019	5年
小米	上地	34.8万	2019	4年
好未来	昌平	12.8万	预计2023	3年
阿里巴巴	望京	47.0万	预计2024	5年

跨界融合

传统行业数字化升级

数字技术的应用、创新日益推动传统行业产出和效率的提升，其中服务业在三大产业中是产业数字化发展最快的领域：据中国信息通信研究院统计，2016-2020年服务业数字经济增加值占行业增加值比重从29.6%上升至40.7%。越来越多的传统行业企业将数字化人才队伍的建设作为提升竞争与发展软实力战略的重点。为了吸引数字化人才和提高他们的工作产出，传统行业开始在打造办公环境上借鉴TMT企业，金融是其中的代表和领先行业。

根据有相关统计的12家头部银行所披露的数据，其金融科技从业人员数量达1,200人至35,000人不等，占比基本在2-8%之间，其中多家已设立金融科技专职子公司，其人员规模也需要大体量的集中办公空间支持。世邦魏理仕统计，其中有8家在北京设有金融科技子公司，其办公地点全部位于金融总部以外。租赁空间可得性和成本是具体选址时共通的考虑因素；与总部之间通达便利是重要的加分项，但并不是必选项；另外，该类子公司一般对数据中心、服务器等有较高的配置要求，因此供电系统的可获得性和稳定性是核心技术指标；而对其他室内设计、硬件等指标的要求则尚未表现出和传统金融业务部门明显的区别。

未来，随着金融科技职能在大型金融机构组织内部的强化，其房地产策略相对传统业务将体现更大的独立性。金融机构办公场所策略需要更具兼容性，以照顾数字业务部门的差异化需求。

数字化生产方式推动了以金融为代表的传统服务行业的办公空间需求扩张，也加速了零售物业空间使用的结构性重整。世邦魏理仕近期报告《数字时代零售银行房地产变革》总结，随着线上支付、营销、客服渠道的拓展，金融机构进一步整合零售网点，提供基础服务的传统网点数量整体缩减，而强调顾客体验感的大型旗舰店、强调客户关系维护的投资顾问服务中心、为高净值客户提供定制化服务的私人银行分别在城市级核心商圈、居民或商务人口集中区、高端商场和机场等地布局。世邦魏理仕建议金融机构将选址目标集中于优质地段，尤其是对目标客群有强大聚客能力的成熟物业；同时通过在设计、功能等方面与金融服务以外的生活方式跨界融合，为顾客打造在线上渠道无法实现的消费场景，提供线上线下结合的全渠道服务体验。

图表15：主要金融机构金融科技人员数量及选址地点

银行名称	2019年全国金融科技人员数量	占全行员工比例	金融科技子公司名称	选址地点
工商银行	34,800	7.8%	工银科技	奥体
中国银行	7,982	2.6%	中银金融科技	石景山
建设银行	10,178	2.8%	建信金融科技	丽泽
农业银行	7,351	1.6%	农银金融科技	通州
平安银行	7,500 (含外包)	21.9%	金融壹账通	燕莎
民生银行	未披露	未披露	民生科技	东城
华夏银行	未披露	未披露	龙盈智达	CBD
北京银行	未披露	未披露	北银科技	通州

数据来源：普华永道《中国金融科技调研2020》，世邦魏理仕研究部，2021年11月

联系我们

研究部

谢晨

中国区研究部
负责人

sam.xie@cbre.com

苏丹

华北区研究部
副董事

dancy.su@cbre.com

潘欣蕊

华北区研究部
助理经理

katie.pan@cbre.com

孙祖天

华北区研究部
负责人

tin.sun@cbre.com

陆佳莹

华北区研究部
助理经理

kelland.lu@cbre.com

业务线

刘焕丽

华北区
董事总经理

christina.liu@cbre.com

张冀苏

华北区交易服务 | 办公楼 | 租户部
负责人

rayman.zhang@cbre.com

王一茜

华北区交易服务 | 办公楼 | 业主租赁部
负责人

abby.wang@cbre.com

纪刚

华北区投资及资本市场部
负责人

grant.ji@cbre.com

宋海燕

华北区交易顾问京西办公室
负责人

linda.song@cbre.com

古城

华北区项目管理部
负责人

charles.gu@cbre.com