

| 未来城市

互联网“退热”之下，中关村何以“保温”？

由孙祖天，苏丹撰写

谈及中国科技行业的变迁，没有办公区域能比中关村更具代表性。仅在三年前，这个舞台的主角还是互联网“大厂”，它们在办公选址时需求体量大，市场可选机会少，所以核心诉求是“快”，询盘、锁定、谈判、签约、入驻一气呵成，雷厉风行；如今，中型企业的崛起重新定义了租赁市场的格局，它们选址要求更注重品质，而市场选择空间增多，业主在租赁条件上更灵活，也为这些企业货比三家、精挑细选创造了条件。

中关村被称为“中国硅谷”，一直是北京乃至全中国的科技中心。由于可开发土地稀缺，中关村自2008年以后长期处于优质写字楼供不应求的状态，不少租户转而在区域内的低品质楼宇布局，也有部分大体量的TMT头部企业往其他商务区或外围的园区市场搬迁或设立分部。

然而，从2021年末开始，中关村“一房难求”的供需局面出现转折，因经营调整或整合至自用楼宇，TMT头部企业新租需求显著放缓，在中关村整体新租面积的占比在2021年可达20%以上，2022-2023年下降至3%左右；同时腾退大量租赁空间，据不完全统计，过去两年共为优质写字楼带来超过10万平方米的空置面积。

正当市场担心中关村将从此一蹶不振，产业变革在冲击“中国硅谷”传统基本盘的同时又为之带来焕新契机。从行业结构看，2021年中关村15%的新租面积来源于“互联网+”赛道，这一比例到2023年下降至4%，取而代之的企业软件、大数据、人工智能、芯片半导体等“硬科技”赛道从同期的25%上升至34%。由于“硬科技”的专业门槛更高，对学术和研发机构资源依赖度更大，因此对顶尖高校云集的中关村有更大的粘性，租户跨区外迁或外溢的活动明显减少。2023年中关村72%的新租面积需求来自区内扩租或搬迁。另一方面，由于“硬科技”企业高端人才更密集，其对办公品质的要求也更高，甲级楼宇新租面积在中关村整体的占比从2021年的22%上升至2023年的42%。

2023年“硬科技”企业在
中关村新租面积占比

34%

2023年区内搬迁活动在
中关村新租面积占比

72%

2023年甲级楼宇在中关村
新租面积占比

42%

前期头部企业腾退的优质办公空间，加上城市更新而回升的新增供应，恰为新兴企业提供了更充裕的选择。租金快速回调，和其他区域的租金差距有所收窄，也是吸引中关村租户回归区内的重要因素。

2023年9月，北京市发布《促进未来产业创新发展实施方案》，中关村所在的海淀区提出了未来信息、未来健康、未来材料和未来空间等重点发展产业领域。2024年2月，海淀区出台“支持创新创业服务平台发展十五条措施”，打通源头创新转化“第一公里”，打造中关村高能级创新创业服务体系。中关村凭借多年建立的软实力，为未来产业的融资、招聘、学术交流、业务协作、技术研发等活动提供了丰厚的土壤，同时也需要开放的、功能复合的优质办公空间支持，以创造更多新产业的生态。寻求和开发替代互联网的“可再生能源”，以驱动办公需求引擎，中关村已迈出坚实的一步。

图表1：中关村重点发展的未来产业



图表2：中关村未来产业发展驱动要素



信息来源：政府公开信息，世邦魏理仕研究部整理