

FIGURES | 北京 | 2024年第一季度

写字楼业主发力维持租户稳定性 消费市场表现向好推动零售物业租金回升

+5.2%	+2.6%	+9.4%
GDP	社零总额	固定资产投资
(2023年全年, 同比变化)	(2024年1-2月, 同比变化)	(2024年1-2月, 同比变化)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 北京统计局, 2024年4月

内容提要

- 写字楼:** 位于非集中商务区西直门的一个新项目竣工交付。业主发力维持租户稳定性, 新租总面积下降, 且搬迁仍是主流。大面积退租减少, 净吸纳量环比增加两倍。租金加速下行, 甲级租金跌幅在近七个季度内首次超过乙级。
- 零售物业:** 改造更新项目王府井喜悦重装开业, 同期次级商圈一座购物中心和一座百货停业。多个购物中心加大餐饮招商力度以提升客流。春节假期零售及旅游消费呈现爆发式增长, 推动租金回升, 增长的主要为位于CBD、王府井及三里屯等核心商圈的优质项目。
- 仓储物流:** 顺义竣工一座仓储物流项目。净吸纳量近十个季度首次为负。第三方物流、制造业租户京内搬迁、外迁、退租普遍。租金水平自2010年以来首次走低, 其中平谷大幅调整。由于价格及区位的综合优势, 廊坊新租需求表现优于北京及天津。
- 商务园区:** 顺义小独栋办公新项目入市。研发制造用途产品表现领先, 其中小独栋物业尤其突出。医药及生命科学季内新租需求跃居首位。租金大幅调整后的上地和中关村软件园吸引TMT企业迁入。泛中关村集群租金下调领先, 生命科学专项园区维持平稳。
- 物业投资:** 季度共录得九笔交易, 办公板块成为最活跃的交易板块, 贡献金额最大的两笔交易均为险资机构投资者从地产基金手中购得位于核心地段的写字楼。私人和企业投资者青睐核心位置、标识性强、中小总价和体量的零售物业和酒店。写字楼资本化率再度走扩。

图表1: 季度回顾

写字楼	环比	年初至今	同比
租金	-2.0%	-2.0%	-6.2%
空置率	+0.3百分点	+0.3百分点	+2.9百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	+0.5%	+0.5%	+1.1%
空置率	-0.3百分点	-0.3百分点	-1.0百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.4%	-1.4%	-0.9%
空置率	+1.4百分点	+1.4百分点	+0.8百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-0.8%	-0.8%	-3.5%
空置率	+0.8百分点	+0.8百分点	+3.4百分点
物业投资	环比	同比	年初至今总额同比
总额	+24.3%	-7.0%	-7.0%
内资	-21.9%	-1.8%	-1.8%

注: 写字楼租金为成交面价, 按建筑面积计算, 不含物管费含税, 加权平均; 零售物业租金为购物中心首层固定报价, 按使用面积计算, 不含物管费含税, 简单平均; 物流设施租金为报价, 按建筑面积计算, 含物管费不含税, 加权平均; 商务园区租金为报价, 按建筑面积计算, 含物管费含税, 加权平均; 投资额包含所有超过1000万美元的商业地产交易, 且不分整租、部分所有权或散售(住宅及土地未列入)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

写字楼市场



业主发力维持租户稳定性

北京写字楼市场2024年第一季度仅有一个新项目竣工交付，该项目位于非集中商务区的西直门，交付时已取得了15%的预租率。

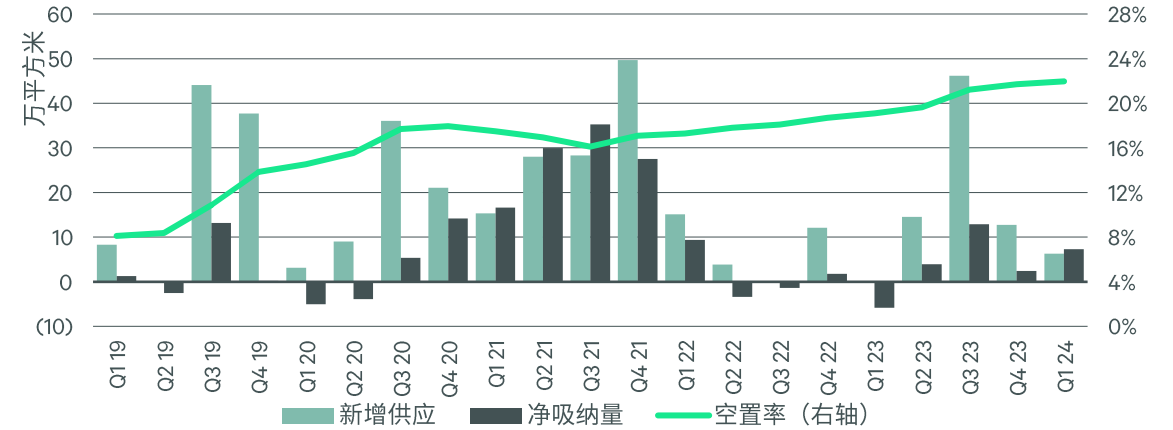
本季度，业主发力维持租户稳定性，在租金和软性服务等方面提供多重激励举措以提升续租的成功率。受季节因素影响，新租交易总面积环比下降。在新租交易中，搬迁活动依然是主流，占交易总面积超四分之三，大部分来自市区优质写字楼以外的楼宇。其中，CBD、奥体和丽泽来自集中商务区以外的搬迁需求，以及中关村来自本区低品质楼宇的升级搬迁需求最为活跃。从行业看，在保险和基金类租户整合搬迁助推下，金融重回新租需求之首，面积占比达31%；TMT以21%的新租面积占比位居第二，主要受2000平方米以下小面积的应用软件、云计算和大数据等搬迁需求驱动；消费品制造业因季内录有大面积的升级搬迁交易，占比攀升至第三位。

租金加速下行，甲级降幅超乙级

本季度大面积退租情况逐渐减少，全市净吸纳量环比增加两倍达7.3万平方米。中关村、奥体等科技中心，以及丽泽、通州和石景山等新兴商务区，受益于租户换迁意愿的增强，季内净吸纳量均超过一万平方米。整体空置率受新增供应影响，环比小幅抬升0.3个百分点至22.0%。全市平均租金面价加速下行，同样环比下降2.0%至每月每平方米283.3元，其中王府井、CBD、金融街、望京、燕莎等区域跌幅靠前。与此同时，面对市场对优质租户的激烈竞争，部分标杆楼宇希望通过降租获得更大的主动权，使得甲级租金跌幅在近七个季度内首次超过乙级。

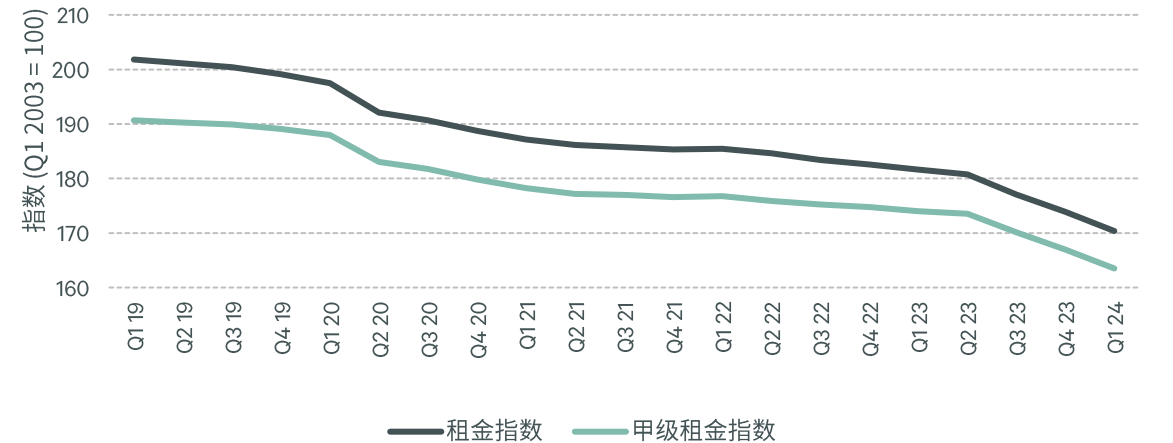
未来六个月，预计全市无新增项目入市，租户的选址机会将主要集中于存量楼宇。短期内，业主对需求存量的竞争将推动甲乙级写字楼租金均出现下调，也使得甲乙级共同构成的优质写字楼市场相对低品质办公空间的性价比优势更趋突出，并从中吸引更多有提质增效需求的租户搬迁入驻。长期看，北京市政府近期出台的促进创业带动就业行动、高精尖和中小企业发展资金实施指南等政策有望提振企业信心，推动年内需求复苏和空置去化。

图表2: 写字楼供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

图表3: 写字楼市场租金指数



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

零售物业市场

净吸纳量
▼ -8,500 平方米

空置率
▼ -0.3百分点 季度环比

平均租金
▲ +0.5% 季度环比

品牌迭代升级刺激客流增长

2024年第一季度，北京零售物业市场改造更新项目王府井喜悦重装开业，同期次级商圈一座购物中心和一座百货停业，项目内品牌同时撤出导致净吸纳量为负。受益于部分前期高空置项目完成品牌调改，全市空置率环比小幅回落0.3个百分点至7.7%。

本季度多个购物中心加大餐饮招商力度以提升客流。由大众餐饮、烘焙甜品及茶饮果汁为代表的餐饮业态继续领跑，占据总新开店铺数量的42%，包括湖北菜“楚采”及东南亚料理“曼奈·肉桂厨房”、甜品首店“The Roll’ ING瑞士卷”、连锁咖啡茶饮库迪旗下新产品线“茶猫”和喜茶首家黑金店等。其次，服饰鞋包等零售业态保持稳定的扩张节奏并占据总新开店铺数量的27%，核心商圈标杆项目由于客流转化率较高而更受新进入北京市场的零售品牌青睐，如中国首家安踏作品集白标店、潮流女装One Moment首店、户外国际品牌Peak Performance分别入驻三里屯太古里南区、朝外THE BOX B和朝阳大悦城。

消费市场表现向好推动租金回升

北京春节假期零售及旅游消费呈现爆发式增长，随着消费者信心的逐步提升，多个项目通过引入首店、店铺升级、场景打造、主题消费等方式成功提升客流量与自身品牌号召力。全市购物中心首层平均租金同样环比上涨0.5%至每天每平方米32.6元，增长的主要为位于CBD、王府井及三里屯等核心商圈的优质项目。

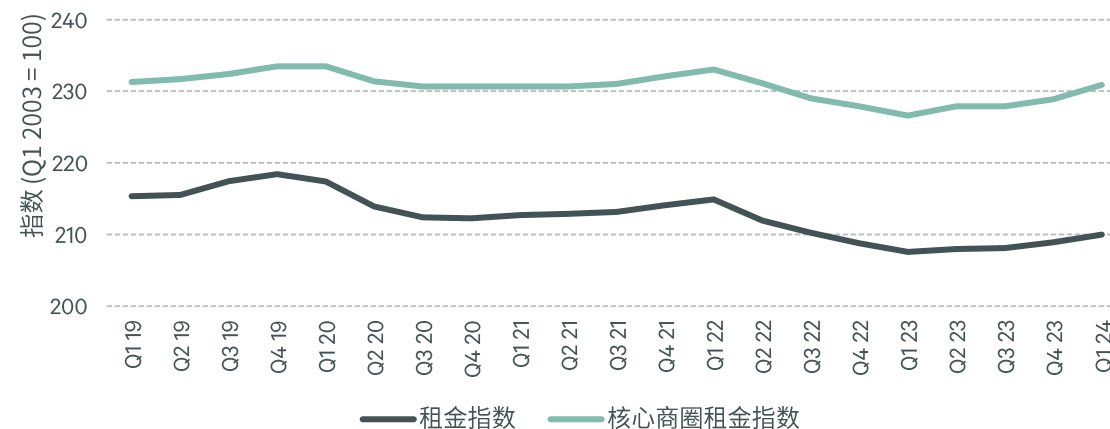
未来六个月，将有多家头部商业地产开发商项目在非核心商圈陆续亮相，如昌平超级合生汇、通州万象汇、西北旺万象汇等；同期三里屯T+MALL、西单连廊等传统商圈改造升级项目亦将有序进行。年初北京市商务局在《北京培育建设国际消费中心城市2024年工作要点》中指出，要大力推动新商圈建设和老商圈改造提升，并加快打造一批消费标杆项目。北京零售物业市场格局将逐步优化与外延，并进一步形成多中心消费圈。结合区域与客群特点，对品牌精准定位，是各商圈及项目取得差异化和市场竞争优势的关键。

图表4：零售物业主要新项目和品牌开业情况

新开业项目名称	子市场	商业建筑面积（平方米）	开发商
王府井·喜悦	王府井	78,000	王府井百货
新入驻品牌	业态	项目名称	子市场
派品厨房	烘焙甜品	蓝色港湾	燕莎
One Moment	潮流服饰	朝外THE BOX B	东城其他
安踏作品集白标店	运动休闲	三里屯太古里南区	三里屯
Delvaux	奢侈品	王府中环	王府井
楚采	餐饮	朝阳大悦城	其他
茶猫	茶饮果汁	朝阳合生汇	CBD外围
COLNAGO自行车	生活方式	来福士	东城其他

数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

图表5：购物中心首层租金指数



注：核心零售商圈为CBD、王府井、三里屯、西单
数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第一季度

仓储物流市场

净吸纳量
-18,700平方米

空置率
+1.4个百分点 季度环比

平均租金
-1.4% 季度环比

北京需求及租金同步调整

2024年第一季度，北京顺义竣工一座仓储物流项目，带来3.9万平方米的新增供应。季内净吸纳量近十个季度首次为负，录得-1.9万平方米，全市空置率环比上浮1.4个百分点至16.4%。第三方物流、制造业租户由于降本增效或自身业务收缩导致的京内搬迁、外迁、退租等现象日益普遍，市场竞争压力日趋明显。以医药、汽配为代表的制造业超过第三方物流成为本季新增需求主导，占据总新租面积的42%，离市区更近的大兴京南、顺义空港、经开区表现相对活跃。

北京长期处于高位的租金水平自2010年以来首次走低，平均租金同样本比环比下降1.4%至每月每平方米56.5元，其中平谷大幅调整，可租赁空间较充裕的顺义其他、通州、大兴京南等子市场亦有小幅下滑，而顺义空港、马驹桥等刚需型核心市场则相对稳定。

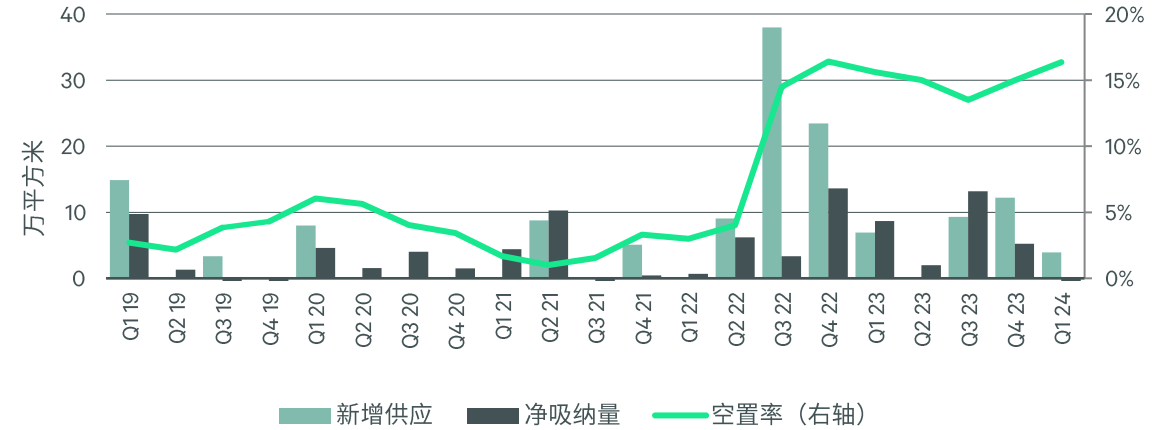
环京市场廊坊需求表现优于天津

廊坊本季度固安、广阳经开区有新增项目交付，共计20.7万平方米。由于价格及区位的综合优势，廊坊新租需求表现优于北京及天津，以供应链及合同物流企业为代表的第三方物流成为需求主力，占总新增租赁面积的45%，其次是批发零售及本地制造业。季内净吸纳录得16.9万平方米，由近京子市场固安领跑。全市空置率环比下滑1.6个百分点至50.2%。租金加速下行以刺激市场活力，其中高空置外围子市场降幅较高。

天津本季度于武清、宁河交付三个高标仓储项目，共计31.7万平方米。受本地消费动能不足拖累，整体新增需求表现低迷，仅北辰、宝坻、滨海新区有去化，季内全市净吸纳量录得-2.2万平方米，空置率环比上浮3.2个百分点至36.5%。各子市场租金皆有不同程度下滑。

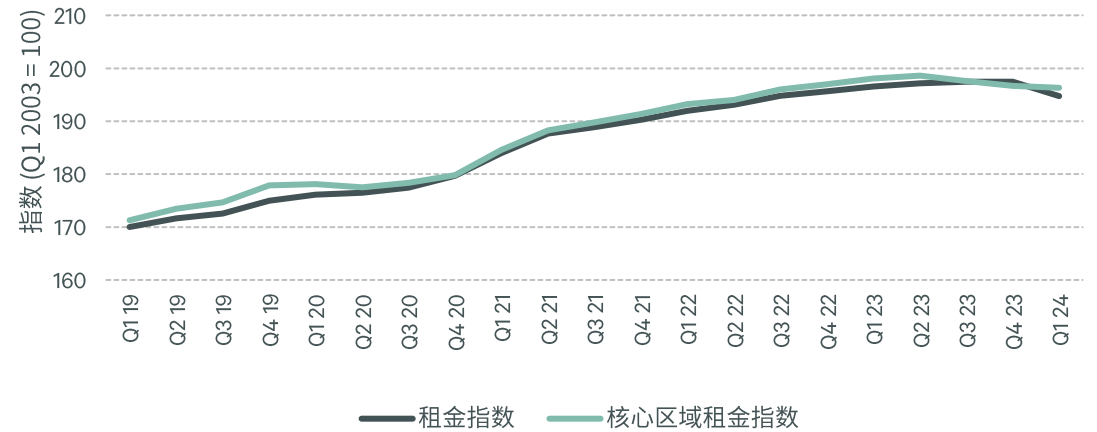
未来六个月内，北京预计将有38.9万平方米的新增项目交付，大部分位于平谷马坊，同期廊坊、天津仍有大量空置面积可供租户选择，将推动北京租户仓储布局策略和业主租赁策略进一步调整。季内北京市政府适时推出外贸提质增效和直播电商高质量发展政策，一方面对物流的精细化和专业化提出更高要求，另一方面也为高标仓的去化创造利好。

图表6: 物流设施供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

图表7: 物流设施市场租金指数



注: 核心物流区域为顺义空港、通州马驹桥、大兴京南、大兴空港
数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

商务园区市场

净吸纳量
69,200平方米

空置率
+0.8百分点 季度环比

平均租金
-0.8% 季度环比

研发制造类产品表现领先

2024年第一季度，北京商务园区市场录得一个新项目约13万平方米交付，项目为顺义子市场核心区位的小独栋办公。

得益于产业类新租需求的持续释放以及大面积腾退现象的收尾，季内全市净吸纳量录得6.9万平方米，同比上涨30%。包含医药健康、新型生产制造园区在内的研发制造用途产品表现领先，其中小独栋物业尤其突出。而办公用途产品空置水平持续上行，主要受新增需求疲软、租户到期不续和腾退面积等因素影响。

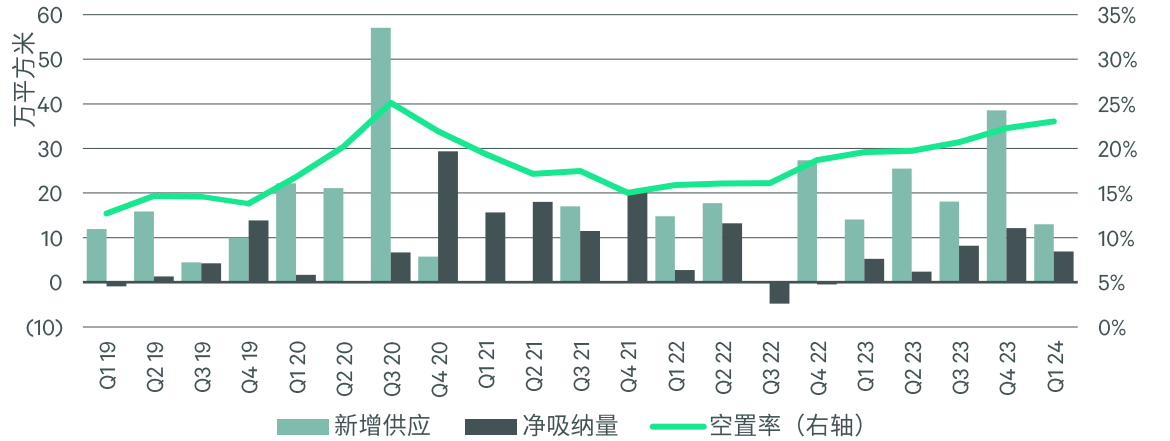
分行业看，以细胞、药械为代表的医药及生命科学季内新租需求跃居首位，占比达40%，去化大兴生物医药基地和亦庄经开区的研发制造类项目面积。租金大幅调整后的上地和中关村软件园吸引来自本区和临近区域的TMT企业迁入，推动TMT行业占全市新租需求的22%。3C电子产品在头部企业扩租需求驱动下占比达17%。另外，芯片制造类企业亦有表现，需求占比排名上升至第四达9%。

泛中关村集群加大租金下调幅度

租金继续在下降渠道，季内全市租金报价录得环比下降0.8%至每月每平方米155.8元，尤其以泛中关村集群租金下调领先。另外，热门板块生命科学专项园区季内租金报价同样本比维持平稳录得每月每平方米109.2元。

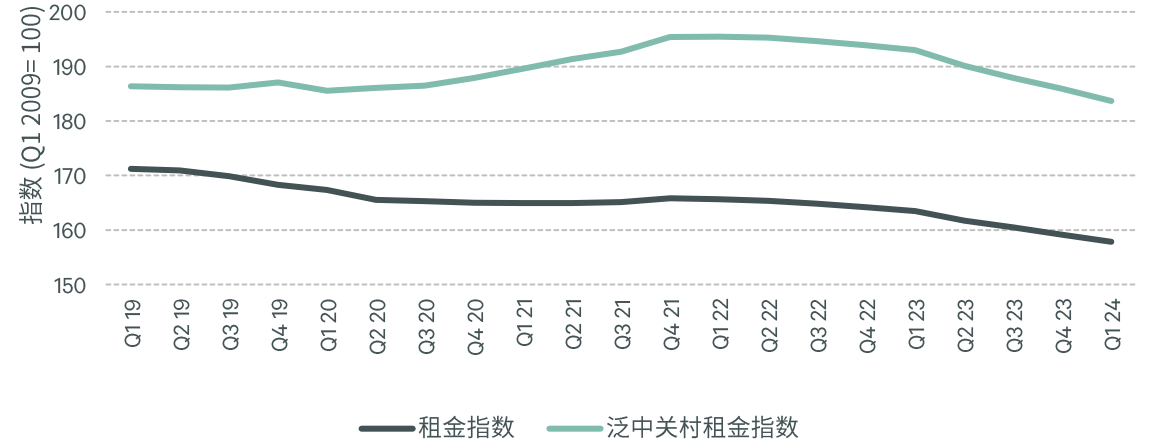
未来六个月，预计会有三个新项目共计体量21.1万平方米投入市场，新项目涉及中关村软件园、大兴和亦庄经开区，其中两个为研发制造用途，由于新增体量较小，该产品预计保持紧俏。开年北京市发改委发布的《北京市产业地图》进一步定义和深化各区对细分产业的布局，此外北京市政府陆续出台贷款贴息、保险补贴、奖励、拨款补助等资金支持政策，加速电子信息、新能源和智能网联汽车、医药健康、智能制造和商业航天等高精尖产业的落地，预计推动相关产业在商务园区市场释放更多生产、研发和办公的租赁需求。

图表8: 商务园区供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

图表9: 商务园区市场租金指数



注: 泛中关村商务园区为上地、中关村软件园、北清路、东升
数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

物业投资市场

成交总额
+24% 季度环比

成交笔数
9笔

机构投资者布局核心区写字楼

2024年第一季度，北京物业投资市场交易一共录得九笔交易，共计交易总额64.5亿元，环比上涨24%，同比下降7%。

本季度办公板块一共录得五笔交易且金额占比超过70%，成为最活跃的交易板块，贡献金额最大的两笔交易均为险资机构投资者从地产基金手中购得位于核心地段的写字楼。友邦保险以24亿元购入位于CBD的凯德星贸项目95%股权，卖家凯德集团于2022年通过法拍购得项目并在升级改造后退出，而买家友邦保险通过此次收购实现了投资兼自用的双重目的。长城人寿则以10.2亿元购入同样经过地产基金改造增值的新街高和。该项目原为社区购物中心，2017年被高和资本购入后转型为精品办公综合体。

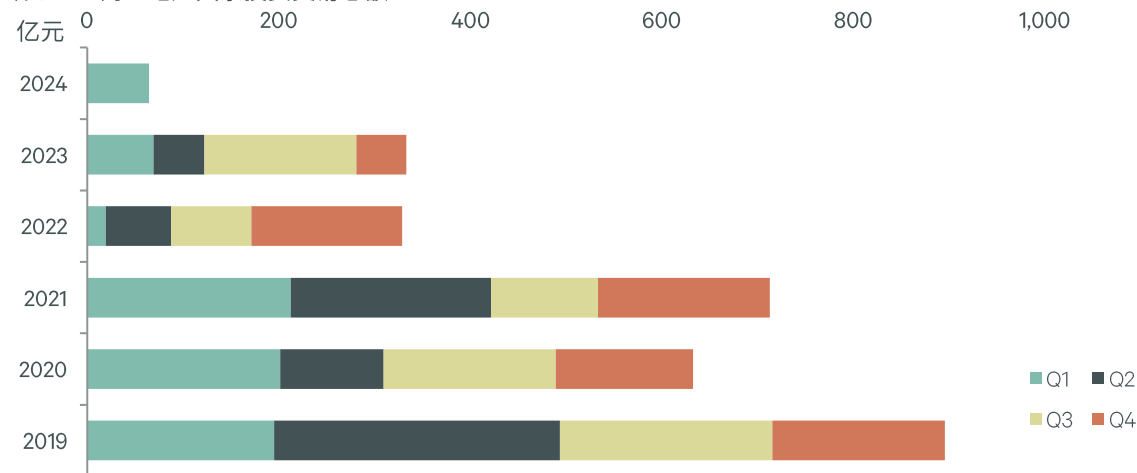
私人和企业投资者在市场资产价格松动的环境下，寻找高性价比的可投资资产，尤为青睐核心位置、标识性强、中小总价和体量的零售物业和酒店。如某财团以8.4亿元购入东三环紧邻CBD商务区的凯德双井购物中心，以及某私人老板以2.4亿元购入海淀某小区底商等。

写字楼资本化率再度走扩

本季度整体大宗交易量仍显平淡，尤其是投资型买卖活跃度远未恢复至疫情以前水平。写字楼板块在租赁基本面挑战下资本化率再度走扩，而零售和仓储物流板块得益于相对稳定的租赁表现以及C-REIT扩容的利好，季内维持平稳。

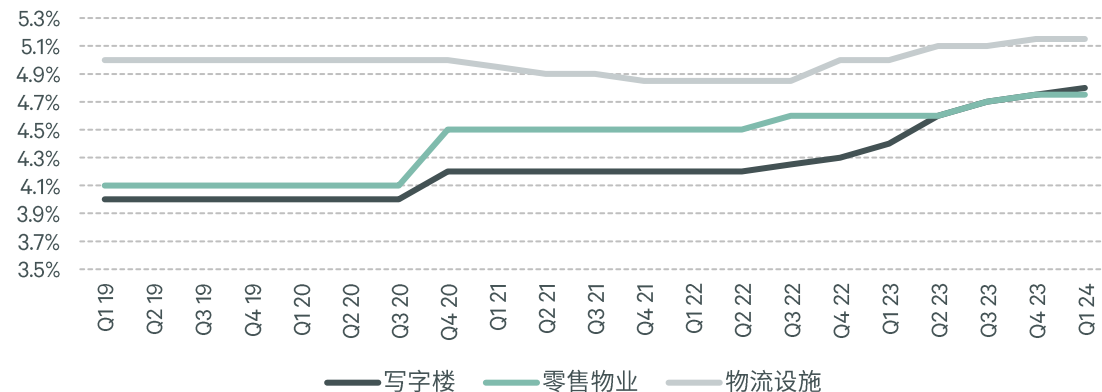
根据世邦魏理仕年初发布的《2024投资者意向调查》，租赁需求较弱和买卖双方对价格的预期差，是当前物业投资市场面临的主要挑战。投资者对资产价格的重新锚定会以租赁市场的筑底和明朗为前提，因此租赁稳定且价格有较大优势的写字楼，以及基本面稳步修复的零售物业、酒店、长租公寓等板块有望年内率先发力并有更多交易落地。

图表 10: 商业地产大宗投资交易总额



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

图表 11: 北京资本化率



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第一季度

研究部

谢晨
研究部负责人，中国区
Sam.xie@cbre.com

孙祖天
华北区研究部负责人
Tin.sun@cbre.com

苏丹
华北区研究部副董事
Dancy.su@cbre.com

陆佳莹
华北区研究部经理
Kelland.lu@cbre.com

潘欣蕊
华北区研究部助理经理
Katie.pan@cbre.com

业务线

刘焕丽
华北区董事总经理
Christina.liu@cbre.com

世邦魏理仕办公室

北京公司
北京市朝阳区金和东路20号院
正大中心北塔29层

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。