

FIGURES | 北京 | 2024年第二季度

仓储物流市场空置率创历史新高 物业投资市场险资投资者积极布局

+6.0%	+1.0%	+11.1%
GDP	社零总额	固定资产投资
(2024年第一季度, 同比变化)	(2024年1-5月, 同比变化)	(2024年1-5月, 同比变化)

数据来源: 世邦魏理仕研究部, 北京统计局, 2024年7月

内容提要

- 写字楼:** 新租需求复苏进程缓慢, TMT企业新租需求有所增加, 金融行业相对稳健。CBD空置率在连续六个季度上升后首次下降, 而望京空置率环比降幅为各子市场中最大。部分高租金定位楼宇和区域, 或者老旧楼宇及其集中区域去化困难, 租金跌幅靠前。
- 零售物业:** 三个新项目启幕且都位于非核心区域。定位大众市场的零售和餐饮成为短期内需求主力。业主方对于高端定位、高租金品牌的招商过程受阻。部分原本租金水平较高的项目在引入同品质或高品质业态补位上遇到困难, 故此租金灵活度加大。
- 仓储物流:** 平谷及大兴空港共交付三个高标仓储物流项目。租户自身业务量和利润率收缩而导致的退租及降级搬迁屡屡发生, 连续两个季度净吸纳量录得负值, 全市空置率攀升至历史最高点。由于缺乏承租能力较强的租户, 所有子市场租金走低。
- 商务园区:** TMT新租活动超七成来自项目或子市场之间的搬置换需求, 医药研发企业需求放缓。泛中关村集群业主继续加大租金降幅, 生命科学专项园区在面积腾退、新租放缓的双重压力下, 租金回落。
- 物业投资:** 险资机构投资者继续积极促成交易落地, 季内金额最大的三笔交易均为险资投资者从开发商手中购得优质资产。企业和个人买家对投资机会越发谨慎和挑剔, 但对优质法拍项目保持重点关注。

图表1: 季度回顾

写字楼	环比	年初至今	同比
租金	-2.7%	-4.6%	-8.3%
空置率	-0.3百分点	0百分点	+2.0百分点
零售物业	环比	年初至今	同比
租金	0.0%	+0.5%	+0.9%
空置率	0.0百分点	-0.3百分点	-0.5百分点
物流	环比	年初至今	同比
租金	-1.9%	-3.2%	-3.1%
空置率	+7.0百分点	+8.4百分点	+8.4百分点
商务园区	环比	年初至今	同比
租金	-1.4%	-2.2%	-3.8%
空置率	+0.1百分点	+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	+87.4%	+127.4%	+51.3%
内资	+176.2%	+110.5%	+61.4%

注: 写字楼租金为成交价, 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年第二季度

写字楼市场



CBD和望京去化改善较明显

2024年第二季度，北京写字楼市场未录得新项目入市，上半年市场新增供应有限，同比下降57%。新租需求复苏进程缓慢，尽管本季度新租交易总面积环比提升30%，但上半年整体的新租交易数量和总面积同比分别下降15%和8%。新租交易中，依然有超七成的活动来自于搬迁，租户以迁往同区或邻近子市场为主，而CBD、望京、中关村、奥体及丽泽等区域成为换租需求的主要承接地。扩租需求未见改善，租户保守谨慎态度持续。从行业看，TMT企业新租需求有所增加，主要由软件开发、大数据及电信通讯类需求驱动；金融行业相对稳健，其中基金、金融科技等需求微增，但保险、证券需求放缓；专业服务业的律所、咨询类企业升级换迁活动持续，需求主要落位在区位和配套较为完善的核心商务区；新能源、水电等公共事业类，以及消费品制造业租户升级需求稳健，跻身前五大行业。

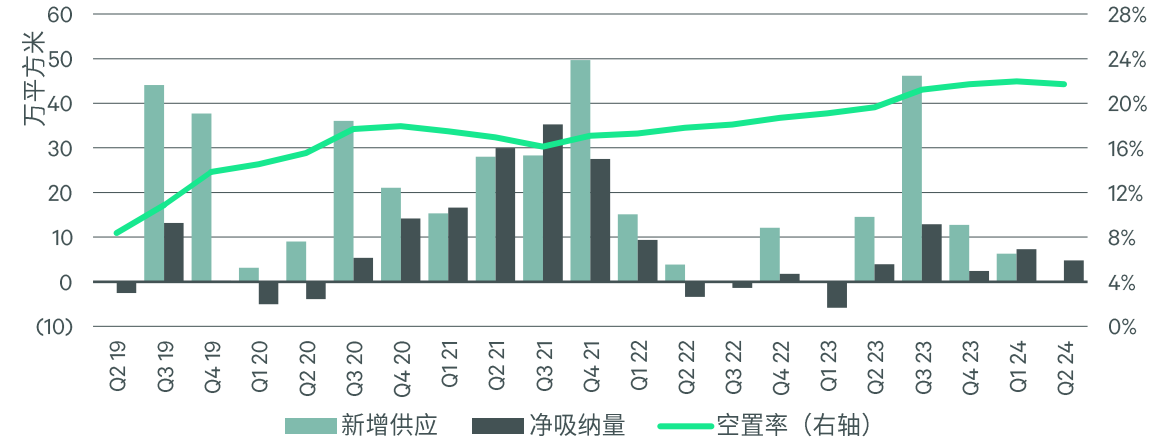
由于大型企业大规模退租现象较去年同期有所减缓，上半年全市净吸纳量同比回升，录得12.1万平方米，在升级换迁需求的带动下，甲级贡献率高达84%。整体空置呈小幅回落态势，受益于个别大面积需求的落位，部分子市场去化情况有所改善，其中CBD空置率在连续六个季度上升后首次下降，而望京空置率环比降幅为各子市场中最大。通州、王府井、东二环、燕莎及金融街区域受企业整合至自用楼宇、缩面积或迁出所带来的退租影响，空置率出现不同程度增幅。

高租金定位和老旧楼宇租金跌幅靠前

市场各区域和各级别楼宇租金普遍下行。在租户降本增效的租赁策略诉求下，部分高租金定位楼宇和区域，或者老旧楼宇及其集中区域去化困难，租金跌幅靠前。全市平均租金面价同样本比环比下跌2.7%至每月每平方米275.8元。

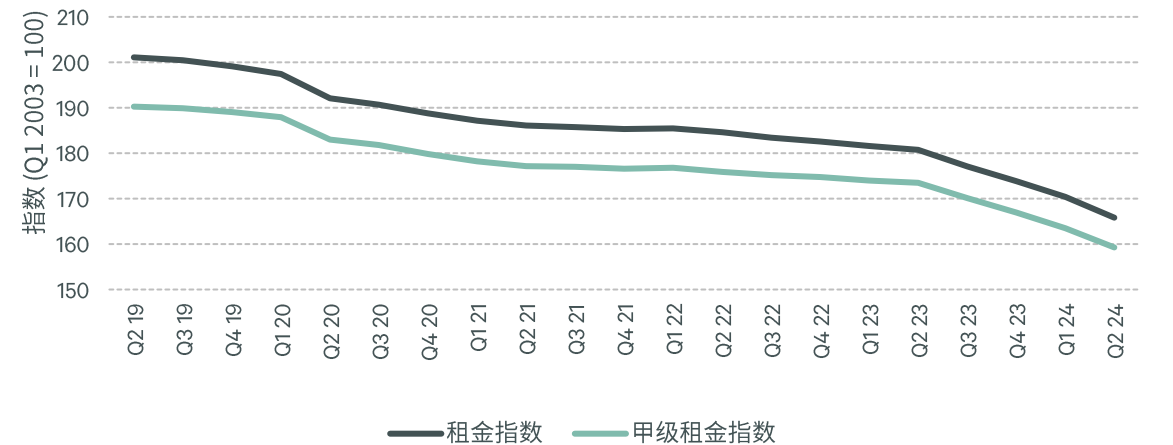
下半年，预计三个项目近26万平方米的新增供应将会在丽泽和通州等新兴区域交付，此外全市还会有个别改造项目陆续完工入市，整体空置率或将小幅上升，租金将持续下行。面对更有利的选址环境，当前租户并非以租赁成本为单一考量因素，而是对区位交通、楼宇硬件、可持续性、物业管理、特殊功能配套、交付时间与便捷性、租约和使用灵活性等诸项条件都提出了更高要求。在此情况下，本身具有品质优势的楼宇加之租金折让的努力，更容易在去化表现上体现积极效果；而其他楼宇除了发挥成本优势，也不能忽视在软硬件的品质表现上补齐短板。

图表2: 写字楼供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

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年第二季度

零售物业市场

净吸纳量
362,800 平方米

空置率
0.0百分点 季度环比

平均租金
0.0% 季度环比

大众消费主导需求

2024年第二季度，北京零售物业市场迎来西北旺万象汇、昌平超级合生汇东区、北辰荟三个新项目共同启幕，且全部位于非核心区域，季末空置率环比持平在7.7%。

在消费降级的影响下，定位大众市场的零售和餐饮成为短期内需求主力。上半年以平价餐厅为首、烘焙甜品为辅的餐饮业态持续领航，合计占据总新开店数量的44%，如本季度网红甜品“酸奶罐罐”在西单大悦城、龙湖长楹天街、新中关购物中心等成熟商业体同步开店；上海饮品品牌Yee3（三号椰）分别在朝阳合生汇及朝阳大悦城开出首店及二店；来自日本的The Matcha Tokyo亦在国贸商城开出北京首店等。而茶饮果汁布局有所减弱。服饰鞋包以29%的新开店占比紧随其后，其中潮流服饰及运动户外保持良好的开铺节奏，如本季度美国年轻休闲品牌Hollister入驻王府井APM及蓝色港湾；户外运动鞋履Keen、蕉内最高级别形象店分别在朝阳合生汇开出新店；Lululemon在三里屯南区开出全新华北最大门店等。同时儿童教培及娱乐体验类、杂货礼品等生活方式业态有抬头趋势。新能源汽车赛道热度持续减弱。

高端业态招商难度加大

多个标杆项目披露端午期间客流有5-15%的同比增长。但消费降级下高承租能力品牌扩张谨慎，而存量项目品牌迭代大多以餐饮等高流量、高消费频次业态为主，且业主方对于高端定位、高租金品牌的招商过程受阻，全市购物中心首层平均租金同样环比止涨企稳在每天每平方米31.8元，出租率稳定、客群品质较高、对零售品牌吸引力较大项目推动王府井、三里屯等商圈租金稳中有升。而在CBD、东城其他、中关村等品牌调整或升级改造项目较多的商圈，部分原本租金水平较高的项目在引入同品质或高品质业态补位上遇到困难，故此租金灵活度加大。

下半年北京仍将有多家头部商业地产开发商在外围商圈开业，包括海淀大悦城、通州万象汇、丽泽16号、望京华彩万象汇等，有望助推全年新增供应逼近100万平方米，进一步完善区域商业品质。北京市商务局近期发布《促进多元消费业态融合高质量发展行动方案》，为商业体改造升级、挖掘新兴消费场景、培育出圈产品服务、优化特色商业环境等行动提供路径指引。

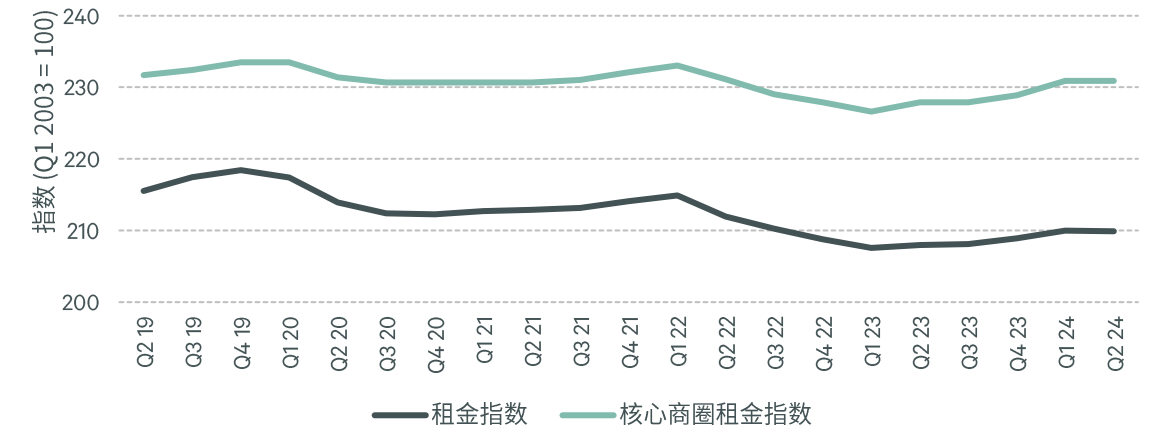
图表4：零售物业主要新项目和品牌开业情况

新开业项目名称	子市场	商业建筑面积（平方米）	开发商
西北旺·万象汇	其他	67,000	华润集团
昌平·超级合生汇（东区）	其他	270,000	合生创展
北辰荟	奥体	55,000	北辰集团

新入驻品牌	业态	项目名称	子市场
The Matcha Tokyo	烘焙甜品	国贸商城	CBD
YVMIN	珠宝首饰	太古里（南区）	三里屯
Carbonstar	运动休闲	朝阳大悦城	其他
观夏	美妆香氛	王府中环	王府井
同仁四季椰子鸡	餐饮	APM	王府井
Yee 3	茶饮果汁	朝阳合生汇	CBD外围

数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

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年第二季度

仓储物流市场

净吸纳量 ▼ -35,300平方米
 空置率 ▲ +7.0百分点 季度环比
 平均租金 ▼ -1.9% 季度环比

北京空置率创历史新高，租金止涨走低

2024年第二季度，北京平谷及大兴空港共交付三个高标仓储物流项目，带来共计29.3万平方米的新增供应，同时马驹桥交付一个自用高标仓。至此上半年总计新增33.2万平方米租赁高标仓，创历史同期的最高纪录，新增项目普遍去化艰难。以供应链及合同物流企业为代表的第三方物流成为上半年新增需求主导，占据总新租面积的54%，同比增长13%。由于租户自身业务量和利润率收缩而导致的退租及降级搬迁屡屡发生，上半年连续两个季度净吸纳量录得负值合计-5.4万平方米，全市空置率攀升至历史最高点23.4%。传统子市场顺义空港及通州活跃度较高。

北京长期处于高位的租金水平自年初以来连续下行，平均租金同样本比环比下降1.9%至每月每平方米54.1元，除平谷由于竞争压力较大、区位等原因下调较大外，由于缺乏承租能力较强的租户，其他所有子市场本季度也开始止涨走低，大兴空港、通州、顺义其他等子市场降幅相对明显。

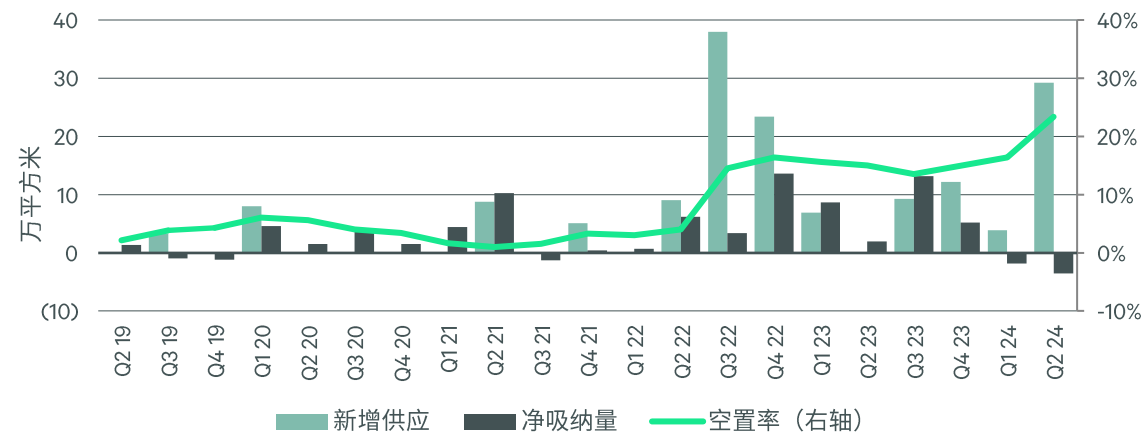
环京市场需求稳中有升

廊坊本季度仅北三县有新增项目交付，共计10.2万平方米。以供应链及合同物流企业为代表的第三方物流企业加快在有成本和区位综合优势的区域布局，上半年占总新租交易面积的50%，制造业需求亦呈上升态势，上半年占比达27%。上半年净吸纳量达35.1万平方米，由近京子市场固安领跑。全市空置率持续走低，租金仍然处于下行赛道，广阳经开区、北三县、固安、廊坊经开区等近京子市场问询和交易量较大，业主更有动力采取以价换量策略，租金降幅在各子市场中领先。

天津本季度仅津南有新增项目交付，共计6.0万平方米。需求在经历一季度低谷之后明显回暖，季内净吸纳量达17.5万平方米，武清、北辰、宝坻表现较好。空置率季末波动至35.0%，各子市场租金仍有不同程度下滑。

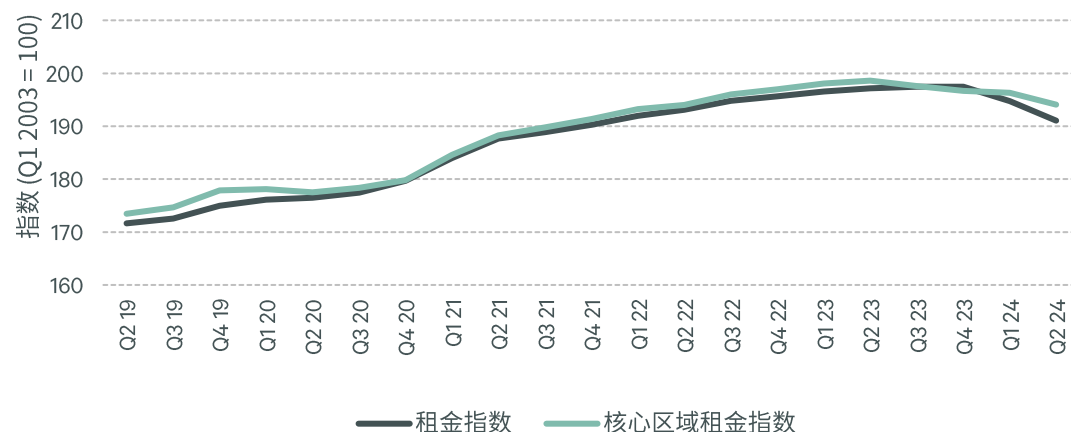
下半年北京都市圈整体供应暂时放缓，北京预计仅有8.0万平方米的新增项目在马驹桥交付，同期廊坊、天津亦将分别有35.7万及10.4万平方米的新增供应落在近京区域，共同为租户仓储布局策略提供更多丰富的选择。近期北京市商务局推出多项仓储物流基础设施设备与技术升级及改造支持政策，为促进商贸物流、冷链物流、农产品批发等需求创造利好，进一步助力首都仓储物流市场高质量发展。

图表6: 物流设施供求指标



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

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年第二季度

商务园区市场

净吸纳量
24,500平方米

空置率
+0.1百分点 季度环比

平均租金
-1.4% 季度环比

TMT搬迁活跃，医药健康扩增放缓

2024年第二季度，北京商务园区市场迎来大兴生物医药基地一个4万平方米的新项目交付，新项目由多个小独栋构成且定位一般研发办公用途。上半年累计新增面积同比下降57%录得17.0万平方米，均为以办公为主要用途的空间，去化表现受当前同质产品选择充裕的影响较大。

上半年全市净吸纳量合计9.4万平方米，同比增长23%，行业需求排名前三的TMT、医药及生命健康和能源及公共事业分别占新租面积的31%、28%和16%。但本季度去化表现较上季度有明显回落，尽管TMT表现活跃，但新租活动超7成来自项目或子市场之间的搬迁置换需求，对整体市场的去化贡献有限。同时医药研发企业季内面积缩减、腾退或搬迁现象也有所增加。能源化工类央企的升级搬迁扩租对本季净吸纳量贡献较大。

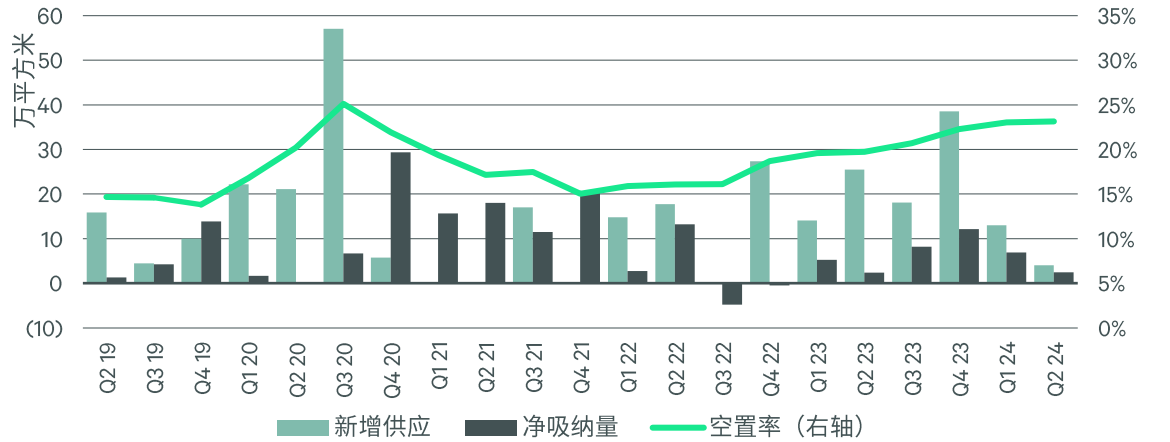
全市空置率环比上涨0.1个百分点至23.1%。其中，中关村软件园子市场以价换量策略取得成效，空置率环比下降5.7个百分点至20.8%；而北清路子市场同时受到TMT和医药研发相关企业腾退或迁出的影响，空置率环比攀升2.2个百分点至15.6%；得益于产业的规模化发展，亦庄经开区和大兴生物医药基地满足成果转化的研发制造空间持续去化，使得两个子市场上半年净吸纳量均超2万平方米。

办公用途项目租金加速下行，生命科学专项园区承压

全市商务园区租金报价同样本环比下降1.4%至每月每平方米153.3元。泛中关村集群业主继续加大租金降幅，同期同样本环比下降2.1%。而类办公需求相对疲软的电子城和顺义子市场上半年亦分别录得1.5%和2.7%的环比降幅。生命科学专项园区在二季度面积腾退、新租放缓的双重压力下，租金同样本环比回落0.8%，其中北清路子市场的生命科学园区二季度有明显下调。

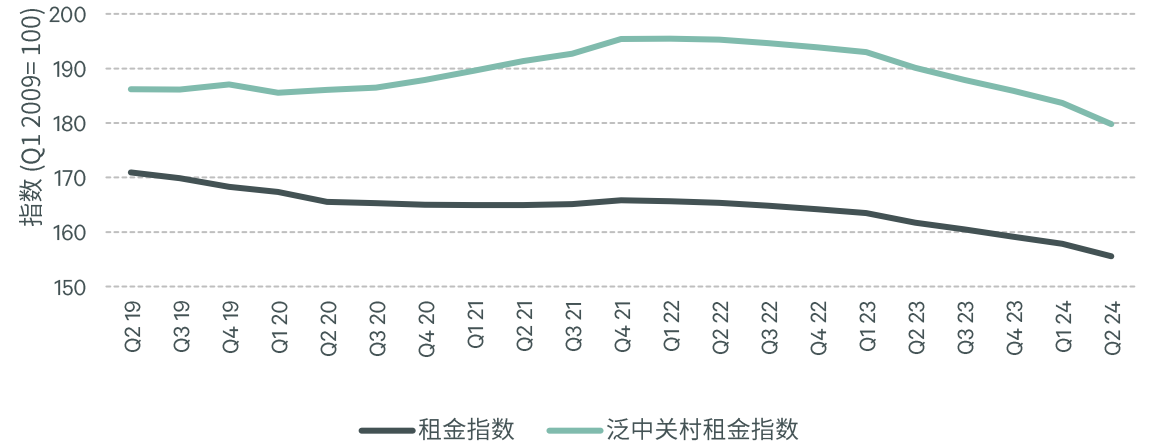
下半年，中关村软件园、亦庄和大兴子市场预计会交付三个新项目合计18.8万平方米面积，其中两个为生命科学专项园区，新项目均可同时满足企业办公、研发和轻生产的需求，对产业类租户吸引力较大。北京市最新印发《北京市加快医药健康协同创新行动计划（2024-2026年）》，将进一步推动生命科学专项园区的去化。

图表8：商务园区供求指标



数据来源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季度

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年第二季度

物业投资市场

成交总额
+87% 季度环比

成交笔数
8笔

险资投资者积极布局

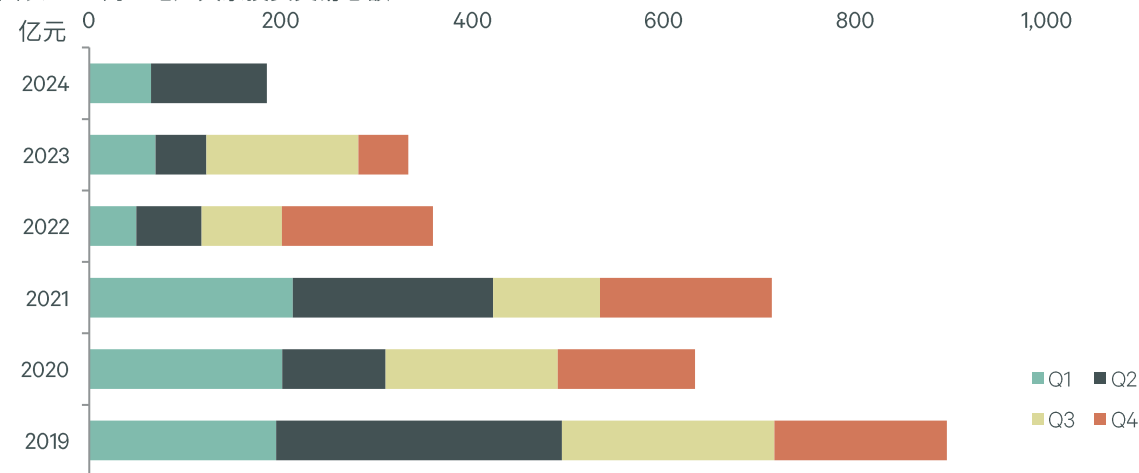
2024年上半年，北京物业投资市场共录得17笔交易，交易额同比上升51%达185.5亿元，其中二季度完成8笔交易共计121.0亿元，主要受两笔30亿元以上的非市场化交易带动，刨除这两笔成交，二季度及上半年市场活跃度恢复仍显滞缓。

险资机构投资者继续积极促成交易落地，季内金额最大的三笔交易均为险资投资者从开发商手中购得优质资产，即两笔综合体和一笔养老公寓，交易金额占比高达84%，推升上半年机构投资者交易额占比至73%。本季度最大的单笔交易来自新华保险接盘位于CBD商圈，集合写字楼、商业和酒店的核心资产。由远洋和太古地产联合开发的在建项目颐堤港二期被中国人寿和太古联合接手，其中中国人寿出资31亿元购得项目49.895%股权，继2022年颐堤港一期以后再次接盘远洋，而另一开发方太古地产则以9亿元的代价增持14.895%的股权。此外，中国人寿加速布局养老赛道，购入昌平北七家华润开发的悦年华养老社区，该项目定位高端创新型“持续照料退休社区”。上半年除了险资频频出手，企业和个人买家交易金额占比位居第二达19%，其中36%的交易额来自企业出于自用需求购入的办公类产品，而剩余的投资属性交易则以酒店和零售物业标的为主。但和去年相比，企业和个人买家对投资机会越发谨慎和挑剔，二季度交易额环比下降54%，但对优质法拍项目保持重点关注，在望京和海淀分别完成一宗办公和酒店的法拍交易。

各板块资本化率再度走扩

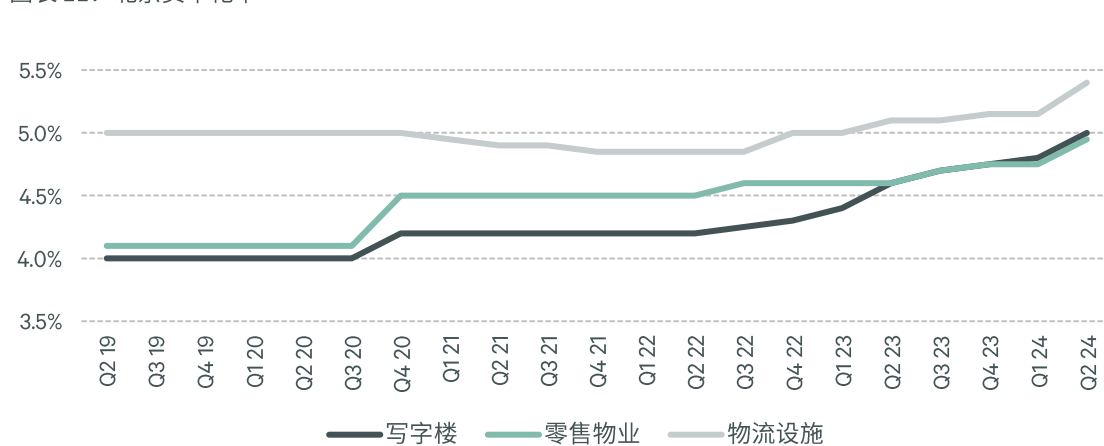
在可售优质资产增加和资产价格下行等因素推动下，备受投资者关注的北京核心区域资产上半年放量，交易金额占比达62%。二季度写字楼、零售以及工业物流租赁基本面恢复不及预期，叠加资本市场情绪仍保持相对低迷，前述板块资本化率再度走扩，而优质产业园区和长租公寓租赁，由于基本面相对稳定且受到REITs利好覆盖，受到投资者高度关注，未来买卖双方价格预期差缩窄，叠加更多优质资产投放到市场上，预计将加速交易落地。

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年第二季度

图表 11: 北京资本化率



数据来源: 世邦魏理仕研究部, 2024年第二季度

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。