

R  
E  
P  
O  
R  
T

世联评估价值研究院市场研究报告

# 北京商办市场 一季报

获取更多资讯，请关注  
“价值领地”微信公众号  
或与客户经理联络



2022

每一天，为您创造价值  
Worldunion Appraisal

 世联评估



世联评估价值研究院

## 宏观经济与政策

## ■ 宏观经济与政策：加快国际消费城市建设

据2022年2月北京国际消费中心城市建设专场新闻发布会介绍的信息，2021年北京全市总消费、服务消费、社零总额分别同比增长11%、13.4%和8.4%，消费市场整体恢复至2019年疫情前水平。同时，52个重点商圈客流同比增长15.1%，全市22个传统商圈和20家“一店一策”试点企业基本完成升级改造；901家首店（含旗舰店）在京落地，是上年入驻总量的近5倍；6个新消费品牌孵化试点基地挂牌运营、新认定时尚品牌跨国公司地区总部4家、717家离境退税商店居全国首位等。对于2022年，提出北京将实现全市总消费同比增长7.5%左右，社零总额同比增长5.5%左右。同时，北京将进一步完善商圈的分级分类标准和评价体系，编制商圈的布局方案、编制新一轮商圈高品质发展的工作计划，在“国际化、整体性、差异化”上下功夫，力争2025年在全市打造2至3个千亿规模世界级商圈。

## 北京一季度宏观经济指标一览

信息传输、软件和 信息技术服务业	金融业	批发和零售业	全市固定资产投资	房地产开发投资	社会消费品零售 总额
+8.4%	+4.8%	+4.2%	+10.3%	+8.9%	+0.7%

## 2021年一季度北京市商办市场相关政策资讯一览

《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》	《方案》提出，强化与中心城区联动发展，承接非首都功能疏解。积极推进非首都功能疏解激励约束政策落实落地，完善功能疏解承接制度机制。加快推进第二批市属行政事业单位有序迁入城市副中心，全面完成行政办公区二期及配套基础设施工程建设，引导与行政资源密切相关的其他社会服务机构迁入。加快推动一批央企二三级企业、市属国企、民营企业及跨国企业总部等优质资源落地城市副中心，北投集团、首旅集团、华夏银行、北京建筑设计院、市保障房建设投资中心、北咨公司新办公楼2022年上半年实现全部开工。深化与中心城区产业结对机制，建立对接项目库，形成“中心城区培育孵化、副中心承接发展”的产业链条，实现企业无感迁移。
《北京市丰台区城市更新行动计划（2021-2025年）》	大红门地区腾退产业空间改造提升项目，重点对大红门地区疏解后拟保留转型的4家市场实施改造升级，拟先期启动其中大红门服装商贸城改造，形成标杆带动。重点对大红门地区疏解后拟保留转型的4家市场实施改造升级，拟先期启动其中大红门服装商贸城改造，形成标杆带动。
《深入打造新时代首都城市复兴新地标 加快推动京西地区转型发展行动计划（2022-2025年）》	为切实推动京西地区转型发展，《行动计划》安排了“四转、一提升、一筑牢”6个方面共24条任务，包括：（1）转变区域功能和形象，深入打造新时代首都城市复兴新地标。用好冬奥会、服贸会、新地标三张“金名片”，提升京西地区国际文化交流、体育赛事活动等国际交往功能，精心塑造代表首都形象的重要窗口。（2）提升产业生态和能级，加快建设京西产业转型升级示范区。将聚焦新首钢地区、京西示范区等重点区域，聚焦科幻、AR/VR等特色产业。（3）转化人文资源优势，推动京西文旅特色化精品化发展。充分发挥京西工业遗存、古道古村、门头沟小院等资源和品牌优势，打造满足市民文化旅游休闲消费的高品质空间。（4）转换城市治理方式，增强城市品质和活力。制定疏解治理任务清单，严控建设规模和人口总量，有序退出不符合京西战略定位的功能和产业，实现违法建设动态清零。（5）瞄准功能和实际需求，提升城市综合承载力。（6）补齐短板和弱项，筑牢首都西部生态屏障。
《打造“双枢纽”国际消费桥头堡实施方案（2021—2025年）》	根据《实施方案》，顺义、大兴将建设临空区国际消费枢纽，打造北京国际化消费新地标，“双枢纽”及其临空经济区不仅服务机场旅客，还将成为北京市民消费的新去处。到2025年，“双枢纽”将建成两个千亿级商圈。方案提出诸多举措，包括加快建设大兴国际机场国际商务综合体，集办公、会议、展览、酒店多功能于一体，服务国际高端商务和科技交流活动；增设口岸免税店，扩大机场免税店规模，吸引国际消费回流；支持机场免税店销售国货精品，助力国产品牌拓宽国际市场；打造国际一流的机场消费场景，在“双枢纽”引入餐饮零售、星级酒店、医疗康养、休闲娱乐等多领域国内国际首店，推动成为国际旅游消费胜地和国际中转目的地。
北京市发改委批复动物园公交枢纽站装修改造工程（新动力金融科技中心）项目资金申请报告	本次获批项目是动物园批发市场疏解腾退后首个改造利用的标志性项目，将成为国家级金科新区核心区的重要产业承载空间。规划显示，该项目位于西城区西直门外大街136号，原为四达大厦，改造后更名为新动力金融科技中心，处于金科新区“一核两翼多点”空间发展格局中“一核”位置。目前项目建设与招商正同步开展，预计今年年底改造完工。
海淀五大商圈完成改造升级，中关村广场、五棵松卓展改造年内启动	据媒体报道，截至去年底，公主坟、五棵松、五道口、清河、世纪城等五个商圈已完成改造升级；翠微百货公主坟店、甘家口大厦、五道口购物中心、清河万象汇等商场也按照“一店一策”实现了调改升级。今年，中关村广场等重大改造项目将正式启动，永丰和西北旺等北部地区商圈也将加快建设，进一步提升居民生活品质。

数据来源：北京市统计局，政府网站，世联评估整理

## ■ 一季度合计成交5宗商服类用地，仅大兴区新增供应2宗

- 今年2月，北京市2022年度建设用地供应计划发布，提出2022年全市建设用地计划供应总量3,710公顷，全年实现减量10平方公里左右。同时将大力实施城市更新行动，鼓励和引导利用存量建设用地比例不低于60%。
  - ✓ 在用地结构方面，产业用地共计安排500公顷，其中**商服用地为120公顷**。
  - ✓ 具体到各区年度商服用地供应计划上，东城和西城两区计划分别供应3公顷和2公顷，通州24公顷，大兴17公顷，海淀16公顷，怀柔15公顷，石景山、亦庄新城、房山各10公顷，朝阳区6公顷，丰台区5公顷，昌平区2公顷。
- 2022年一季度，仅大兴区正式供应2宗商服类用地，均位于大兴国际机场临空经济区，供应规划建筑面积合计14.83万 $\text{m}^2$ ，其中一宗已于3月1日由新航城以底价竞得；另一宗规划建筑面积达13.02万 $\text{m}^2$ ，竞价日期为4月29日，起始楼面价为10,110元/ $\text{m}^2$ ，起始总价13.16亿元。此外，通州区发布了2宗地的预申请公告，目前均未转正式。
- 一季度共成交5宗地，大兴及经开区各1宗，怀柔区2宗，通州区1宗，成交规划建筑面积合计27.39万 $\text{m}^2$ ，平均楼面地价为10,922元/ $\text{m}^2$ ，均为底价成交。除大兴的一宗外，其余四宗均是去年末的供地，其中通州区城市副中心地块体量最大，规划建筑面积11.99万 $\text{m}^2$ ，楼面价13,779元/ $\text{m}^2$ ，成交金额16.53亿元。

### 14.83/27.39 万 $\text{m}^2$

总供应/成交  
规划建筑面积

### 10,922 元/ $\text{m}^2$

平均楼面价

### 2/5 宗

供应/成交宗地数

#### 2022年一季度北京商服用地供应地块信息一览

#	地块编号	地块名称	行政区	规划建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	公告 时间	竞价 时间	起始楼面价 (元/ $\text{m}^2$ )	起始价 (亿元)
1	京土储挂(兴临空)[2022]020号	北京大兴国际机场临空经济区DX12-0105-6006、6009地块F3其他类多功能用地	大兴区	13.02	3/28	4/29	10,110	13.16
2	京土储预(通)[2022] 012号	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0001地块F3其他类多功能用地	通州区	4.51	3/15 (预公告)	--	16,835	7.60
3	京土储预(通)[2022] 002号	北京市通州区永顺镇0401街区46号地块(西马庄收储) B4综合性商业金融服务业用地	通州区	1.54	1/27 (预公告)	--	13,050	2.01
4	京土储挂(兴临空)[2022]019号	北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)0205街区DX09-0103-0205地块B4综合性商业金融服务业用地	大兴区	1.81	1/26	3/1	5,193	0.94

#### 2022年一季度北京商服用地成交地块信息一览

#	地块编号	地块名称	行政区	规划建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	成交 时间	综合楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )	成交金额 (亿元)	溢价率 (%)	竞得 企业
1	京土储挂(兴临空)[2022]019号	北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)0205街区DX09-0103-0205地块B4综合性商业金融服务业用地	大兴区	1.81	3/1	5,193	0.94	0	新航城
2	京土整储挂(开)[2021]099号	北京经济技术开发区亦庄新城0902街区JG01-07地块F3其他类多功能用地	经开区	4.55	2/8	12,825	5.84	0	太平洋人寿
3	京土整储挂(怀)[2021]098号	北京市怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块(城市客厅C地块) F3其他类多功能用地	怀柔区	5.18	1/19	7,274	3.77	0	怀柔科学城
4	京土整储挂(怀)[2021]097号	北京市怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块(城市客厅B地块(北侧地块)) F3其他类多功能用地	怀柔区	3.85	1/19	7,373	2.84	0	怀柔科学城
5	京土整储挂(通)[2021]096号	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块F3其他类多功能用地	通州区	11.99	1/5	13,779	16.53	0	华夏银行

数据来源：北京市规划和自然资源委员会；世联评估整理

## ■ 供销：一季度供求规模皆大幅下降，成交均价同比下跌15.78%

- **新增供应面积同比减少72.14%**：一季度北京市写字楼新增供应面积为6.96万 $\text{m}^2$ ，较上年同期大幅下降72.14%，较上季度环比下降77.19%。
- **销售面积同比减少56.06%，销售价格同比下跌15.78%**：一季度销售面积合计11.90万 $\text{m}^2$ ，较上年同期减少56.06%，较上季度环比下降57.38%；销售均价为22,710元/ $\text{m}^2$ ，较上年同期下跌15.78%，较上季度环比下跌5.88%。一季度受假期影响，叠加北京零星发生的疫情，市场下行压力不小。与上年同期相比，近95%成交物业位于五环外，一定程度上也造成价格结构性下跌。
- **全市库存面积截至一季度末为318.77万 $\text{m}^2$ ，去化周期超49个月**：一季度北京写字楼市场整体库存量有所减少，但去化周期受销售不佳影响，拉升至49.46个月，达到2020年以来的新高。1月份由于销售表现相对较好，去化周期下降至38.90个月，但随着2-3月份销售下行（2月销售面积仅为0.47万 $\text{m}^2$ ），市场去化压力持续增大。

-72.14%

供应面积同比

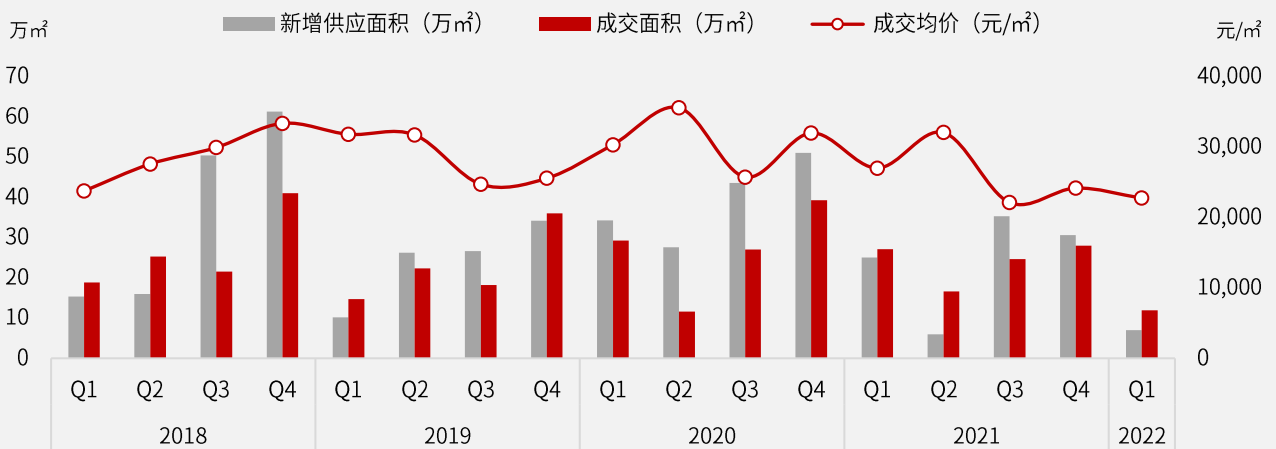
-56.06%

成交面积同比

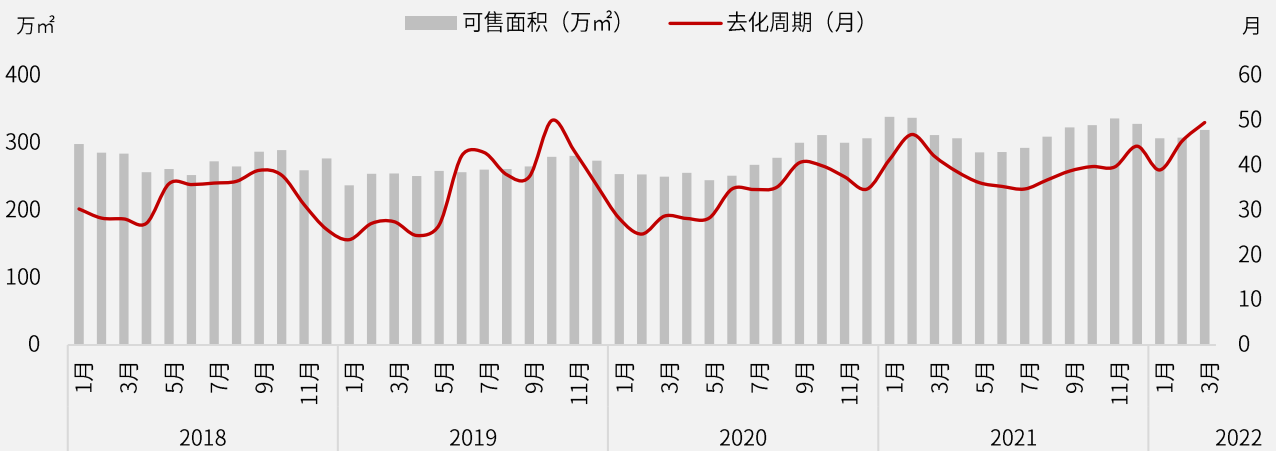
-15.78%

成交均价同比

写字楼市场供销情况



写字楼存量与去化情况



数据来源：世联评估整理

## 写字楼市场

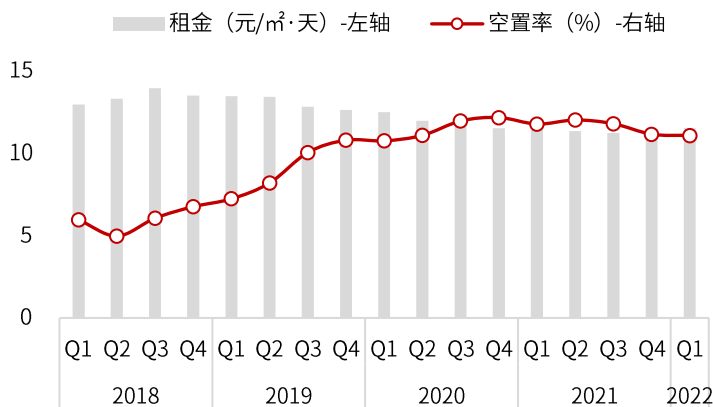
- 具体到区域供应和成交情况来看，一季度仅大兴（3.72万 $m^2$ ）、房山（2.09万 $m^2$ ）和顺义（1.14万 $m^2$ ）三区有新增供应。在成交方面，顺义（2.68万 $m^2$ ）、朝阳（2.49万 $m^2$ ）、通州（2.24万 $m^2$ ）、昌平（1.13万 $m^2$ ）、大兴（0.87万 $m^2$ ）成交面积排名前五；从成交价格来看，丰台区成交均价居首，约39,043元/ $m^2$ ，其次为石景山区，成交均价约38,059元/ $m^2$ ，通州区成交均价排名第三，为27,179元/ $m^2$ 。
- 从一季度项目成交面积来看，TOP 5项目主要来自朝阳、顺义和通州三区，其中中关村发展旗下的电子城IT产业园成交面积2.46万 $m^2$ ，位居首位，成交均价约2.6万元/ $m^2$ ，成交金额同时也位居一季度榜首，为6.48亿元；其次为北京联东旗下的联东U谷顺义北务科技园，成交面积1.42万 $m^2$ ，均价约0.5万元/ $m^2$ 。而在成交价格排名方面，丰台区北京金茂府写字楼物业成交均价获本季榜首，约5.4万元/ $m^2$ 。

新增供应排行 (按新增面积)						成交排行TOP 5 (按成交面积)						
#	项目	区域	板块	新增套数	新增面积(万 $m^2$ )	#	项目	区域	板块	成交套数	成交均价(万元/ $m^2$ )	成交面积(万 $m^2$ )
1	兴创国际中心	大兴区	西红门	33	2.44	1	电子城IT产业园	朝阳区	望京	1	2.6	2.46
2	金樾和著	房山区	良乡镇	32	2.09	2	联东U谷顺义北务科技园	顺义区	顺义东	7	0.5	1.42
3	中国铁建智慧港	大兴区	西红门	15	1.29	3	金融街(通州)中心(金融街园中园)	通州区	城市副中心	10	3.3	1.08
4	首开富力十號国际	顺义区	高丽营	19	1.14	4	见承别墅(温榆8号)	顺义区	高丽营	160	1.5	0.93
						5	新华联北京民企总部基地	通州区	台湖	3	2.0	0.86

## ■ 租赁：一季度甲级写字楼租金微涨，空置率继续下降

- 据世联评估数据，一季度北京写字楼（甲乙级）平均租金约7.75元/ $m^2$ ，较上季度环比微跌0.39%。
- 一季度甲级写字楼平均租金微涨0.3%**：近年来，北京写字楼市场持续呈现下行趋势，较为低迷，2020年疫情叠加下，租金持续走低。2021年末全市甲级写字楼平均租金约11.47元/ $m^2$ ·天，第四季度租金价格有所回升，2022年一季度延续上年末趋势，甲级写字楼平均租金约11.50元/ $m^2$ ，环比微涨0.30%。
- 空置率持续下降，一季度约14.75%**：空置率方面，一季度甲级写字楼空置率约14.75%，较上季度下降0.1个百分点，整体空置率仍处于近年来较高水平。

北京甲级写字楼租金及空置率情况



商圈	平均租金 (元/㎡·天)	空置率 (%)
CBD	11.23	15.92
金融街	16.07	9.72
望京	9.38	16.8
燕莎	10.71	6.26
中关村	10.15	7.38

数据来源：世联评估整理

## ■ 供销：一季度供应大幅增加，销售均价同比下跌超三成

- 新增供应面积同比增加96.90%**：一季度北京市商业物业新增供应面积为24.16万 $m^2$ ，较上年同期增加96.90%，较上季度环比增加24.28%。去年下半年以来，商业物业供应量大幅增加，今年一季度供应量也达近年来新高。
- 销售面积同比增加34.28%，销售价格同比下跌37.39%**：一季度全市销售面积为19.31万 $m^2$ ，较上年同期增加34.28%，较上季度环比减少19.88%。其中3月份销售面积成交15.17万 $m^2$ ，占整季销售量的78.56%。销售价格方面，一季度全市销售均价为19,792元/ $m^2$ ，较上年同期下跌37.79%，较上季度环比下跌25.19%。一季度2万元/ $m^2$ 以下商业物业成交占比超过80%，一定程度拉低了全市销售均价。
- 全市库存面积截至一季度末为149.66万 $m^2$ ，去化周期约26.93个月**：一季度北京商业物业库存量有所增加，主要是受新增供应大幅增加影响。与此同时，一季度销售量表现不差，带动去化周期有所下降，截至3月底，去化周期为26.93个月。

+96.90%

供应面积同比

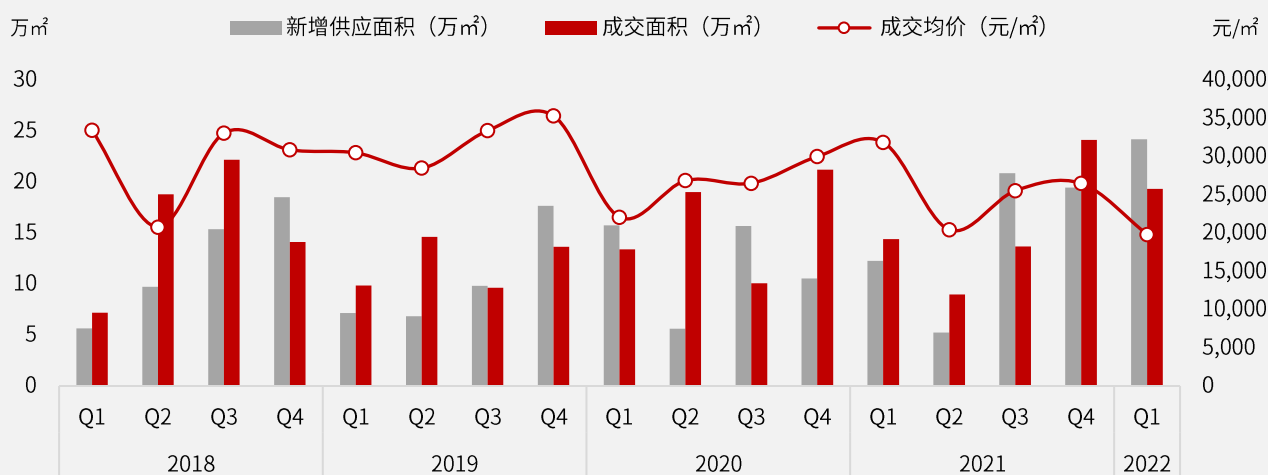
+34.28%

成交面积同比

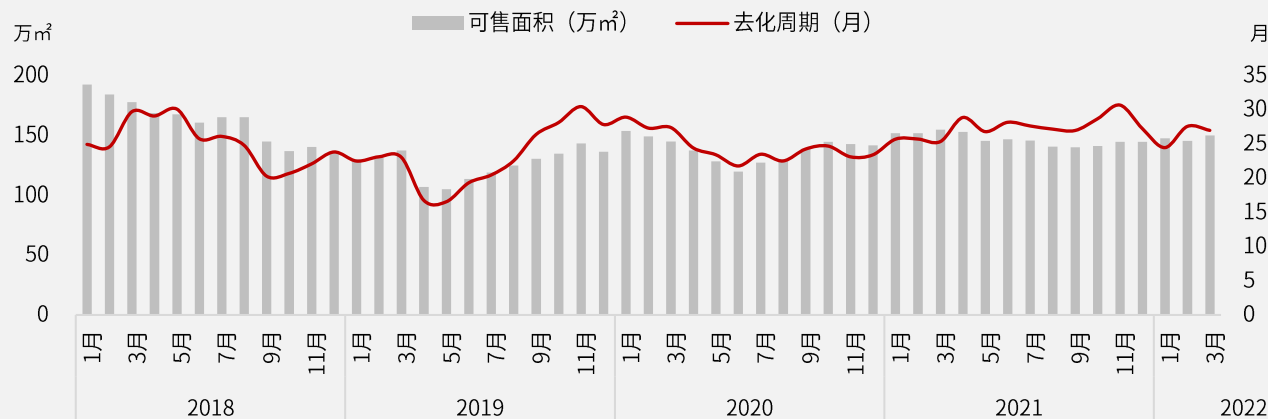
-37.79%

成交均价同比

商业市场供销情况



商业物业存量与去化情况



数据来源：世联评估整理

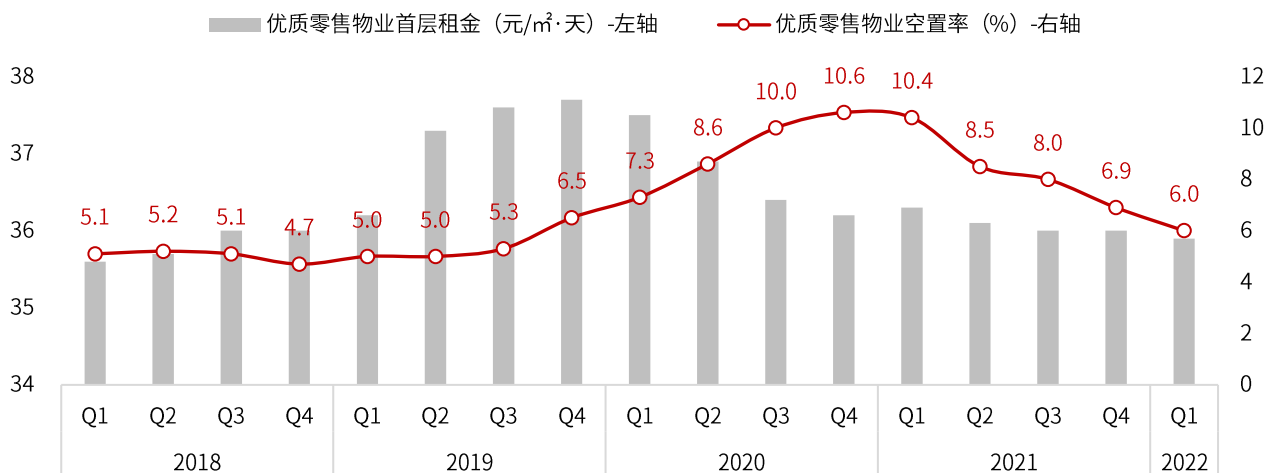
- 具体到区域供应和成交情况来看，一季度新增供应主要集中在大兴（12.73万 $m^2$ ）和怀柔（9.18万 $m^2$ ）两区，其新增供应占全市总体供应比例超过90%。在成交方面，大兴（11.60万 $m^2$ ）、通州（2.24万 $m^2$ ）、丰台（1.43万 $m^2$ ）、顺义（1.01万 $m^2$ ）、朝阳（0.81万 $m^2$ ）成交面积排名前五。从成交价格来看，海淀区成交均价居首，约52,394元/ $m^2$ ；其次为西城区，成交均价约31,298元/ $m^2$ ，是来自二环内的一宗物业成交（置地星座大厦：669.85 $m^2$ ）；朝阳区成交均价排名第三，为28,567元/ $m^2$ 。
- 从一季度项目成交面积排名来看，位于大兴区黄村板块的中骏金辉未来云城成交面积9.68万 $m^2$ ，占全市成交面积的50.13%，位居首位，其成交金额同时也位居一季度榜首，为18.24亿元，成交均价则约1.88万元/ $m^2$ 。在成交价格排名方面，位于朝阳区的华翰福园项目成交均价则获得季度榜首，为6.85万元/ $m^2$ 。

新增供应排行 (按新增面积)						成交排行TOP 5 (按成交面积)						
#	项目	区域	板块	新增套数	新增面积(万 $m^2$ )	#	项目	区域	板块	成交套数	成交均价(万元/ $m^2$ )	成交面积(万 $m^2$ )
1	中骏金辉未来云城	大兴区	黄村	3	9.68	1	中骏金辉未来云城	大兴区	黄村	3	1.88	9.68
2	龙山御景(龙山广场)	怀柔区	怀柔老城	90	8.98	2	华业东方玫瑰(玫瑰SOHO)	通州区	城市副中心	11	1.42	1.73
3	中国铁建智慧港	大兴区	西红门	20	2.27	3	京投银泰万科西华府(西华府大厦)	丰台区	总部基地	78	2.97	0.91
4	金樾和著	房山区	良乡镇	13	1.02	4	龙湾别墅(龙湾和院/龙湾别墅棠尚)	顺义区	后沙峪	4	0.99	0.59
5	首创美澜湾	大兴区	黄村	31	0.44	5	招商雍合府	大兴区	黄村	5	3.09	0.50

## ■ 租赁：一季度优质零售物业首层租金与上季度基本持平，空置率持续回落

- 一季度北京优质零售物业首层租金环比微跌0.28%，空置率持续回落：从北京优质零售物业租金与空置率情况来看，一季度北京优质零售物业首层租金可以说基本与上季度持平（仅微跌0.28%），约35.9元/ $m^2$ ·天。去年下半年以来，优质零售物业租金价格基本保持平稳，止住下跌趋势，但租金水平仍处于低位，基本回到2018年末水平。在空置率方面，一季度北京虽有零星疫情出现，但对人民基本生活影响有限，居民消费持续恢复，优质零售物业空置率下降明显，大型商场人气持续回升，截至一季度末，优质零售物业空置率降至6%左右。

北京优质零售物业首层租金及空置率情况



数据来源：世联评估整理



价值评估



评估咨询



资产评估



资产证券化



投后咨询



数据服务



城市更新咨询



存量资产  
及金融不良资产



咨询顾问



专业培训

成为客户最具信赖的咨询服务公司







## ■ 深圳

联系人: 苏武超、李枫、卢国超  
联系电话: 0755-82548119、82548062、15914080073  
电邮: suwc@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

## ■ 广州

联系人: 占波、刘海清  
联系电话: 020-37619378/13790606728、13590404664  
电邮: zhanb@ruiunion.com.cn  
地址: 广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼01-03单元

## ■ 东莞

联系人: 袁伟明、彭爱民  
联系电话: 0769-23022581/13723567330、0769-23022525  
电邮: yuanwm@ruiunion.com.cn  
地址: 东莞市南城新城石竹路3号广发金融大厦A座1203单元

## ■ 佛山

联系人: 李键、程思远  
联系电话: 0757-82786303/13413377171  
电邮: lijian@ruiunion.com.cn  
地址: 佛山市禅城季华六路11号1座恒福国际14楼1410-1411室

## ■ 厦门

联系人: 彭爱民  
联系电话: 18688668667/13751405037  
电邮: pengam@ruiunion.com.cn  
地址: 厦门市思明区吕岭路1739号创想中心B座905单元

## ■ 北京

联系人: 王卓、刘佳、石鑫  
联系电话: 18610077126、13581752025、13581979027  
电邮: wangzhuo@ruiunion.com.cn  
地址: 北京市朝阳区西大望路15号外企大厦B座13层

## ■ 青岛

联系人: 张华  
联系电话: 0532-68619068/18661764362  
电邮: zhanghua@ruiunion.com.cn  
地址: 青岛市市南区福州南路83号甲博海中心24层2408-2411室

## ■ 上海

联系人: 张勇、戴倩  
联系电话: 021-23568928/13601920241、15121191559  
电邮: zhangyong@ruiunion.com.cn  
地址: 上海市静安区万荣路777弄12号602室

## ■ 南京

联系人: 周丽莉、刘海清  
联系电话: 025-52803936/13590404664  
电邮: zhoulili@ruiunion.com.cn  
地址: 南京市秦淮区中山东路288号新世纪广场A座1901室

## ■ 杭州

联系人: 蒋志强、刘鹰  
联系电话: 0571-28886268/18268822302、18926566695  
电邮: jiangzq@ruiunion.com.cn  
地址: 杭州市江干区和兴路和环站东路交叉路口东站西子国际5层507-508室

## ■ 武汉

联系人: 杨凯、刘鹰  
电话: 18682153123、18926566695  
电邮: yangkai@ruiunion.com.cn  
地址: 武汉市洪山区欢乐大道1号德成国贸中心B栋21F2105-2111

## ■ 成都

联系人: 苏武超、孟刚  
联系电话: 028-61811535、023-63701562/18581884550  
电邮: suwc@ruiunion.com.cn  
地址: 成都市锦江区一环路东五段8号天府国际1404室

## ■ 重庆

联系人: 孟刚  
联系电话: 023-63701562/18581884550/13635467908  
电邮: mengg@ruiunion.com.cn  
地址: 重庆市江北区庆云路6号国金中心T5栋502室

## ■ 世联资产

联系人: 王卓、卢国超  
联系电话: 010-59689690、15914080073  
电邮: wangzhuo@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

## ■ 项目管理咨询

联系人: 王小方  
联系电话: 0755-82763679/13923441127  
电邮: wangxf@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座2103

## ■ 瑞联数科

联系人: 李娜、李枫  
联系电话: 0755-82080721、13828765716  
电邮: lina@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

## ■ 资产证券化

联系人: 陈迅  
联系电话: 13066991568  
电邮: chenxun@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

## ■ 品牌服务

联系人: 孙绮、陈迅  
联系电话: 0755-82080732、82736364  
电邮: sunq@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

## ■ 价值研究院

联系人: 曹亚琨  
联系电话: 021-23568968/13621832733  
电邮: caoyk@ruiunion.com.cn  
地址: 上海市静安区万荣路777弄大宁音乐广场H座6楼602室

## ■ 集团总部

联系人: 孙绮、黄丽萍  
联系电话: 0755-82080732、82709719  
电邮: sunq@ruiunion.com.cn  
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910