

# 2018 年物业市场 将更加活跃

华北区研究部

尽管写字楼和商铺市场正面临大量新增供应所带来的对平均租金和出租率的压力，在对未来经济增长率更乐观的预测支撑下，我们期望 2018 年物业市场将更加活跃。同时预计写字楼和商铺租赁市场的租户将更加多元化，这将有利于缓解这两个市场面临的供应压力。考虑到供应紧张且需求强劲，我们预计工业物业有望成为租金上涨最快的物业类型。此外，我们认为坚实的经济增长和相对成熟的物业市场有望使得投资市场于 2018 年保持活跃。

## 2018 年北京物业市场预测汇总

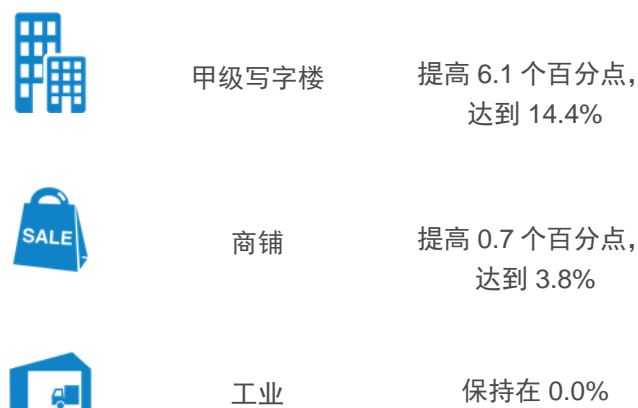
图 1: 租金展望



数据来源: 高力国际



图 2: 空置率展望



数据来源: 高力国际

## 坚实的经济增长有望推动更加活跃的 的物业市场

2017 年北京市国内生产总值录得 6.7% 的稳固增长，增长率与 2016 年持平。然而，第三产业（即服务业）同比增长 7.3%，增速同比提高 0.2 个百分点。此外，第三产业在国内生产总值总额中占比达到 80.6%，比 2016 年提高 0.3 个百分点，显示出服务行业活跃。这将大力支持写字楼物业市场的发展。

根据 2017 年九月底发布的最新的“北京城市总体规划（2016 年-2035 年）”（北京总体规划），北京城市战略定位为全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心。基于该定位，北京市将会加强上述业态的投资。因此，我们注意到 2017 年 IT 相关行业的附加值增长率同比增长 1.3 个百分点至 12.6%。我们预计这将进一步推动写字楼租赁市场的需求。

2017 年社会消费品零售总额录得约人民币 11,570 亿元（1,770 亿美元），同比增长 5.2%。2017 年人均可支配收入增加至人民币 57,230 元（8,758 美元），同比增长 8.9%，增速较 2016 年的 8.4% 有所提高。同期人均消费支出录得人民币 37,425 元（5,728 美元），同比增长 5.7 个

百分点，增速较 2016 年提高 0.9 个百分点。与此同时，消费者信心指数同比增长 6.4 个百分点至 113.2，表明消费者对未来更加乐观。

牛津经济研究院在 2017 年 12 月将其对 2018 年北京市国内生产总值增长率的预测从 6.9% 提高至 7.0%，显示出北京经济有望更加活跃。预计这将持续支撑写字楼市场的租赁需求和物业市场的投资需求。此外，牛津经济研究院也分别将其对 2018 年北京市消费支出和居民可支配收入的增速预测提高至 8.7% 和 8.0%，比 2017 年 9 月的预测分别提高了 0.4 和 0.8 个百分点<sup>1</sup>，这有望推动商铺和物流市场的进一步发展。

## 2017 年整售交易市场活跃

2017 年，北京录得 33 笔整售交易，为近三年之最高记录。总交易金额为人民币 454 亿元（69 亿美元），同比上升 24%。考虑到过去几年稳定的增长率、强劲的需求和便捷的运营管理，写字楼是最具吸引力的物业类型。共 15 笔写字楼物业（包含商业园区写字楼）成交，其交易总金额为人民币 192 亿元（29 亿美元）。

零售物业投资与往年极为不同，2017 年录得 9 笔交易，为近三年之最。零售物业整售成交面积为 534,920 平方米（580 万平方英尺），占有物业总成交面积的 44%，为最高占比。然而，我们亦注意到多数成交的零售物业经营一般或较差。若干买家计划将所购物业转型为写字楼或其他物业模式。

如果我们研究成交物业的区位，33 个物业项目中 25 个位于核心区域外，总成交面积为 785,600 平方米（850 万平方英尺），占总成交量的 65%。尽管如此，核心区域仍受到投资者的关注，共完成 8 笔交易，几乎是 2016 年的 2 倍，显示出投资者正密切关注市场的动向。与此同时，国内投资者仍是市场主导。

2017 年瞩目的整售交易包括：

- > 金致投资以股权交易的方式从合生国际和 BMI 处以人民币 36.7 亿元（5.54 亿美元）购得一位于东城区的写字楼物业：东方文化艺术中心<sup>2</sup>。该项目地上建筑面积约 56,161 平方米（604,512 平方英尺）。这是 2017 年按交易金额排序最大的交易。

<sup>1</sup> 数据来源：牛津经济研究院，城市报告，北京：2017 年 12 月和 2017 年 9 月

<sup>2</sup> 数据来源：合生创展集团公告

- > 恒天融泽以人民币 18 亿元（2.8 亿美元）购得位于石景山区的泰禾长安中心 B 座写字楼部分<sup>3</sup>。
- > 天府基金以人民币 19.8 亿元（3.04 亿美元）从利港及 COFOCO BVI 17 购得北京长安街 W 酒店<sup>4</sup>。据若干公开信息表示，买家计划将项目的一部分改造为写字楼以增加收益。

## 北京将继续成为最具吸引力的投资目的地之一

鉴于稳定的经济增长和相对成熟的物业市场，我们预计北京将继续吸引投资者和自用型买家的兴趣。

根据“北京总体规划”，北京市政府期望平衡核心区域和非核心区域的发展，这意味着核心区域内的投资或将保持稳定而非核心区域内的投资预计将增加。有鉴于此，考虑到更多可交易资产位于非核心区域内，我们预计该区域将继续成为整售交易的主要目的地。然而，考虑到政府鼓励保护古建筑和提升低端产业的期望，我们亦预期核心区域或将有更多交易，特别是有提升潜力的物业。

## 写字楼租赁需求呈现多样化趋势

2017 年，合计租赁建筑面积约 39.0 万平方米（420 万平方英尺）的八个新项目完工进入北京甲级写字楼市场。这些项目致使总存量同比上升 6.5% 至约 637 万平方米（6,860 万平方英尺）。新项目的建筑面积同比下降 4.0%，而总净吸纳量录得 34.1 万平方米，同比上升 77%，表明 2017 年的租赁需求较 2016 年更为活跃。

尽管如此，受新项目的影 响，整体空置率同比小幅上升 0.3 个百分点至 8.3%。内资企业仍为主要需求驱动力，然而我们发现租赁需求逐渐呈现多元化，不仅来自金融、专业咨询和 IT 行业，亦来源于房地产、传媒、制造业和能源行业。

北京甲级写字楼市场平均租金同比增长 0.4% 至人民币 331.8 元（50.7 美元）每月每平方米，主要由于若干高于平均租金水平的新项目入市并且需求坚实。尽管如此，考虑到来自新落成项目以及未来供应的持续压力，若干现有项目的业主提供租金优惠以达到或维持高入驻率。

<sup>3</sup> 数据来源：泰禾集团公告

<sup>4</sup> 数据来源：大悦城地产公告



## 2018 年写字楼市场竞争激烈

鉴于若干项目延期至 2018 年，我们预计总建筑面积约 100 万平方米（1,080 平方英尺）的 11 个新项目将于 2018 年完工入市，是自 2008 年以来的最大体量。我们预计 2018 年的新增供应将推升全市的空置率至 14.4%。

大量的新增供应将为租户带来机遇。租户将在未来以更少的成本享受更好的工作环境。我们认为：

- > 租户将利用这个机会优化其选址和成本控制。
- > 在新项目和基础设施改善的推动下，租户将享有更先进的设施和更优质的服务。

另一方面，考虑到可预见的未来供应，业主将面临更多挑战。我们向竞争加剧的子市场内的业主提出以下三点建议：

- > 业主可以采取更有利于租户的租赁策略，包括提早协商、恰当的租期和灵活的租金方案。
- > 现有项目以及未来项目的业主可以提供更优质的设施和定制服务以锁定租户
- > 业主需要考虑租户之间的关联并且优化租户组合以避免不同行业的周期性变化所带来的不确定性。

## 活跃的调整升级支撑商铺市场需求

2017 年，建筑面积合计约 30 万平方米（330 万平方英尺）的三个优质零售项目入市，使得总存量同比增长 4.9% 至 560 万平方米（6,000 万平方英尺）左右。活跃的调整和升级支撑市场需求，租赁需求日趋多元化。餐饮、时尚服饰和休闲生活业态持续活跃，大量新租和开业来自于这些业态。此外，新零售业态也相当受欢迎，盒马鲜生和永辉超级物种的新开业即系佐证。截至 2017 年底，活跃的需求拉低空置率 0.8 个百分点至 3.1%。

2017 年第四季度，北京中高端购物中心首层平均固定租金同比增长 1.2% 至人民币 816.1 元（125.1 美元）每月每平方米。核心子市场主要受到业主对项目的积极调整和升级的影响，租金同比增长 1.5% 至人民币 1,189.2 元（182.2 美元）每月每平方米。2017 年，新兴子市场录得近 30 万平方米（320 万平方英尺）的净吸纳量，空置率同比降低 9.3%，显示出消费需求强劲。这也推动新兴子市场的租金同比上涨 2.4% 至人民币 583.8 元（89.5 美元）每月每平方米。

## 2018 年商铺市场将更加多元化

我们预计不论是新项目还是现有项目，餐饮和儿童类业态都将是更为活跃的业态类型。此外，我们也注意到，考虑到核心子市场项目的地理位置、知名度和市场影响力，国际知名品牌将持续在核心子市场扩张。而新兴区域的大量新增供应将为其他品牌的进入或扩张提供更多的机会。更多国内品牌，尤其是高街品牌和设计师品牌很有可能将在新兴子市场亮相，尤其是新兴子市场中拥有良好地理位置和开发商背景的项目。

大量的新增供应可能加剧现有项目之间的竞争，有望推动所有的项目更加频繁地调整和升级它们的租户，进而使自己变得独特。此外，购物中心在业态分布和引进的品牌上都倾向于同质化，在此大背景下，业主们将很有可能通过创造大量的主题空间来实现差异化竞争，其中包括不同业态中有特色的主题商店，比如潮牌和主题餐厅等。

由于政府禁止在主要城区建设新的购物中心，新兴区域的消费者潜在购买力逐渐增强，开发商有望在新兴子市场新建更多项目。2018 年 80% 以上的新增供应将位于新兴子市场，而新兴子市场的租金低于市场平均值，预计 2018 年的整体租金将微降 0.5% 至人民币 812.4 元（125.8 美元）每月每平方米。尽管如此，成熟项目的租金仍有适度增长的潜力。

## 物流物业需求强劲，租金激增

2017 年，两座优质物流物业完工入市，即北京宝湾国际物流园与普洛斯平谷物流园二期。有鉴于此，北京优质物流物业市场总存量同比上升 4.2% 至 195 万平方米（2,100 万平方英尺）。

北京优质仓库需求全年保持旺盛，特别是下半年。受数个线上购物节的举行以及北京市关闭非法低品质物流仓库的影响，租户们特别是电子商务零售商以及第三方物流供应商迫切寻找可租赁面积。有鉴于此，整体空置率同比下降 6.2 个百分点至 0.0%。

北京优质物流市场平均租金经历可观增长并达到历史最高值，同比攀升 10.2% 至人民币 42.8 元（6.56 美元）每月每平方米，这主要由于持续强劲的需求以及极为有限的供应使业主拥有足够的议价空间。就子市场而言，北京京南物流港获得最高租金增长，同比激增 16.5% 至人民币 41.6 元（6.38 美元）每月每平方米。北京空港物流园紧随其后，同比增长 9.4% 至人民币 44.7 元（6.86 美元）每月每平方米。

## 物流：供应继续短缺需求保持强劲

高力国际预测四座合计建筑面积约 20 万平方米（215 万平方英尺）的新增供应将于 2018 年完工入市，新项目分别位于北京通州物流园及北京京南物流港。应注意的是约 85% 的新增供应已预租完毕。鉴于强劲的需求，我们相信余下的面积将被迅速吸纳。与此同时，高力国际预测租金增长将保持稳健。我们更加建议：

- > 鉴于北京可租赁未来供应极为短缺且租金水平或将持续增长，租户应考虑搬迁至周边城市或位于北京新机场及雄安新区间的新兴区域，特别是对价格敏感或有大面积租赁需求的租户。
- > 对于部分在 2000 年代初期至中期入市的仓库，因使用年限已较长，业主也应采取行动提高物业的品质。与此同时，我们建议业主应考虑提供额外服务，诸如升级物业管理服务以期与快速增长的租金水平相匹配。

### 更多信息敬请联系：

**李杰**

董事总经理 | 华北区

+86 10 8518 1593

[jie.li@colliers.com](mailto:jie.li@colliers.com)

**夏思坚**

执行董事 | 研究部 | 亚洲

+852 2822 0511

[andrew.haskins@colliers.com](mailto:andrew.haskins@colliers.com)

**曹化行**

总监 | 研究部 | 华北区

+86 10 8518 1633 \*601

[emily.cao@colliers.com](mailto:emily.cao@colliers.com)

免责声明：本文件由高力国际准备，仅作广告和参考之用。高力国际未对其中的信息，包括但不限于其内容、准确性和可靠性作出任何明示或默示的保证、陈述或承诺。任何有意者应自行求证信息的准确性。高力国际明确排除适用所有由本文件得出的推测或默示的条款、条件和保证，对由此引发的损失和损害亦不承担任何责任。此出版物的版权由高力国际和/或其许可方所有。©2018



高力国际