

2014年

www.INSITEasset.com

INSITE: 盈石

北京商业地产市场概览

北京城市概览 02

北京商业物业市场 04

北京写字楼市场 07

盈石指数 03/06/09

**打造世界城市
发展多元增长极**



城市简介

北京是中国首都，中国政治、文化、科教和国际交往中心，位于华北平原的东北边缘，毗邻天津市和河北省。下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等16个区县。2013年末，全市常住人口2114.8万人。

北京经济维稳增长，三产结构进一步优化

2014年上半年，北京地区生产总值9769.3亿，同比增长7.2%。受国家经济改革政策影响，北京经济增速降至十年来最低。同时，北京三产结构继续优化，第三产业比重增长至79.1%，其中信息传输、计算机服务和软件业、金融业、水利、环境和公共设施管理业均保持快速增长。

“大城市病”对北京经济制约逐步凸显

高速经济增长引发人口增长，与资源环境承载力之间的矛盾日益突出，导致城市运行的风险不断累积，北京的“大城市病”日益严重，该问题不仅不利于北京宜居度，也将从人力资源、资源供给、产业组合等方面对城市经济产生不良影响。

京津冀一体化提速多维影响北京经济及市场

京津冀一体化提速，人流、物流及产业发生转移，一方面，有利于缓解北京承载压力，进一步解决“大城市病”带来的环境、人口、交通、房价等严重问题。另一方面，“大七环概念”促进商业地产新兴商圈发展，有利于北京郊区发展并生成新的增长极，促进整个商业地产市场健康发展。



表1 - 2013年北京市主要统计指标

面积（平方公里）	16411
常住人口（百万）	21.1
户籍人口（%）	62
地区生产总值（亿元）	19500.6
地区生产总值（±%）	7.7
三次产业结构	0.8:22.3:76.9
外商直接投资（亿美元）	85.2
社会消费品零售总额（亿元）	8375.1
社会消费品零售总额（±%）	8.7
城市居民人均可支配收入（元）	40,321
城市居民人均消费性支出（元）	26,275
居民消费价格指数	103.3

来源：北京市统计局

表2 - 2013年京津沪三产比重对比

	北京	天津	上海
第一产业（±%）	0.8	1.3	0.6
第二产业（±%）	22.3	50.6	37.2
第三产业（±%）	76.9	48.1	62.2

来源：北京统计局、天津统计局、上海统计局

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

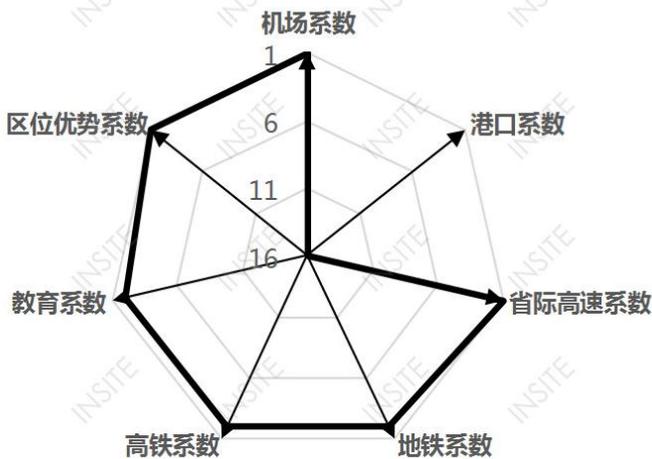
其中【盈石指数】中国城市基础设施竞争力指数显示：

图1 - 盈石指数：中国城市基础设施竞争力指数



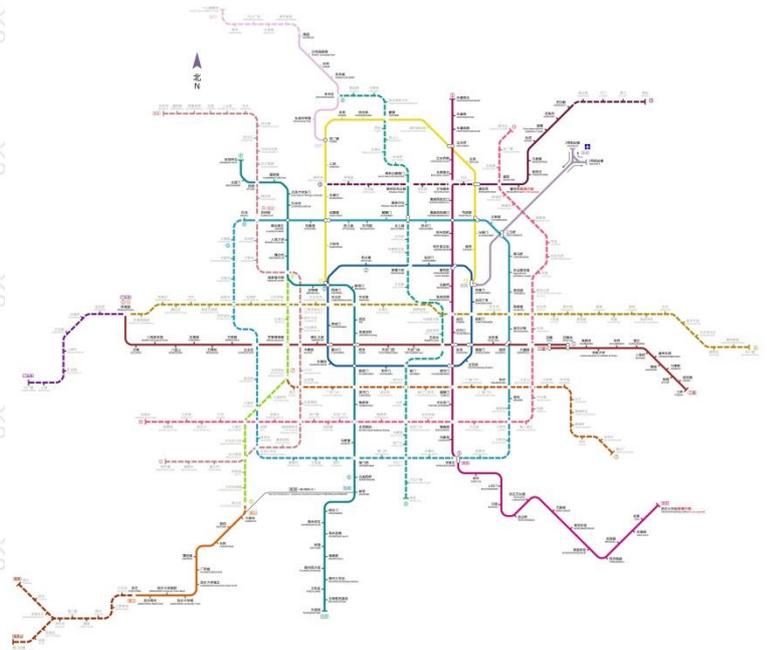
来源：盈石集团研究中心

图2- 盈石指数：北京基础设施竞争力指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图3 - 北京地铁线路图

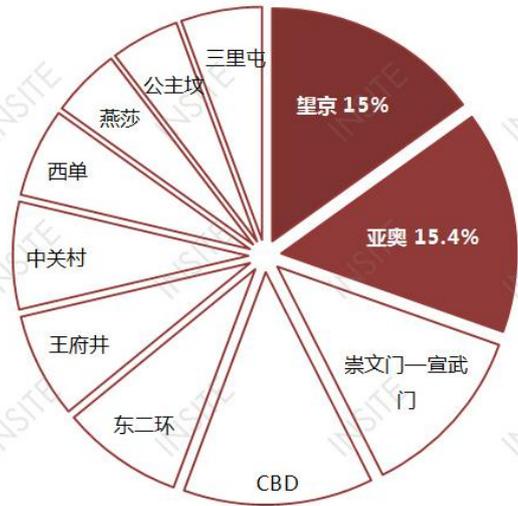


北京的城市基础设施竞争力在盈石集团研究中心定期追踪与深入分析的20大城市中排名第二，居上海之后。其中，北京的区位优势毋庸置疑位居第一。教育资源居一线城市首位，是全国拥有高等学校最多的城市，同时拥有211和985工程院校最多。此外，北京的航空、铁路、公路及地铁等设施优良，拥有我国规模最大、运输生产最繁忙的大型国际航空港——首都国际机场；全市公路里程超过2万公里，高速公路里程923公里，高速公路密度达562公里/万平方公里；拥有轨道交通运营线路17条，遍布全市，运营线路长度465公里，到2015年底，北京将建成“三环、四横、五纵、七放射”的19条线路、总长561千米的轨道交通网络，有望超过纽约，跃居世界第一。但北京是内陆城市，除了与唐山的京唐港参与合作外，没有港口，这也是其基础设施竞争力指数低于上海排名第二位的重要原因。

商圈分布及特点

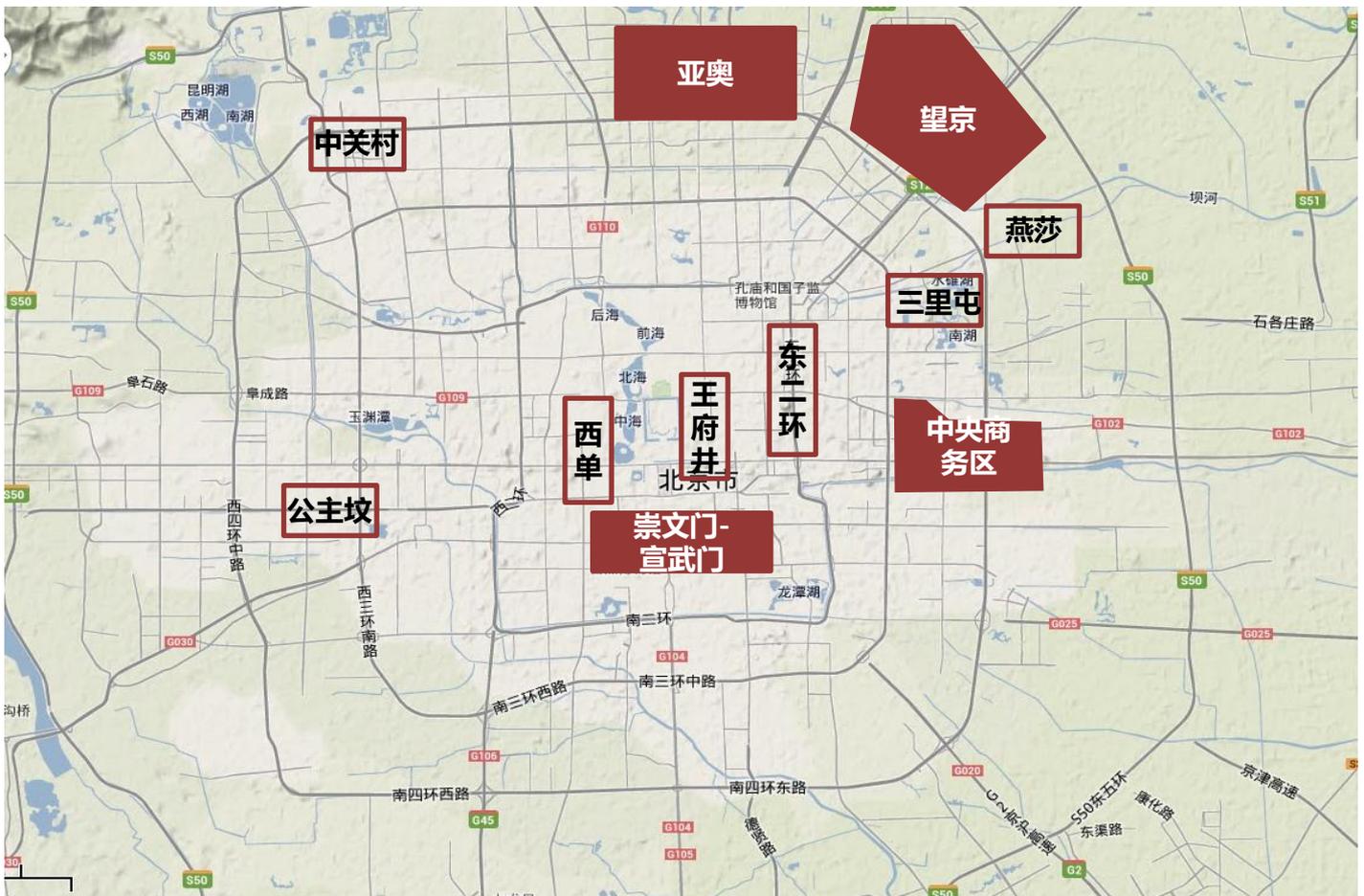
根据北京当前商业物业存量分布情况，盈石集团研究中心将北京商圈划分为王府井、西单、东二环、中关村、燕莎、公主坟、三里屯、望京、崇文门—宣武门、CBD和亚奥十一个核心商圈（如图4），其中，王府井商圈是北京著名传统市级商圈，地铁和多条公交线路直接抵达，步行街两旁有多个知名传统百货和最早的现代购物中心。另一个北京著名传统市级商圈西单商圈，以年轻人为主要客群，交通极为便利。燕莎商圈是北京较早的商务区及涉外商圈之一，毗邻使馆区，商圈内以燕莎友谊商城为核心并聚集诸多酒店、餐饮。临近使馆区的还有三里屯商圈，酒吧街、时尚街区等前卫的建筑风格吸引了众多中外时尚人群。随着人口向交通便利的非核心区域快速导入，通州、大兴等北京非中心区域的新兴商圈也正在成长中。

图4 - 2014年北京商业物业存量分布



来源：盈石集团研究中心

图5 - 北京市优质商业物业商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

商业物业存量及变化

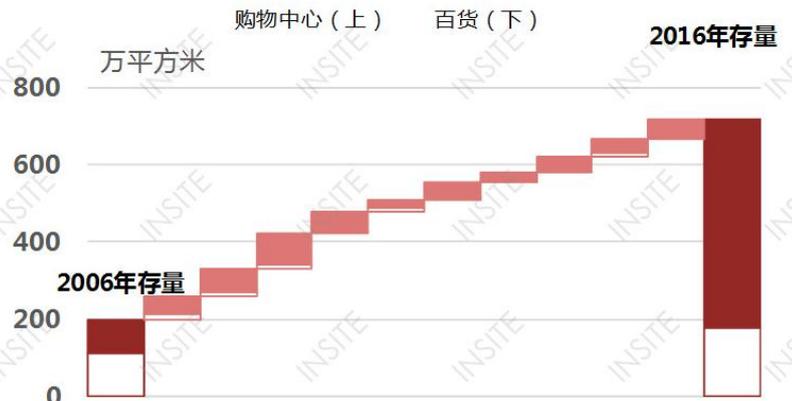
截止2014年上半年，北京核心商圈优质商业物业超过700万平方米，占全国20大城市核心商圈总存量的10%，总存量稳居各城市首位。随着北京城区中心土地供应逐渐减少，核心商圈商业物业的增速也逐年放缓，2012至2013年优质商业物业数量仅保持了4.36%的个位数增长。从商圈分布上来看，北京以亚奥、望京、CBD商业存量最大，比重分别为15.4%、15.0%和13.0%。

从业态类型来看，购物中心存量超410万平方米，占总存量的58%；百货总存量超过168万平方米，占总存量的24%，商业街与奥特莱斯存量相对较少。从近几年走势来看，购物中心存量保持平稳增长，而受商业物业市场去百货化趋势影响，百货新增基本呈停滞状态。

商业物业未来供应

依据商业物业原定入市计划，未来3年北京将有超310万平方米的新增项目入市，其中核心商圈将新增超138万平方米，占20大城市未来同期新增供应量的10%左右。北京商业物业市场将继2007年之后迎来又一次供应高峰。非核心商圈未来三年商业物业将新增超过170万平方米，约占总新增供应量的55%，大北京区域发展的加速以及新兴商圈的逐步成型与发展促使新增商业物业向郊区发展趋势日益明显。

图6 – 北京购物中心及百货历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

图7 – 2010年-2016年北京开业商业项目区位对比



来源：盈石集团研究中心

表3 – 2014-2016年北京主要新增商业物业项目

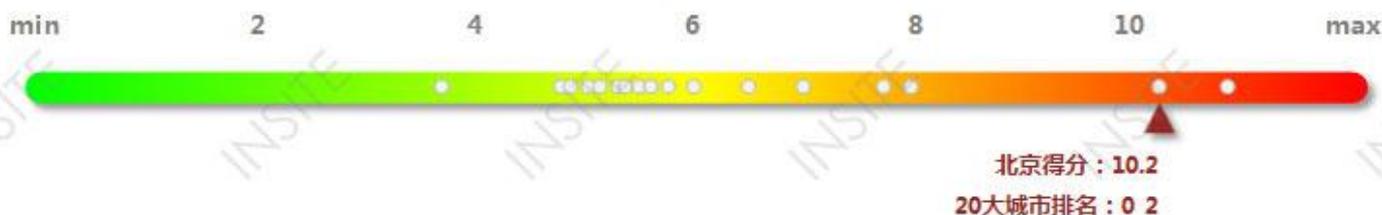
项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
新燕莎金街购物广场	王府井	7.8	2014年7月
通州万达广场	其他	11	2014年11月
龙湖·长楹天街	其他	8.0	2014年12月

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产市场发展潜力和地区影响力的前20位的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”，并已于2014年4月16日面向全国发布了【中国城市商业地产之盈石指数系列报告】

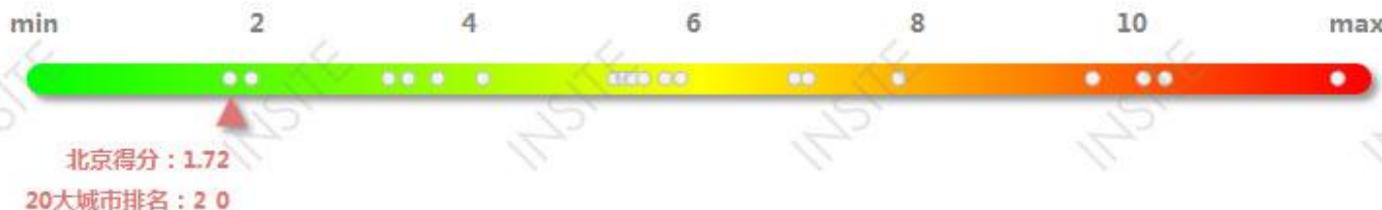
其中【盈石指数】中国城市商业物业供给与需求指数显示：

图8 – 盈石指数：中国城市商业物业需求强度



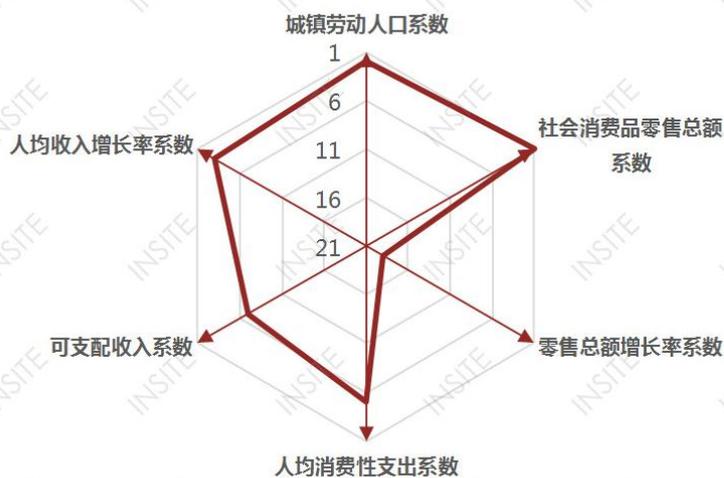
来源：盈石集团研究中心

图9 – 盈石指数：中国城市商业物业供给强度



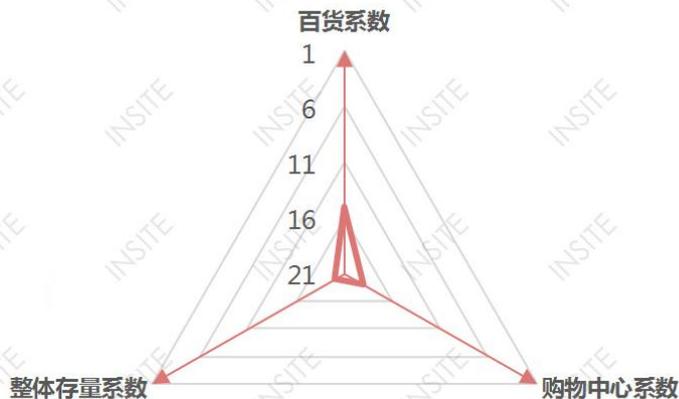
来源：盈石集团研究中心

图10 – 盈石指数：北京商业物业需求指数



*该城市在坐标轴上位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

图11 – 盈石指数：北京商业物业供给指数



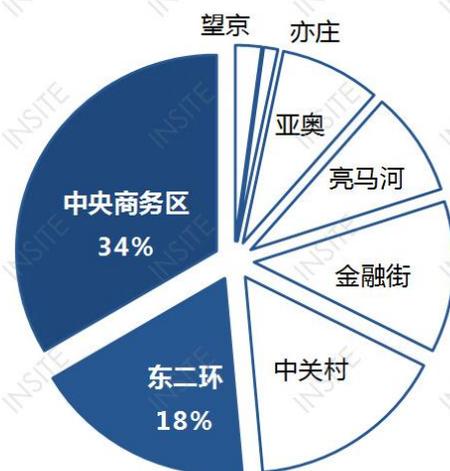
*该城市在坐标轴上位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

根据盈石中国城市商业物业供给与需求指数，北京商业物业需求指数得分10.2，在20大城市中排名上海之后屈居次席。北京城市经济高速发展，人民生活水平显著上升，社会消费品零售总额持续稳居各大城市之首。城镇劳动人口系数、人均收入增长率系数及消费性支持系数等各项指标均在20大城市中排名前列，体现了北京商业物业的旺盛需求及巨大潜力。北京商业物业供给指数得分1.72，在20大城市中排名末尾，未来供应相较存量增长幅度最小，供应压力相对较低。

商圈分布及特点

根据北京市写字楼市场特征，将其划分为中央商务区 (CBD)、东二环、金融街、中关村、亮马河、望京六大核心商圈，外加亚奥、上地、总部基地、经济开发区、通州运河核心区和Z-Park软件园六大新兴商圈。CBD是北京甲级写字楼最密集、国际化程度最高的商务区域，甲级写字楼存量超过整个市场存量的三成；央企、国企和大型民营企业组成了东二环商圈的主力租户群；金融街商圈由于集中了“一行三会”及相关监管机构，金融机构和国有大型企业总部是该商圈的典型租户。科技、互联网、新媒体公司是中关村商圈的主力租户；位于第三使馆区的亮马河商圈租户以欧洲和日韩的跨国公司为主；望京商圈是形成最晚的核心商圈，入驻了多家国际国内知名电子、电器、汽车等制造企业，同时还吸引了众多面积需求较大、对租金成本较为敏感的企业租户；此外，新兴区域写字楼存量近年来也呈现上升趋势。

图12 - 2014年北京甲级写字楼存量分布



来源：盈石集团研究中心

图13 - 北京市甲级写字楼商圈分布图



来源：盈石集团研究中心

写字楼存量及变化

根据盈石集团研究中心写字楼评分系统，北京写字楼分为顶级、甲级和乙级三个级别。截至2014年上半年，北京写字楼市场顶级和甲级写字楼存量超过800万平方米，乙级写字楼存量超1700万平方米。其中，甲级写字楼有近740万平方米集聚在核心商圈，占北京市场整体存量90%以上。2007年和2009年是北京写字楼市场的供应高峰，分别入市123万、88万平方米，随后几年入市量逐步递减，甲级（含顶级）写字楼市场空置率持续下降，租金不断攀升，导致企业选址边缘化逐步加剧，从而极大促进了非核心商圈的发展，进而对北京写字楼市场格局产生影响，如大批高端租户的迁入和大量新建高品质写字楼使非核心区域的望京商圈成功晋级为核心商圈。

写字楼未来供应

2014年预计有近20万平方米新增甲级写字楼供应量进入市场，其中融科资讯中心B座和远洋国际中心II期将带来超过10万平方米的可租赁面积，预计这将在一定程度上缓解核心商圈供应紧张的局面，为企业提供更多选址选择。

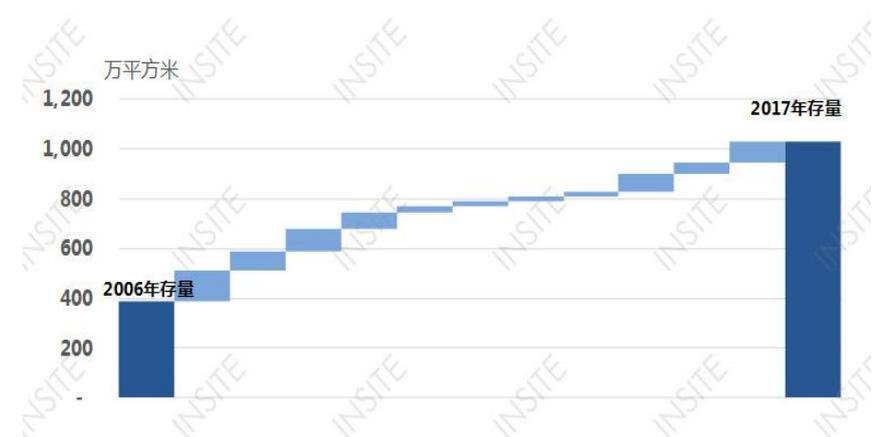
根据盈石集团研究中心的统计，预计2014年至2017年北京市将有超240万平方米的甲级和顶级写字楼新增供应量，并且主要集中在核心商圈，占整个市场的89%。虽然按照规划中服地块将有约118万平方米新增供应入市，但考虑到中服地块开发复杂性已经导致各项目多次推迟入市时间，且部分项目已公布将自用或仅供关联企业使用，预计未来三年租金大幅下降的可能性较低。

图14 - 2014年北京核心商圈写字楼存量



来源：盈石集团研究中心

图15 - 北京甲级写字楼历年新增供应量



来源：盈石集团研究中心

表4 - 2014-2017年北京主要新增写字楼项目

项目名称	商圈	面积 (万平方米)	时间
融科资讯中心B座	中关村	6.8	2014年4季度
吉宝大厦	CBD	10.4	2015年3季度
绿地中心	望京	22	2015年4季度
保利中央公园	望京	11.3	2014年4季度

来源：盈石集团研究中心

盈石集团研究中心从国内347个城市中甄选出最具城市综合竞争力、广义商业地产发展潜力和地区影响力的大城市进行定期追踪与深入分析，创立了**中国首个商业地产市场晴雨表“盈石指数体系”**，并已于2014年4月16日面向全国发布了【**中国城市商业地产之盈石指数系列报告**】

其中【**盈石指数**】中国城市写字楼供给指数与需求指数显示：

图16 – 盈石指数：中国城市写字楼需求强度



来源：盈石集团研究中心

图17 – 盈石指数：中国城市写字楼供给强度



来源：盈石集团研究中心

图18 – 盈石指数：北京写字楼需求指数

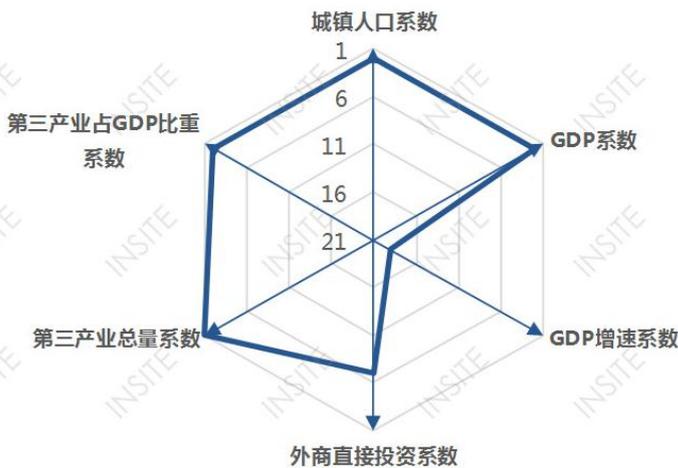
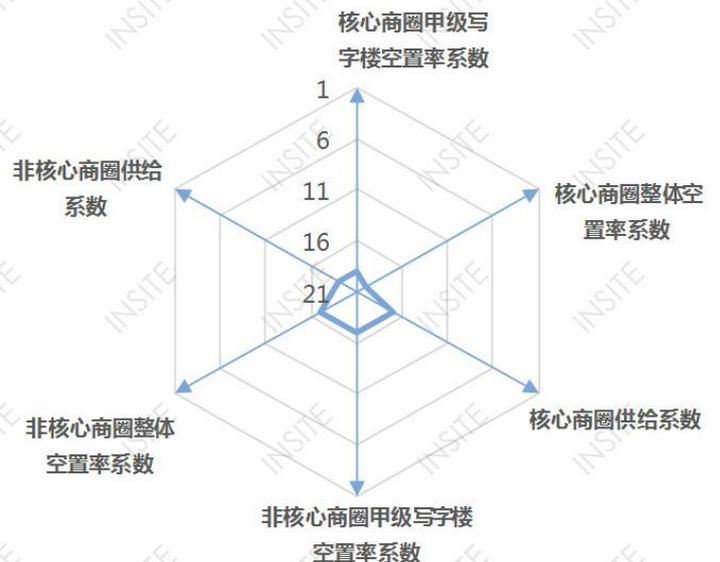


图19 – 盈石指数：北京写字楼供给指数



*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

*该城市在坐标轴上地位置代表其该分项得分在20大城市中的排名
来源：盈石集团研究中心

通过盈石中国城市写字楼需求指数排名显示，北京写字楼需求指数位居第二，写字楼需求较高。北京城镇人口基数大，经济规模大且第三产业占比高，高附加值的现代服务业水平较高，同时北京城市资源相对更加集中、优惠政策执行力强，市场比较成熟。众多全球500强企业总部及各种机构使北京拥有相对充足而理想的写字楼租户。

通过盈石中国写字楼供给指数排名显示，北京写字楼供应指数排名最后一位，市场供应压力较小。虽然北京甲级写字楼存量为全国各城市之首，但空置率处于4%-6%的低位已经持续超过2年时间，目前由于各种原因多数项目入市时间已经推迟，而其他商圈也由于土地供应限制导致未来供应量不高。

市场展望

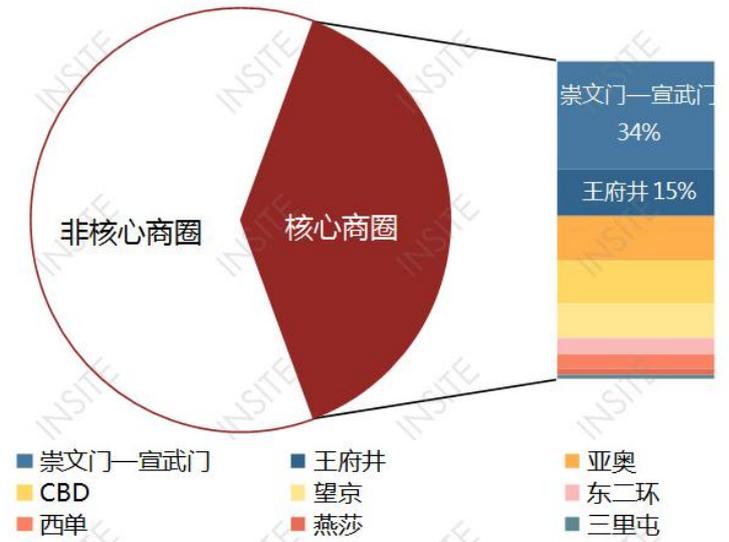
商业物业市场展望

北京传统核心商圈的大型百货和购物中心的新增供应成下降趋势，发展的重点将转移到四环外及周边地区。预计未来几年，随着北京轨道交通的高速发展和郊区基础设施配套不断加强，城市中心区人口将加快向郊区导入，将为社区商业的发展带来较大空间与机遇，并与区域级购物中心形成互补共存；百货占比将继续下降，并通过增加娱乐、餐饮、特色体验式消费来实现差异化，增加市场竞争力；实体商业将更加注重运用大数据进行高科技手段营销，增加消费者粘性，提升目标客群忠诚度，抢占市场份额。

写字楼市场展望

受核心商圈租金成本高企及可租赁面积有限的影响，未来1-3年北京写字楼市场边缘化趋势将更加明显。虽然目前新兴商圈可租赁甲级写字楼较少，随着众多在建写字楼项目完工入市以及轨道交通的快速发展，结合已经形成的产业集群效应，新兴商圈对于目标租户的吸引力将明显提升。另一方面，亦庄和总部基地等新兴商圈区域内已建成一定体量的优质商务园区和工业园区，随着未来优质写字楼陆续完工以及相关生活配套逐步改善，更多高端制作业和高新技术企业的入住将进一步提升新兴商圈租户品质。

图20 - 2014-2016年北京商业物业各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心

图21 - 2014-2017年北京写字楼各商圈未来供应



来源：盈石集团研究中心



盈石新闻简讯



盈石微观察



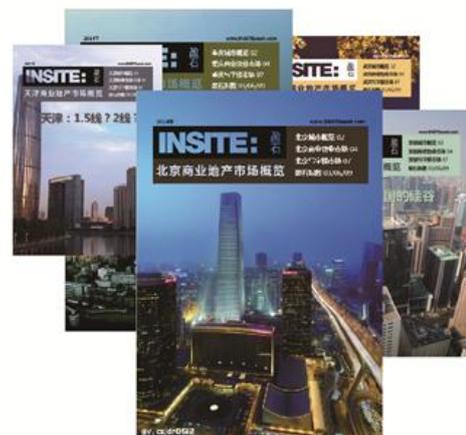
盈石观点



盈石指数报告系列



盈石专题报告系列



盈石城市报告系列

关于盈石

About INSITE

盈石中国由美国大型私募基金黑石 (Blackstone) 共同参与创建, 是专注于中国商业地产的经营管理机构, 旨在为中国商业地产市场提供高品质、专业化、全方位的商业资产增值服务。

盈石中国融合了香港司培思 (SPACE) 商业经营管理集团对中国商业地产市场十余年的运作经验及服务网络, 以及盈石资产管理有限公司的创新商业零售地产形态的运营平台, 通过深度整合内部资源, 全面提升商业地产各环节综合服务能力, 以专业合力筑就商业地产的里程碑, 致力成为中国商业地产综合服务的引领者。



关于盈石集团研究中心

About INSITE Research Center

盈石集团研究中心是盈石中国下属专业研究机构, 凭借对中国商业地产的深刻认识和广阔视野, 对中国商业产业进行深入分析, 形成创新独特的盈石观点, 建立盈石指数体系, 填补行业空白, 引领建立中国商业地产综合服务行业标准。

需要更多信息, 请联系:

For more information, please contact:



司徒文聪 Dickson Sezto

董事长 兼 总裁

Chairman & Chief Executive Officer

盈石中国商业投资控股集团

INSITE (China) Retail Investment Holdings Group

T: +(86 21) 6182 9188

E: dickson@INSITEasset.com



张平 Sunny Zhang, MRICS

盈石集团研究中心总经理

General Manager of Corporate Research Center,

INSITE Group

英国皇家特许测量师学会中国区发言人

Media Spokesperson of RICS China

T: +(86 10) 6538 8860-268

E: sunny.zhang@INSITEasset.com

盈石 (上海)

上海市长寿路1111号悦达889中心7层

☎ : +86 21 6182 9188

盈石 (北京)

北京市朝阳区西大望路1号温特莱中心B座1509

☎ : +86 10 6538 8860

盈石 (深圳)

中国深圳市南山区文心四路天利中央广场C座2702-03

☎ : +86 755 8659 5012

盈石 (成都)

成都市高新区天府大道1700号环球中心E2 1-3-609

☎ : +86 28 6873 0852

盈石 (武汉)

武汉市江汉区青年路308号花园道写字楼7楼

☎ : 153 3729 0791