

# 今年北京写字楼新增供应要下滑近一半

原创 孙梅欣 界面新闻



作者：孙梅欣

//

线上医疗、云办公、远程教育等行业潜藏扩张机遇。

//

随着2月中上旬企业陆续复工，疫情对商业地产的影响正在逐步展现。

戴德梁行近期的报告显示，针对近期疫情对中国经济的影响，牛津经济研究院(Oxford Economics)将2020年的预测下调0.4个百分点至 5.6%。

但报告认为，是否能够达到或者超越这一数值，还要看疫情持续时间的长短，以及各地财政支持的力度。德勤(Deloitte)最近的一项调查证实显示，在接受调查的CEO中，近50%保持了本年度设定的财务目标，14%的CEO大幅调低了绩效目标。

仲量联行的报告中，也有类似的反映。在一项针对其位于北京业主的调查显示，仅有15.4%的业主认为，疫情对市场产生的是轻度及以下的影响，69.3%的业主认为影响达到“中度和显

著”，15%的业主认为疫情对市场会产生高烈度的重大影响。

尽管重点城市尚未达到全面复工，但报告初步判断，就北京写字楼市场而言，本季度乃至部分年内入市的项目预计将多有推迟，写字楼市场整体活跃度将会显著降低。

“年初预计今年北京写字楼市场的新增量约在190万平方米，但受到疫情的影响，最终的实际入市量，有可能只在120万方-100万方的水平。”戴德梁行北中国区研究部主管魏东表示，工地延期复工，民工延期返程，都会导致写字楼项目入市量的延迟。另外，由于疫情所带来的各行业增速放缓，投资方和业主方也会适时做出调整：“往年的预计量和最终实际上市量基本会有30%的浮动，但今年的差距显然会更大。”

不过，北京写字楼新增量的减少，对于市场而言，或许能够起到缓冲作用。2019年四季度的数据显示，全市甲级平均写字楼空置率为13.5%，平均租金环比下降1.5%，同比下降4.4%，为近8年来的最大降幅。

受到疫情的影响，今年北京甲级写字楼的净吸纳量将会承压。魏东认为，新增供应量的减少，能够缓解北京写字楼空置率的下行压力。

“根据早前的测算，2020年是近年北京写字楼新增供应量最大的一年，但到了2021年，上市量预计仅有30万方。现在2020年的新增量延期，对于未来两年迅速下滑的市场供应来说，起到平衡作用。”魏东表示。

疫情的广泛影响，使得不少机构参照2003年非典期间的行业数据，对未来可能造成的市场行情进行预判。

仲量联行的数据显示，2003年2-3季度北京甲级写字楼平均租金环比下降3%和4%，全年租金水平仅同比下降6%，到了2004年北京甲写平均租金录得同比出现11.2%的增长。但全市租赁活跃度大幅下降，2003年甲写净吸纳量仅4.7万平方米，仅为上年同期的37%，是2004年的24%。

2019年的数据显示，北京全市甲级写字楼租金成本已经达到21.6亿元，是2003年的21倍。虽然市场有更庞大的体量和更强的抵御风险的能力，但考虑到2019年即存在经济下行压力带来的市场波动，因此需要各方面调整应对措施分配疫情成本。

不过到目前为止，相较于商业项目出现的众多减租情况，仲量联行针对北京写字楼业主的调查显示，仅有23%的业主表示，尽管业主已经进一步下调对自身项目2020年租金和项目表

现的预期，并对项目做出调整或计划制定更为灵活的租赁策略，但仍有61%的受访业主表示，目前不考虑对现有租户给予租金的补贴或减免。

报告认为，在2019年北京甲写租赁成交中，承租面积小于1000平方米的中、小型企业占比超过50%，是办公楼需求的主要来源。而随着中小企业面临着因经营活动停滞出现的现金流压力，尤其需要针对中小微企业的定向扶持政策。

值得注意的是，尽管受疫情影响的行业广泛，但也有一些行业表现出活力。戴德梁行报告显示，医药与医疗设备，线上游戏、远程教育等互联网行业将快速发展，从而引发其扩租或新租的办公租赁需求。

“从复工之后，很多企业仍然选择居家办公的情况来看，一些‘云办公’的软件的使用率得到大幅提高。”魏东表示，例如远程医疗、在线问诊、在线教育等在内的互联网企业，因为人们普遍的隔离而出现实际受益，不排除这些企业在疫情结束后，有扩租需求。包括电商在内，现在“被迫”扩展到了老年用户群体：“就商业形态而言，社区商业、新零售等等，满足‘最后一公里’社群需要的业态，也在这一轮疫情中，展现出较大的抗风险能力。”

**未经授权 禁止转载**

[www.jiemian.com](http://www.jiemian.com)

[阅读原文](#)