



# 北京写字楼市场研究报告

——2015年第三季度



**2015年前三季度**，北京土地市场供应匮乏，加之禁限目录的出台，开发商对核心区地块的争夺更加激烈，同时也开始着眼于核心区周边新兴商圈的土地储备。**位于五环周边的石景山CRD商圈和通州核心区商圈成为各家开发商聚焦重点；尚未大规模开发的东坝商圈预计在未来5-10年随着第四使馆区的建设而发展愈加成熟，现在将是前期进行土地储备的最佳时机。**

随着人民币贬值、中国股市的振荡以及国内资本流出速度快速上升，中国房地产市场吸引外商投资愈加艰难。为此，中央六部门发文放宽境外机构投资中国房地产的限制，预计将对未来房地产市场带来利好影响。而政府对房地产市场的一系列政策扶持，加之新兴商圈陆续入市高品质散售物业，**北京散售市场交易愈加活跃，高品质商办物业量价皆呈持续上升趋势。**

以上观点基于本报告，从宏观市场、租赁市场、投资市场和竞品项目研究四个方面对北京写字楼市场进行分析得出，仅代表中粮广场对北京写字楼市场的初步判断。

# 目录



## 宏观市场

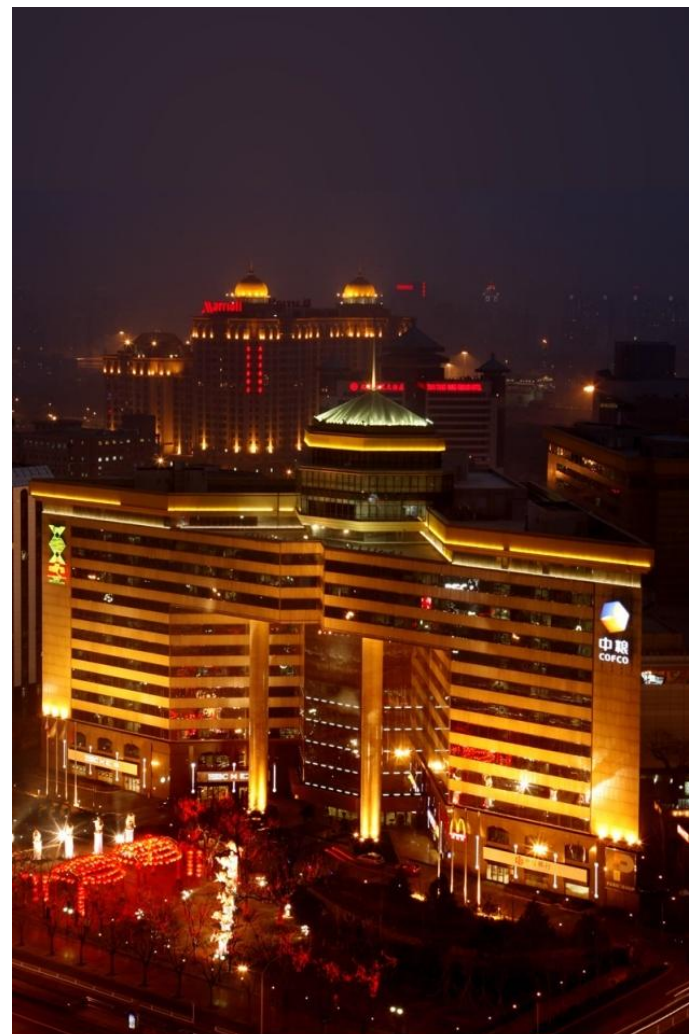
• 北京地区经济数据	06
• 北京市国内生产总值 & 增长率	06
• 北京市固定资产投资 & 房地产开发投资	07
• 中国CPI & 财新PMI	08
• 相关政策、规定、基础建设动态解读	09
• 小结	10

## 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



本报告中写字楼租赁市场数据范围为**北京甲级写字楼市场**。

## 报告中出现的指标定义：

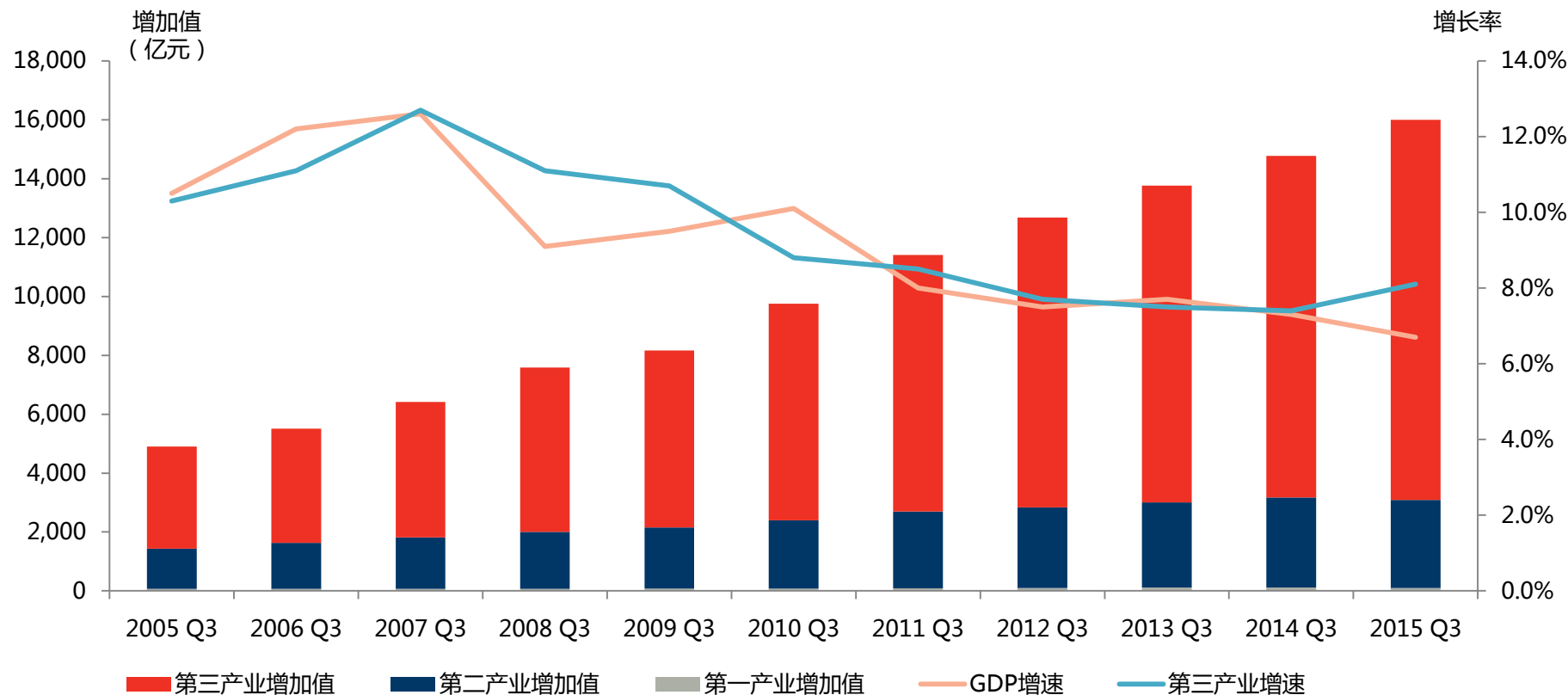
可出租面积：	可供出租且可立即使用的建筑面积之和。
空置率：	可出租面积与总建筑面积之比。
存量：	各项目写字楼部分建筑面积总和。
新供应量：	已拿到消防竣工备案表，即可签订出租合同的甲级写字楼物业的建筑面积。 (项目仅能签订预租合同的，不计入在内)
未来供应：	由两部分组成： 1. 正在开发中的项目，即在建或正在按甲级标准全面装修的项目。 2. 已获得规划许可/开发许可证、拟在日后兴建的写字楼。
净吸纳量：	新统计时点与前统计时点出租面积之差，可正可负。如为同面积续租，净吸纳量为0。
吸纳量：	统计时间段内新增出租面积，为正值。如为同面积续租，吸纳量为续租面积。
预租售：	竣工前已经租出或售出的开发项目。
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。)





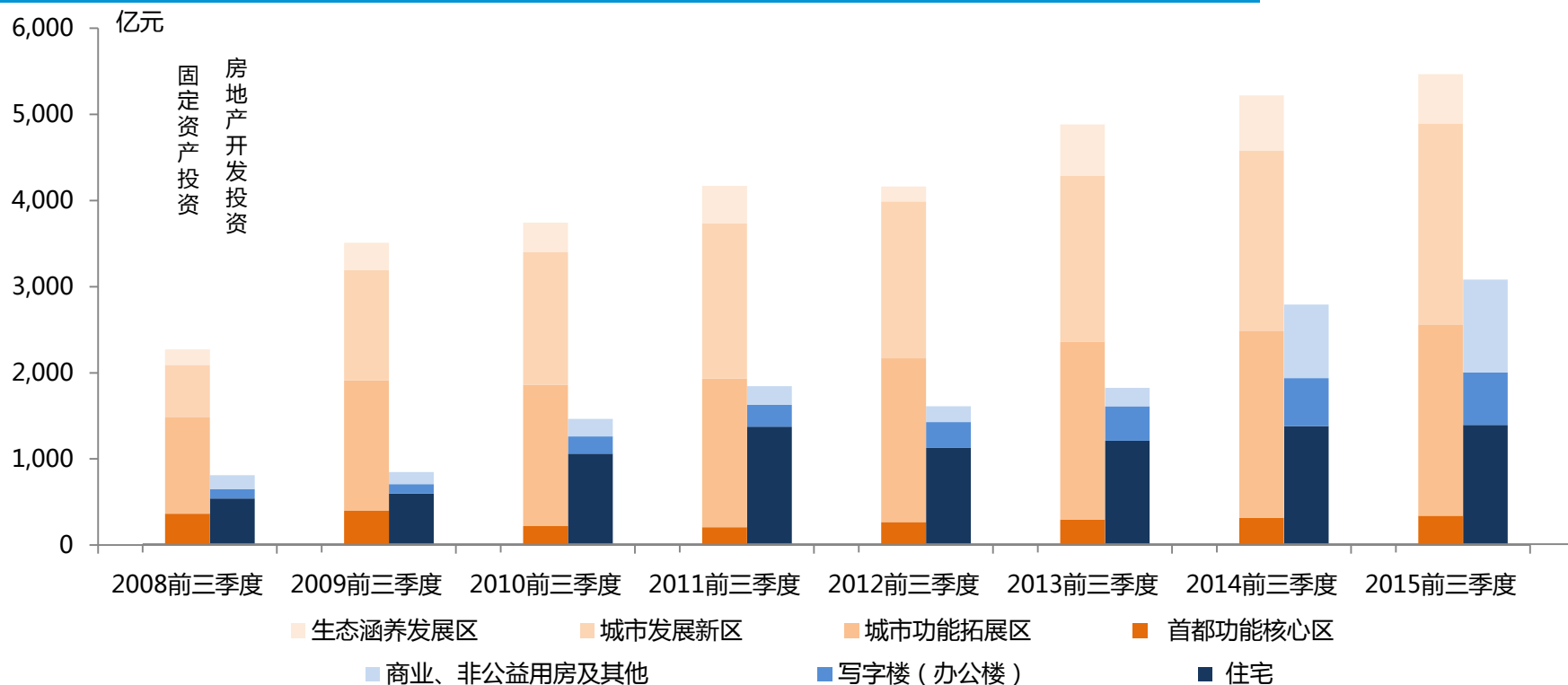
# 宏观市场

# 北京地区生产总值 & 增长率



- 2015年前三季度北京市地区生产总值同比涨幅跌至6.7%，创下自2013年以来的涨幅新低。与全国的大形势一样，今年前三季度北京市GDP指数跌落至今年以来的新低点。今年前三季度北京市实现地区生产总值16,002.4亿元，按可比价格计算，增速比上半年回落0.3个百分点。
- 前三季度，服务性消费拉动作用突出，服务性消费增长10.8%，快于商品性消费4.3个百分点，对总消费的贡献达到6成以上；除此之外，服务业内部结构持续优化，金融业已取代批发零售业成为服务业中的第一大产业。

# 北京市固定资产投资 & 房地产开发投资



- 截至2015年第三季度末，北京市社会固定资产投资同比增长4.7%，达到人民币5,465.7亿元，其中首都功能核心区由于发展成熟、基础设施完备，固定资产投资占比仅为6%，城市发展新区和城市功能拓展区分别占比41%和43%，两者总和占比超过八成。8月政府出台的2015版《新增产业的禁止和限制目录》进一步严控不得新建商办物业的区域，预计未来开发商将投资重心转移至5环周边的商办物业市场。
- 2015年第三季度，写字楼、商业、非公益用房等物业投资占比超过五成，住宅类投资占比下降为45%。

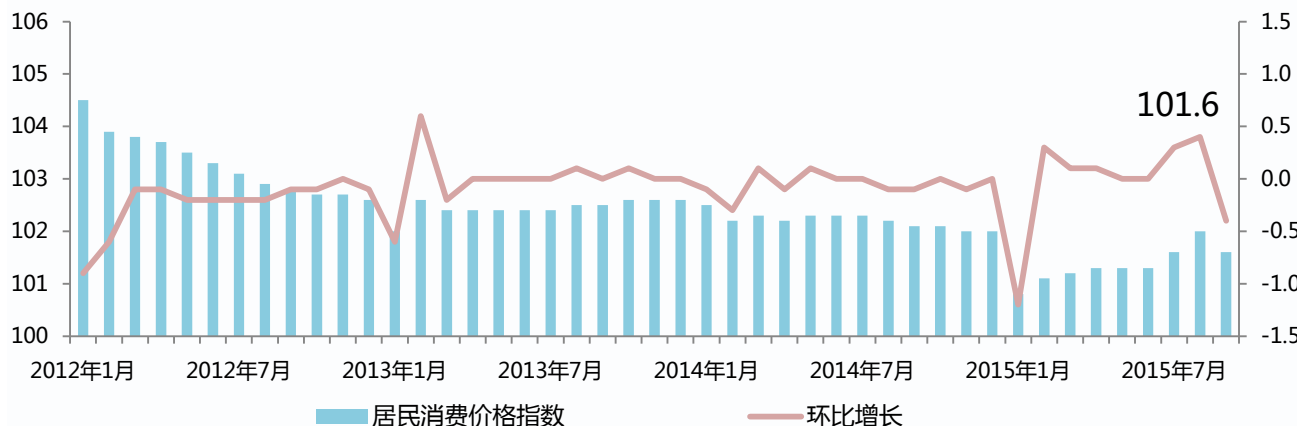
首都功能核心区：东城区、西城区  
 城市功能拓展区：朝阳区、丰台区、石景山区、海淀区  
 城市发展新区：房山区、通州区、顺义区、昌平区、大兴区及北京经济技术开发区  
 生态涵养发展区：门头沟区、怀柔区、平谷区、密云区、延庆县

数据来源：北京市统计局。

# 中国CPI & 财新PMI

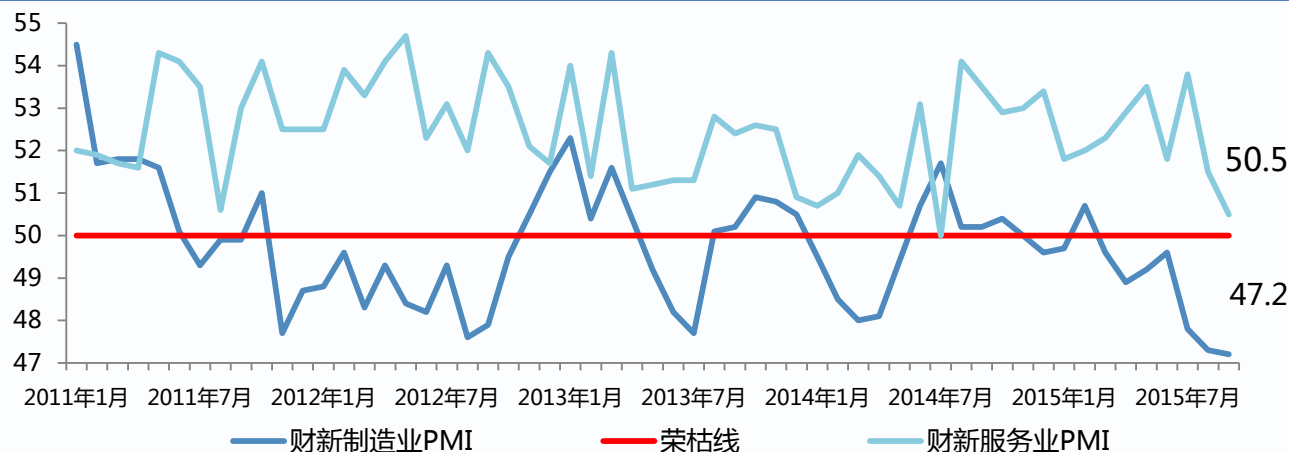


## 全国CPI指数



- 截至2015年9月中国居民消费价格总水平（CPI）为101.6，9月份CPI同比涨幅比上月回落0.4个百分点，主要原因是对比基数较高。去年9月CPI环比上涨0.5%，涨幅相对较高，抬高了今年9月的对比基数，致使同比涨幅有所回落。预计随着物价上升压力下降以及经济下行压力并未完全缓解，货币宽松仍存在加码空间。

## 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



- 2015年9月，财新制造业采购经理人指数（PMI）终值为47.2，目前，制造业运行已连续第七个月出现放缓，而本月放缓程度更是2009年3月以来最显著的一次。9月份，影响PMI值的主要因素是产出进一步大幅收缩，由于月内客户需求的减弱，新接业务总量加速下滑，新出口业务降幅扩大是主要原因之一，数据显示，新接出口订单创下2009年3月以来最大降幅。



# 政策、规定、基础设施建设动态解读



## 《北京市新增产业的禁止和限制目录》导读：

- 北京市东、西、北五环和南四环以内，禁止使用地下空间从事商业经营、新建酒店、写字楼等大型公建；
- 城六区禁止新建建筑面积在1万平方米以上的零售业商业设施。
- 城六区禁止使用地下空间从事商业性经营类餐饮业

## 《目录》解读：

- 从现在开始，北京城六区正式进入写字楼存量房时代，现有项目和在建项目的开发商，在市场供给有限的情况下，可以开始调整租户组合、优化租约结构，但由于《目录》同时影响市场需求，所以如2013年写字楼市场租金大幅上升的现象不会出现。
- 抢先进入丽泽、亚奥、石景山等区域的开发商，此次《目录》的发布，如上述地区后期不再供应商办用地，现有入住的项目将面临新建完成的写字楼项目，无法形成商业氛围，交通等基础设施，需等市政统一规划，投资回报周期预计将延长。



## 《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》导读：

- 取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求。
- 境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事经营房地产的企业除外）和在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。

## 《外资准入和管理》动态解读：

- 从房地产的角度来看，本政策的出台是希望刺激房地产投资；而从资本的角度看，则是希望防止外资流出。当前中国房地产市场已经降温，人民币开始贬值，热钱也在退潮。在这种形势下取消限外令是提振经济、防范资本外逃的举措之一。
- 但这一政策对房地产市场的实质影响非常小，甚至基本无影响，现在房价涨幅变小、人民币贬值、利息降至历史最低。大环境变化了，外资购房意愿降低。



# 小结



## 宏观经济

- **投资**：截至2015年第三季度，北京市固定资产投资额达到5,465.7亿元人民币，其中第三产业投资占比超过9成，房地产业投资额达到3432.1亿元，分别占比全市和第三产业的63%和69%，贡献最高。在固定资产投资增速方面，居民服务、修理和其他服务业以及金融业分别同比增长131.5%和104.9%，排名前两位。
- **需求**：2015年9月中国CPI指数稳定在101.6，同比涨幅比上月回落0.4个百分点。财新制造业采购经理人指数（PMI）终值为47.2，连续第七个月出现放缓，而本月放缓程度更是2009年3月以来最显著。**预计随着物价上升压力下降以及经济下行压力并未完全缓解，货币宽松仍存在加码空间。**
- **政策**：8月2015版《新增产业的禁止和限制目录》的公布意味着开发商将面临核心区无地可拿的局面，在核心区进行楼宇收购将成为抢占核心区稀缺写字楼资源的主要手段之一，**预计未来核心区商办物业整售市场将迎来新机遇，自持类存量房加快升级改造，提升楼宇品质。**



# 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：

**328**元/建筑平方米/月

平均空置率：

**4.3%**

## 核心商圈

平均租金：

**341**元/建筑平方米/月

平均空置率：

**4.1%**

## 新兴商圈

平均租金：

**261**元/建筑平方米/月

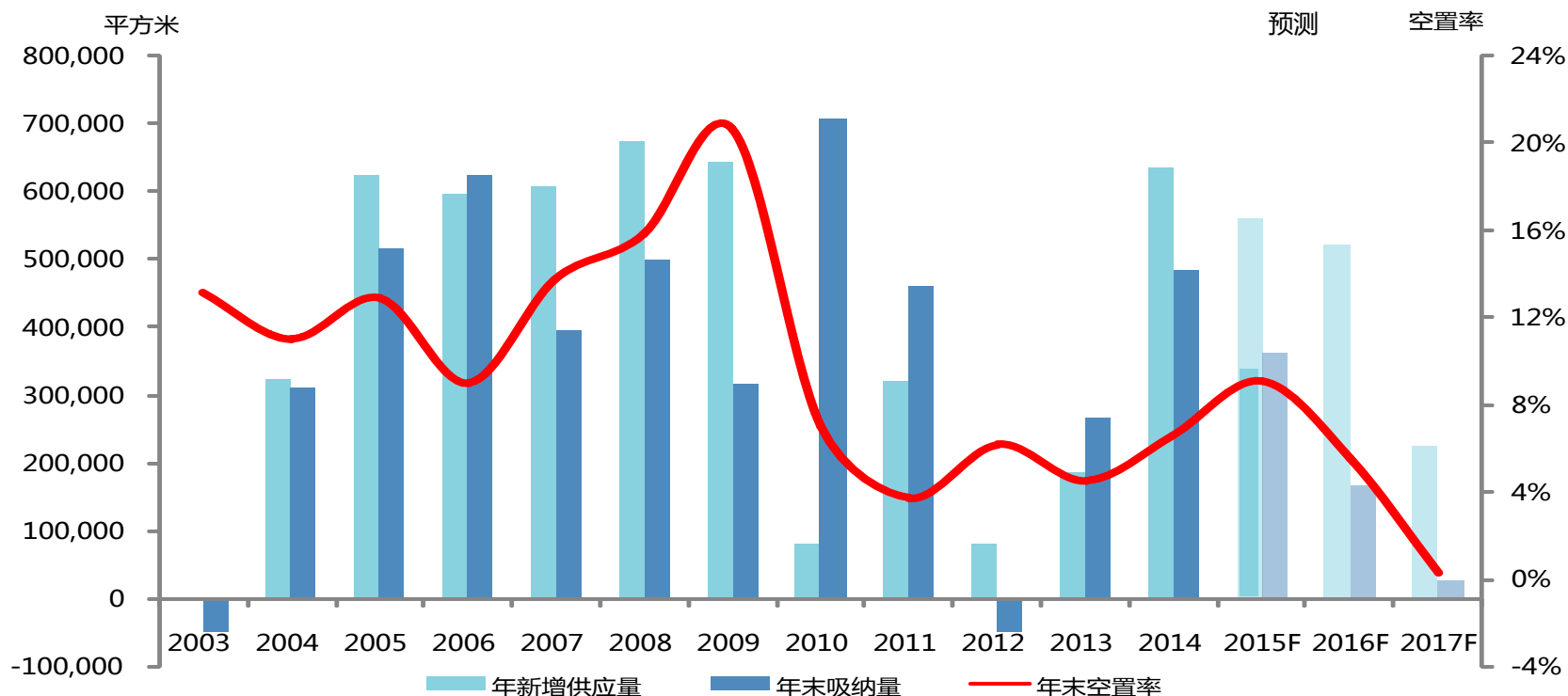
平均空置率：

**5.2%**



# 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：**2015年第三季度，北京核心商圈甲级写字楼市场仅有1个甲级写字楼项目，共计**5.2万**平方米新增供应入市。新入市项目为位于中关村商圈的中航广场，这也是近1年内中关村商圈继融科资讯中心后第二个新入市项目，为中关村商圈带来高品质可租赁面积。截至2015年第三季度，北京甲级写字楼市场存量为851万平方米。
- 市场需求：**2015年第三季度，北京核心商圈甲级写字楼市场需求加速上升，净吸纳量5.7万平方米。成交最为活跃的商圈集中在中央商务区商圈、望京商圈和中关村商圈。

# 市场新增供应



项目名称	中航广场
商圈名称	中关村
入市时间	2015年8月
开发商	中航国际
楼宇等级	甲级
写字楼面积（平方米）	52,000
标准层面积（平方米）	2,984-3,116
物业管理公司	仲量联行
主要租户	汽车之家、今日头条、西山居
租金报价（元/建筑平方米/月）	360
物业管理费（元/建筑平方米/月）	30

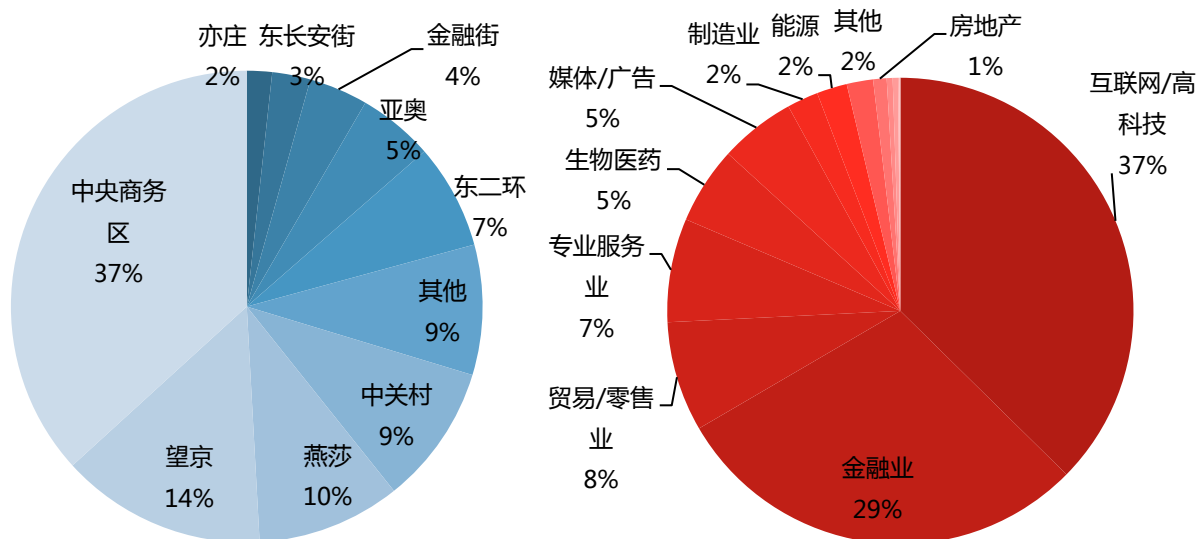
- 2015年第三季度，仅有中关村商圈的中航广场项目入市，为北京甲级写字楼市场带来5.2万平方米新增供应，汽车之家在此租赁7,000平方米，西山居承租4,000平方米，大面积需求租户陆续入住，加速中航广场项目的去化，目前项目出租率达到60%。

# 租赁市场需求



## 2015年第三季度租赁成交

楼宇名称	商圈	租户名称	楼宇品质	租赁面积	租赁类型
金地中心	中央商务区	宜信	甲级	3,800	新租
侨福芳草地	中央商务区	上海罗氏制药	甲级	6112	续租
诺金中心	望京	默克集团	甲级	7,500	新租
盘古大观	亚奥	IBM	甲级	20,000	续租
中航广场	中关村	汽车之家	甲级	7,000	新租
融科资讯中心B座	中关村	赛特斯信息科技	顶级	3,400	新租
锦什坊街叁拾五号	金融街	中邮人寿保险	甲级	5,600	新租



来源：中粮广场

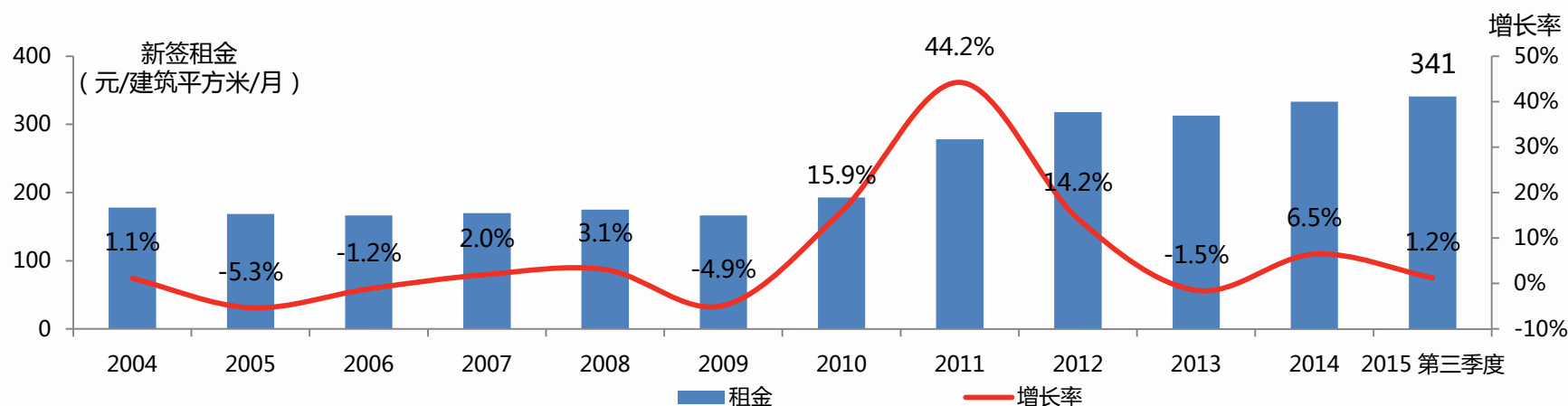
- 截至2015年第三季度，北京写字楼成交最活跃的商圈为中央商务区商圈，成交量占比达37%，成交类型主要以搬迁和续租为主；望京商圈的诺金中心和望京SOHO等新入市、大体量的项目吸引大面积办公空间需求的客户，前三个季度成交占比14%，排名第二。新入市项目较为集中的燕莎商圈和中关村商圈，成交占比分别为10%和9%，分列第三、四位。
- 本季度北京写字楼需求从资金来源上来看，仍以内资占比最高；从行业需求来看，互联网/高科技行业以37%的占比排名首位，金融业、贸易/零售业、专业服务业分别以29%、8%和7%的占比排名二至四位。互联网/高科技和金融业成交占比66%，是北京写字楼市场主要需求来源。

# 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			
	CBD	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)	334	331	337	323	532	265	245	340.9	353	146	220	260.6
平均空置率	5%	6%	4%	6%	2%	3%	4%	4.1%	2%	34%	2%	5.2%

北京甲级写字楼市场核心商圈历年租金水平 & 增长率



- 核心商圈：**2015年第三季度北京写字楼市场核心商圈平均租金为341元/建筑平方米/月，环比上升1.2%。本季度甲级写字楼租赁市场成交活跃，净吸纳量上升，开发商在空置率下降的同时，开始调高租金报价，各商圈新签成交租金也有不同幅度增长。涨幅最明显的是望京商圈，新签租金环比增长8%，商圈平均新签租金为245元/建筑平方米/月。**受到北京市写字楼市场整体供求关系、新入市项目整体品质以及价格等因素的影响，预计2015年第四季度，北京甲级写字楼平均新签租金或将有小幅上涨。**
- 新兴商圈：**本季度亚奥商圈空置率处于低位，仅有不足2%空置率，租金小幅提升6%至353元/建筑平方米/月，亦庄商圈租金波动不大，空置面积去化较为缓慢。



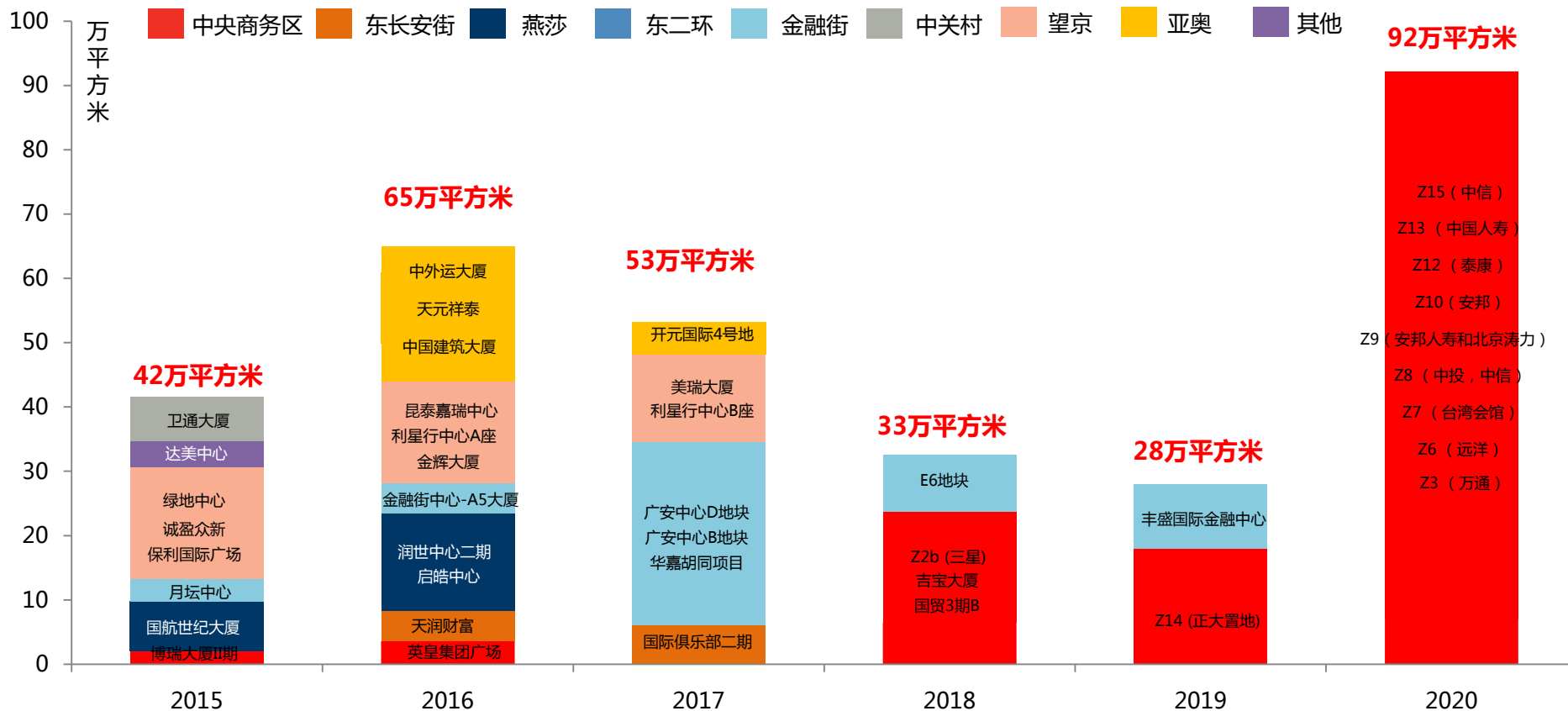
# 市场未来供应—短期（未来6月）



项目名称	博瑞大厦II期	国航世纪大厦	绿地中心	保利国际广场（T1）
项目外景				
商圈名称	中央商务区	燕莎	望京	望京
开发商	大连永嘉集团	中国航空集团	上海绿地集团有限公司	保利地产
写字楼面积 （平方米）	22,923	78,000	61,000	61,000
物业管理公司	大连永嘉集团 北京特尔特置业有限公司	中航建开物业管理 有限公司与高力国际 物业服务公司	北京绿地 京城置业有限公司	保利物业管理 （北京）有限公司
租金报价 （元/建筑平方米/月）	390	360	300	330
物业管理费 （元/建筑平方米/月）	30	30	30	33

- **短期供应：**未来6个月北京写字楼市场预计将有10个项目，约58万平方米未来供应入市，分别来自中央商务区商圈、东长安街、燕莎商圈、金融街、望京和亚奥商圈，新增供应分布较为广泛。望京诚盈中心和中国建筑大厦已确定有部分面积自用，未来6个月实际可租赁面积为52万平方米。
- 未来供应的项目中，博瑞大厦二期已成功招租优质大客户入住，目前预租率已达到90%以上；保利国际广场共有3栋写字楼，1栋已经整售给北控水务；业主自持的主塔，继现代汽车金融公司成功签约后，引入优步（Uber）3,000平方米入住，保利国际广场目前完成预租率35%以上，预计2015年第四季度入市使用。

# 市场未来供应—长期

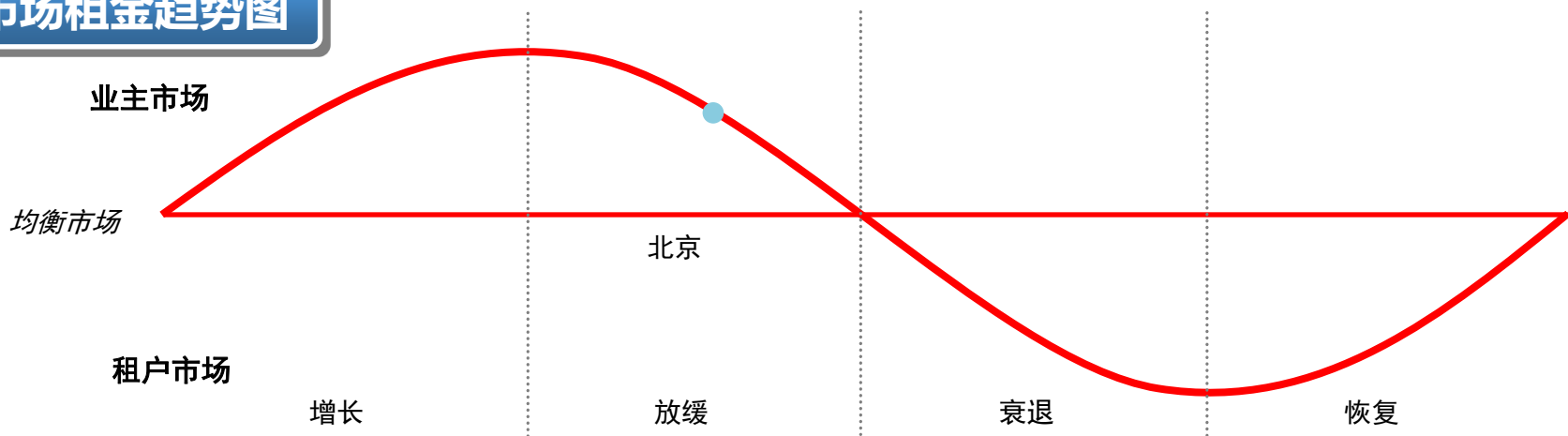


- 长期供应：**未来3年，预计将有27个项目，共计176万平方米新增供应入市，其中位于CBD商圈的中服Z1b地块由清华校区全部自用，英皇集团广场部分自用，望京商圈诚盈中心、亚奥商圈中国建筑大厦和中外运大厦分别有部分面积自用，截至到2017年，有效写字楼市场供应为159万平方米。
- 截至2020年，北京甲级写字楼市场新增供应达到415万平方米，其中有效供应为312万平方米，103万平方米为业主自用，中服地块从2018年开始逐步投入使用，预计在2020年集中放量，当年有效供应量达92万平方米。

# 小结



## 市场租金趋势图



**租金：** 2015年第三季度由于市场成交活跃，楼宇空置面积有不同幅度下降，业主在整体市场低空置、自身楼宇无面积的情况下开始调高租金报价，市场新签成交租金在高位基础上继续上升，较上季度环比增长1.2%。核心商圈中望京商圈租金涨幅最高，达到8%，望京商圈近1年内相继入市望京SOHO、浦项中心、诺金中心，加上保利中心、绿地中心等高品质楼宇提前预租，改变了从前商圈仅有利星行和颐堤港2个甲级写字楼的状况，甲级写字楼市场氛围更加成熟，越来越多优质租户的入住，是造成该商圈租金小幅上升的原因之一。

**预计未来1个季度空置率仍处低位，核心商圈租金也将持续上涨，高科技、金融公司需求平稳，新入市项目品质、价格相对较高，从而也将带动北京整体写字楼租赁市场的价格上浮。**

**空置：** 本季度租赁市场表现活跃，加速去化，核心商圈整体空置率环比下降0.8个百分点，仅为4.1%，处于历史低位。随着第四季度部分新增供应的入市，**预计未来半年，核心商圈空置率将有小幅上升，非核心商圈由于大规模集中供应且去化率较低，空置率仍处高位。**

**需求：** 2015年第三季度，北京写字楼市场核心商圈净吸纳量达5万平方米，成交活跃，主要需求集中于CBD和有新项目入市的望京、中关村商圈，但随着临近年底，部分租户因公司关账而暂缓企业选址计划，**预计2015年第四季度写字楼市场需求平稳。**

**未来供应：** 根据各开发商宣传，将有7个项目在第四季度入市，但按照历年市场一般规律，一般会有30%-50%的供应量延迟入市，预计未来一个季度，北京写字楼市场实际入市项目有限，且部分项目已经提前进行预租，实际推出的可利用面积有限。



# 北京写字楼投资市场

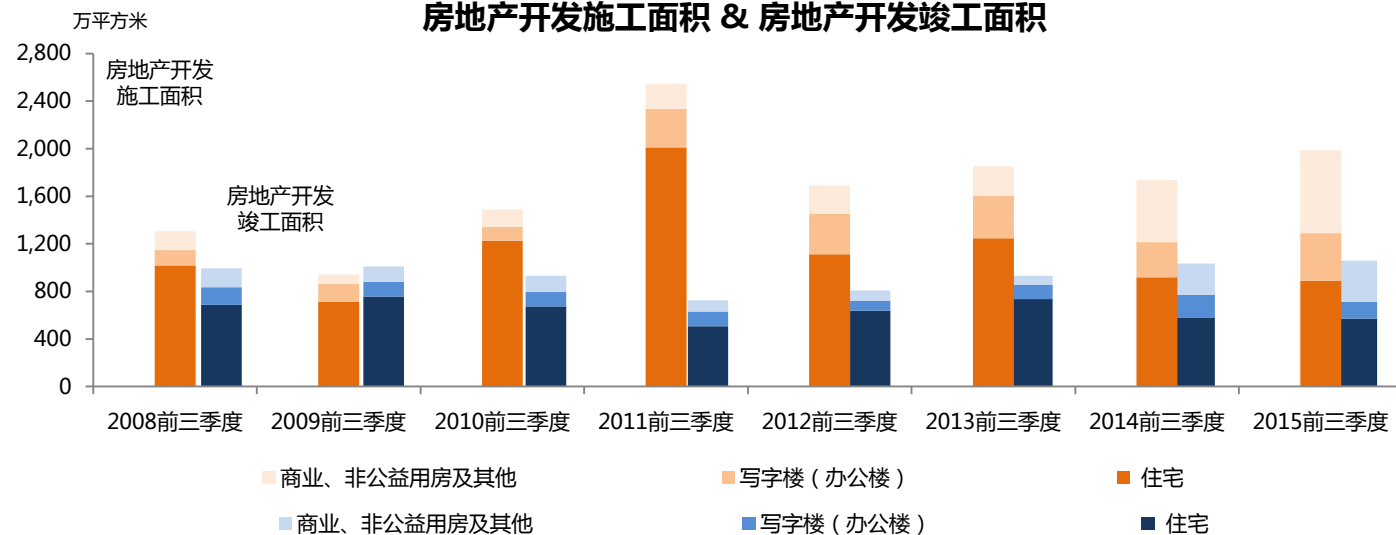


# 投资市场数据

— 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



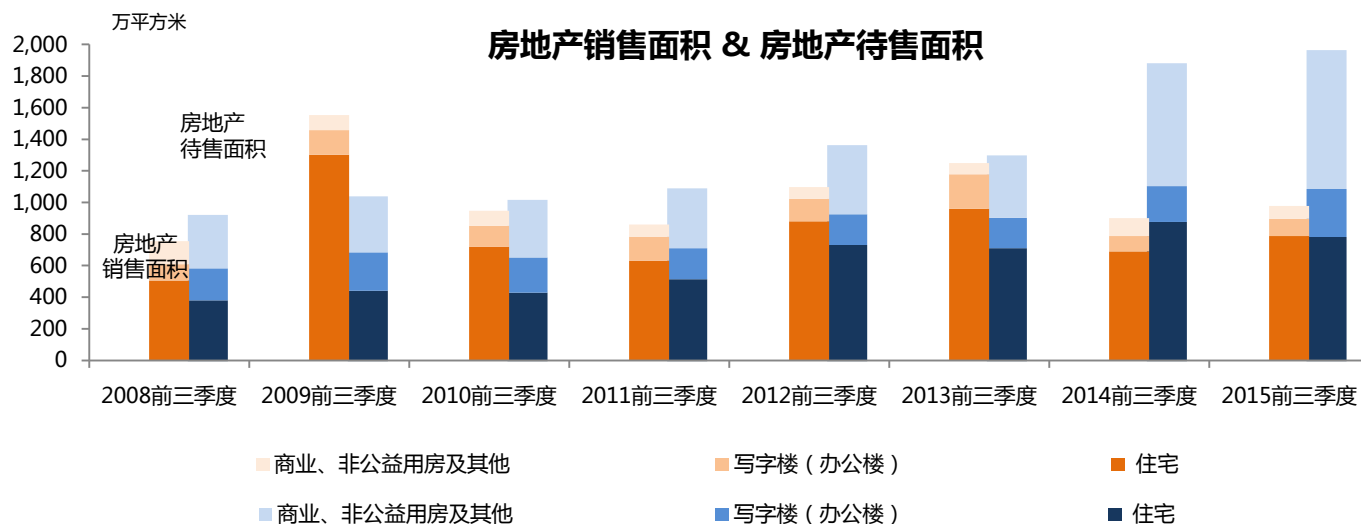
## 房地产开发施工面积 & 房地产开发竣工面积



• 从房地产开发施工面积来看：2015年前三季度，住宅新开工面积占比低于五成，仅为45%，写字楼施工面积占比为20%，为近8年占比最高的一次。

• 从房地产开发竣工面积来看：2015年前三季度住宅类竣工面积占比54%，继2013年以来住宅开发施工面积连续第二年下降，带动住宅类产品竣工面积大幅下降，与之相对的是写字楼及商业项目将迎来供应高峰。

## 房地产销售面积 & 房地产待售面积



• 在房地产销售和待售方面，2015年前三季度写字楼销售面积较2014年有所回升，而待售面积是8年来的最高值。

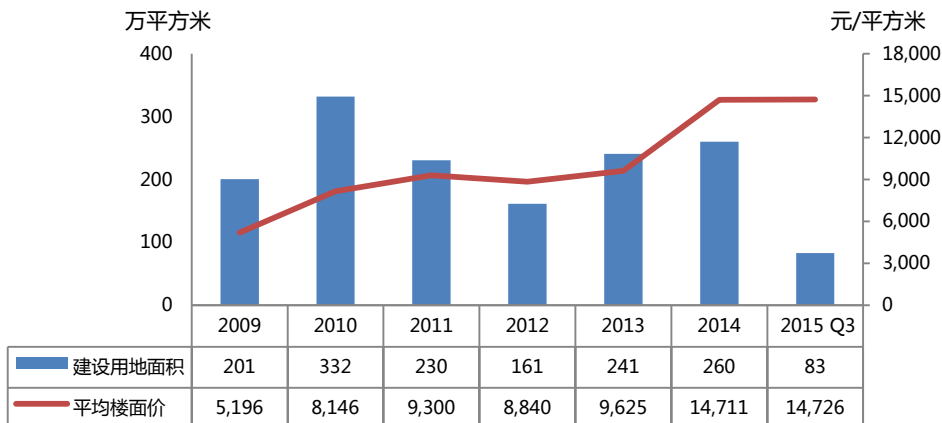
# 土地市场（一）



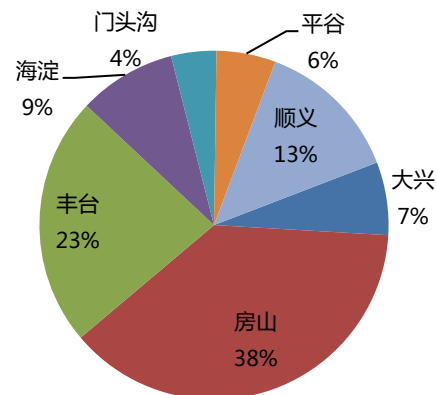
## 2015年前三季度北京地块成交明细

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	19	1,587,211	3,274,207	17,306	37.7%
商服金融类用地	15	835,378	2,172,007	14,726	25.0%
工业用地	23	945,691	1,371,250	963	15.8%
综合用地	11	723,654	1,831,315	11,581	21.1%
其他	1	23,106	27,727	2,885	0.3%
合计	69	4,115,040	8,676,506	9,492	100%

## 北京商业综合用地成交走势



## 2015年前三季度北京商业金融用地成交—按行政区分



- 截至2015年第三季度，北京土地市场成交69宗，同比下降77%，成交楼面单价9,492元/平方米，同比上涨5.2%。住宅类用地平均楼面价最高，达17,306元/平方米，**高于商服金融类用地均价17.5%**。
- 2015年前三季度，北京商业金融用地成交15宗，占比总成交宗数的25%。主要成交集中在丰台、大兴和房山，分别有4宗、3宗和2宗地块成交，**按建设用地面积计算，其中74%以上成交面积集中在房山区、丰台区和顺义区。**

# 土地市场（二）



## 2015年第三季度主要地块成交

宗地名称	规划用途	受让单位	楼面价 (万元/平方米)
北京市大兴区庞各庄镇PGZ02-34地块	B4综合性商业金融服务业用地	北京万烟谷投资发展有限公司	9,565
北京市大兴区庞各庄镇PGZ01-04、PGZ01-05地块	F3其他类多功能用地、F2公建混合住宅用地	北京兴展宏业投资有限公司	10,060
北京市大兴区瀛海镇DX08-0002-0304等地块	F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地	北京城建兴业置地有限公司	16,554
北京市大兴区瀛海镇DX08-0002-0301地块	F1住宅混合公建用地	北京龙湖中佰置业有限公司、 北京首都开发股份有限公司联合体	17,008
北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）1516-12-A地块	B4综合性商业金融服务业用地	北京金丰融晟投资管理有限公司	16,000
北京市房山区拱辰街道16-03-04、16-01-05等地块	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、 A33基础教育用地、A6社会福利用地、A5医疗卫生用地	北京恒隆兴置业有限公司	8,898
北京市房山区拱辰街道16-01-07等地块	B4综合性商业金融服务业用地、A61机构养老设施用地、 R2二类居住用地	北京天恒乐活城置业有限公司	14,057
北京经济技术开发区路东区E6M-1地块	工业	北京小米电子产品有限公司	870
北京市丰台区南苑乡石榴庄村0517-659等地块	F1住宅混合公建用地、A33基础教育用地、A5医疗卫生用地	北京丰亦置业有限公司和 中铁房地产集团北京丰奥置业有限公司联合体	30,201
北京市朝阳区孙河乡北甸西村2902-18、2902-19、2902-27地块	F1住宅混合公建用地、R2二类居住用地、R22社区配套服务设施	北京保利营房地产开发有限公司、北京首都开发股份有限公司联合体	45,120
北京市朝阳区东坝南区1106-657地块住宅混合公建用地	F1住宅混合公建用地	北京保利营房地产开发有限公司、北京首都开发股份有限公司 和北京龙湖中佰置业有限公司联合体	26,599
北京市朝阳区孙河乡西甸村2902-L01、2902-L02地块	A61机构养老设施用地、R2二类居住用地	北京懋源房屋开发有限公司和 北京懋源宏展投资管理有限公司（有限合伙）联合体	32,718
中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-57-4地块	工业	北京睿诺药业有限公司	813
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6012、6013	工业	中船海洋装备创新园区投资有限公司	701
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6005-1地块	工业	北京思睿投资发展有限公司	792
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6006、6007地块	工业	中船电子科技有限公司	791
中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-32-3地块	工业	北京新太洋生物医药有限公司	701
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6015地块	工业	北京悦康凯信制药有限公司	792
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6002-1地块	工业	中钞设计制版有限公司	1,117
北京市朝阳区黑庄户乡黑庄户村32-125地块B1商业用地	B1商业用地	北京农产品中央物流园有限公司	7,230
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-2	工业	北京东兴堂蜂产品有限公司	795
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-3地块	工业	北京农发生物制药有限公司	796
中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-57-3地块	工业	北京乾建科技孵化器有限公司	818
中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-32-4地块	工业	百奥赛图（北京）生物工程有限公司	702
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-10（1）等地块	一类工业用地	北京京燕奥得赛化学有限公司	1,187
北京石化新材料科技产业基地核心区东区B5-13（1）等	一类工业用地	北京京燕奥得赛化学有限公司	1,188
北京经济技术开发区路东区C11M-2地块工业项目	工业用地	京唯科技（北京）有限公司	870
中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0501-6001	工业	北京东旭宏达科技有限公司	793
北京密云经济开发区科技路30号工业项目用地国有建设用地使用权出让公告	M1一类工业用地	北京松芝福田汽车空调有限公司	680
北京市门头沟区永定镇MC00-0017-6021、6022地块	R2二类居住用地、A33基础教育用地	北京金地创世咨询有限公司和 中国电建地产集团有限公司联合体	19,374
中关村科技园区大兴生物医药产业基地0501-57-2地块	工业	北京京孚德慈工贸有限公司	813

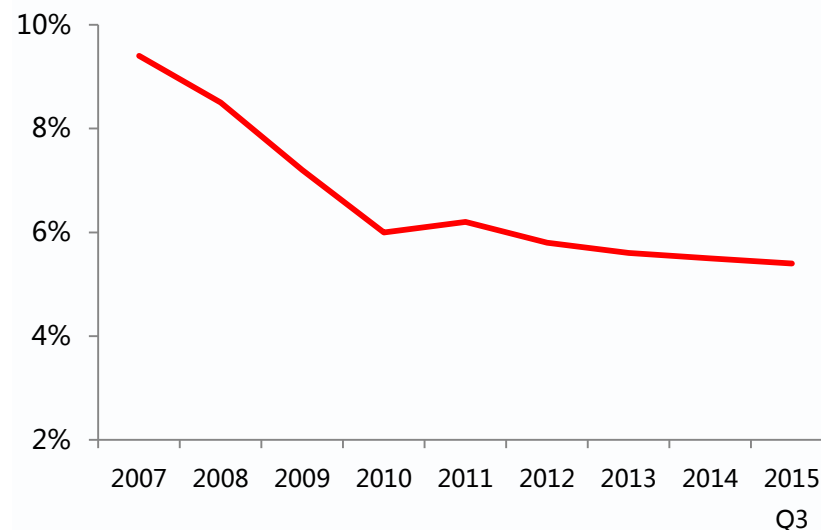
- 2015年第三季度的“地王”朝阳区孙河地块，凭借地理位置、低密属性等吸引了包括中粮、方兴、招商九龙仓华侨城联合体、龙湖和平安联合体、保利和首开联合体、远洋等在内的9家竞标主体参与竞争，最终保利首开联合体摘地。该地块建筑规模约为14.37万平方米，平均楼面单价高达5.2万元，剔除公建影响，住宅部分楼面单价高达5.5万元。
- 《北京市新增产业的禁止和限制目录（2015年版）》将禁止和限制的范围进一步扩大，北京东、西、北五环路和南四环路以内，禁止新建酒店、写字楼等大型公建项目，各家开发商在看好北京城市发展的基础上，开始着手布局非核心区域。**预计未来2年内，石景山、通州和东坝等地区将成为各家开发商主要竞争的区域。**

## 2015年第三季度整售成交案例

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
国盛中心	东二环	105	506,592	413,500	25,393	中国信达
昆泰嘉瑞中心	望京	23.9	53,000	48,840	48,935	阿里巴巴

- 2015年第三季度，北京写字楼整售市场表现活跃，共录得2个大单成交。位于东二环商圈的国盛中心综合体项目共计50万平方米，包含写字楼、公寓、酒店和商业业态，由中国信达集团以105亿元人民币购入。烂尾6年的大体量国盛中心的成交，成为近十年北京市场出现的交易金额最大的整售成交。另一个整售成交是位于望京商圈的昆泰嘉瑞中心，阿里巴巴以23.9亿元人民币购置5.3万平方米，作为办公自用。
- 尽管租金在高位震荡，但核心区有限的优质可售商办项目及内外资投资者稳定的需求继续**支撑甲级写字楼资本值保持稳定，助推项目销售价格稳定上升。**
- 回报率虽然并不理想，但随着目前开发商频频与基金公司联合拿地的现象不断出现，也会在一定程度上刺激开发商对于北京核心区域资源的哄抢。**因此，预计未来北京房地产投资意愿仍将不断加强。**

历年北京写字楼市场投资回报率

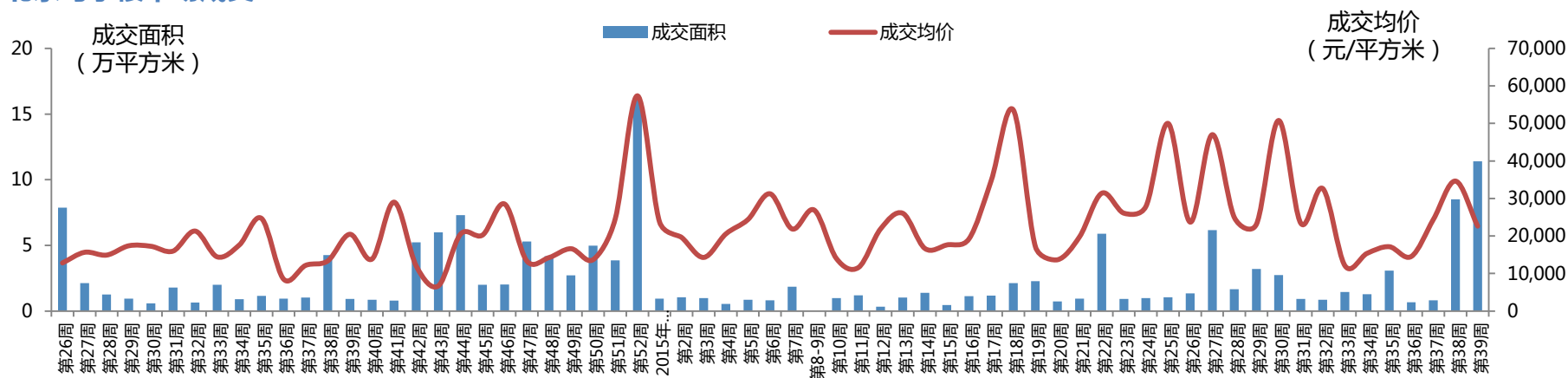




# 散售市场



## 北京写字楼市场成交



## 2015年第三季度北京写字楼市场成交排行

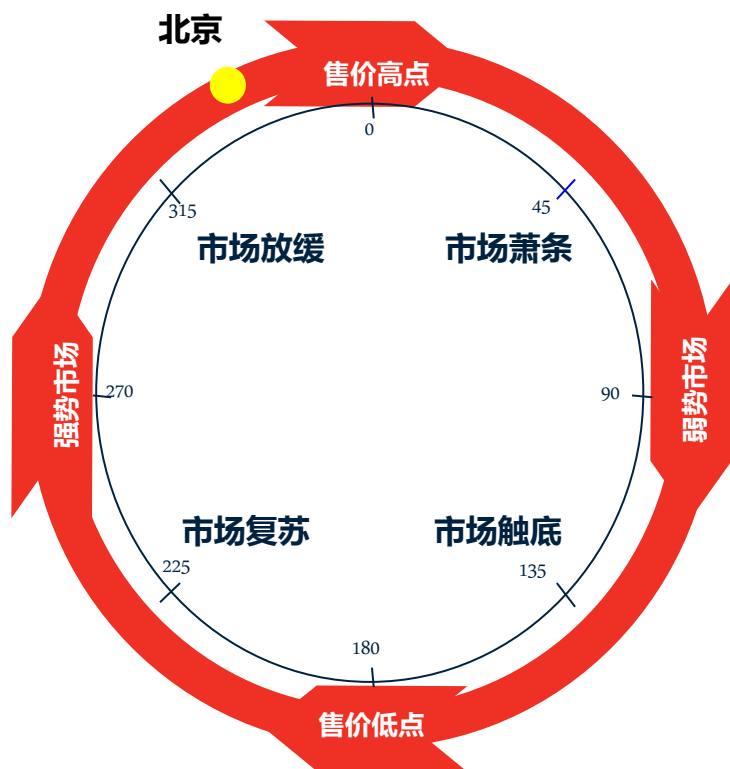
项目名称	行政区域	套数	面积 万m <sup>2</sup>	均价 元/m <sup>2</sup>	金额 亿元
昆泰嘉瑞中心	朝阳区	26	4.9	49,000	23.93
金丰能源中心	丰台区	52	9.7	22,003	21.39
金融街（月坛）中心	西城区	8	1.6	60,000	9.64
中国铁建·耀中心	石景山区	128	2.9	28,924	8.53
TBD云集中心	昌平区	21	1.2	24,000	2.79

- 与去年同期相比，2015年第三季度北京写字楼市场成交量有所上升，成交面积为44.1万平方米，同比上升66.7%，成交均价为26,149元/平方米，同比上升62%。
- 2015第三季度，金融街（月坛）中心项目凭借6万元/平方米的成交价格，成为北京均价最贵写字楼项目，昆泰嘉瑞中心，成交金额达到24亿元人民币，摘得销售额桂冠。
- 北京写字楼销售市场，成交套数与面积排名前三位主要位于石景山、丰台和通州区，在成交均价和成交金额上，主要集中于朝阳区和西城区。西城区和朝阳区成交均价为5.0-6.0万/平方米，而石景山和通州均价为2.7-2.9万/平方米，仅为核心区均价的一半。**随着东西城合并，建设首都功能副中心计划逐步实施，预计未来通州核心区、石景山CRD商圈将加速发展**

# 小结



## 北京甲级写字楼投资市场发展周期



- **土地市场**：2015年前3个季度，北京土地市场供应匮乏，加之禁限目录的出台，开发商对核心区地块的争夺更加激烈，同时也开始着眼于核心区周边新兴商圈的土地储备。定位为“首都文化娱乐休闲区”的石景山CRD商圈和“城市副中心”的通州核心区商圈成为各家开发商聚焦重点；**定位为“国际商贸中心”的东坝商圈预计未来5-10年将因第四使馆区的建设而发展愈加成熟，现在将是前期土地储备的最佳时间。**
- **整售市场**：随着人民币贬值、中国股市的振荡以及国内资本流出速度快速上升，中国房地产市场开始越来越难吸引外商投资。在此情况下，**中央六部门发文放宽境外机构投资中国房地产的限制，预计将对未来商办整售市场带来利好影响。**
- **散售市场**：近半年来股市及基金类市场的持续波动、政府对房地产市场的一系列政策扶持，加之新兴商圈陆续入市高品质散售物业，北京散售市场交易愈加活跃，高品质产品均价呈持续上升趋势。

北京写字楼市场第三季度迎来成交量高峰，当季度市场净吸纳量达到5万平方米，核心商圈楼宇空置面积有不同幅度减少，业主在整体市场低空置、自身楼宇无面积的情况下开始调高租金报价，市场新签成交租金在高位基础上继续上升。未来核心商圈无集中供应入市，大面积办公需求的租户在核心区选址可选空间较少，现有大面积空置的开发商拥有较好的谈判时机。

近半年开始，从CBD地区到东二环众多开发商开始对内资信贷类金融类企业加强资质审查，新签入住租户筛选愈加严格以保障楼宇租户质量，维持楼宇形象。在付款方式方面，中汇广场、居然大厦等楼宇开始采取押三付三的方式，这已开始成为市场新签租约的主流付款方式之一。

**受到北京市写字楼市场整体供求关系、新入市项目整体品质以及价格等因素的影响，预计2015年第四季度，北京甲级写字楼平均新签租金将有小幅上涨。**

# 联系我们



如有任何建议，欢迎您联系我们

邮箱：[cofco/cofcoplaza@cofco.com](mailto: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**



谢谢