



仲量聯行

研究报告

千帆竞渡

中关村办公市场格局研究报告

2020年12月 | 仲量联行研究部



目录

总览：
大中关村区域全景

03

详述：
中关村的“内循环”机制

07

结语：
限制因素与解决方案

16

总览

大中关村区域全景



大中关村区域的多元化概念

“中关村”的概念分为很多类，涵盖多种不同的地域划分、国家级政策体系、跨行政区产业园区和IT产业氛围圈等等。因此，在讨论这一概念时，我们需要对其不同内涵做出明确的理解和区分。

本报告所关注的“大中关村”是中关村及周边地区的地域范围概念，如图所示基本分为四个层级，即核心中关村区域（包括我们常说的

中关村西区）、其周边区域、上地产业园区和北清路沿线产业园区。在IT行业租户选址时，该区域的办公物业相互之间产生竞争，也存在协同互补的效应，共同构成一个IT产业生态体系，因此需要整体性研究和考量。

 大中关村区域各类办公物业共计 **400+** 栋。

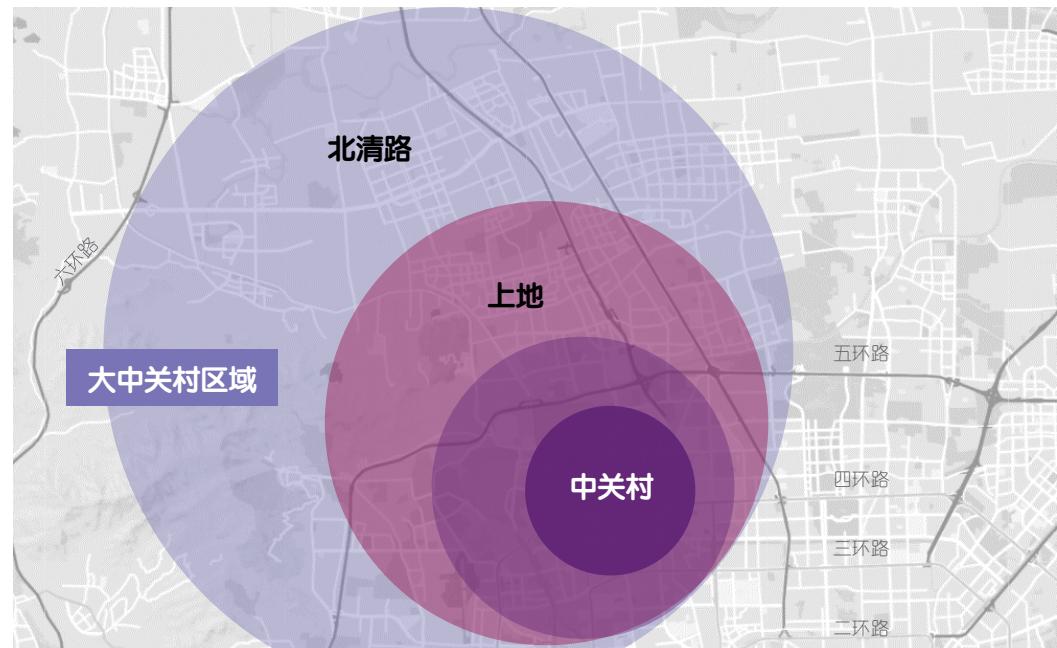
 各类办公面积总体量达 **1,500+万** 平方米。

 但是，仅 **1/3** 为达到基本办公标准的甲乙级办公楼和产业园区，其它物业和办公面积并不有效作用于市场。

 在这1/3中，甲级办公楼占比仅为 **15%**。

 中关村子市场甲级办公楼租金高居全世界第 **13** 位。

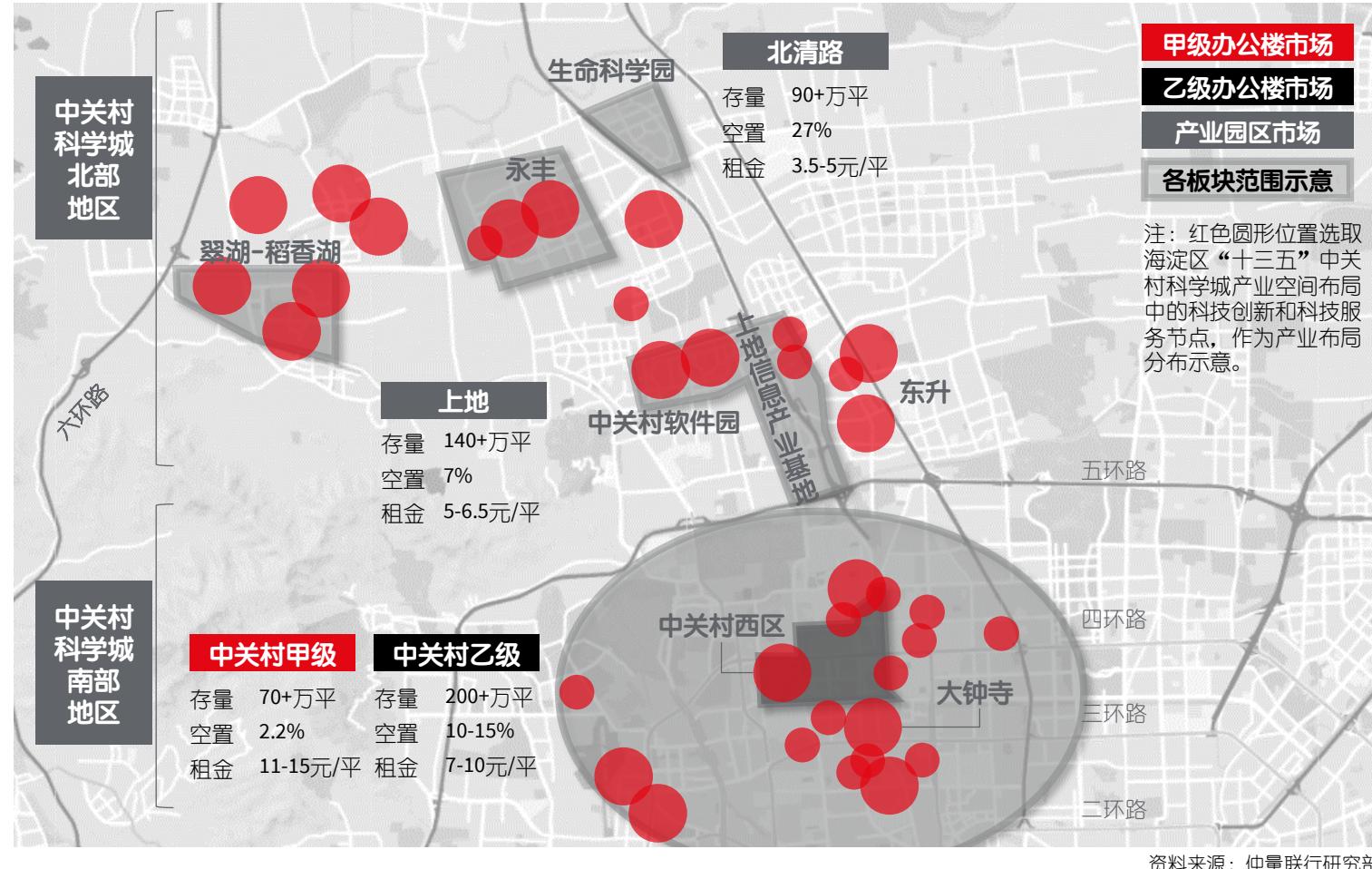
大中关村区域全景及层级示意



资料来源：仲量联行研究部

大中关村区域——当我们谈论“中关村”时，我们在谈论什么？

大中关村区域产业布局及办公租赁选择分布示意



大中关村区域物业概况：

- 符合基本现代化、标准化办公条件的物业共 **120+栋**，总建筑面积约 **500万平方米**，仅占该区域各类办公面积总量的 **1/3**，其它面积并不有效作用于租赁市场。



办公楼物业和产业园区存量大致对半而分：

- 办公楼面积约 **270万平方米**，包含10+栋甲级办公楼和40+栋乙级办公楼；
- 产业园区项目面积约 **230万平方米**，共计60+个。



中关村区域甲乙级办公楼宇租金差距较小：

- 甲级平均租金为 **12元/天**，最高可达15元/天；
- 乙级约为 **7-10元/天**；
- 由于区位和物业类型差异，产业园区租金均约为 **5-6元/天**。



该区域高品质办公楼宇需求旺盛，可租赁面积最为紧俏：

- 甲级办公楼空置率仅为 **2%**；
- 乙级办公楼空置率约为 **10%-15%**，但空置多为非标准类面积，剔除后空置率不足10%；
- 产业园区空置率约为 **15%**（上地区域仅7%）。



大中关村地区发展史



20世纪80年代

中关村的初生

中关村起源于80年代的中关村电子一条街。中关村在80年代快速发展，由1983年11家科技企业增长到1987年的148家。80年代多数科技企业集中在白石桥、海淀路和中关村路。

中关村是由政策创立、以政府政策支持为核心驱动力的办公楼市场。它是中国第一个国家级高新技术产业开发区、第一个国家自主创新示范区、第一个国家级人才特区。成熟及强有力的政策扶持体系，推动从初创企业到行业巨头等多种多样的租赁需求源源不断地涌入该区域。



2009-2012年

政策加持

2011年在十二五规划激励下，中关村软件园二期启动，区域产业层次升级。2012年国务院批复调整中关村国家自主创新示范区空间规模和布局，形成“一区十六园”跨行政区域的高端产业功能格局。中关村IT企业受益发展，并带动全市IT行业势头增长。



目前

区域现状

目前的“中关村”已经超出地理范畴，辐射全北京甚至全国。IT企业迅速发展，推动中关村区域甲级办公楼租金升至全世界第13位。目前中关村共有200多家科技企业孵化器、1490多家创投机构、500多家协会联盟等社会组织。中关村已渐渐立足于世界科技的前沿，成为北京的发展引擎。



1988年-1999年

初步发展

1988年北京市高新技术产业开发试验区获批，“中关村”正式诞生。1991年上地信息产业基地设立，后于1998年由国家科委确定为国家火炬计划上地软件园。1999年中关村软件园一期建立，中关村和上地区域获得初步发展。

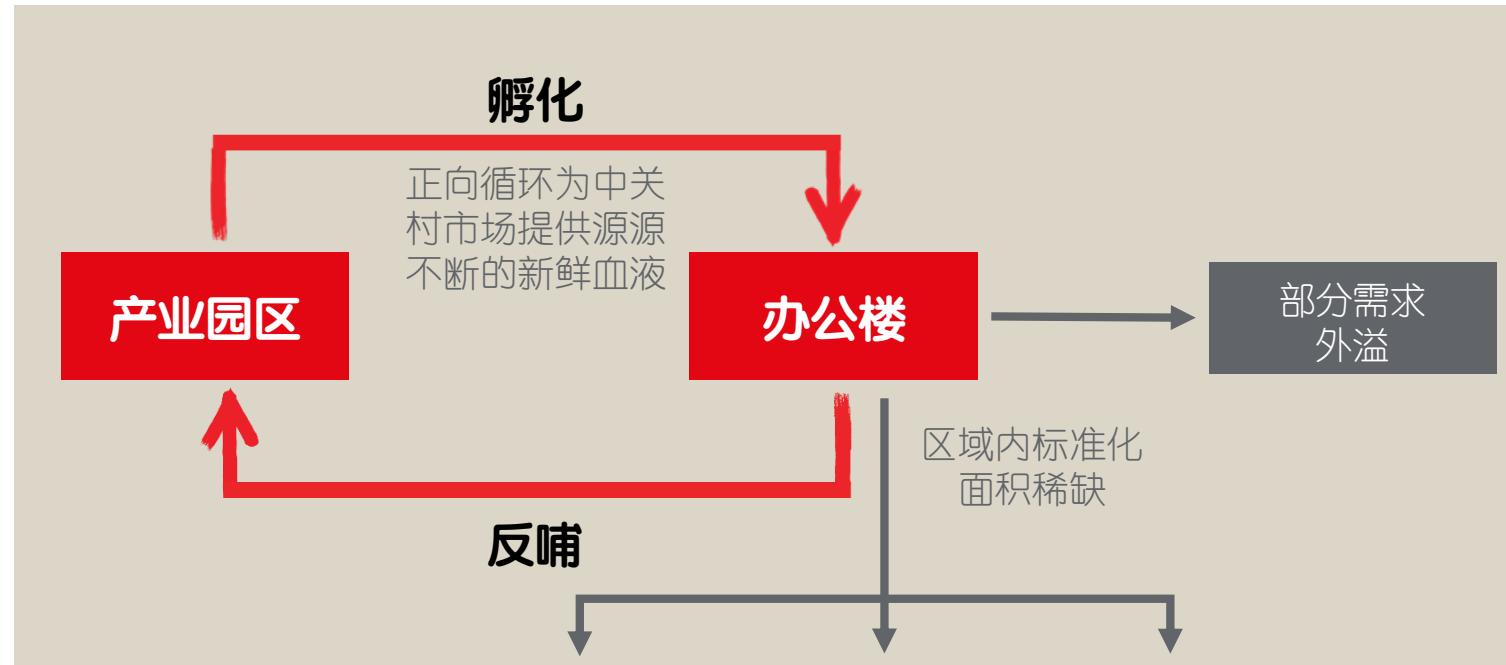
详述

中关村的“内循环”机制



大中关村区域拥有稳定的需求内核

大中关村市场的“内循环” 动态机制



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_903

大中关村区域的需求动态呈现“内循环”的市场结构——在“大众创业，万众创新”的风潮下，众多“双创”企业在产业园区中孵化、成长，随后升级进入高品质办公楼市场，并不断扩大规模、扩张办公版图；此后，其部分职能又将再次回归产业园区，如孵化新业务或建立企业总部等，反哺产业园区的物业市场和行业氛围。

这一动态循环的市场结构以中关村办公楼和上地产业园区为两个主要支点，由政策扶持的高科技创新企业为主要需求推动力，为租户提供全产业链条的办公物业产品。

办公空间不仅是企业经营和管理的场所，更是企业凝聚和发展的重要载体。这一“内循环”的市场结构能在很大程度上满足企业在不同发展阶段的办公和运营需求，与企业生命周期高度契合。这一正向循环为大中关村区域带来源源不断的潜在需求，推动市场持续兴盛发展，

