

2024年

第三季度北京房地产市场回顾

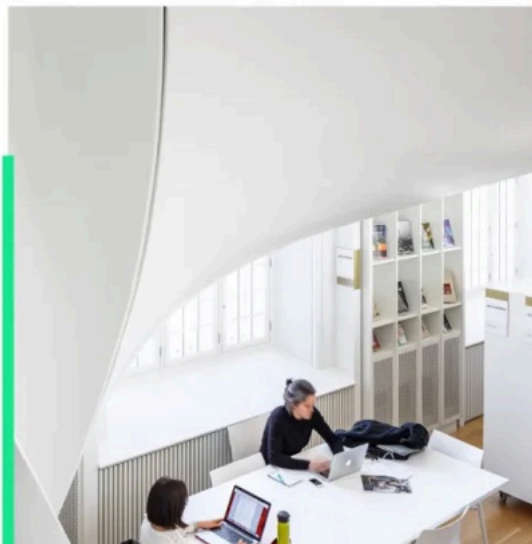
CBRE



办公楼市场去化边际改善
物业投资市场核心区域资产成交放量

“

2024年第三季度，北京**办公楼**市场新兴区域主导，市场去化边际改善，超甲级和核心市场调整，带动租金加速下行；**零售物业**市场高端品牌需求疲软，平民消费持续发力，市场租金步入下行通道；**仓储物流**市场北京市场需求遇冷，租金跌幅加剧，环京需求持续释放；**商务区**市场TMT行业调整持续，全市仅两个子市场正吸纳，整体租金下行，中关村



软件园等子市场跌幅收窄；**物业投资**市场交易板块更显多元化，核心区域资产成交放量。

CBRE世邦魏理仕华北区研究部负责人
孙祖天



优质办公楼市场 _____ OFFICE



新兴区域主导，市场去化边际改善
超甲级和核心市场调整，带动租金加速下行

2024年第三季度

新增供应

0.0

万平方米

净吸纳量

12.5

万平方米

空置率

21.0

%

平均租金面价

265.8

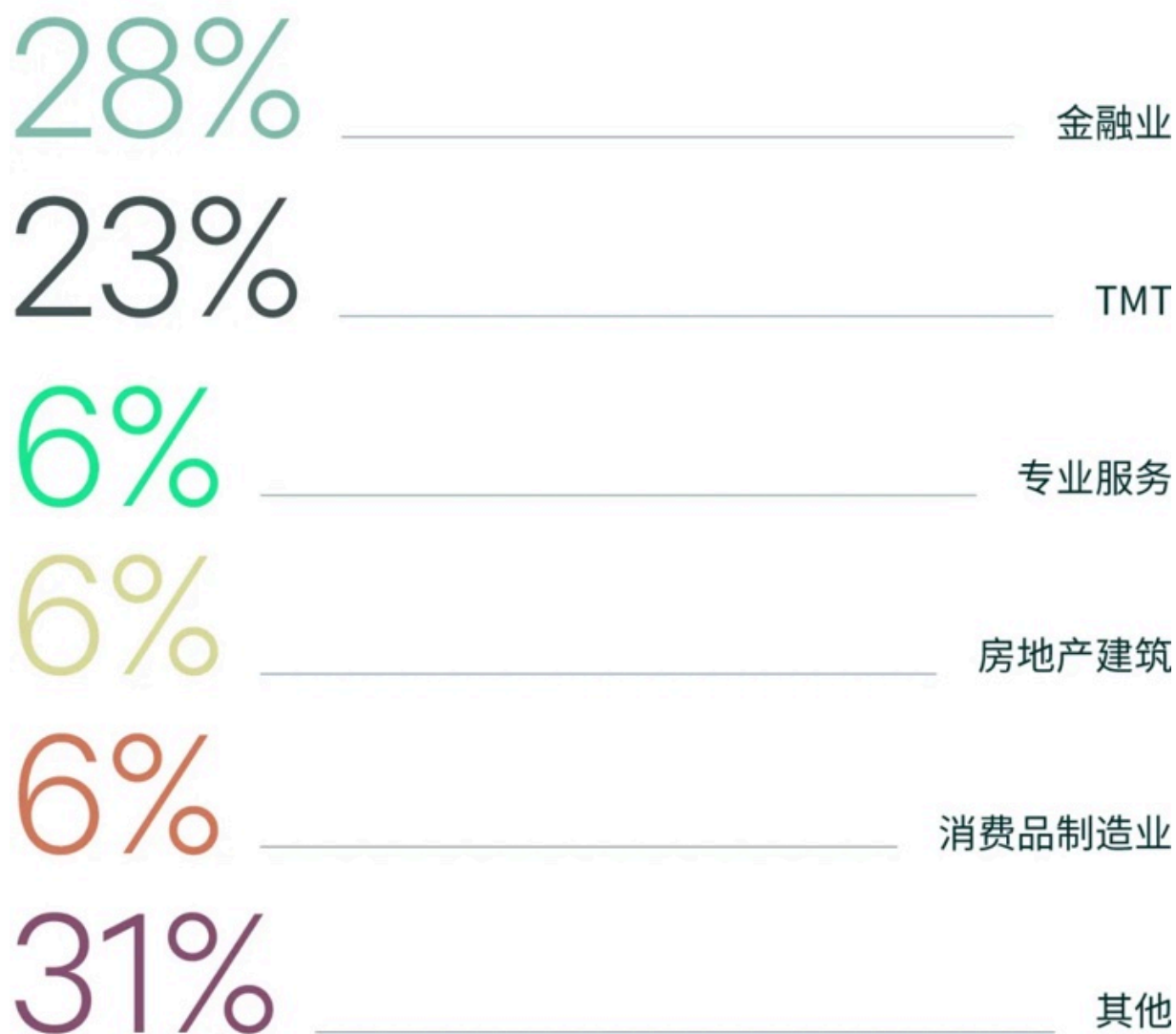
(人民币/月/平方米)

2024年第三季度，北京办公楼市场未录得新项目交付。季度新租交易面积总量环比增长49%，但较去年同期仍低7%。**扩租需求继续放缓，搬迁活动进一步主导新租市场**，占新租总面积比重环比提升11个百分点至82%。近七成的搬迁需求面积以望京、CBD、通州和丽泽四个子市场为目的地。搬迁动线以同区内换迁为主，跨区搬迁则多迁入丽泽、奥体和望京等子市场。企业租赁决策仍侧重于空间优化和成本控制。从行业来看，**金融科技、基金和保险类租户推动金融行业重回需求首位**；TMT保持平稳，位列第二，平台互联网和软件开发类租户依然活跃；专业服务业继续位列需求第三位。其他板块中，快消品、能源化工和新能源、芯片半导体及医疗器械等细分领域的需求活跃度环比提升。

各区政府及国有企业业主引导对接资源，推动数笔一万平方米以上新租交易达成。全市净吸纳量环比提升160%达12.5万平方米，其中86%由新兴区域贡献。**丽泽、石景山、通州等新兴子市场楼宇凭借性价比优势吸引来自区内和区外的租户升级换迁**。非集中区位近两年入市的新项目亦有去化。受企业缩减办公面积或以成本为目的的外迁活动影响，金融街、CBD等核心子市场高租金楼宇的租户稳定性和去化均面临挑战。此外，望京、燕莎和东二环子市场受退租和临近区域竞争压力的影响，净吸纳量均录得负值。

整体空置率环比下降0.7个百分点至21.0%，但市场需求增量不足，以价换量的局面持续，全市平均租金降幅走阔，成交面价同样本环比下跌3.1%至每月每平方米265.8元。**租户议价能力增强，挤压高租金楼宇的溢价空间，季内超甲级办公楼和核心区域调整幅度较大**。

市场新租需求行业分析 按租赁面积



市场新租需求区域分析 按租赁面积



“

未来六个月，预计中关村、丽泽和石景山区域将迎来近39万平方米的优质办公面积。受新增供应影响，全市空置率预计会小幅抬升。CBRE最近发布的《2024中国区办公楼租户调查》显示，企业未来三年选址策略呈现节降租赁和装修成本、改善区位和配套服务、提高空间效率和体验、加快‘向绿而行’等多元化诉求，对业主资产管理的综合能力提出更高要求。

CBRE华北区

顾问及交易服务部
办公楼 | 租户负责人

袁慧

”





高端品牌需求疲软, 平民消费持续发力
市场租金步入下行通道

2024年第三季度

新增供应

9.5

万平方米

净吸纳量

14.1

万平方米

空置率

7.2

%

租金报价

31.5

首层平均租金报价
(人民币/天/平方米)

2024年第三季度, 恰逢国庆黄金周前夕, 北京零售物业市场迎来通州首开万象汇盛大启幕, 以超高开业率为首都副中心再注商业新活力。全市季末空置率环比小幅下滑至7.2%。

今年前八个月, 北京餐饮和商品零售收入分别下跌4.6%和0.5%, 大部分消费者对于可选消费日趋谨慎。以高端消费(包括零售、餐饮)为首的新增需求表现低迷, 营业表现欠佳的高端连锁品牌大多通过调改或闭店来降本增效。如某国际餐饮品牌关闭全国14家分店, 其中4家在北京。而轻奢品牌在核心及次级商圈都放慢开店步伐, 使得服饰鞋包业态整体新增店铺占比环比同比双降至22%。此外, 传统超市业态仍在艰难求存, 以外围商圈为首升级转型或闭店较多。但另一方面, 定位平民消费的零售和餐饮业态持续发力, 并成为业主品牌调改及项目导流首选, 其中平价餐饮及小吃快餐(如韩式拌饭、日式寿司、辣味小炒)新店数量占比录得同比、环比双增长。而烘焙甜品及咖啡茶饮业态相比之前的连锁扩张则更加注重于首店布局, 例如九十葉、古早万丹、Paper Stone Bakery、爷爷泡的茶等。如嗨特购、好特卖等品牌折扣店及KKV等杂货礼品集合店等业态愈发受大众欢迎。

根据季内发布的各大开发商财报，多个标杆项目销售额或租金收入同比有不同程度下降。全市购物中心首层平均租金同样环比下跌0.7%至每天每平方米31.4元，其中中关村、望京、西单、CBD商圈降幅相对明显，而王府井、三里屯、奥体商圈表现稳健。品牌或装修调改中的项目租金灵活度加大，以吸引品质和知名度更大的品牌。

市场新租需求行业分析 按新店数量



46%

餐饮



22%

服饰鞋包



9%

生活方式



8%

珠宝首饰



7%

美妆香氛



4%

生活服务



1%

儿童



1%

3C电子/家居

“

未来六个月，北京仍将有多家头部商业地产开发商项目在非核心商圈开业，带来预计约96万平方米的新增供应，其中不乏新建项目如海淀大悦城、昌平沙河万达广场以及改造更新项目如昌平超级合生汇·西区、龙玥城、朝外THE BOX B座等。新商圈加速崛起的同时，老商场升级焕新仍将是北京零售物业市场的主旋律，而如何凭借创新的运营思路，精准把握消费者偏好，迭代升级业态组合，将对项目‘升维’起到关键作用。

CBRE华北区

顾问及交易服务部
商业负责人

宋津楼

”



仓储物流市场

LOGISTICS



北京市场需求遇冷，租金跌幅加剧
环京需求持续释放

2024年第三季度

新增供应

0.0

万平方米

净吸纳量

-3.8

万平方米

空置率

24.4

%

租金报价

51.9

平均租金报价
(人民币/月/平方米)

2024年第三季度，北京无新增高标仓储物流项目。新增需求疲软，成交量环比下降25%，市场存量可租面积去化艰难。从市场成交看，租户从性价比较低的区域或项目换迁至此前率先下调租金的核心区域项目，及以降本为主导的缩减、外溢活动较为普遍。净吸纳量连续第三个季度为负值达-3.8万平方米，空置率再攀历史最高点至24.4%。以供应链及合同物流企业为代表的第三方物流占新租总面积的51%，设备等制造业及日化等消费品亦有表现。由于区位及价格等综合优势，成熟子市场通州、马驹桥活跃度相对较高；而大兴京南的租户流失最明显。

全市平均租金加速下行，同样本环比下降4.1%至每月每平方米51.9元，各子市场皆有不同程度下滑。平谷马坊、顺义其他、大兴京南等空置率较高的子市场领跌；顺义空港、马驹桥等传统核心子市场跌幅较小。

廊坊本季度在广阳及永清有新增项目交付，共计27.3万平方米。以价换量策略持续激发市场活力，制造业、第三方物流分别录得新租占比33%及27%。季内净吸纳量录得28.4万平方米，环比提升56%，由近京子市场固安领跑，半数以上子市场净吸纳量达4万平方米以上，全市空置率持续走低。

天津本季度无新增项目交付，新增需求表现持续回暖，第三方物流占新租总面积的67%，同比及环比双增长。季内净吸纳量录得26.4万平方米，环比上涨8.3%，武清表现最佳。全市空置率持续下行。

主要区域平均租金与空置率表现



未来六个月，北京预计将有42万平方米的新增项目交付，同期廊坊、天津两地预计将合计交付60万平方米。其中离北京主城区位于40-70公里圈层的北京平谷马坊和廊坊安次较密集，这一圈层的各子市场在成为租户仓储布局重心的同时，租金也将面临较大的下行压力。近期发布的《京津冀物流协同发展报告》中指出，随着京津冀物流产业协同发展不断加速，物流市场规模大幅增长，物流网络更加完善，区域内部联运水平快速提升，不断为电商物流和快递行业空间格局重大变迁创造机遇，有效助力首都仓储物流市场高质量发展。

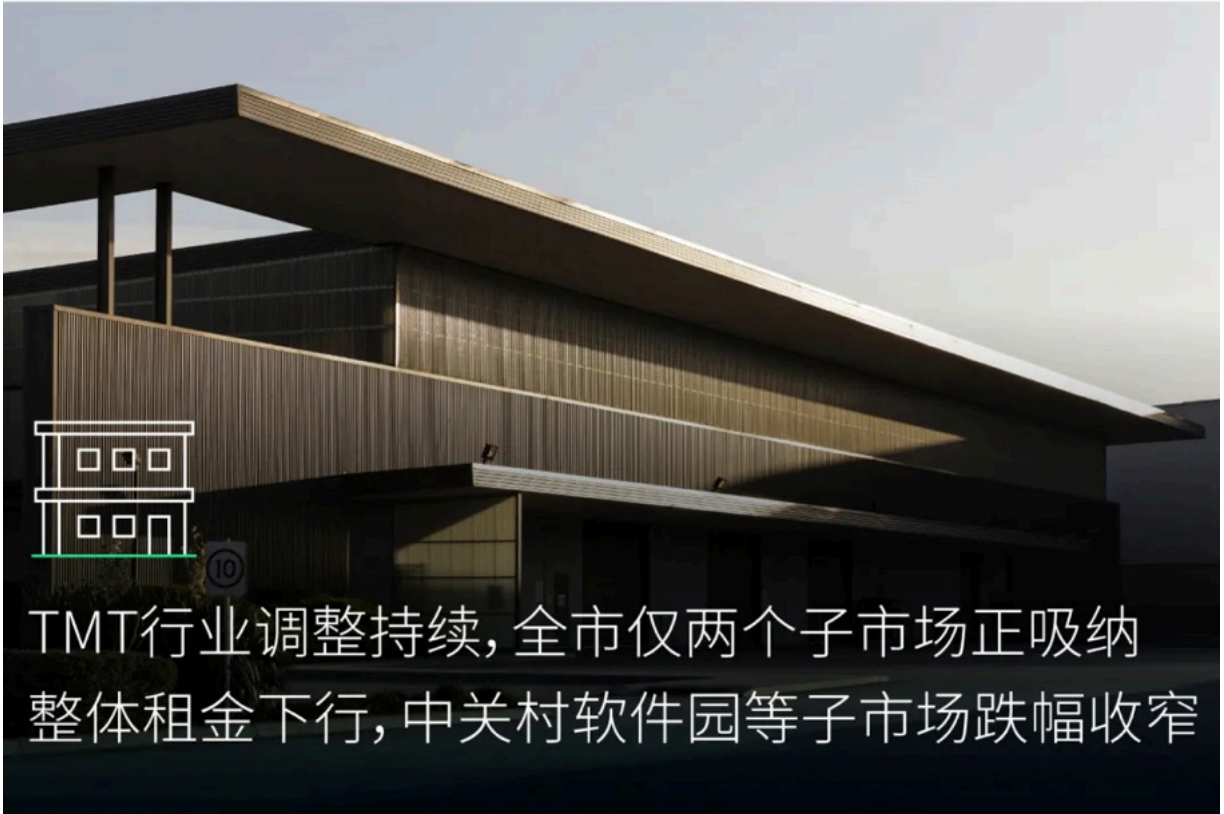


CBRE华北区
顾问及交易服务部
产业地产负责人

王晨霞



商务园区市场 BUSINESS PARKS



TMT行业调整持续, 全市仅两个子市场正吸纳
整体租金下行, 中关村软件园等子市场跌幅收窄

2024年第三季度

新增供应

3.9

万平方米

净吸纳量

-6.3

万平方米

空置率

23.9

%

租金报价

150.8

平均租金报价
(人民币/月/平方米)

北京商务园区市场2024年第三季度录得一个新项目竣工交付, 该项目为位于亦庄经开区的带有生产功能的复合型生物医药专项园区, 为市场新增约3.9万平方米的优质产业空间。

本季度由于以TMT为主的企业因组织架构、业务等方面的调整继续出现面积整合腾退的现象, 使得整体市场季内净吸纳量录得历史新低-6.3万平方米。新租需求有限, 从行业来看, 需求引擎TMT板块继续在租金下行、可选面积增多的环境下释放升级搬迁需求, 新租需求占比录得近50%, 尤其推动泛中关

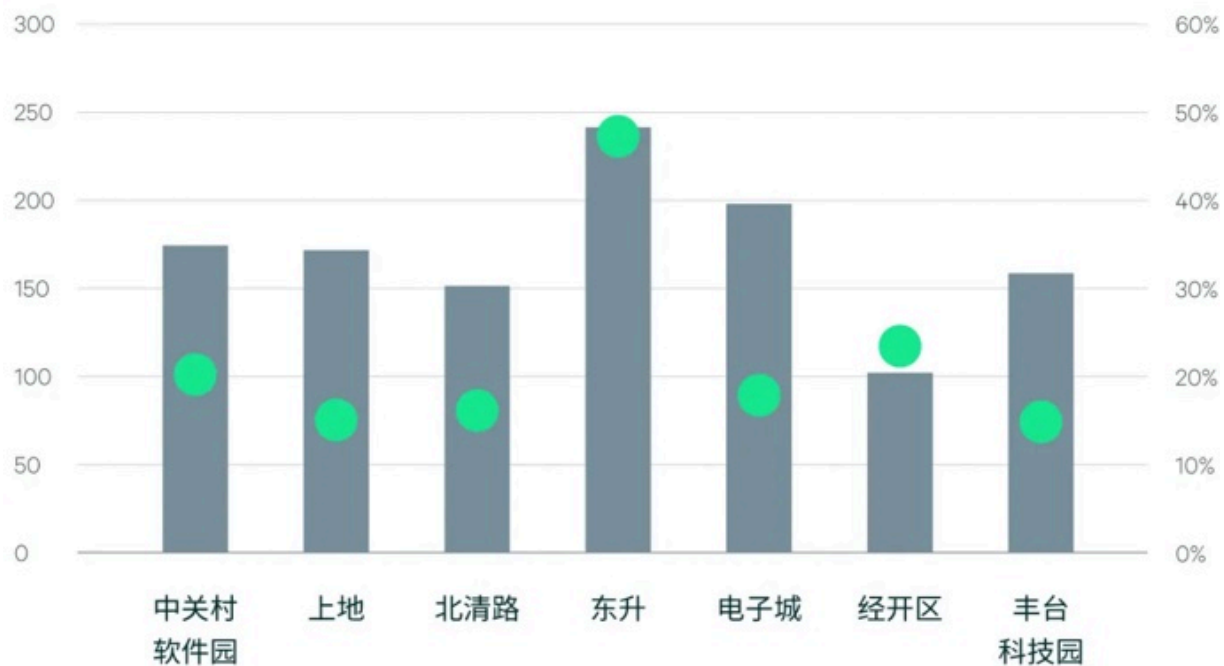
村集群优质空间的去化；医药健康板块新租活跃度较去年同期呈现放缓，但得益于亦庄经开区部分项目录得面积去化，该板块新租占比录得20%仍稳居第二；文体娱乐类企业在电子城子市场亦有表现，释放搬迁、扩租需求，新租占比跃居第三录得12%。分子市场来看，全市仅中关村软件园和顺义录得正吸纳，电子城受到互联网游戏企业大面积整合腾退的影响，丰台科技园及亦庄经开区受到新租放缓、已有租户到期不续或整合收缩的影响，三个子市场净吸纳量均低于-2万平方米。

全市商务园区租金报价同样本比下降1.1%至每月每平方米150.8元。经过前一轮不少优质项目和区域的大幅调整，大部分项目的租金差距缩减，本季度租金跌幅环比小幅收窄。但位于东升、电子城等区域的少数项目租金仍居高位，在去化压力和其他项目竞争下租金仍有下行压力。

主要区域平均租金与空置率表现

元/平方米/月

平均租金 空置率



市场新租需求行业分析 按租赁面积

49%

TMT

20%

医药及生命科学

12% _____ 文体娱乐

7% _____ 零售贸易

6% _____ 金融

7% _____ 其他

“

未来六个月，北京商务园区市场预计会迎来逾48万平方米新增供应，涉及中关村软件园、亦庄经开区以及大兴等子市场，其中生命科学专项园区体量占比近六成。医药健康作为北京高精尖支柱产业之一，近期继续发布《北京市加快合成生物制造产业创新发展行动计划（2024-2026年）》、《北京市加快合成生物制造产业创新发展若干措施》等利好政策，描绘产业发展蓝图的同时提出了多项具体支持政策以助力产业创新和产业全链条发展，亦为产业载体带来积极信号。



CBRE华北区域
董事总经理

刘焕丽

”

物业投资市场 INVESTMENT



2024年第三季度

成交总量

43.4

亿元

办公相关
物业占比

33%

按笔数

企业买家
占比

22%

按笔数

内资买家
占比

100%

按笔数

2024年第三季度，北京物业投资市场交易一共录得九笔交易，共计交易总额43.4亿元，环比和同比分别下滑64%和73%。

本季度交易物业类型更显多元化且分布较为平均，零售物业和纯办公板块分别占总交易额的28%和20%。得益于消费基础设施公募REITs的扩容，零售物业板块的交易活跃度逐步有所提升，具有代表性的交易为旧宫镇核心区的万科广场被收入中信金石、泰康人寿和万科共同设立的Pre-REITs“中信万科消费基础设施基金”中，该项目具有紧邻地铁站、定位服务于周边居住人群的社区型购物中心、品牌业态成熟、出租率高等特点，反映当前消费基础设施REITs的资产类型偏好。另外两笔零售板块交易分别为一万平方米左右的中高端社区裙楼和散售商铺，均被资产管理类企业低价购入。纯办公板块交易略放

缓，录得的三笔交易均为企业出售自用办公资产，其中两笔被拍卖出售，另外一笔则被资产所在区域的城投平台回购。

季内约一半交易额均来自核心区域，其中包括季内交易金额最大的位于东城区的新建商办综合体崇文门新景商务楼，被中外合办教育机构购入自用。从买家类型来看，除了自用型买家，以投资为目的的企业买家在资产价格松动的环境下保持活跃；险资录得两笔交易，分别为公寓和仓储物流类资产，其中北京出现高标仓成交为近年所罕见。

在优质资产持续放量以及资产价格继续下行的环境下，核心资产关注度愈发提升。尽管个别板块净吸纳量环比略有改善，但整体市场租赁需求仍然偏弱，各板块资本化率再度走扩。

大宗交易物业类型分析 按交易金额

32% 综合体

28% 零售物业

13% 酒店/公寓

12% 办公(商务园区)

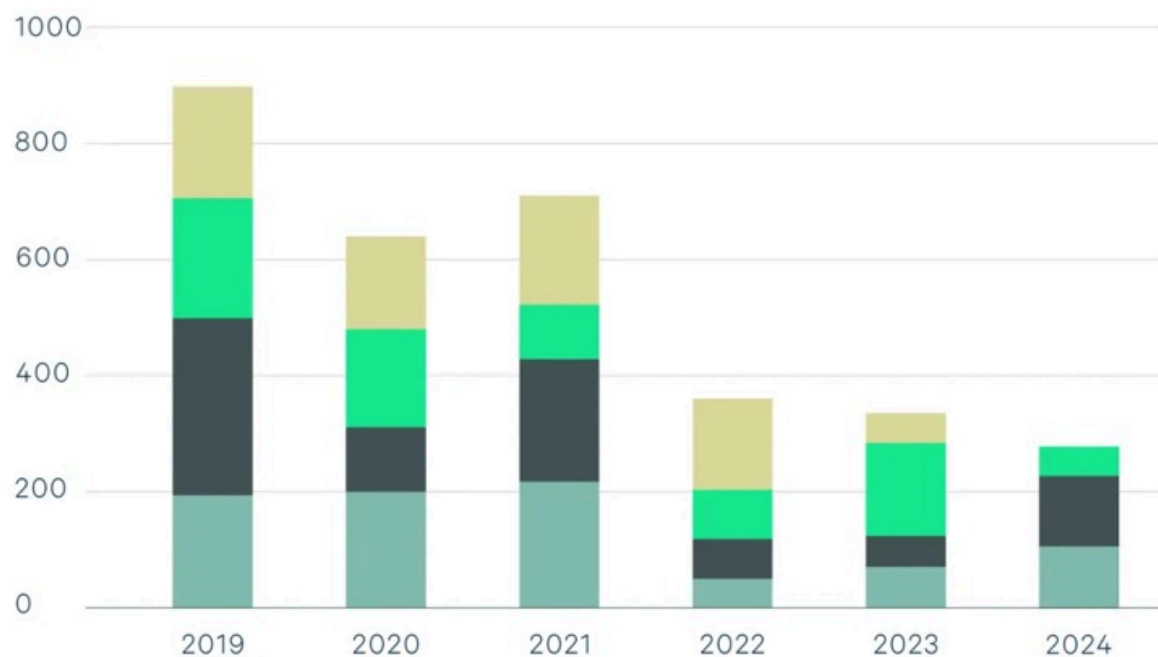
8% 办公(商办)

7% 工业物流



近年交易金额

亿元 Q1 Q2 Q3 Q4



“

消费和产业类REITs相关板块资金活跃度明显，季内又有中信万科消费基础设施和中金亦庄产业园封闭式基础设施等基金落地，为市场交易注入新的活力。随着九月底降准、降息以及房地产等相关刺激政策的陆续颁布，未来预计优质核心资产会进一步加强投资者的利差吸引力，有望推动更多交易落地。

CBRE华北区
投资及资本市场部负责人

李浩

”



链接浏览下载完整报告