



中国 | 2021年1月

研究部

道阻且长，行则将至

北京商业地产市场2020年关键词和2021年展望

前言

相隔十七年，“非典”和“新冠”这两场公共卫生防控战“疫”既有诸多相似之处，却又截然不同。2003年的北京是“非典”疫情的重点区域，商业地产市场虽然在当时遭受到了相当大的冲击，但市场的波动时期较短，在疫情结束后迅速回归增长轨道。然而，2020年的市场形势与当年相比可谓大相径庭，疫情给经济造成了更加深远的影响。新冠病毒蔓延肆虐，在全世界范围内都留下深刻的烙印，几乎没有任何一个城市或国家能够独善其身，市场复苏的进程则显得更为漫长和艰难。因此，短期拉动和小修小补已经难堪大用，市场各方唯有深化结构性调整才能尽快摆脱疫情所带来的影响。

与此同时，随着新冠疫情在国内得到有效控制，后疫情时代复苏的曙光已经在北京商业地产市场上初现。北京市场基本面强劲，极具韧性的头部企业和优质资产有望在不久的将来逐步推动市场克服租金下跌、空置上升、退租解约等下行风险和压力，实现企稳和反弹。诚然，真正的复苏在中短期内绝非易事，但市场中也不乏增长空间和投资机遇。受支持性政策和北京自贸区成立等利好因素影响，大健康、保险等行业将迎来扩张，可售资产将不断涌现，新兴区域也在加速发展，这都将给市场增添更多的租赁需求和投资机会。除此之外，2021年环球度假区开门迎客和2022年冬奥会举办等重大事件也将在可预见的未来纾解北京商业地产市场所面临的压力。随着疫情余波逐步消散，我们预计部分业态和区域将于2022年底止跌企稳，助力整体市场步入转折阶段并自2023年起重返上行周期。

中国将会是全球经济重启和驱动增长的引擎，首都北京则是中国未来发展的动力源泉。作为经济活动中的重要载体，商业地产一直发挥着关键性作用，因此北京商业地产市场必将成为经济复苏进程中不可或缺的中坚力量。我们欢迎您继续阅读本报告，解锁北京商业地产市场2020年十大关键词和2021年十大展望词。

米阳

华北区研究部总监
仲量联行



2020

十大关键词

新冠疫情

互联网+



居家办公

租金下跌

数据中心

底线思维



咖啡茶饮

退租

中关村

RCEP



新冠疫情

毋庸置疑，2020年的年度词汇当属“新冠疫情”，肆虐全球的新冠病毒已深刻地改变了人们的生活。自年初起，突如其来的疫情就给这一年奠定了变化与挑战的基调，无论是从全球经济的宏观视角来看，还是聚焦到北京的商业地产市场，疫情的深远影响都显而易见。据估算，今年约有60-80万平方米的甲级办公楼新增租赁需求蒸发。这一数字大致相当于一个主要办公楼子市场（如中关村子市场或第三使馆区子市场）的总体量，凸显出疫情给市场带来的沉重压力。因此，今年北京办公楼市场所面临的挑战基本可以归因于潜在的新增租赁需求受疫情影响出现锐减。而在零售地产市场，前11个月北京社会消费品零售总额达到人民币1.2万亿元，同比下降9.6%——虽然全市零售总额已经逐月回暖，但全年增速仍不免停留在负增长区间。

与此同时，新冠疫情推动“新常态”走进了办公楼、零售、工业物流等商业地产的各个领域。测体温、戴口罩、消毒等等已成为人们的例行常规动作，基于大数据的健康状况追踪则覆盖居民出行和生活的方方面面，科技应用在日常生活中的界限被进一步突破。而在商业地产领域，新冠疫情或将持续催生新科技、引领新机遇。



居家办公

2020年伊始，新冠疫情迫使居家办公模式在中国各大城市推广开来，并在随后引发全球主要城市效仿。受此影响，很多企业都在思考居家办公未来是否能够取代传统的办公模式。不可否认，在传统办公模式的基础上，尤其是在那些疫情多次出现反复的地区，居家办公不失为一种灵活性更大的探索和有价值的尝试。然而，临时性的办公设备和环境也给工作带来了诸多不便，不能与同事当面沟通交流则影响了效率，在一定程度上抵消了灵活办公的便利性。历经几个月的居家办公后，即便公司没有强制要求，一些员工也会主动迫切希望回到办公场所，以便更好地协同工作和交流想法。正因如此，政府统计数字显示，截至2020年5月，98%的北京企业员工已重返办公室工作。

尽管如此，居家办公仍在整个办公楼市场中产生了极大的影响，给传统办公模式的提升和创新带来了新的启示，未来办公楼市场的变革和发展也将因此迎来新的起点。实际上，疫情给“灵活办公”概念赋予了包括物理空间和运营

操作层面的新内涵，进而给现有的办公模式增添了巨大的价值。

首先，疫情影响了未来办公空间的布局规划，提高了办公场所的健康安全标准。企业开始更多考虑如何在办公场所内，以最大限度满足各方面的需求，规划低密度办公区域、增加灵活工位等公共空间设计思路将愈发受到企业的重视。其次，灵活办公热度的不断提升也让市场对这一概念有了全新的理解。疫情期间，如何实现工作和生活的平衡成为备受关注的话题，针对工作日程和地点，员工可以做出更为灵活的安排，其工作场所可以是家、办公室、其他区域或三者的结合。在当前环境下，恰当的安排和适时的调整有助于提升员工整体工作效率；即便是在工作和生活重回正轨之后，灵活办公也将继续影响市场格局，成为企业办公场所策略中的重要考量。企业将持续思考如何为员工打造更加优质的工作环境，为北京办公楼市场注入新的增长动能。



底线思维

新冠疫情的爆发不仅改变了人们的生活方式，更改变了人们看待市场的角度，各方普遍树立起底线思维，即做好持续承压的思想准备、加强风险预期、不断调整策略，以应对市场挑战。在遭受疫情所带来的巨大冲击后，业主、租户、投资者等市场主体纷纷开始转变思维模式，以应对严峻的考验。北京商业地产各领域业主都已开始下调租金。这一趋势在零售地产市场尤为明显，部分业主多年来首次支付佣金，以期改善项目招商情况。

今年，北京零售市场的发展堪称一波三折，就在年中市场迎来复苏、蓄势待发之时，新发地疫情爆发导致防控措施再次从严。很多商场的经营受到影响，需求活跃度再度走低，使得下半年北京零售地产市场租金进一步下跌。因市场情绪疲软，业主愿意为优质租户做出大幅度让步，一些品牌租户能够以比市场平均水平低25%左右的租金签约。

底线思维在市场中不断强化，部分之前从不降价的业主也开始大幅下调租金，甚至打破市场常规大幅延长免租期。在招商运营中秉持底线思维虽然有助于缓冲疫情影响，避免更大程度的冲击，但成本也非常高。不过，随着社会逐步回归正轨，更多消费者将回归市场，预计许多零售地产业主将逐步摒弃底线思维，推动租金跌幅收窄和整体市场环境回暖。



退租

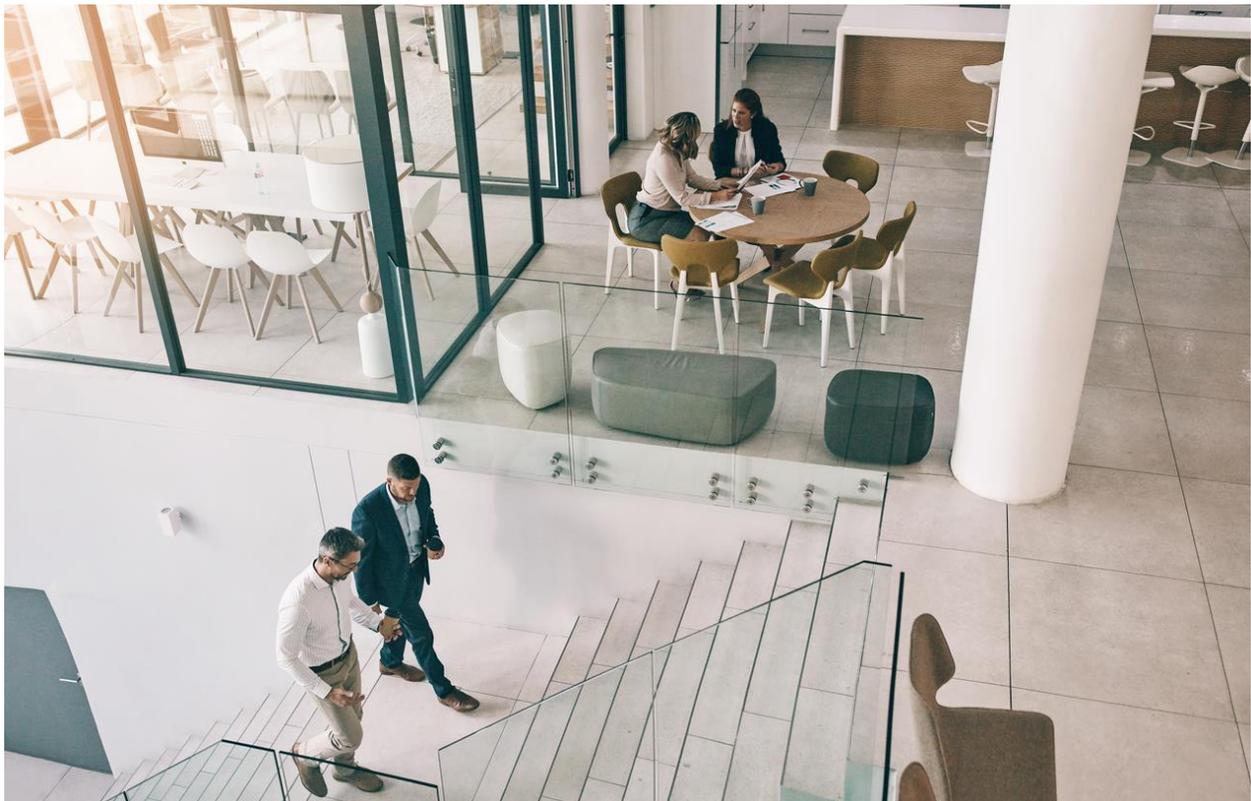
2020年上半年的退租潮给市场造成了巨大冲击，让各方对今年严峻的形势有了直观的认识。退租激增让本已面临下行压力的北京商业地产市场雪上加霜。而首当其冲的即是零售地产市场。

根据我们对北京主要购物中心各项数据的收集和分析，截至上半年末，全市零售商闭店数量约为新开店数量的三倍。疫情令人们外出消费的意愿大幅下降，餐饮行业遭遇重创，服饰、亲子及娱乐业态也处境艰难。品牌方的退租撤铺导致许多零售地产项目承受巨大的空置压力。

在工业物流市场，部分抗风险能力较弱、承租面积较小的租户选择提前终止租约，而稳定性高、承租面积较大的租户则为市场的韧性形成支撑。对于办公楼市场，控制成本成为很多租户考量的首要因素，部分企业计划

精简规模。在工业物流市场，部分抗风险能力较弱、承租面积较小的租户选择提前终止租约，而稳定性高、承租面积较大的租户则为市场的韧性形成支撑。

对于办公楼市场，控制成本成为很多租户考量的首要因素，部分企业计划精简规模。尽管在2020年，内外资企业均出现缩减办公面积的情况，但由于外资企业面临着与海外市场相关的较高不确定性，一些外资租户退出北京或中国市场的情况已经开始出现。北京甲级办公楼市场全年退租面积至少达到15万平方米。但是，由于大多数租户已经尽可能削减了能够压缩的成本，退租现象在年末有所减少。



租金下跌

租金下跌是贯穿2020年全年的热议话题，颇受各方关注。在北京商业地产市场中，零售和办公楼领域均见证了有记录以来最大租金跌幅之一。在办公楼市场，截至2020年底，北京甲级办公楼租金已连续八个季度下跌。事实上，受经济放缓等大环境因素推动，北京甲级办公楼租金从2019年起已开始承压下行，今年的新冠疫情更进一步加大市场压力，大量企业不得不大幅缩减成本预算，市场租金下行态势加剧。近两年来，北京甲级办公楼市场租金跌幅将近12%，且在最近几个季度受疫情影响进一步加速，个别项目2020年全年租金降幅甚至高达近30%。这一现象推动市场由业主方市场转变为租户方市场。

而北京零售地产市场的租金水平也同样经历了前所未有的下降，2020年全年降幅达到近10%。由于大量租户退租撤铺，很多项目的空置压力

不断累积，导致高品质租户拥有更大的议价权。在个别案例中，品牌甚至能够以仅相当于原铺近一半的租金签约。相比之下，2003年“非典”疫情对北京零售地产市场的冲击要显著低于此次新冠疫情，当时经济的高速增长和消费市场的蓬勃发展曾推动市场租金在短期内实现了较快的反弹回升。尽管市场租金水平预计将在未来几个月内持续承压，但2021年的租金降幅将会收窄。



互联网+

疫情的反复无常给人们的生活带来极大不确定性，消费者对网络产品和服务的需求与日俱增，催生出新一轮互联网+浪潮。与互联网相关的企业逆势增长、迅猛发展，为市场注入了新的租赁需求——人们对生鲜配送服务的依赖带动了仓储物流需求的增长，网络游戏的飞速发展也支持了办公楼市场的租赁需求。在很多行业都在考虑缩减办公面积的同时，颇具人气的网络游戏公司趣加科技在2020年初新租了15,000平方米的办公面积。受疫情影响，教育场景也向线上转移，据报道，截至2020年11月，在线教育行业的融资金额已达388亿人民币，较2019年同期增长了256%。在线教育行业的快速发展和融资加速，预计将为市场带来更大规模的优质办公楼租赁需求。

对于零售行业来说，线上线下渠道的一体化整合在2020年展现出巨大优势，形成了全新的运

营模式。尽管受疫情影响，商场在春节期间销售额显著受挫，但很多项目业主迅速摸索出解决方案，通过组织线上直播等活动拓展新的销售渠道。据统计，2020年上半年，三里屯和王府井商圈累计进行了超过500场“带货直播”，总销售额80亿元。北京市政府也充分把握线上线下协同作用的机会，积极助力零售行业回暖——2020年下半年，北京重启消费季活动，累计发放3,900万张的电子消费券，刺激线上和线下消费。



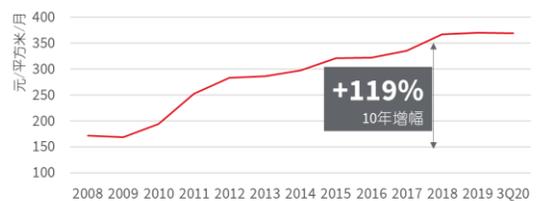
中关村

尽管2020年市场面临种种压力与挑战，但也不乏表现强劲的积极因素。我们选择将“中关村”列为关键词之一就是希望体现出，在下行压力作用下，市场上仍有足以支撑租赁活动持续开展的坚实基础，助力各方共克时艰。经历了一年的市场动荡，中关村区域的整体状况保持相对稳定，租金并未大幅下降，是今年全国表现最为优异、亮眼的子市场之一，并跻身仲量联行2020年全球《优质办公楼租金追踪指数》排行榜，区域内高端办公楼项目租金位列全球第13位。

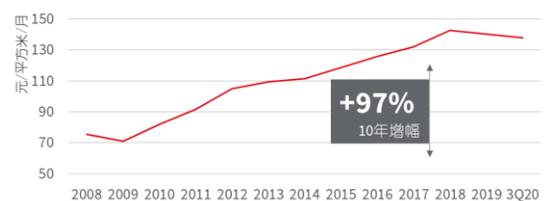
除了强劲的政策支持外，中关村区域稳健的市场表现主要归功于北京TMT行业（电信、媒体和科技）的蓬勃发展。事实上，TMT行业的需求增长也在一定程度上为北京全市办公楼市场提供了缓冲，已经成为北京市场最主要的需求来源。该行业的租赁成交面积占2020年北京

非续租类交易的1/3左右。由于中关村区域内空置面积稀缺，快速发展的TMT行业需求外溢，影响辐射全市，助力整体北京办公楼市场渡过最艰难的时期。

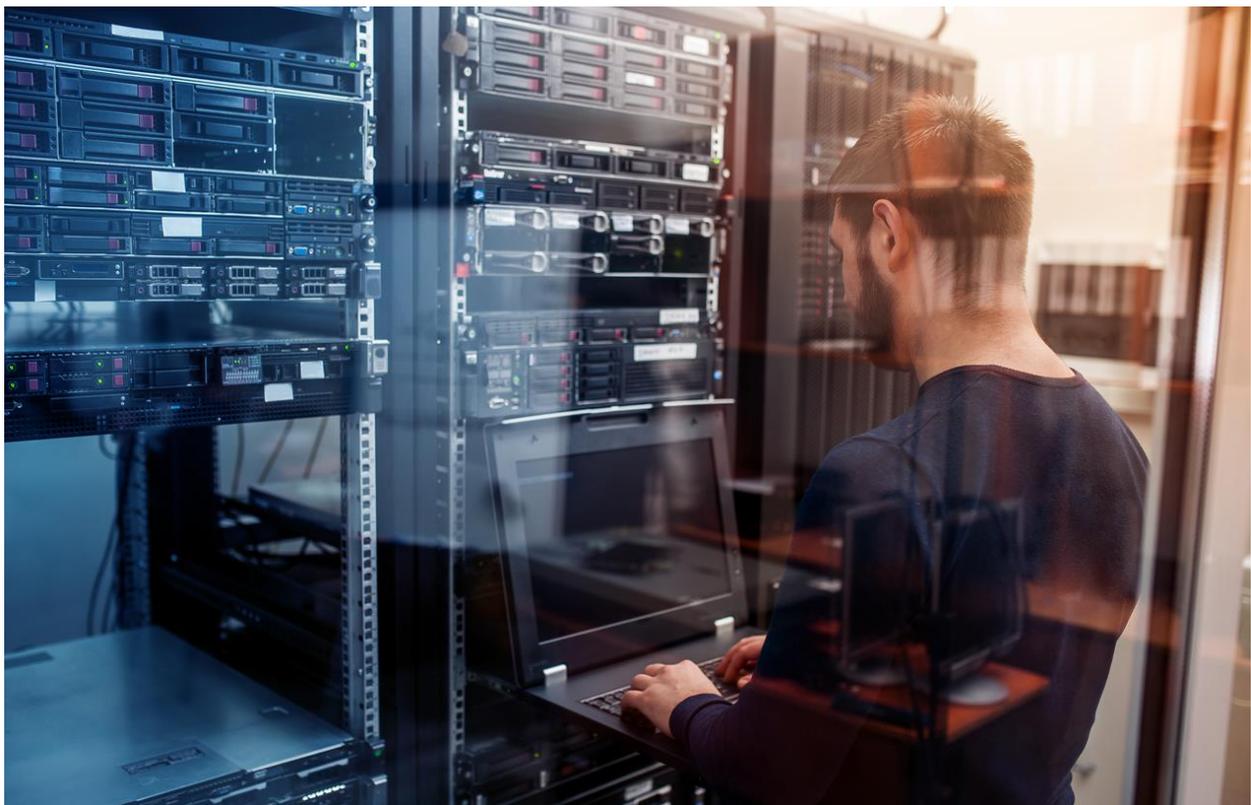
中关村甲级办公楼租金走势图



上地区域产业园区租金走势图



数据来源：仲量联行研究部



数据中心

2020年，北京至少有七个数据中心物业录得成交，使得数据中心成为投资市场的新亮点。国内电信传媒公司鹏博士以23亿元人民币的总价，转让了包括三个北京项目在内的全国数据中心资产包，以盘活资产并专注于主营业务。与此同时，数据中心服务商万国数据也积极在京布局，不但完成了对三个位于顺义的数据中心物业的收购，更与中信产业基金联合收购了位于通州的数据中心在建地块。

由于北京市严格限制数据中心建设（包括在城六区范围内严禁新建扩建任何形式的数据中心），此类存量资产的稀缺与价值日益凸显。据悉，某大型企业已开始洽谈通州在建数据中心的整租事宜。此外，数据中心在北京供应受限推动需求外溢，为京津冀地区带来了潜在的增长机会。据报道，截至今年3月底，北京周边地区数据中心投运机柜达17.35万个，在建机

柜达32.55万个，规划机柜27.62万个，共计77.53万个，体量巨大。由于数据中心在促进创新型和增长型企业的未来发展方面发挥着至关重要的作用，北京及周边市场的该类资产有望持续受到投资者的更多关注。



资料来源：中国IDC圈、仲量联行研究部



咖啡茶饮

根据仲量联行统计，2020上半年北京优质购物中心中36%的退租店铺为餐饮门店。但相较于其他餐饮业态，咖啡茶饮行业在疫情过后迅速复苏，表现更具韧性。尽管疫情为零售市场带来了诸多挑战，但疫情管控期间，餐饮外卖渠道基本畅通，保障了咖啡茶饮品牌持续经营，助力领先品牌在严峻的市场环境中脱颖而出。在投资者的助推之下，许多咖啡茶饮零售商资金充裕、积极布局，即便是在众多业态和零售品牌收缩之时，仍能在市场中逆势扩张。

国内外众多品牌均获得资本青睐：加拿大著名咖啡品牌Tim Hortons获得腾讯投资，在2020年进入北京市场；美国咖啡品牌Peet's Coffee在母公司于阿姆斯特丹上市之后，今年也首次在北京开店；国内品牌Manner咖啡、喜茶、乐乐茶等也先后获得融资，在本年度持续扩张。当然，在资本的推动下，市场也不断洗牌，竞争格局

重塑。涉财务造假事件的瑞幸咖啡计划2020年在北京关闭80家门店；连咖啡也面临扩张失速的情况，据悉已关闭在京全部21家门店。在竞争日益激烈的市场环境中，北京的消费者将对咖啡茶饮的产品和服务提出更高的要求，只有拥有较高消费者忠诚度的品牌才能在市场中占据一席之地。



RCEP

2020年11月,《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)正式签署,标志着覆盖世界人口最多的自贸区最终形成。因此,我们选择“RCEP”作为2020年度的最后一个关键词,也相信它会是这条隧道深处的光亮。该协定在2020年底尘埃落定,具有里程碑式的意义,开启了未来多边贸易合作的无尽可能,更将助力经济和市场渡过疫情危机。RCEP的成员国覆盖了全球三成的人口和GDP规模,且中国在其中扮演了至关重要的角色,因此该协定的签署体现了区域各国积极与中国合作的意愿,为经济复苏和未来增长注入新动力。

就在RCEP签署前不久,新设立的中国(北京)自由贸易试验区正式揭牌(其中的国际商务服务片区包括CBD部分区域)。在二者的协同作用下,市场将迎来进一步的利好,孕育更多机遇。此外,本次RCEP的签署是中日两国首次

建立自由贸易关系,显示出重要的政策支持导向,为中日经贸合作创造了前所未有的新格局。因此,在成员国互相扩大开放、加强合作之外,RCEP也必将推动更多日资企业及相关业务在华蓬勃发展。上述合作与开放的举措,与中国金融和保险行业扩大对外开放的政策一脉相承,将促进资源交流和多元竞争,有望为市场带来新的需求支点。

2021

十大展望词

复苏愿景

投资目的地

医疗与保险



新兴区域

两极分化

持续承压

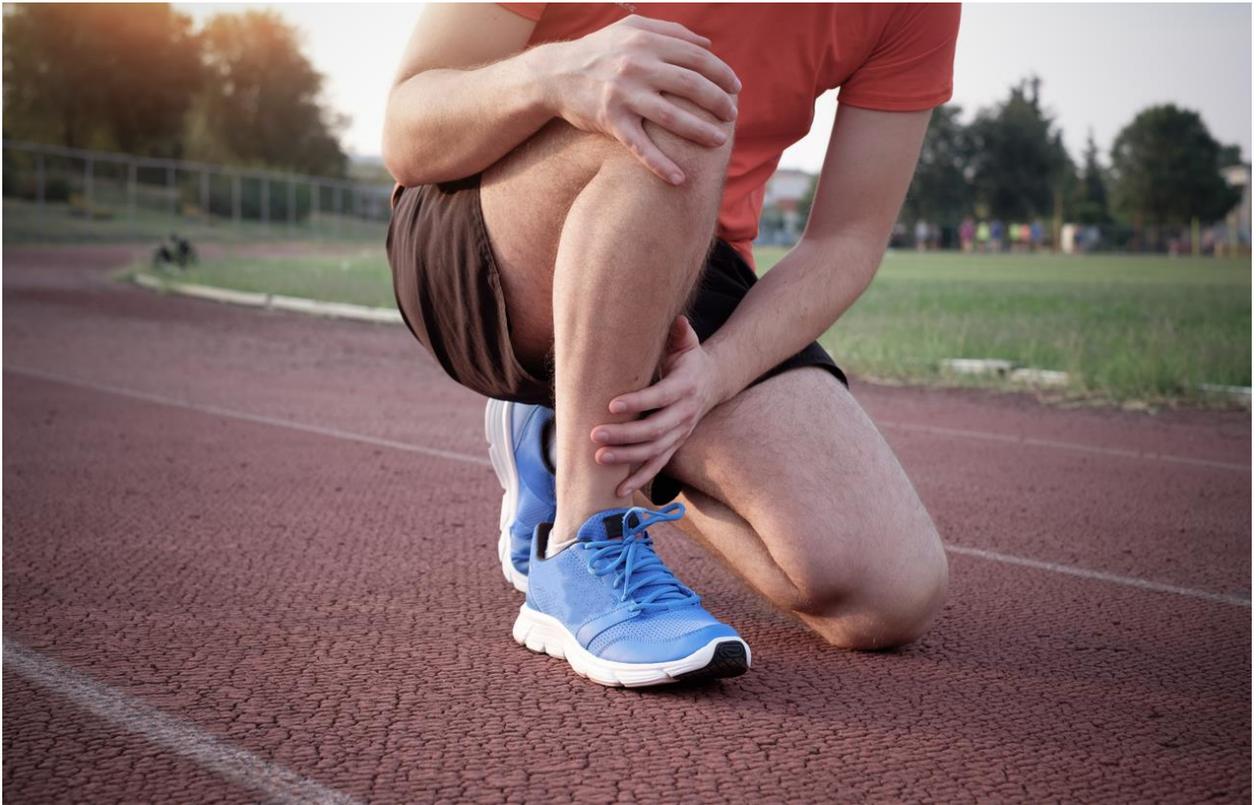
“十四五”规划

不可替代

冬奥会

环球影城





复苏愿景

经历了2020年的种种挑战，各方都期待北京商业地产市场于2021年开启复苏进程——当然，现实一点来说，这仍然是一幅愿景。尽管市场很难在短期内实现数据指标意义上的复苏，但市场中的各方参与者都已积极作出调整，来应对疫情所带来的负面影响，市场情绪和整体环境将不断改善。因此，我们选择“复苏愿景”作为2021年的首个展望词汇。例如在零售地产方面，业主将会更加注重通过数字化技术与客户建立更为直接的联系，会员体系预计将迎来新的发展。商场APP、小程序等会员机制将不断完善升级，助力商业项目提升会员管理质量，增加消费者粘性，提升销售转化率。

与此同时，一些思维超前的办公楼业主也将在2021年为市场引入新的服务方式，解锁更多潜在客户。目前，许多受低租金环境吸引、有意搬迁的潜在客户都不免为装修费用等一

次性大额支出所困扰。我们预计，招商策略更为积极主动的业主将在租金优惠之外，为客户提供装修补助等能够实际解决其所面临的矛盾和问题的支持举措，推动更多成交落地。通过对各类多元服务方式的探索，整体市场将逐渐扭转下行趋势，让2021年的复苏愿景逐步成为现实，并在2022年实现办公楼市场整体租金水平企稳转折。



持续承压

尽管各方都寄希望于市场在2021年开始复苏，但也应意识到我们所面临的挑战无法在短时间内奇迹般地消失。经济放缓和新冠疫情将持续影响市场，尽管政府将陆续出台支持性政策助力市场缓解压力，但市场并没有短期内明显复苏的迹象。我们预计，尽管2021年北京办公楼市场整体表现将有所回升，但仍难以恢复到2019年水平，全市净吸收量预计仍将维持低位运行，约30万平方米。

2020年，北京商业地产市场见证了近十年来最大幅度的租金下跌，步入2021年，虽然租金下行的氛围仍将继续笼罩市场，但全年的租金降幅将会收窄，办公楼市场现有空置去化速度将小幅提升，而零售市场的空置压力也将得到缓解——预计截止到2021年底，办公楼市场租金将同比下跌4.5%，而零售租金将同比下跌

5.3%，明显好于2020年的市场表现。尽管如此，2021年的疫情形势仍有较高的不确定性，业主对项目表现、预算等方面的预期也将继续保持谨慎。



冬奥会

2022年北京冬奥会已经进入倒计时阶段，北京将成为历史上首个既举办夏奥运会又举办冬奥会的城市。受此鼓舞，北京已积极开展筹备工作。北京商业地产市场曾经借力2008年夏季奥运会实现了蓬勃发展，而即将到来的冬奥会将给市场注入新活力。其中，运动品牌零售商纷纷趁机加速扩张步伐，以期把握冬奥商机。例如，本土体育品牌安踏集团持续发力拓展旗下户外及冬季运动品牌，先后收购户外运动品牌始祖鸟、科隆、日本冬季运动品牌迪桑特的股份和斐乐中国区业务。以举办冬奥会为契机，冰雪运动和冬季旅游市场不断得到培育、推广和发展，各大运动品牌也竞相推出与冬季户外运动相关的产品线，加快实施冬奥会营销战略。

冬奥会不仅为户外运动品牌带来新机遇，更带动了体育设施的发展，预计在2030年前中

国或将拥有超过1,000家滑雪场。户外运动市场的快速扩张展现出巨大的发展潜力，冬季运动将持续吸引高消费人群并将受到更多年轻消费者的追捧。

冬奥会也将为北京西部的石景山区域注入发展动力。位于该区域内的首钢园区将被打造为集办公、购物中心、酒店和服务式公寓于一体的大型商业综合体，9平方公里的总占地面积甚至比整个CBD子市场还要大。首钢园区将在未来成为北京的新兴地标，助力石景山地区未来发展。作为冬奥会的重点规划区域，石景山有望复制2008年奥运会场馆所在地——北京北部奥林匹克区域的成功经验，推动京西区域的快速崛起。



投资目的地

近几年来，北京已成为全国商业地产投资热度最高的区域之一。即使在新冠疫情肆虐时期，北京仍然是国内外投资者的重点投资目的地。2020年北京商业地产大宗投资总额达到约470亿元人民币，尽管远低于2019年800亿元人民币的峰值，但超过2018年水平。与此同时，国内新冠疫情防控情况显著优于世界其他主要市场，加之北京市场的基本面依然强劲，北京仍将持续为投资者——尤其是外资投资者——提供极具吸引力的投资机会。2020年，外资投资机构在北京积极寻求机会、频频出手，在投资市场扮演了重要的角色。据统计，外资大宗成交已经占到今年总成交额约35%，这在多年来由内资主导的北京投资市场上极为少见。

2021年，北京商业地产投资市场预计仍将吸引国内外投资者的密切关注，成交态势将保

持活跃。众多利好因素将在未来几个月内持续——市场中将有更多可售资产涌现；租金下行将为买家提供更大的议价空间；稳健的基石需求夯实了项目保值的基础；宽松的金融环境降低了融资成本；经济和市场复苏预期将至；在仲量联行发布的2020全球房地产透明度指数中，北京首次跃升至“透明”层级，成为更可靠的投资目的地，等等。基于上述因素，北京商业地产投资市场将持续受到投资者青睐，价值将不断攀升。投资者的热情预计将在2021年转化为更多的成交，推动市场创下新的纪录。



新兴区域

随着我们步入下一个十年，北京已经规划并建设多年的新兴区域将不断发展，引领商业地产市场形成新的格局。在这些新兴区域中，位于北京西南二环的丽泽金融商务区的发展最为引人注目。虽然近年来该区域的基础设施建设进度限制了区域发展和区域内经济活动的活跃度，但地铁丽泽商务区站即将在2021年投入使用，建设中的丽泽城市航站楼也将增加该区域与北京大兴国际机场的通达性，有助于提升丽泽区域的商务氛围。尽管丽泽区域的平均租金水平仅为北京其他成熟子市场的4成，有些租约的成交价甚至低至人民币100元/平方米/月，但随着该区域逐渐发展成熟，预计租金水平也将迎来一定程度的提升。当前，部分内资IT和金融巨头已率先进驻该区域，或将带动区域的整体吸引力；放眼未来，随着该区域不断发展成熟，预计区域内优质项目的租金水平有望超过人民币240元/平方米/月。

龙湖丽泽天街是该地区第一个也是唯一一个综合性购物中心，对丽泽区域未来零售商业氛围的塑造有显著意义。该项目计划主打独特的购物体验，引入全新的“概念店”。作为龙湖在京第五个天街购物中心项目，该项目的成功开业有望提升这一新兴地区的知名度。预计上述因素将共同助力丽泽区域步入增长轨道，发展成为更具竞争力的市场板块。

除了丽泽之外，通州和石景山区域也在蓬勃兴起，未来商务和商业活动将更为活跃，进一步拓展北京优质商业地产版图的边界。与此同时，郊区商业项目的规划与开业也将继续扩大优质购物中心的覆盖范围，提升城市消费水平。虽然上述新兴区域仍需时日才能真正发展成熟，但经过此前的大量准备，我们期待能够在2021年看到更多具有战略意义的市场行为，助力新兴地区发挥最大潜能，实现发展目标。



“十四五”规划

2021年是“十四五”规划（2021-2025）的开局之年，“十四五”规划的编制与出台将对新一轮经济方针和房地产市场调控发挥提纲挈领的作用。作为政策导向型市场，北京市委于年底前发布了“十四五”规划建议，不仅勾画了城市及周边地区未来发展的蓝图，也为市场发展未来的侧重点和路径指明了方向，重点领域的需求将由此得到释放。回顾“十三五”规划（2016-2020），优化提升首都核心功能的指导性原则对于引导市场走向起到了关键作用。“十三五”时期北京中心城区（基本为五环内）严格限制新建商业地产项目，市场动态也随之发生显著变化。因此，“十四五”规划同样可能会改变北京商业地产格局，重塑市场边界，或将引发市场基本面或运作方式的改变。

因此，在北京“十四五”规划正式发布之后，我们也期待看到各领域和各区域的新政出台，引领市场顺应城市发展愿景。北京在《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）签署后所扮演的角色及新成立的自由贸易试验区的作用将更加细化、逐步落地，其影响力也将持续转化为增长动力。由于北京是政策驱动型城市，北京商业地产市场的各方参与者更应密切关注新政方向。



环球影城

在这样一个特殊时期，我们迎来了一个难得的好消息：万众期待的全球第5个、亚洲第3个环球主题公园及度假区将于2021年在北京通州正式开园。经过多年的规划建设，环球主题公园及周边的度假区串联起商业、文化、旅游等多个业态，将成为北京商业地产版图上的重要一环。对于北京自身来说，环球影城能帮助通州提升区域影响力，辐射全市居民人口；而放眼周边地区乃至全国，环球影城更助力北京进一步提升城市声望和美誉度，吸引影迷和游客前往游览，推动北京成为重要的商业目的地。

北京环球度假区在今年已进入竣工移交阶段，并将于2021年春节开始试运营和开园筹备工作。该项目的开园将为北京零售市场的复苏注入一剂强心针，有望激发更多消费意愿、

吸引零售商加码北京并催生相关商业机会。作为全球最大的环球影城主题公园，该项目将为北京零售市场引入众多新品牌或旗舰店，其中包括600平方米的Peet's Coffee亚洲最大门店和韩国Kakao Friends在京开设的首家旗舰店。



医疗与保险

医疗与保险行业预计将在2021年实现进一步增长，支撑办公楼需求回升。新冠疫情唤醒了人们的健康意识，消费者愈发关注身心健康，对于聚焦健康和安全的产品及服务的需求不断增长。此外，随着行业开放和相关支持力度不断加大，医疗与保险行业有望迎来更多利好政策。2020年，医疗行业的租赁需求约占甲级办公楼市场新租需求的15%；在未来，药品、医疗用品和医疗设备等行业预计将持续活跃。

同时，越来越多的消费者也选择购买更多的保险产品作为投资，来为新冠疫情等突发事件做好应对的准备，保险公司的业务量有望继续增长，进而激发更多的办公面积需求。

随着保险产品和服务范围的不断拓展，市场不断扩大，保险企业将不断调整、扩张和升级自身发展战略及企业规模。保险业持续对外开放和国内保险市场的巨大潜力也将推动外资保险机构不断在华增资扩张。



两极分化

新冠疫情加速了商业地产市场中两极分化的态势，并将在2021年延续。近年来，市场地位领先的办公楼和零售地产项目和表现欠佳的项目之间的租金差距不断拉大，而新冠疫情则进一步加剧了不同子市场、不同项目之间的分化态势。今年表现稳定的办公楼项目预计将在2021年逐渐步入复苏轨道，而表现不尽如人意的项目则将在租金方面做出更大幅度的让步，提供更为灵活的商务条款。进入瓶颈期的项目或许需要通过硬件升级和运营提升等策略来应对当前的困局。

而在零售地产方面，优质项目和经验丰富的运营商持续通过扩建新区或开发新项目等方式扩大在京布局；而市场表现较差的项目经营则愈加艰难。得益于现有项目今年较为强劲表现，

华熙Live·五棵松已启动北区扩容计划，而三里屯太古里也持续推进西区改造升级，这两个新区均计划在2021年开业。尽管疫情仍对华熙Live和三里屯太古里的营收预期产生了一定影响，但总体来说冲击相对较小，并未阻止其扩张步伐。然而，受疫情冲击相对较大的项目则将会持续承压，需要下调租金并调整项目整体运营定位来应对市场变化。此前，世界之花假日广场、乐多港购物中心、通州京杭广场等多座项目已由经验丰富的商业地产运营商接手调改，预计在2021年，市场中将出现更多此类案例。随着未来两极分化趋势进一步加深，北京零售地产市场将重新洗牌，最终或将成为头部企业的角逐场。



不可替代

在经历了新冠疫情和经济放缓之后，2021年将比以往任何时候都更能凸显北京商业地产市场的不可替代性。作为全国政治、文化和科技创新的核心所在，北京的发展是中国经济增长的动力源泉。对于2021年中国经济的走势，一些机构已作出相当乐观的预期，如预测2021年中国GDP增速将升至9%——这也将首都北京置于前所未有的重要地位。毕竟，在这里的每个人都需要工作、购物和生活场所，而商业地产作为推动各个产业发展的载体，将继续在国家 and 城市的发展进程中发挥核心作用。

2020年，北京办公楼市场中有三个主要子市场的租金在全国乃至全世界均位居前列；北京SKP预计将连续第十年蝉联全国商场销售额冠军。坚实的基本面将支撑北京商业地产市场持续

稳健发展，吸引更多投资者的目光。与此同时，稳定的需求也将继续推动中国成为全球复苏和经济增长的重要引擎，而北京的不可替代性将日益凸显。

展望2021，在错综复杂、快速变化的环境中，市场中的各方参与者更需要积极、及时地理解局势变化，不断调整对市场和对自己的预期，并相应地做出高效、有力的反应。

仲量联行作为全球领先的房地产服务公司，坚持立足市场前沿，以丰富的市场经验与独特的全球视野，助力客户对当前形式进行准确的分析与判断，提供卓越服务，提升投资价值，以期共克时艰。

无论您有任何关于北京商业地产的需求、疑问或见解，欢迎联系我们的在线顾问：



作者

米阳

华北区研究部总监
仲量联行
yang.mi@ap.jll.com

于棠

研究部董事，北京
仲量联行
lindat.yu@ap.jll.com

刘闵心

研究部经理，北京
仲量联行
iris.liu@ap.jll.com

纪明

研究部董事，北京
仲量联行
ming.ji@ap.jll.com

闫畅

分析师，北京
仲量联行
brock.yan@ap.jll.com



仲量聯行

仲量联行大中华区分公司

北京
北京市
建国门外大街1号
国贸大厦A座11层
邮政编码100004
电话+86 10 5922 1300
传真+86 10 5922 1330

成都
四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮编610021
电话+86 28 6680 5000
传真+86 28 6680 5096

重庆
重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码400010
电话+86 23 6370 8588
传真+86 23 6370 8598

广州
广东省广州市天河区
珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码510623
电话+86 20 2338 8088
传真+86 20 2338 8118

杭州
浙江省杭州市
江干区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码310000
电话+86 571 8196 5988
传真+86 571 8196 5966

南京
江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码210018
电话+86 25 8966 0660
传真+86 25 8966 0663

青岛
山东省青岛市
市南区香港中路61号
远洋大厦A座2308室
邮政编码266071
电话+86 532 8579 5800
传真+86 532 8579 5801

上海
上海市静安区
石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座
22楼
邮政编码200041
电话+86 21 6393 3333
传真+86 21 6393 3080

沈阳
辽宁省沈阳市
沈河区惠工街10号
卓越大厦1808室
邮政编码110013
电话+86 24 3109 1300
传真+86 24 3109 1330

深圳
广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码518048
电话+86 755 8826 6608
传真+86 755 2263 8966

天津
天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码300051
电话+86 22 5901 1999

武汉
湖北省武汉市
江岸区中山大道1628号
武汉天地平安金融中心3202-03室
邮政编码430014
电话+86 27 5959 2100
传真+86 27 5959 2144

西安
陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码710065
电话+86 29 8932 9800
传真+86 29 8932 9801

香港
香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话+852 2846 5000
传真+852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门
澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话+853 2871 8822
传真+853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北
台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼之1
邮政编码11049
电话+886 2 8758 9898
传真+886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行
©仲量联行2021年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量联行官方微信



仲量联行服务介绍

