

A08 特别报道

北京 站起来



迎接十八大 记者基层行【第4期】之 CBD 写字楼

CBD 写字楼：租金涨落 看经济晴雨



9月14日,CBD核心区。 新京报记者 王嘉宁 实习生 黄月 摄



7月12日,国贸桥上,车流不断。 新京报记者 李飞 摄



9月14日,CBD核心区,已成为国际商贸中心。 新京报记者 王嘉宁 实习生 黄月 摄

9月13日晚六点半,张旭带着前来参观的记者登上柏悦酒店大堂,该酒店位于国贸桥西南角的北京银泰中心主楼66层,四围落地玻璃窗外,天色暗下来,CBD渐渐亮起来。

“万家灯火”到高楼林立

2000年,还在上学的张旭每周回家路过的大北窑桥,如今已变成了国贸桥。当时CBD刚规划发展,只有桥西北国贸、嘉里中心几栋高层写字楼,“一只手就能数清”,其他地方是老旧的宿舍和厂房。张旭说,他现在的工作地点北京银泰中心,当时是北京第一机床厂,在大北窑桥西南角,两扇紧闭的铁皮大门十分醒目。晚上,几个厂子的宿舍楼会亮起“万家灯火”。

2004年,张旭开始从事写字楼租赁工作。由于高档写字楼供应量不足,虽然还没打出名气,但正在装修的银泰中

业和金融机构。在优越的办公环境中,穿梭着西装革履的白领。张旭不由感慨:“往来无白丁”。

物以稀为贵。高档写字楼的稀缺,令当时嘉里中心的租金平均达到每天8元/㎡,出租率高达90%—97%;而一般写字楼的租金每天不过3—4元/㎡。由于租户繁多,国贸和嘉里中心经常要“挑选客人”,实力“弱”点儿的公司想要进驻不太容易。

随着CBD发展,一批高档写字楼先后开建,国贸对面的北京银泰中心、建外SOHO、LG大厦,国贸以北的财富中心等都在建设中。张旭一上班,就能看到四周的工地。

2004年底,张旭在嘉里中心工作时,嘉里中心的租户多为金融机构和国际知名咨询公司、律所等。

不过,早些年入行的老员工,至今仍记得2003年

前后“网络泡沫”破碎时,嘉里中心租户“大换血”的情景。

当时,大批的网络、IT公司撤离CBD,导致写字楼的出租率大幅下跌,但随后大批国际著名的专业服务类公司进驻,CBD区域的租户结构发生了质变。

2008年10月,银泰中心正式开幕迎租户进驻,张旭接手了华贸中心旁边的一个新写字楼项目。此时,奥运会的余热尚在,不过,赶上国际金融危机爆发,张旭和邓玲感受到了经济衰退蔓延到了北京——写字楼不好出租。

一“潮”经济 一“潮”租户

“当时一家世界500强企业从国贸中心直接搬到了四环外,这落差太大了,真让人心凉。”邓玲说。

面对经济危机的冲击,银泰中心不得不根据实际情况调整租赁策略。邓玲说,“业主和进驻企业只能

手挽手,一起扛了”。当时银泰中心写字楼的出租率仅6成左右。

2008年—2009年,新写字楼的集中放量,令高档写字楼的租赁行情更为严峻。“当时一个客户,恨不得有十个写字楼在抢。”张旭说。

据统计,到2008年第四季度,CBD写字楼平均空置率达到了35%,创下了5年来的新高。

金融公司大撤退

租户中受影响最大的是金融业,各写字楼都有一些金融公司在危机中悄然撤离或缩小租赁规模。

就在写字楼租赁行业压力重重时,2008年11月,朝阳区领导带着区里主要负责人和CBD管委会负责人多次到几个主要写字楼实地调研。

平台上演。

2012北京CBD商务节将于9月15日至22日举行,此前已举办12届,在本届商务节中,朝阳区“十大发展基地”将作为推介内容首次亮相,从CBD开始,更多的发展基地将全面铺开。

2009年初,朝阳区出台促进楼宇经济发展的奖励办法,对国际知名公司、大企业的落户给予许多奖励措施。

2009年,随着优惠政策的实施和经济危机的消退,写字楼出租率逐步恢复,CBD管委会的数据显示:2009年上半年,CBD核心区共新增进驻企业1197家;2009年底,银泰中心写字楼的出租率上升到70%以上。

“春江水暖鸭先知”

2010年春节后,邓玲注意到,银泰中心新客户的资

质普遍较好,大都是国际知名企业,而且预算充足,不再讨价还价。她意识到:“经济缓过来了”。

此外,2009年—2010年北京写字楼的放量十分平缓,令写字楼租赁市场较为稳定。2010年全年,CBD各写字楼出租率都稳定增长。

据中国宏观经济蓝皮书数据,中国经济2010年在全球经济缓慢复苏中保持了稳定增长的态势,全年经济增长率达10%左右。

“春江水暖鸭先知”,经济回暖,我们做写字楼租赁的感受很真切。”邓玲说。

2010年最后一个季度,CBD和金融街租金开始大幅上涨,CBD第四季度的租金一下就把2008年同期上涨了27%。

2011年,张旭加入了银泰中心。这一年他体会到

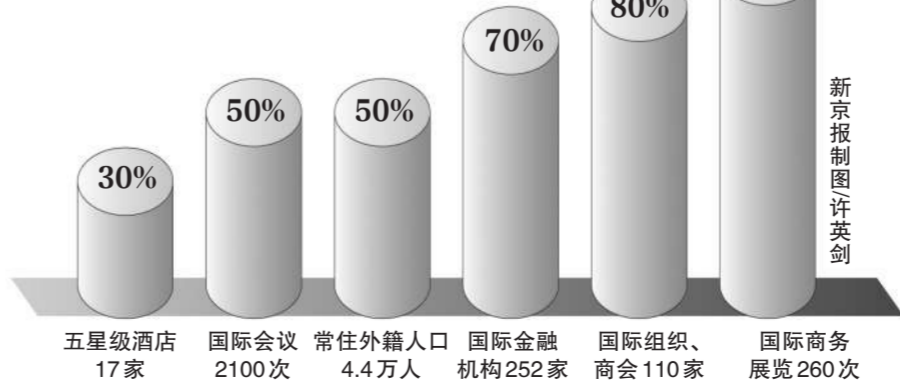
CBD租金更是凯歌高奏。

据高纬环球最新发布的《2012全球最贵写字楼排行榜》,2011年北京CBD顶级写字楼以130美元/平方英尺/年(约合25元/平方米/天)的高价,跃居全球第五位。该租金同比增长75%,是2011年全球写字楼租金增长最快的城市,比涨幅排名第二的莫斯科高出34个百分点。

这一增长持续至今。今年二季度,CBD的平均租金已经上涨至每月每平方米320.45元,涨幅达到20.57%。

即使这些世界500强企业搬走,CBD写字楼仍“一室难求”,CBD写字楼出租率并未受影响。据中原地产的监测数据,截止到7月,CBD甲级写字楼中,出租率最低的也达到了90%,而其他甲级写字楼出租率都在95%以上。

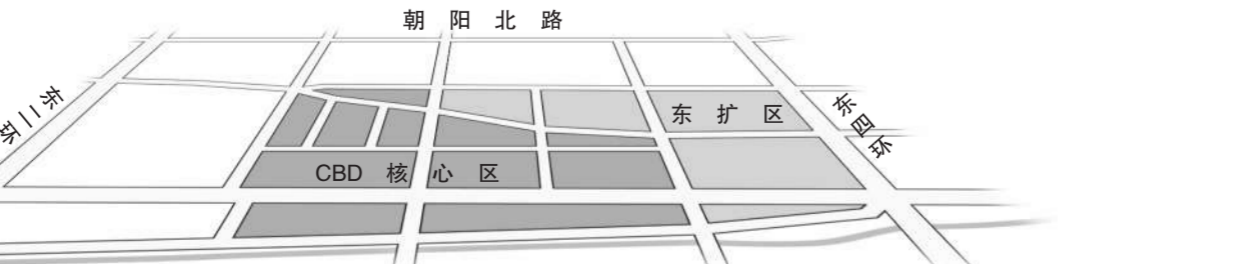
北京CBD国际商务活动等占全市的份额



Central 1993年,国务院正式批复的《北京城市总体规划》提出,“开辟具有金融、保险、信息、咨询、商业、文化和商务办公等多种服务功能的商务中心区”。

Business 截至2011年,CBD已形成以国际金融业为龙头,现代服务业为主导的产业格局,进驻企业超过24000家,其中拥有世界5000强企业超过170家,各类金融机构1000余家。

District 北京CBD地处北京市朝阳区,西起东大桥,东到东四环,北起朝阳北路,南邻通惠河。区域占地面积约7平方公里,规划建筑面积近1900万平方米。



新京报记者 孔璞 孟祥超 实习生 苏晶 CBD地区报道

我这十年

房超 北京国华置业有限公司董事长、总裁

CBD 在对的时间做了对的事

现在,许多地方政府也在大力发展新区,把市政府搬过去,投入巨资兴建商务区。但投入巨大,产出较小。不过北京CBD有其独特的地方,它不是一个硬生生造出来的东西,而是顺应当时国贸一带外商集中的状况,加以设计和引导。它是顺其自然,水到渠成地形成的。

因此,新增的供应刚好能够有不断增加的需求来支撑,供需基本是平衡的,始终处于良性增长的状态。回头看CBD的设计和理念的提出,就是在对的时间和地点做了对的事情。

2002年,华贸项目启动时,CBD刚起步两年。当时,华贸选址所在的西大望路是一片城乡接合部,西大望路只有28米宽,终日尘土飞扬。

为了准备这个项目,我到世界各国考察他们的中央商务区,其中美国洛克菲勒中心给我的印象最深,在

一百多年前,曼哈顿还是一片荒地时,设计师有魄力建一座大型的综合建筑。至今,仍充满魅力。我邀请了洛克菲勒中心区的设计师来设计华贸中心,希望在这片荒凉的城乡接合部,也建出一座符合时代对中央商务区要求的建筑。当时,工地挡板上印着我的心声:与世界同步的商圈。

华贸是个理想主义的作品,我要将最好的酒店、商业落户到这里,但和世界顶级酒店集团谈合同时,华贸还是一片扬尘的土地。对我描绘的美好前景,很多人认为太虚幻。

2002年,华贸项目启动时,CBD刚起步两年。当时,华贸选址所在的西大望路是一片城乡接合部,西大望路只有28米宽,终日尘土飞扬。

为了准备这个项目,我到世界各国考察他们的中央商务区,其中美国洛克菲勒中心给我的印象最深,在

读这十年

温晓东 北京蓝巨投资管理有限公司CEO、经济学家、2005年从香港来京发展

“近十年发展如鱼得水”

我的办公室正对着被网友戏称为“大裤衩”的央视新址,于是,每天看着这栋大楼变成了一种习惯,而它也成为我工作中的“良伴”。有时看着它入神时会想,这个快速拔地而起,又不幸遭遇意外,最后又重焕新颜的央视新址,不正是CBD甚至整个中国经济的写照?

过去十余年的快速发展,使北京CBD成为中国最有代表性的商务中心区之一,甚至有朋友说现在的北京CBD可以与香港中环CBD媲美,而未来则必定超越中环。这个快速发展阶段,恰逢中国经济增长最强劲的10年以及北京打造国际大都市的背景,无论区域竞争力、城市竞争力都使北

京CBD的发展如鱼得水。然而,就像任何事物一样,成功的背后必然有问题结伴而来。近十年来,北京CBD的快速发展使其成为香饽饽,租金费用在经济形势不甚乐观的情况下依然逆流而上,势必抬高企业运营成本;另一方面,企业员工则因为公共交通和道路压力的双重影响,或多或少地“被”影响工作效率。

更重要的是,企业面临这些问题时并无太多选择,在经济形势理想时,通过提升薪酬水平可以降低外国因素对工作人员的影响;而现在许多企业甚至因为办公成本上升需要压缩人员开支。如果任由事态发展,最后很可能出现两种结果——公司

人的签约仪式。会议室里挂着热烈庆祝签约的横幅,我俩对着空荡荡的会议室,一本正经地交换签署文件,摆姿势,握手。一个观众都没有。

华贸项目的建设很快,三年就完成了。随后,我请了香港的交通顾问公司,为华贸设计周边的公共交通。也就是说,国华置业花钱,给北京市改造交通。

我特别怀念感谢那段时间朝阳区政府给我的支持,只要对经济、对城市建设,对企业有好处的事情,他们都会批准,而且,还两次到工地开现场会,为我们的各种需求开绿灯。

华贸运营得十分顺利,目前各业态都位于同行领先地位。很多外地的代表团参观,说要花几十个亿在当地建个华贸,建筑可以照搬,但我认为,华贸不仅是一座建筑,也是我自始至终坚持的信念。

【下期预告:快递员的CBD人生】