

曹化行  
总监 | 研究 | 华北区  
+86 10 8518 1633  
[Emily.Cao@colliers.com](mailto:Emily.Cao@colliers.com)

姚质彬  
高级分析师 | 研究 | 华北区  
+86 10 8518 1633  
[Zhibin.Yao@colliers.com](mailto:Zhibin.Yao@colliers.com)

陈曦  
高级分析师 | 研究 | 华北区  
+86 10 8518 1633  
[Xi.Chen@colliers.com](mailto:Xi.Chen@colliers.com)

赵闻谦  
高级分析师 | 研究 | 华北区  
+86 10 8518 1633  
[Sally.Zhao@colliers.com](mailto:Sally.Zhao@colliers.com)

邓斯琪  
分析师 | 研究 | 华北区  
+86 10 8518 1633  
[Nissa.Deng@colliers.com](mailto:Nissa.Deng@colliers.com)

# 北京物业管理2019年展望

各物业类型需求保持健康水平

## 总结及建议

尽管我们预计写字楼与零售市场均将在2019年录得大量新增供应，健康的需求水平有望支撑各物业类型的发展：

- > 我们预测科技、金融与灵活办公行业将继续作为写字楼需求的主要驱动力。
- > 富主题化且拥有较高比例体验型业态的购物中心将更能在消费升级的趋势中获得青睐。
- > 在2019年寻求大面积租赁的仓储租户应考虑在天津租赁面积以满足需求。
- > 我们建议境外投资者更多关注北京市场，同时预测2019年将有更多投资交易被录得。



写字楼

> 2019年，将有达到历史高峰的840,000平方米新增供应进入市场，约为预测的净吸纳量287,000平方米的三倍。我们预测大量的新增供应会于2019年末将全市整体空置率推升至16.0%，租金也将出现下行。

租金变化      空置率变化      资本值变化



零售

> 尽管2019年预计会迎来供应高峰，稳固的需求应使空置面积被持续吸纳。租金低于平均水平的新兴区域新增项目可能会使平均租金仅同比微升0.3%。



物流

> 高力国际预计北京仓储物业需求将持续强劲。整体空置率应保持在接近零点的水平，租金或将同比上涨5.8%。



投资

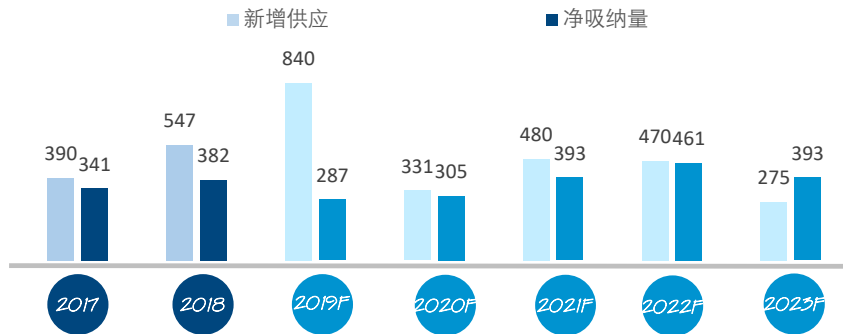
> 持续的信用紧缩政策预计会促使更多业主出售物业以筹资资金用于业务经营。我们预测2019年将有更多投资交易被录得。

写字楼收益率      工业物流收益率      零售收益率



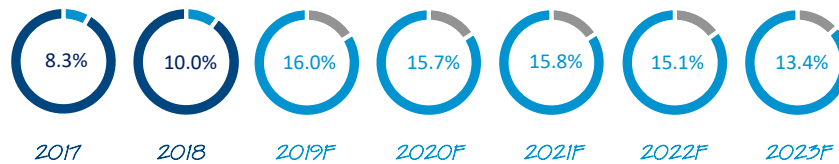
数据来源：高力国际  
注释：截至2018年第四季度末，1美元=人民币6.86元；1平方米 = 10.76平方英尺

新增供应和净吸纳量 · 2017-2023F (千平方米)



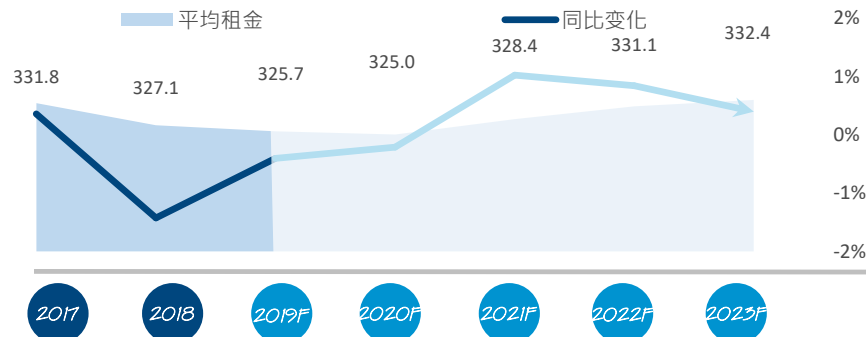
数据来源：高力国际

空置率 · 2017-2023F (百分比)



数据来源：高力国际

平均租金和同比变化 · 2017-2023F (人民币每月每平方米)



数据来源：高力国际

## 写字楼

### 2019年: 供应高峰到来, 但吸纳量将相对有限

2019年, 北京甲级写字楼市场的新增供应量预计将为达到历史高峰的840,000平方米(900万平方英尺)——其中84.4%将位于CBD与丽泽子市场。然而, CBD核心区电力供应的不足以及丽泽子市场的相对欠成熟或将一定程度上阻碍位于这些区域新项目的租赁进程。我们因此预测全市整体空置率将于2019年末被同比推升6.0个百分点至16.0%, 大量的新增供应亦会使平均租金同比下调0.4%。有鉴于此, 我们建议:

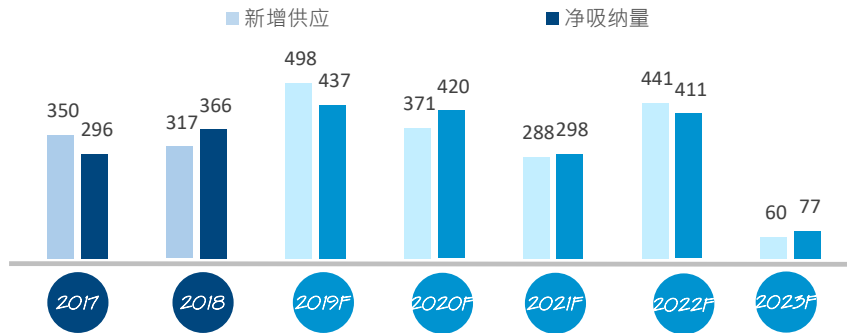
- > 位于供应充足子市场的业主应在租金谈判中保持灵活以尽早锁定主力租户; 相对老旧项目的业主应积极升级楼宇品质与服务质量。
- > 租户可借此契机以较低的成本升级至品质、地点更为优越的楼宇。此外, 考虑到丽泽区域对租户的吸引力有望因2020年末相关地铁线路的竣工运营而得到进一步提升, 我们建议价格敏感型租户考虑提早进入丽泽区域以获得更高的议价能力。

### 2018年: 大量新增供应推升空置率

2018年, 两个位于丽泽金融商务区新项目的竣工标志着该区域正式进入北京甲级写字楼市场。全年共录得六个新入市项目亦共同将全市总存量同比推升8.6%至约691万平方米(7,440万平方英尺)。同时, 尽管来自科技、金融与灵活办公行业的旺盛需求将2018年全市净吸纳量同比提升12.0%, 大量的新增供应仍将全市整体空置率于2018年末推升至10.0%——较2017年同期上升1.7个百分点。

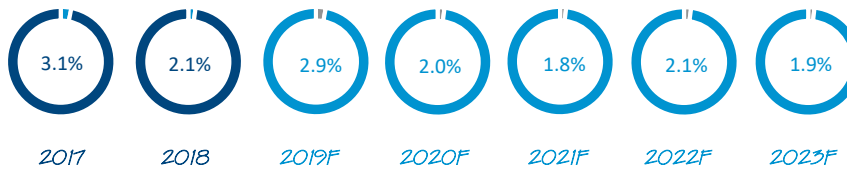
2018年, 北京甲级写字楼市场的平均租金同比下滑1.4%至人民币327.1元(47.70美元)每月每平方米。这主要由某些新入市项目的租金低于全市平均水平所致。此外, 来自高品质新增供给与充足未来供应的压力亦使得一些老旧项目的业主将租赁预期下调。尽管如此, 在新兴子市场与供应有限的子市场, 我们仍观察到持续的租金上扬。

新增供应和净吸纳量 · 2017-2023F (千平方米)



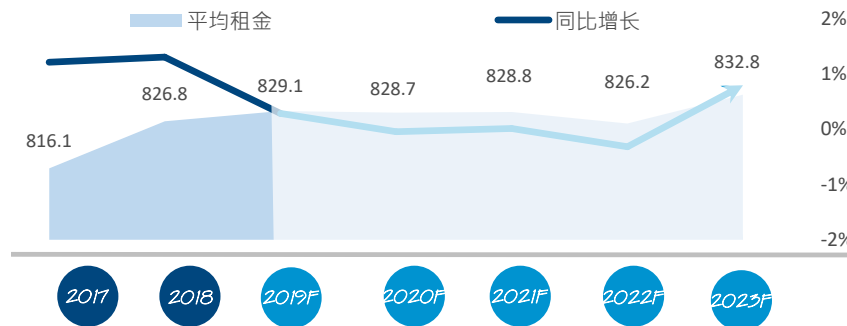
数据来源：高力国际

空置率 · 2017-2023F (百分比)



数据来源：高力国际

首层平均固定租金和同比变化 (人民币每月每平方米)



数据来源：高力国际

## 零售

### 2019年：体验型零售是成功的关键

富主题化且拥有较高比例体验型业态的购物中心应更能在消费升级的趋势中获得青睐。随着无界零售的实践愈加深入，线上线界限模糊化势不可挡，并扩展至各个零售业态。另外，重新利用室内面积以布置个性化主题空间也或将给购物中心带来新客流并增加顾客粘性。值得关注的是，自带“打卡”功能的跨界复合店，如“书店+咖啡+零售”形式的“高颜值”复合型书店，或将成为2019年新增长点。与此同时，我们预测各业态将继续细分化，以在激烈的竞争中探索和发现消费者更深层次的需求，迅速扩张并专注单一品类的如“小龙虾”类餐饮便是一例。

我们预计2019年将迎来近50万平方米（538万平方英尺）的供应高峰，其中四分之一位于核心商圈，并使总体空置率抬升0.8个百分点至2.9%。与此同时，尽管需求稳固，租金低于平均水平的新兴区域新增项目可能会使整体租金仅同比微升0.3%。

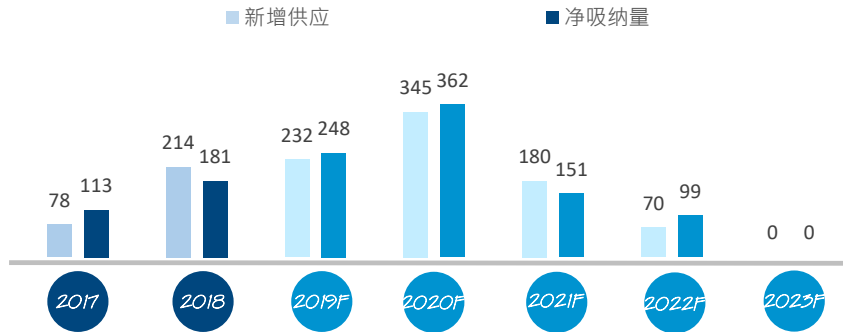
### 2018年：消费升级带来活跃租户调整

2018年北京优质商铺物业市场共有四个购物中心入市，使得总存量增至593万平方米（6,380万平方英尺）。零售租赁市场保持活跃，业主不断引入高品质商户。因此，尽管有接近31.7万平方米（341万平方英尺）的新增供应，2018年末整体空置率仍同比下降1个百分点至2.1%。

消费升级的趋势不断强化，消费者正从“价格敏感”向“品质追求”转变。能够给视觉和感官带来新鲜体验感的品牌更易获得关注度。富场景感的设计师品牌及国内外潮牌为最活跃的业态。新式茶饮、咖啡和中式简餐亦增长迅猛。科技元素的植入，如虚拟试妆、机器人上菜、无人零售等，逐渐成为各业态吸引消费者注意力的手段，同时提供更好的消费体验。

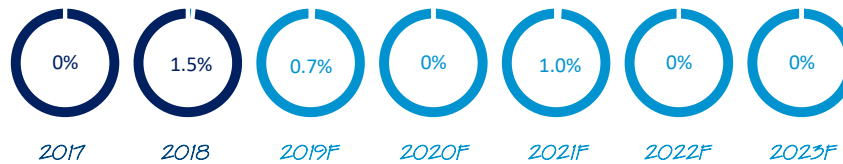
激烈竞争及稳固需求使得零售市场租户调整频繁。因此，2018年全年北京优质商铺物业首层平均固定租金同比上涨1.3%至人民币826.8元（120.5美元）每月每平方米。

新增供应和净吸纳量 · 2017-2023F (千平方米)



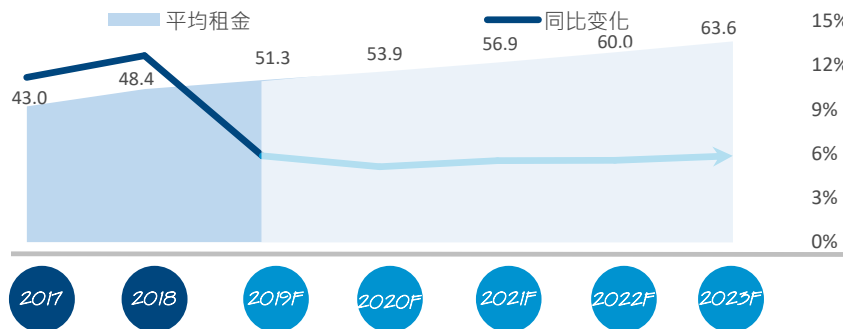
数据来源：高力国际

空置率 · 2017-2023F (百分比)



数据来源：高力国际

平均租金和同比变化 · 2017-2023F (人民币每月每平方米)



数据来源：高力国际

## 物流

### 2019年：空置率将维持在接近零点的水平；租户将考虑周边区域

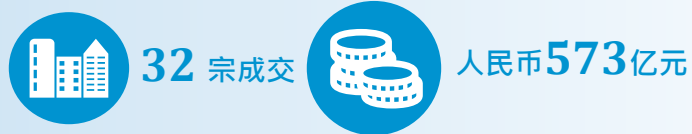
2019年，四座新项目计划完工入市并为市场带来约23.2万平方米（250万平方英尺）的新增供应。然而，由于这些新增供应的大部分已被预租完毕，我们相信这并不会缓解北京市场租赁仓储面积困难的局面。有鉴于此，市场空置率应保持在接近零点的水平，租金同比稳定增长约5.8%。随着北京市对于租赁物流仓储设施及获取仓储用地实施严格的政策，我们预计更多租户将考虑天津及廊坊等北京周边拥有充足面积及较低租金的市场。高力国际还建议：

- 在2019年有大规模租赁需求的客户应格外关注天津市场。九座总体量为47.4万平方米（510万平方英尺）的新项目计划于2019年在天津市场完工入市，这也是过去三年以来最大的供给量。尽管部分项目已被预租，但相对北京市场而言，天津仍将更易获得仓储面积。

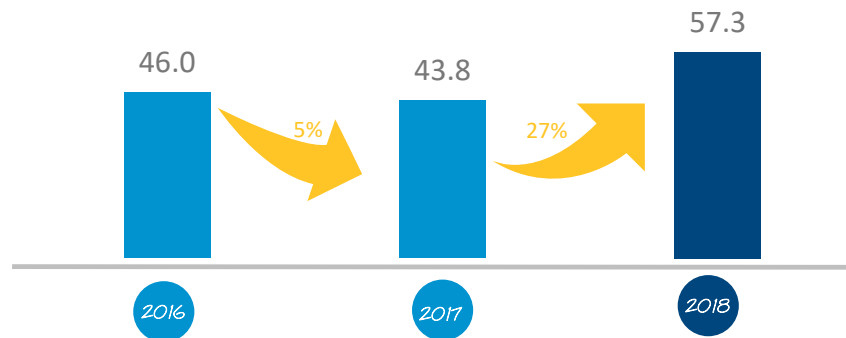
### 2018年：强劲需求及有限供应导致租金猛增

2018年，两座总体量为21.4万平方米（230万平方英尺）的新项目完工入市。北京物流市场总存量因此扩大至约216万平方米（2,320万平方英尺）。北京仓储物业需求在2018年仍极为强劲，需求主要源自电商及第三方物流类租户。市场需求与供给不平衡加剧。有限的可租赁面积被迅速吸纳，绝大部分新增供应则被提前预租。2018年全年空置率维持低位，年底录得1.5%。与强劲的需求及有限的供应保持一致，2018年北京市场租金同比大幅上涨12.6%至人民币48.4元（7.06美元）每月每平方米。

2018

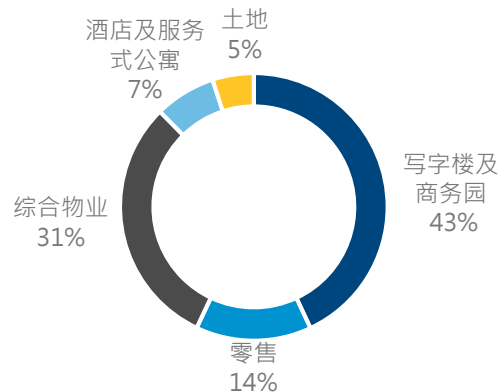


成交金额 · 2016-2018 (人民币十亿元)



数据来源：高力国际

成交金额 · 按物业类型划分 · 2018



数据来源：高力国际

## 投资

### 2019年：预计更多投资交易将被录得

旨在抑制投机行为的信用紧缩政策在2019年仍将持续，在这种形势下，拟将持有物业出售以筹集资金用于业务经营的业主将有可能对其强势报价有所松动。另外鉴于2018年多宗投资交易被录得，北京投资市场已成为境外投资者的关注焦点，预计2019年这种趋势仍将持续，更多投资交易有望被录得。有鉴于此，我们建议投资者关注以下业态：

- > 写字楼及商务园：经营模式较为简单，收益稳定
- > 零售物业：地理位置优势且具有改造潜质的物业
- > 长租公寓：政府大力推动住宅租赁市场的发展

### 2018年：成交金额瞩目

尽管2018年上半年北京投资市场相对平静，但在2018年底，数宗成交金额较高的整售交易被录得。根据高力国际的数据，2018年全年成交金额因此被推升至人民币573亿元（83亿美元），同比增长31%。总成交建筑面积为146万平方米（1,571万平方英尺），同比增长30%。

按照物业类型划分，写字楼及相关物业成交金额占总成交金额的43%，仍为投资市场的中坚力量。零售物业成交金额占总成交金额的14%，其中领展房地产投资信托基金以人民币25.6亿元（3.732亿美元）从亚腾资产管理公司手中购入北京京通罗斯福广场，该宗交易为零售物业投资市场的一个亮点<sup>1</sup>。综合体物业成交金额占总成交金额的31%，其中最引人注目的一宗交易当属基汇资本以其2014年购买价格84%的溢价将盈科中心出售给了链家。

2018年32宗投资交易中，其中18宗位于丽泽、通州等新兴子市场，有鉴于此，我们预计业主仍有意愿持有物业以期未来资产增值。2018年占成交金额75%的交易均被国内投资者录得，其仍为投资市场的主导力量。

1. 来源：[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1126/LTN20181126806\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1126/LTN20181126806_C.pdf)

## 主要作者:

### 曹化行

总监 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

[Emily.Cao@colliers.com](mailto:Emily.Cao@colliers.com)

### 姚质彬

高级分析师 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

[Zhibin.Yao@colliers.com](mailto:Zhibin.Yao@colliers.com)

### 陈曦

高级分析师 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

[Xi.Chen@colliers.com](mailto:Xi.Chen@colliers.com)

### 赵闻谦

高级分析师 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

[Sally.Zhao@colliers.com](mailto:Sally.Zhao@colliers.com)

### 邓斯琪

分析师 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

[Nissa.Deng@colliers.com](mailto:Nissa.Deng@colliers.com)

## 如需更多资讯，请联系：

### 邓懿君

董事总经理 | 中国

+86 21 6141 3688

[Tammy.Tang@colliers.com](mailto:Tammy.Tang@colliers.com)

### 夏思坚

执行董事 | 研究 | 亚洲

+852 2822 0511

[Andrew.Haskins@colliers.com](mailto:Andrew.Haskins@colliers.com)

### 邱义昇

高级董事 | 研究 | 中国

+86 21 6141 3590

[Dave.Chiou@colliers.com](mailto:Dave.Chiou@colliers.com)

### 关于高力国际

[高力国际](#)集团公司（纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码: CIGI）是行业领先的全球房地产服务公司，在全球69个国家拥有超过13,000名专业人员。作为发展最快的全球上市房地产服务公司，2017年高力国际录得企业营业收入23亿美元（若包含联营公司则为27亿美元）。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，并通过投资管理平台，协助打理来自全球众多知名地产投资机构价值超过250亿美元的资产。

高力国际专业人员不断创新思维、交流共享，向客户提供周到创新的建议，协助客户加速他们的成功。高力国际超过任何其他房地产服务公司，连续13年入围IAOP（国际外包专业协会）全球外包100强。《商业地产管理》连续两年评选高力国际为最佳地产管理公司。

高力国际拥有一支经验丰富且占显著股权的优秀管理团队，成功超过20年持续为客户及股东创造逾20%的年收益率。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登陆[官网新闻中心](#)或关注[官方新浪微博](#)，也可扫描右方二维码，关注高力国际官方微信：



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。©2019