

2016三大商圈写字楼人群洞察

/ 用户画像 / 商圈分析 /

TalkingData移动数据研究中心&云房数据研究中心
2017年1月

报告说明

● 数据来源

- ✓ 1. 云房数据研究中心
- ✓ 2. TalkingData移动数据研究中心数据来自TalkingData App Analytics、TalkingData Game Analytics、TalkingData Ad Tracking的行业数据采集，以及诸多合作伙伴的数据交换，如应用市场、渠道、运营商，等多种不同来源的数据复合而成。

● 数据周期

- ✓ 写字楼人群洞察数据：2016年12月
- ✓ 云房数据：2014年1月—2016年12月

● 概念定义

- ✓ 关联应用：是指特定人群安装移动应用的比例，比例越高说明该人群安装该应用的比例越高、关联度越高
- ✓ 消费偏好：表示用户线下消费的偏向性，将用户在线下光顾过的品牌进行整合分类，得出相应的消费偏好

● 人群选择

- ✓ 写字楼人群：通过地理围栏筛选出指定时间内出现在相应写字楼及周边人群，本报告筛选了北京国贸、中关村和望京三组人群，旨在通过分析不同地区的写字楼人群的用户属性、用户行为和行动轨迹，来清晰刻画出这些人群的画像，与此同时，分析这些人群所在区域的居住情况和商圈潜力。

目录

CONTENTS

Part 01

写字楼人群属性分析

Part 02

写字楼所属商圈分析

Part 03

商圈写字楼潜力分析

Part 01

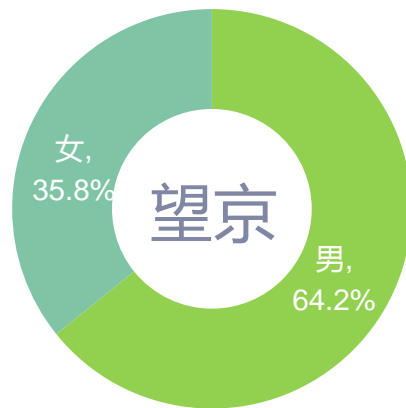
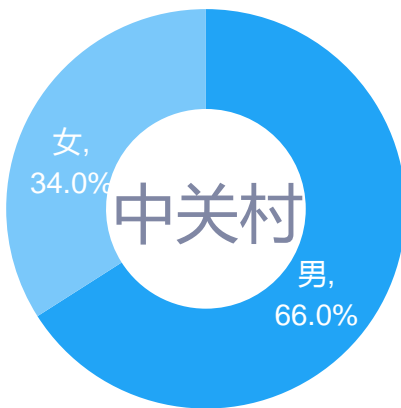
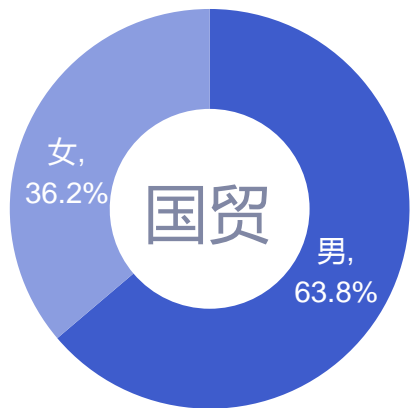
写字楼人群属性分析



人群属性：男性居多，中关村男性比例最高

2016年12月，对比北京不同区域写字楼人群发现，中关村地区男性偏多；相对来看，国贸和望京女性比例高于中关村

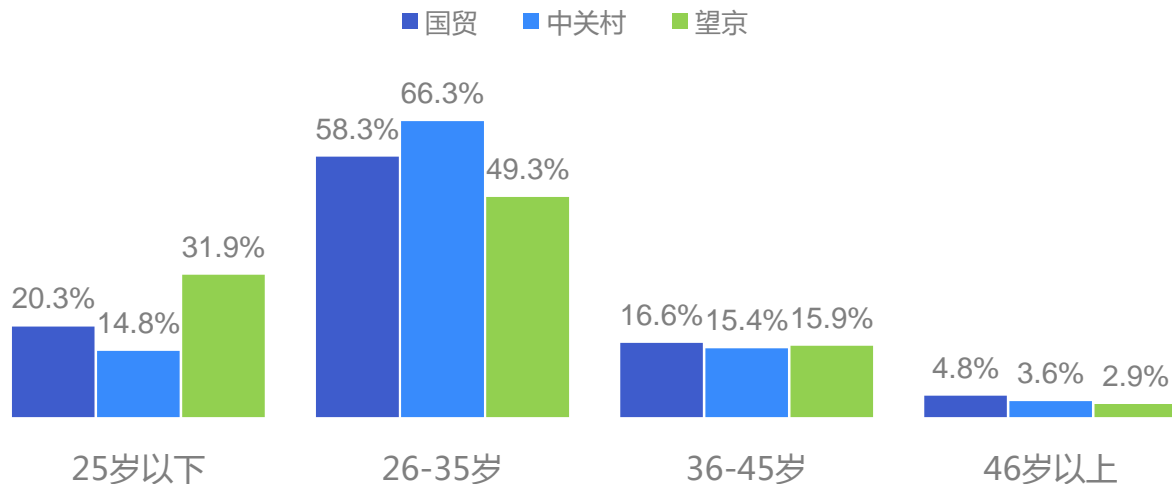
2016年12月 不同写字楼人群性别结构



人群属性：26-35岁用户为主，望京用户相对年轻

2016年12月，对比北京不同区域写字楼人群发现，26-35岁用户占比超一半，相对来看，望京用户25岁以下比例最高

2016年12月 不同写字楼人群年龄结构

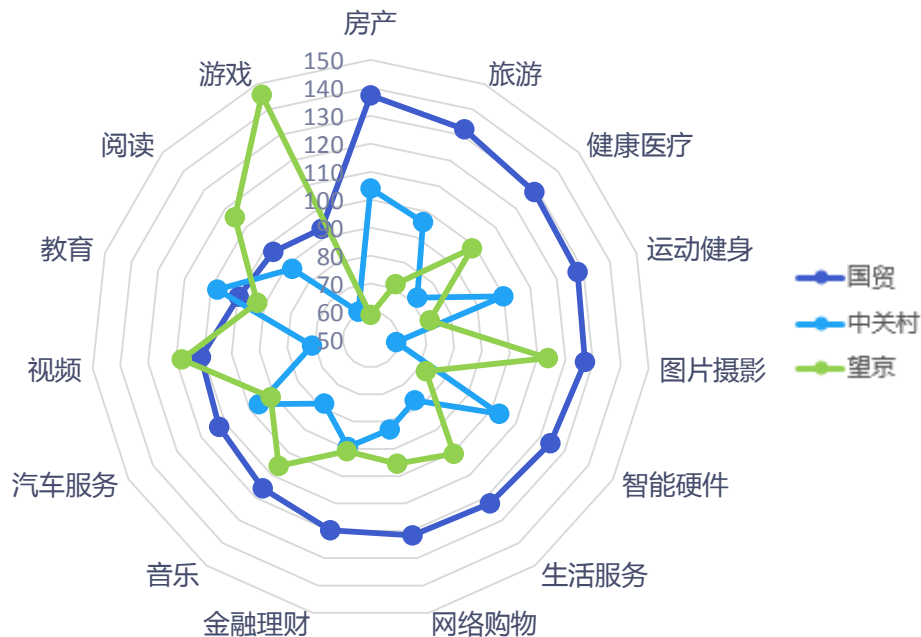


数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

应用偏好：国贸关注房产、中关村关注教育、望京爱玩游戏

2016年12月，对比北京不同区域写字楼人群发现，三个区域人群应用偏好差异较大，国贸关注房产、中关村关注教育、望京爱玩游戏。

2016年12月 不同写字楼人群关联应用类别tgi



房产 旅游 健康医疗

国贸

教育 房产 智能硬件

中关村

游戏 视频 图片摄影

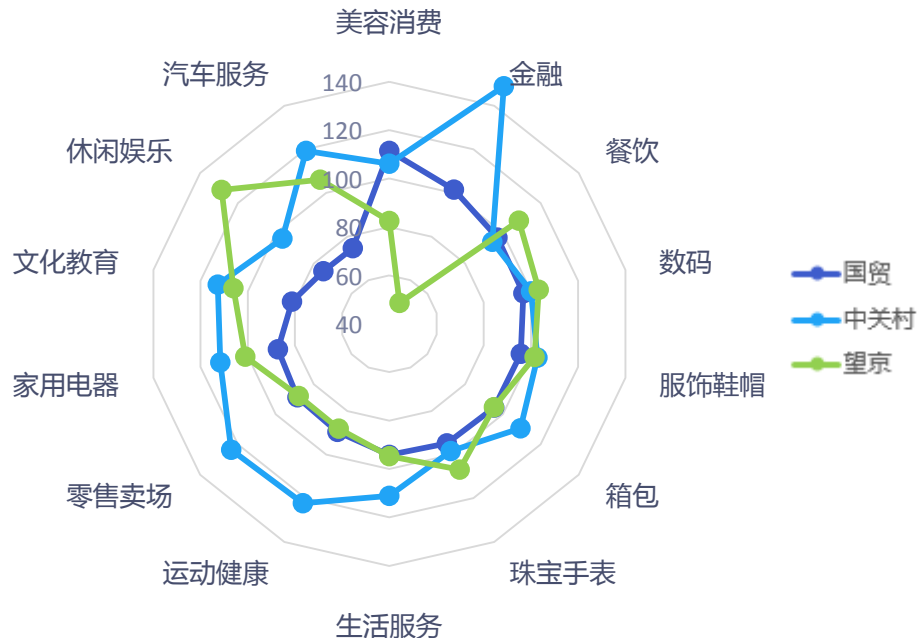
望京

数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

消费偏好：国贸关注美容消费、中关村关注金融、望京注重休闲娱乐

2016年12月，对比北京不同区域写字楼人群消费偏好发现，三个区域人群消费偏好差异较大，国贸关注美容消费、中关村关注金融、望京注重休闲娱乐

2016年12月 不同写字楼人群线下消费类别tgi



美容消费 金融

国贸

金融 零售卖场

中关村

休闲娱乐 餐饮

望京

数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

注释：线下消费根据用户线下位置中光顾过该品类店铺的数据计算，tgi指数表示用户的消费偏向



Part 02

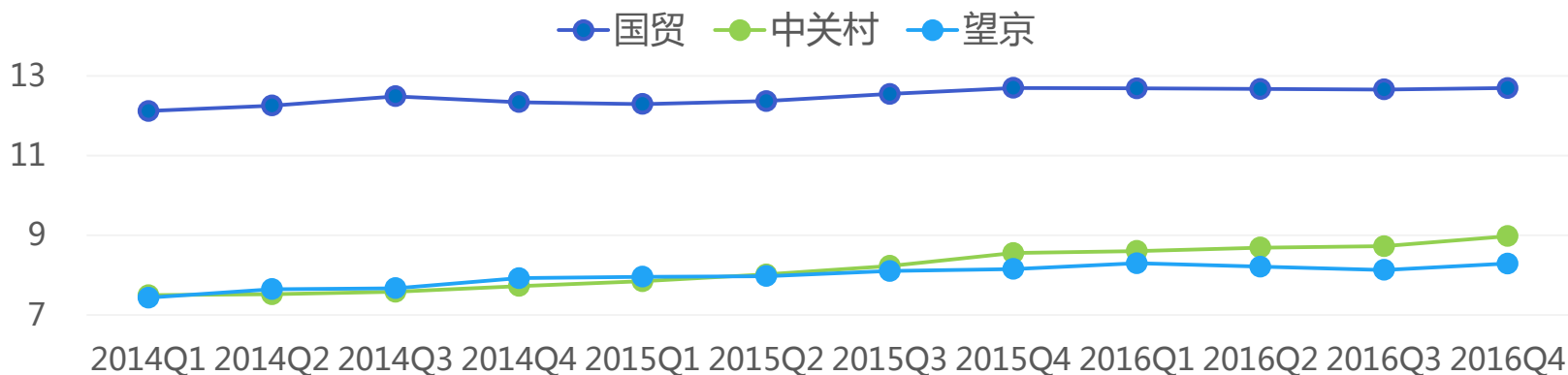
写字楼所在商圈分析



商圈情况：国贸商圈写字楼租金处于高位，中关村、望京写字楼价差拉大

2016年Q4季度国贸、中关村、望京三地的写字楼租金分别为12.70元/㎡·天、8.98元/㎡·天、8.29元/㎡·天。从涨幅上看，中关村区域录得最大的租金涨幅，同比上涨5%；其次是望京区域，同比上涨1.71%；而国贸则小幅下滑0.02%。

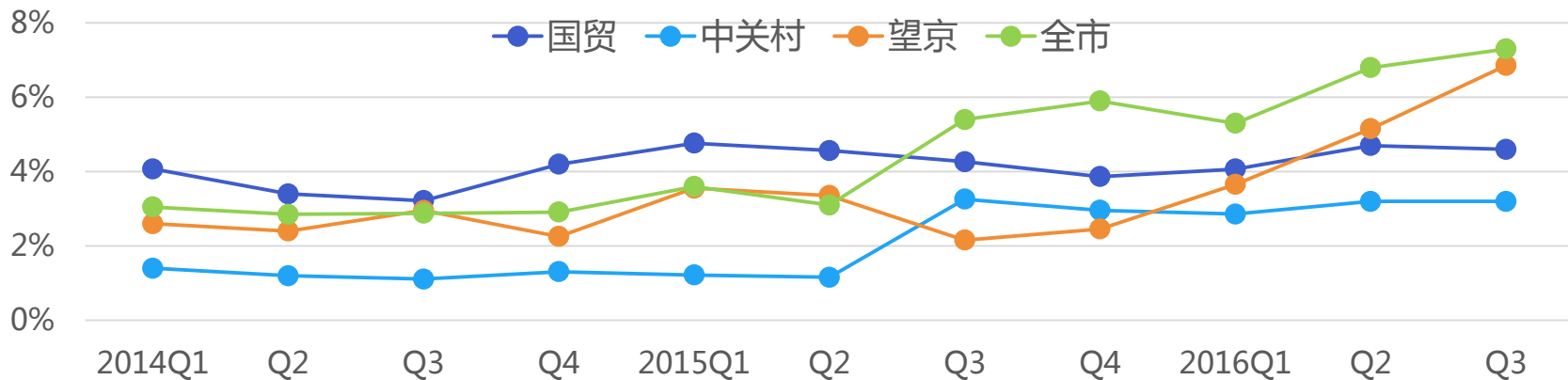
图：2014-2016年商圈内写字楼租金季度走势（单位：元/㎡·天）



商圈情况：写字楼空置率均低于全市水平，望京空置率略高

近三年全市写字楼空置率逐渐走高，截至2016年Q3季度国贸、中关村、望京三大商圈的写字楼空置率分别为4.6%、3.2%、6.9%，均低于全市空置率7.3%，国贸、中关村写字楼出租情况较为稳定，望京2016年涨幅较高，与新品入市有一定关系。

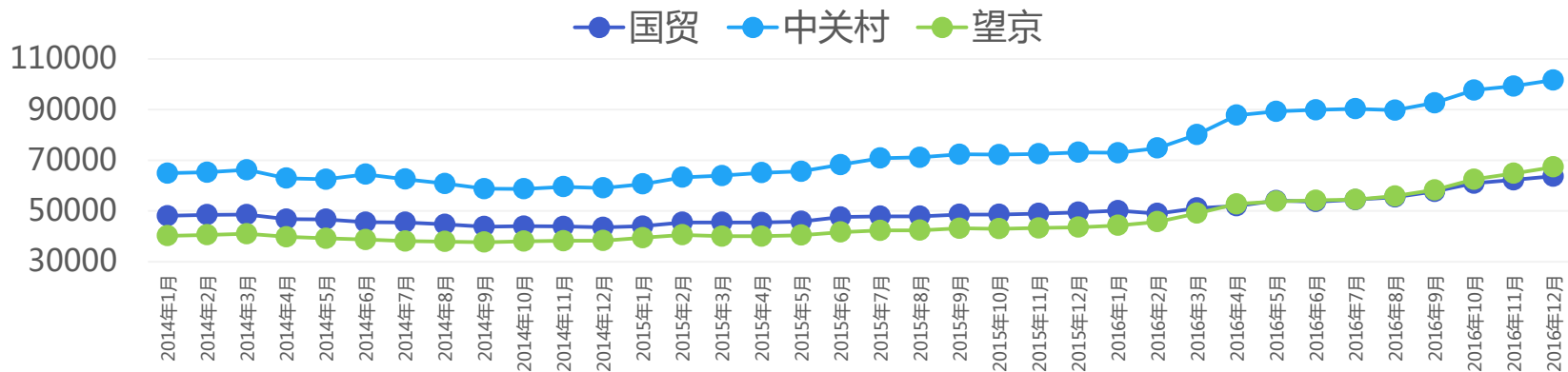
图：2014-2016年商圈内写字楼空置率情况



商圈居住情况：中关村商圈住宅价格高企，望京反超国贸

2016年12月，中关村商圈的二手住宅价格突破10万元大关，同比上涨了39%；望京均价达到67393元/m²，同比涨幅为55%；国贸为63678元/m²，同比涨幅为29%。影响二手房价格的因素有很多，不仅取决于区位优势，例如中关村所拥有的教育资源、环境、教育等附加资源的优势或将是未来区域房价上涨的主要动力。

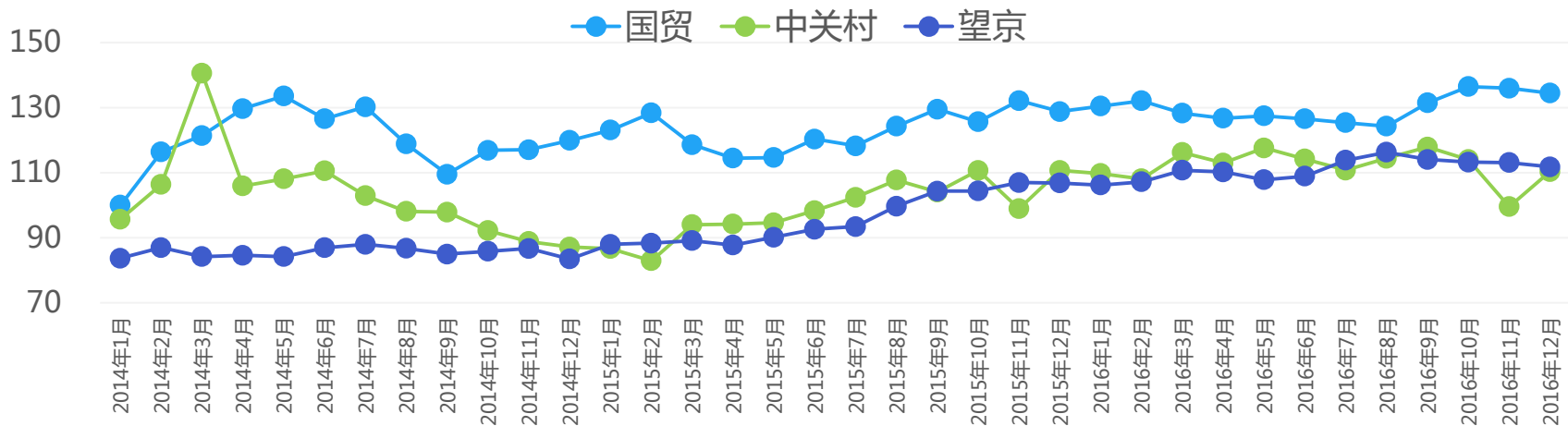
图：2014-2016年商圈内二手住宅价格走势（单位：元/m²）



商圈居住情况：国贸、中关村住宅租金季节性波动，望京区域平稳上涨

国贸商圈内住宅租金一直处于高位，截至2016年底，国贸商圈内住宅租金指数为134.5，中关村商圈内住宅租金指数为111.8，望京商圈内住宅租金指数为110.3。受居住人群、商圈配套成熟情况等因素影响，国贸中关村住宅租金呈现季节性波动，望京区域则平稳上涨。

商圈内二手住宅租金指数走势（以2014年1月国贸为基数100）



活动轨迹：常出现小区基本分布在区域周围

2016年12月，不同写字楼人群常出现小区TOP10 基本在该区域周围，国贸人群常出现的小区均价为46010 元/m²、中关村人群常出现的小区均价83810 元/m²、望京人群常出现小区均价61360 元/m²。

2016年12月 不同写字楼人群常出现的小区TOP10

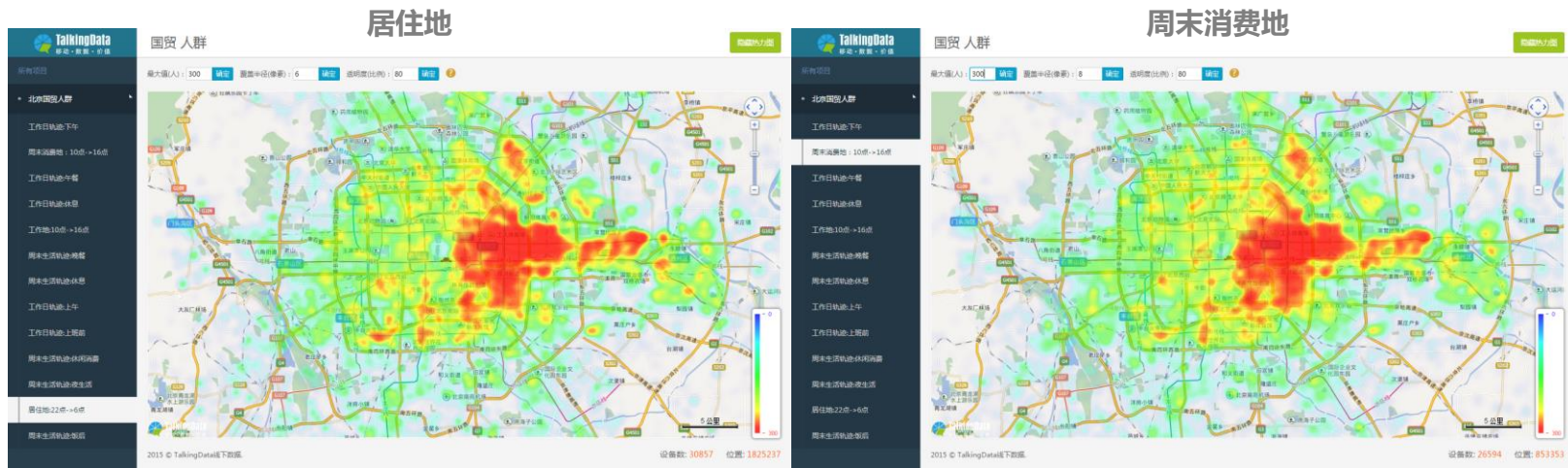
排名	国贸	分类	排名	中关村	分类	排名	望京	分类
1	华威北里	46100 元/m ²	1	水清木华园	103500 元/m ²	1	京旺家园（朝阳东坝）	29600 元/m ²
2	静安庄小区	46500 元/m ²	2	新科祥园	79400 元/m ²	2	融科橄榄城	79200 元/m ²
3	嘉润花园	53900 元/m ²	3	科煦园小区(科学院南路)	115800 元/m ²	3	夏都家园	65500 元/m ²
4	潞河园	38100 元/m ²	4	中关园北区	53800 元/m ²	4	澳洲康都	69200 元/m ²
5	纽约豪园	48400 元/m ²	5	龙湖唐宁one	105900 元/m ²	5	利泽西园	75800 元/m ²
6	甜水园东里	65800 元/m ²	6	林业大学北路9号院	76800 元/m ²	6	宝星华庭	82200 元/m ²
7	武夷花园	54600 元/m ²	7	知春东里	92900 元/m ²	7	花家地西里1区	65600 元/m ²
8	常营丽景园社区	35500 元/m ²	8	华严北里	67900 元/m ²	8	合生·麒麟社	46600 元/m ²
9	金隅丽景园	35500 元/m ²	9	永旺家园4区	57600 元/m ²	9	丽都1号	83500 元/m ²
10	宋家庄家园	35700 元/m ²	10	芙蓉里小区	84531 元/m ²	10	香江北岸（朝阳东坝）	16400 元/m ²
均价	46010 元/m ²		均价	83810 元/m ²		均价	61360 元/m ²	

数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

注释：常出现小区根据人群的poi计算，只是列出该类人群经常出现的小区，并不能判断用户是否住在该小区，结果仅供参考

活动轨迹：国贸人群多居住在附近和通州

2016年12月 国贸人群热力图分布

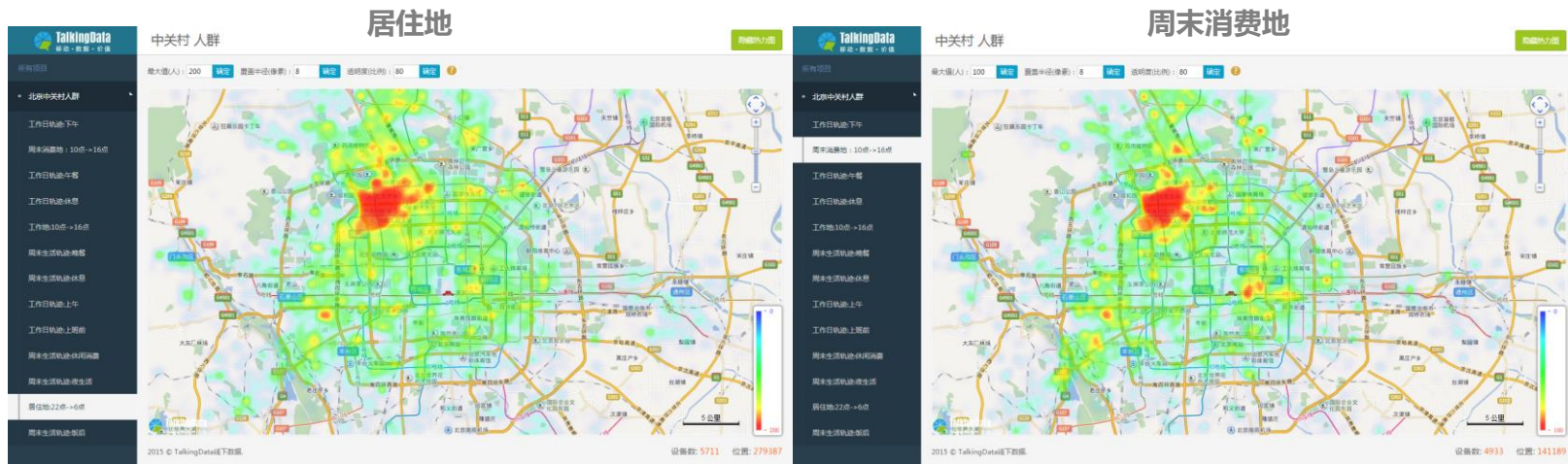


数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

注释：根据用户的线下位置计算，一个用户可能出现在多个位置，也不是所有用户都有线下位置

活动轨迹：中关村人群活动范围以中关村为主

2016年12月 中关村人群热力图分布

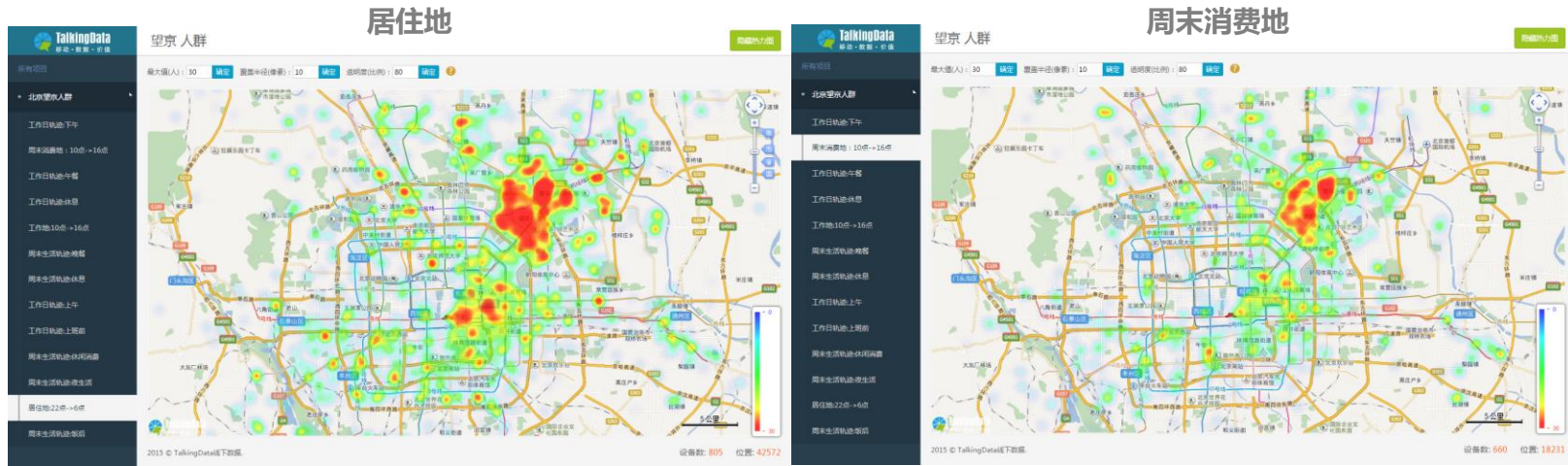


数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

注释：根据用户的线下位置计算，一个用户可能出现在多个位置，也不是所有用户都有线下位置

活动轨迹：望京人群居住在望京附近，周末会到国贸活动

2016年12月 望京人群热力图分布



数据来源：TalkingData 移动数据研究中心

注释：根据用户的线下位置计算，一个用户可能出现在多个位置，也不是所有用户都有线下位置

Part 03

商圈写字楼潜力分析



潜力分析：写字楼市场稳定发展

短期来看，写字楼市场发展较为稳定，未来写字楼回报率仍处于较高水平，2016年下半年预测转售回报率写字楼处于最高水平，为8.1%，明显高于房地产信托平均年收益率7.39%。

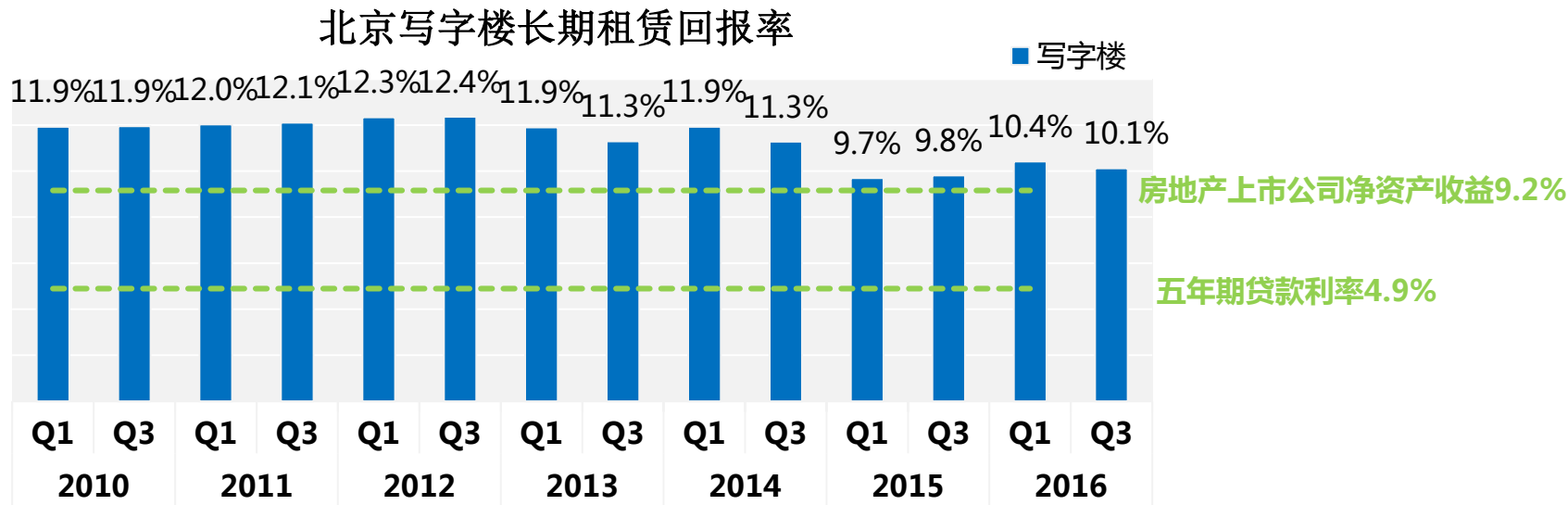
随着中国经济结构调整的进一步推进，第三产业逐渐成为经济增长的主引擎，为写字楼市场带来新的发展契机。此外，写字楼市场受互联网冲击微弱，需求增长稳定，考虑到其租金稳定、管理及运营成本较低，未来商场改为写字楼或将成为开发商提高收益的新选择，缓解写字楼供应稀缺的局面。

2016年下半年全国各物业投资回报率

	普通住宅	高档住宅	写字楼	商铺
静态租赁	2.6%	2.4%	4.4%	4.0%
长期租赁	5.1%	4.5%	7.3%	6.3%
转售（历史）	7.6%	6.5%	6.5%	6.3%
转售（预测）	6.0%	5.4%	8.1%	7.6%
长期企业债到期收益率	4.54%			
五年期贷款利率	4.90%			
房地产信托平均年收益率	7.39%			

潜力分析：北京写字楼长期租赁回报率总体平稳且收益较高

2016下半年，北京写字楼长期租赁回报率小幅回落至10.1%，依旧高于房地产上市公司净资产收益率9.2%。受旺盛的租赁需求支持，北京写字楼长期租赁回报率总体平稳，且收益较高。



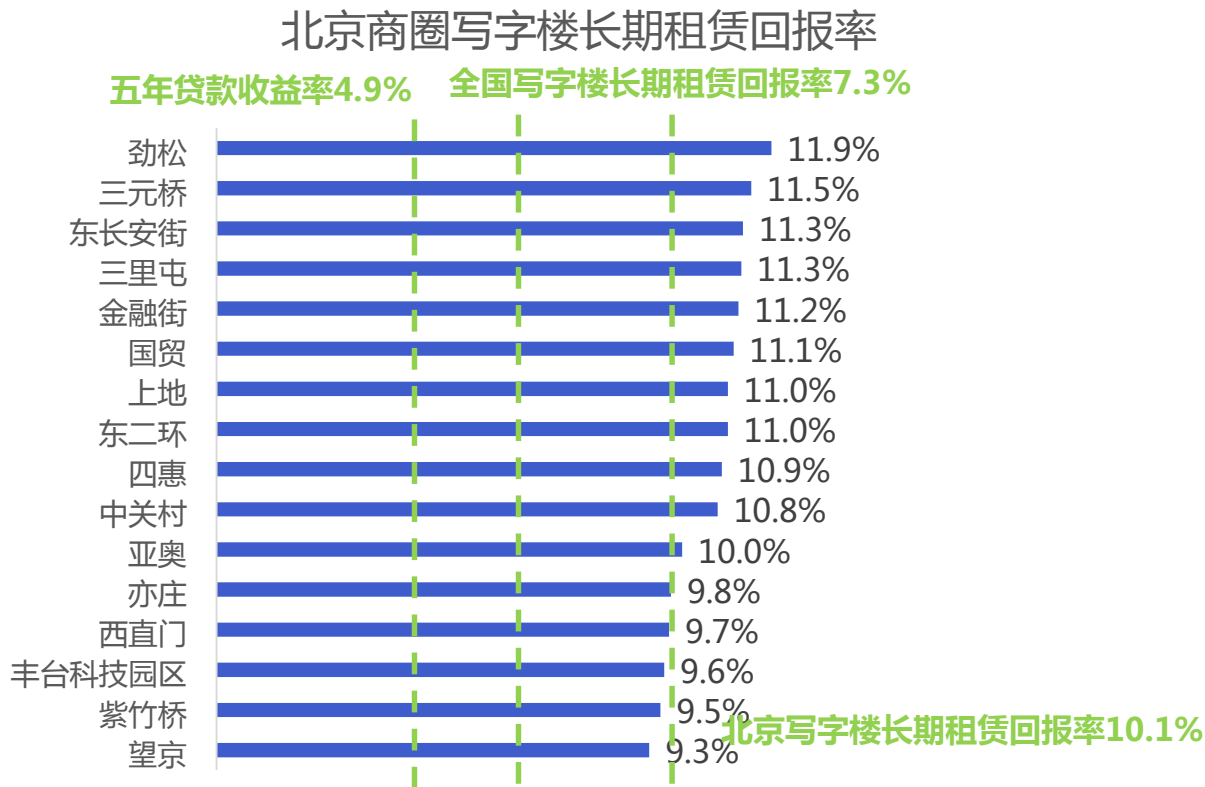
数据来源：云房数据研究中心

注释：长期租赁回报率反映了租金动态增长情况下的长期租金回报水平，租金动态增长更接近于市场的真实情况，因此长期租赁回报率更能反映真实的租金回报水平。

潜力分析：国贸、中关村长期租赁回报率均高于全市水平

北京典型商圈中，劲松商圈写字楼的长期租赁回报率最高为11.9%，其次是三元桥商圈11.5%、东长安街商圈11.3%。

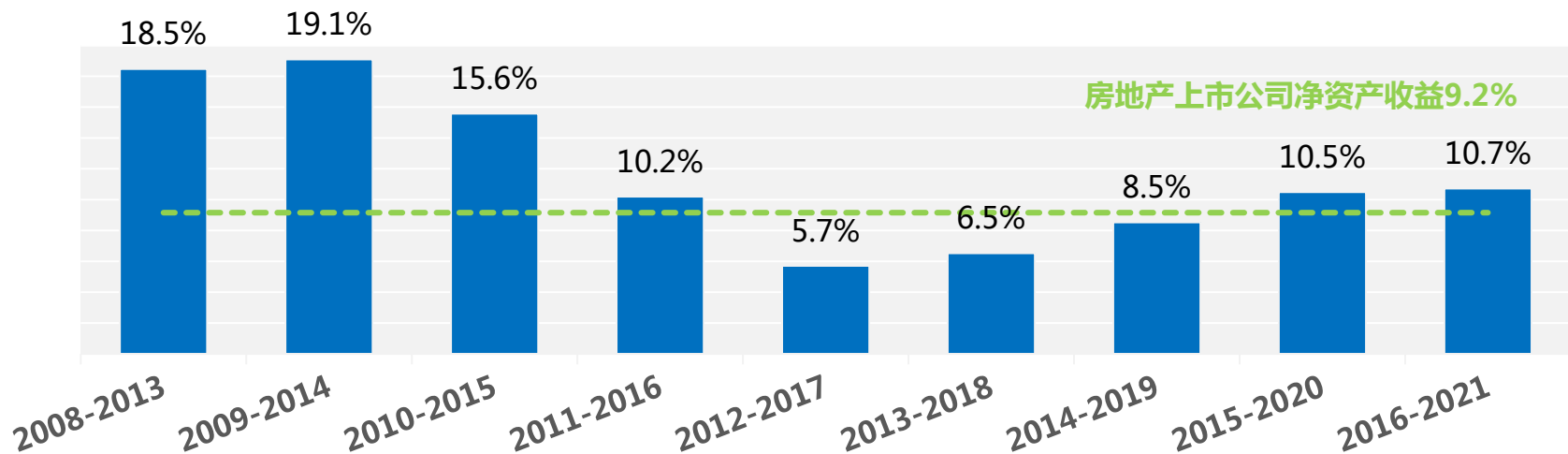
国贸商圈长期租赁回报率为11.1%，中关村商圈长期租赁回报率10.8%，均高于全市水平10.1%。16个商圈回报率最低的是望京9.3%。



潜力分析：北京写字楼5年转售回报率处较高水平

总体来看，历史转售回报率仍处于较高水平，各物业平均回报率皆高于五年以上贷款利率。北京写字楼市场2011-2016年租赁后转售回报率为10.2%，虽然仍高于房地产上市公司平均净资产收益率9.2%，但是与2009-2014年租赁后转售回报率相比，降幅显著。

北京写字楼5年租赁后转售回报率



数据来源：云房数据研究中心

注释：5年租赁后转售回报率，主要体现了房产增值带来的回报。

潜力分析：CBD及周边商圈写字楼5年转售回报率较高

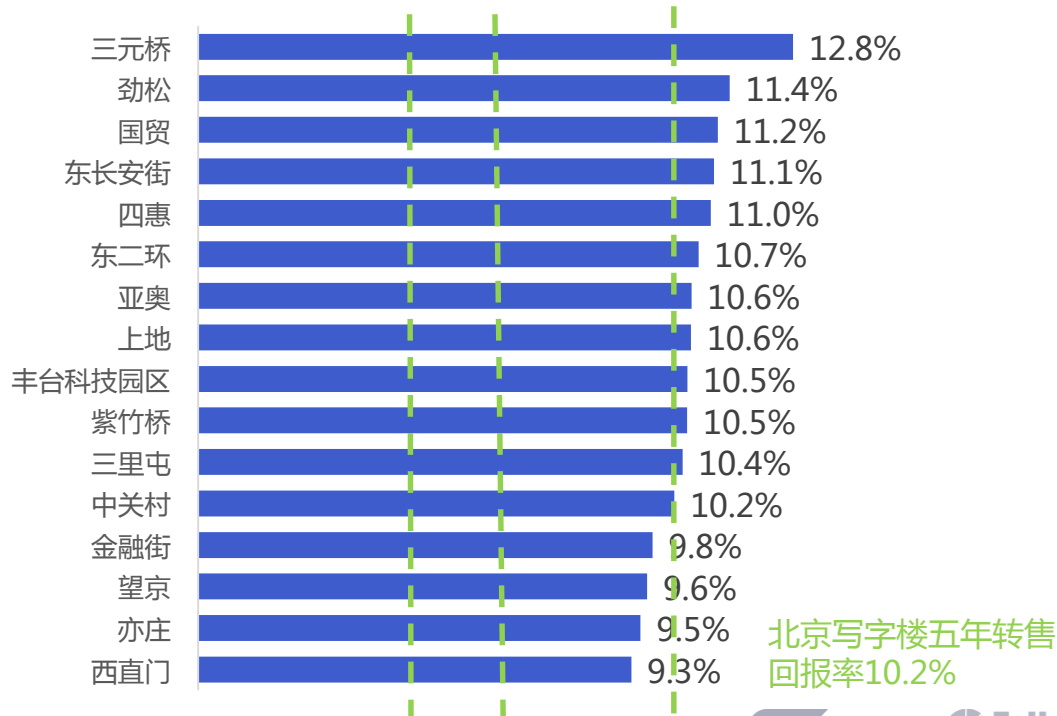
北京典型商圈中，三元桥商圈的5年租赁转售回报率最高为12.8%，其次是劲松商圈11.4%、CBD商圈11.2%。

中关村商圈五年租赁后转售回报率与全市持平为10.2%，略高于望京、金融街商圈。16个商圈均高于北京写字楼5年转售回报率，其中5年租赁转售回报率最低的是西直门9.3%。

北京商圈历史转售回报率

五年贷款收益率4.9%

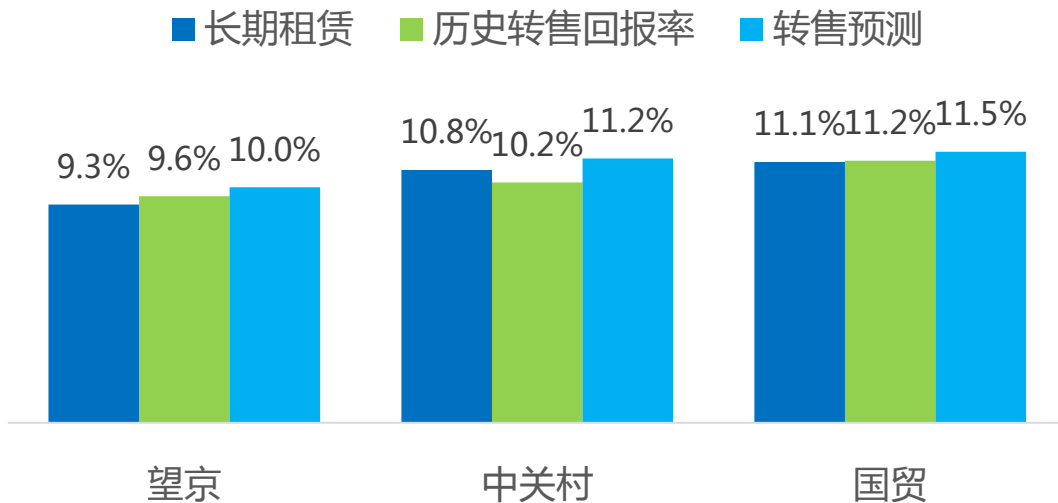
全国写字楼五年转售回报率6.5%



潜力分析：投资国贸写字楼优于望京、中关村 5年转售好过其他模式

从望京、中关村、国贸商圈投资回报率对比情况来看，未来5年租赁后转售回报率小幅上涨高于其他模式投资，而国贸无论是长期租赁还是5年租赁后转售投资回报率都高于望京、中关村商圈。随着市场的理性回归，未来5年租赁后转售回报率，整体逐步回到合理的收益区间，写字楼高于住宅收益率，整体回报趋向于REITs收益率。

望京、中关村、国贸商圈投资回报情况对比



关于TalkingData

- ▶ **TalkingData** 成立于2011年，致力于用数据改变企业做决策的方式，改善人类自身和环境。目前已完成C轮融资，是中国领先的独立第三方数据服务提供商，在全球开设多个分支机构。
- ▶ 融合了互联网“开放精神”和传统IT“严谨服务”的企业文化，为客户提供独树一帜，融创新与严谨为一体，全方位智能数据解决方案。业内独一无二的TalkingData智能数据平台，集海量数据、极致的技术和专业的咨询服务为一体，逐步打造开放的数据生态，为客户带来独特的数据价值。
- ▶ 目前，TalkingData智能数据平台覆盖超过6.5亿/月活跃独立智能设备，客户既包括像Google、腾讯、滴滴出行等互联网企业，也包括中国银联、招商银行、欧时力、碧桂园等传统行业巨头。

关于云房数据

- ▶ 做为国内领先的独立第三方房地产大数据服务商，云房数据，**20**多年深耕于银行、税务、评估行业等领域，积累了**266**个城市、**8000**万户的房地产大数据。公司通过大数据算法建立房地产数据生态圈，为客户提供权威的房产估值服务和全面的房地产行业数据解析，帮助数百家金融机构、评估机构、政府机构、地产开发商提升风控、营销、市场研究、客户服务能力。
- ▶ 云房数据是一支由房产评估资深专家领军，房产估价师、软件工程师、数据分析师、市场研究等人员共同构建的专业团队。超过**80**人的专业数据分析团队，秉承着脚踏实地愚公移山的企业精神，致力于用数据构建真实房产世界。
- ▶ 云房数据以“数据+估值”为核心点，一点多面，为多领域提供服务。截至目前，云房数据已于**400**余家金融机构，**100**余家评估机构，**9**家税务机构，**15**家房产交易平台建立战略合作伙伴关系！





扫一扫立即访问

移动观象台

纵览行业，数据解析移动趋势





Thanks!

关注TalkingData官方微信获取最新移动数据资讯

www.talkingdata.com
