

# 互联网行业 推动

北京写字楼市场发展

---

# 2018

戴德梁行  
写字楼 - 企业服务部发布



## BACKGROUND

### 背景

2016年习近平在网络安全和信息化工作座谈会上指出：“我国经济发展进入新常态，新常态要有新动力，互联网在这方面可以大有作为。要着力推动互联网和实体经济深度融合发展。”互联网的发展首先要追溯到移动互联网的大幅扩张，自2010年，智能手机催生出了众多APP互联网服务商后，如微信、滴滴、美团外卖、美图秀秀等互联网企业迅速崛起。在互联网带给人们众多便利的同时，我们不禁要问，互联网行业快速发展的原因是什么？互联网行业的选址需求又是什么？

本文对互联网行业迅速发展的原因、互联网企业选址偏爱的城市及原因、互联网企业分布的特点及原因进行了详细分析；同时，以调查问卷的形式对互联网企业的选址倾向、未来发展规划、不同融资阶段选址时的几大重要考量因素等问题做了详细解读，致力于从互联网租户端入手分析和总结互联网企业的选址特点与需求。最后，对北京互联网行业未来的发展方向做出了预测。

# CONTENTS

---



互联网行业迅速发展的原因

---



互联网企业青睐的城市

---



互联网企业在北京的分布

---



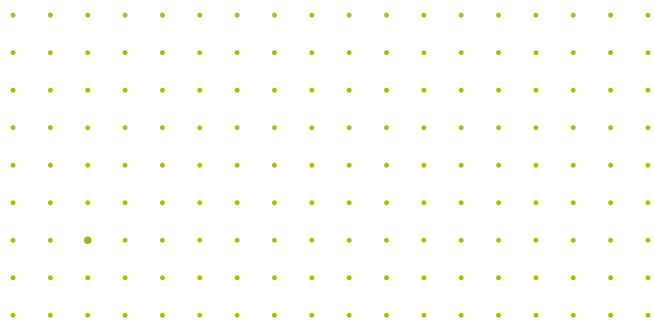
企业调查问卷结果分析

---



未来发展

---



# 互联网行业迅速发展的原因

“大众创业，万众创新”的提出使我国互联网行业迎来史无前例的发展机遇，并在如网络支付、共享经济等诸多方面取得世界领先地位。政府的政策扶持、人口红利、移动支付的快速发展和投资公司的财力支持等是促使近几年我国互联网和移动互联网行业迅速崛起的主要原因。

## 1 政府的大力扶持

在中国经济发展放缓的情况下，本届政府力图寻求新的经济增长点来推进经济新常态。2015年，李克强在政府工作报告中首次制定“互联网+”行动计划，计划中指出：“推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合，促进电子商务、工业互联网和互联网金融健康发展，引导互联网企业拓展国际市场。”同时，将“中国制造2025”和“大众创业，万众创新”作为推动产业结构调整和催生经济社会发展的新动力。2016年，李克强在达沃斯开幕式时指出：“‘中国制造2025’和‘互联网+’是不可分割的，要使中国制造向智能化的方向发展，必须依靠互联网，依靠云计算，依靠大数据，这样才能使中国200多项产量占世界第一的工业产品能够跃上新的水平。”在2018年两会后的答记者问上李克

强继续提出：“‘互联网+’不仅加出了新动能，而且它是最大的共享经济平台，为‘大众创业、万众创新’提供了广阔的舞台，推动着经济社会生活发生着深刻的变化。”“互联网+”、“中国制造2025”和“大众创业，万众创新”的提出在中国快速发展互联网行业过程中起到了积极地推动作用。同时，政府通过移动4G的普及、资费的降低、带宽的增加、基础电信设施的更新换代等措施使移动互联网得到迅猛发展。以滴滴为例，截止2018年一季度，滴滴估值已达560亿美元。滴滴在过去的五年中，将用户群体从2013年的30万人扩展到2017年的4.5亿人，这种突发性的增长带来的是大幅扩租的需求。目前该公司在中国已经租赁了超过15万平方米的办公空间。



# 2

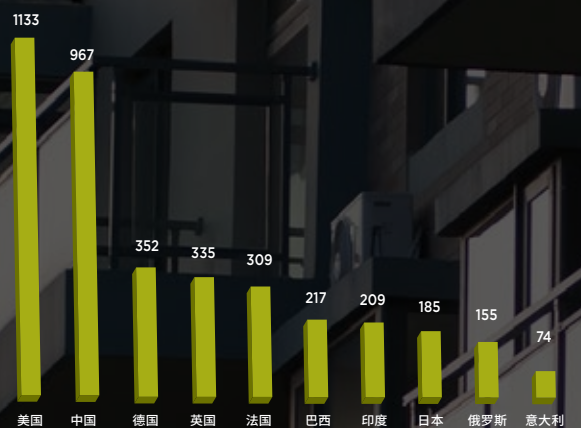
## 庞大的网民基数及较高的普及率

由于中国人口的基数众多，使得互联网企业在中国的发展速度尤其惊人。根据波士顿咨询公司、阿里研究院等联合发布的《中国互联网经济白皮书》中显示，2016年，中国以7.1亿的网民数量位居全球首位，相当于印度和美国的总和（图1），同时以高达9,670亿美元互联网消费规模仅次于美国位居第二位，是德国消费规模的2.7倍（图2）。通过中国互联网络信息中心发布的《中国互联网络发展状况统计报告》中显示，截至2017年12月，我国网民人数已达7.72亿，互联网普及率高达55.8%，较2016年提升2.6个百分点，超全球平均水平4.1个百分点。

图 1：2016 年世界互联网用户排名前十国家（亿人）

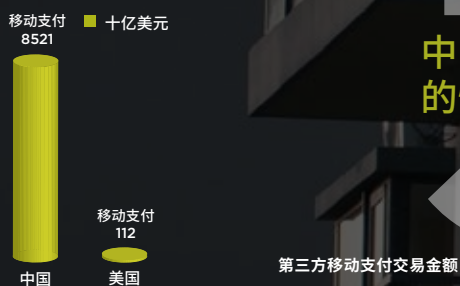


图 2：2016 年世界互联网消费排名前十国家（十亿美元）

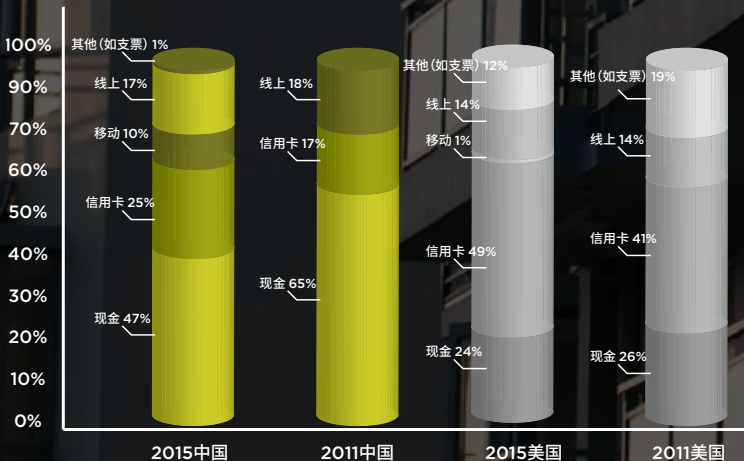


来源：CNNC/Internet Live Stats / BCG 分析 / 戴德梁行研究部

图 3：中国移动支付快速发展 2016 年整体移动支付金额已经是美国的 70 倍



移动支付在中国更多是代替了现金支付 2015 VS 2011 支付手段占比



来源：BCG 全球支付模式 / Forrester Research/eMarketer/Euromonitor Passport/BCG 分析 / 戴德梁行研究部

随着智能手机的普及、科技的快速发展以及现在生活和消费节奏的加快，快速简单的结算方式更加受客户青睐，因此移动支付已经毫无疑问地成为支付主流。根据波士顿咨询公司、阿里研究院等联合发布的《中国互联网经济白皮书》中显示，在2011年中国的移动支付兴起之前，中国的支付手段主要以现金为主，占主要交易手段的65%，而在美国则主要以信用卡为主，占主要交易手段的41%。2015年，美国信用卡依然是最受欢迎的支付方式，而中国的移动支付实现了爆发式的增长，占主要交易手段的10%，信用卡的使用比例则没有太大改变。显然，移动支付更多替代的是现金支付方式。截至2016年中国移动支付交易金额高达8.5万亿美元，已经是美国的70倍以上（图3）。移动支付的普及推动了对互联网依赖极强的新兴科技企业的发展和扩张。



## BAT 等大型互联网企业成为行业重要的投资来源

许多中国互联网企业的迅速崛起都离不开百度、阿里巴巴和腾讯 (BAT) 等投资方的支持。每个科技巨头的自身实力都非常强大。截止 2018 年一季度，BAT 的总市值达到 1.1 万亿美元，占国内全部上市企业市值的 74%，凭借其庞大的资本优势，三家企业在投资并购、技术研发、模式创新等方面为中国初创企业的蓬勃发展助力。据 CrunchBase 的数据显示，CB Insights 列举的 64 家中国独角兽企业中，48.4% 的企业曾通过 BAT 获取资金，而这里面绝大多数都是互联网企业（表 1）。

表 1：2017 年 BAT 投资的主要互联网公司

百度	投资企业	阿里巴巴	投资企业	腾讯	投资企业
D 轮	链家	战略投资	淘票票	Pre-A 轮	漫漫漫画
B+ 轮	贷车帮	战略投资	菜鸟网络	D 轮	摩拜单车
B 轮	房司令	C 轮	衣二三	D 轮	知乎
IPO 上市后	易车网	E 轮	七牛云	D 轮	好大夫在线
B+ 轮	作业盒子	D 轮	易果生鲜	C 轮	每日优鲜
B+ 轮	红手指	全资收购	大麦网	D 轮	链家
战略投资	爱奇艺	C+ 轮	美味不用等	IPO 上市后	易车网
E 轮	蜻蜓 FM	A 轮	数梦工场	战略投资	西山居
A 轮	Moboplayer	E 轮	ofo 小黄车	天使轮	大圣 Live

来源：猎云网 / 戴德梁行研究部

# 互联网企业青睐的城市

城市的功能定位、人才的储备和具备世界顶尖的高科技中心等原因促使北京成为互联网企业设立总部最多的城市。

## 北京成为最受互联网企业青睐的城市

作为中国的首都，在以全国科技创新中心为定位和政府全力推动互联网发展的大背景下，北京成为互联网企业设立总部最多的城市。根据中国互联网协会、工业和信息化部信息中心在北京联合发布的《2017年中国互联网企业Top100》中显示，有48家企业总部分布在北京，其次是上海和深圳，分别为20家和8家(图4)。同时根据网易云、IT桔子发布的《2017年互联网创业群体调查报告》中显示，28%的互联网创业企业选址于北京，其次为广东和上海，占比分别为21%和13%(图5)。不仅如此，总部分别位于杭州和深圳的阿里巴巴与腾讯近年来在北京的业务扩张也相当迅速，截止

至2017年7月底，阿里巴巴在北京的员工数也已经从2015年的7,000人增加到12,000多人，集团的18个事业部的的主要业务已经全部落地北京；腾讯自2000年进入北京后，从仅仅2,3人的办事处变成各片区中人数最多的分支机构，目前拥有员工总数已超过5,000人。根据戴德梁行数据显示，截止2018年上半年，北京的互联网企业成交租赁个数占所有成交租赁的比例高达28.6%(图6)，比值较2010年全年的12.3%上升16.3个百分点。如爱奇艺租赁永利国际中心20,000平方米的办公面积，腾讯视频新租领航科技大厦12,378平方米的办公面积(表2)。

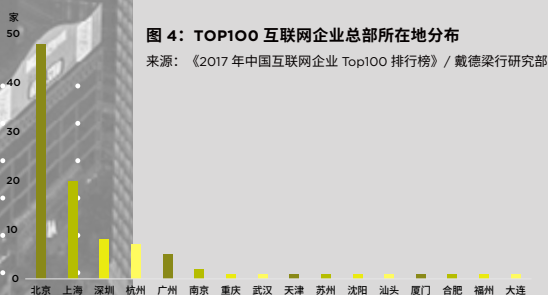
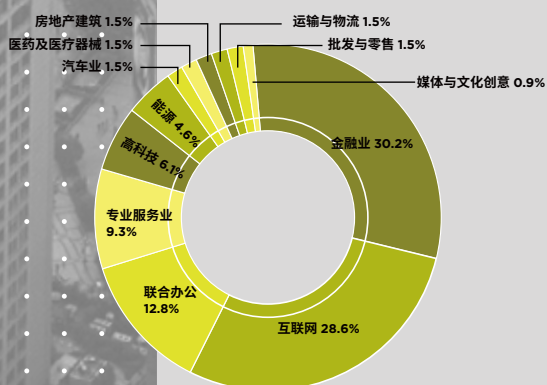
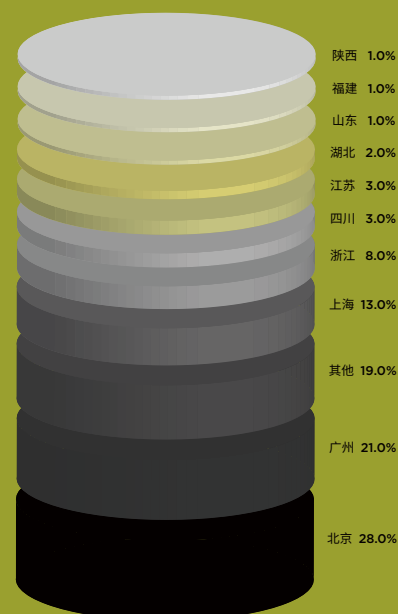


图6：2018年上半年企业租赁成交分析 - 按产业类型分



来源：戴德梁行研究部

图5：互联网创业企业倾向城市



来源：网易云/IT桔子《2017年互联网创业群体调查报告》/戴德梁行研究部

表 2：2018 年前三个季度互联网企业主要成交租赁（成交面积大于 3,000 平方米）

时间	租户名称	迁入楼宇	所在商圈	租赁类型
2018 Q1	腾讯视频	领航科技大厦	中关村	新租
2018 Q1	今日头条	紫金数码园	中关村	新租
2018 Q1	北京云视科技有限公司	大族广场	亦庄	新租
2018 Q1	人人车	融新科技中心	望京-酒仙桥	新租
2018 Q1	汇通天下G7	金隅智造工场	上地	新租
2018 Q2	旷世科技	融科资讯中心	中关村	新租
2018 Q2	今日头条	互联网金融中心	中关村	新租
2018 Q2	果壳网	国家广告创业园	中央商务区	新租
2018 Q2	猎聘网	融新科技中心	望京-酒仙桥	新租
2018 Q2	爱奇艺	永利国际中心	燕莎	新租
2018 Q2	腾讯科技有限公司	理想国际大厦	中关村	新租
2018 Q2	蜜芽网	联美大厦	其他	新租
2018 Q2	美团网	金汉王研发中心	望京-酒仙桥	新租
2018 Q2	每日优鲜	融新科技中心	望京-酒仙桥	新租
2018 Q2	水滴互助	众运大厦	望京-酒仙桥	新租
2018 Q2	界面新闻	潮驿178	其他	新租

来源：戴德梁行研究部

## 互联网企业为何偏爱北京

根据《2017 年中国互联网企业 Top100》排行榜中显示，排名前十位的互联网企业总部位于北京的就占席六位（表三）。这不由得让我们思考，为什么那么多互联网创业企业要选址北京这座千古帝都呢？我们分析原因有以下三点：

表 3：百强榜单前十名

来源：《2017 年中国互联网企业 Top100 排行榜》/ 戴德梁行研究部



排名	企业名称	总部地点
1	腾讯	深圳
2	阿里巴巴	杭州
3	百度	北京
4	京东	北京
5	网易	广州
6	新浪	北京
7	搜狐	北京
8	美团-大众点评	北京
9	携程	上海
10	奇虎360	北京



## 原因 1: 城市的功能定位

2014 年习近平为北京提出“四个中心”，即全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。北京作为全国科技创新中心的定位是：

“全球科技创新引领者、高端经济增长极、创新人才首选地、文化创新先行区和生态建设示范城。发展目标是：到 2020 年，全国科技创新中心的核心功能进一步强化，科技创新能力引领全国；到 2030 年，全国科技创新中心的核心功能更加优化，为我国跻身创新型国家前列提供有力支撑”。由此可见，在城市功能定位大方针下，北京必定成为全国科技发展的先驱和引领者。

## 原因 2: 科技人才的储备

众所周知，北京拥有众多全国顶尖的高校，无论从数量上还是质量上其他城市都无法媲美。根据教育部最近发布的普通高等教育院校列表中显示，截止 2017 年 5 月，北京拥有 92 所高等院校，位居全国第一位，武汉和广州紧跟其后，高等院校总数分别为 84 所和 83 所（图 9）。同时，北京的科研院所研究成果丰富，根据国家统计局数据显示，在 2007-2016 十年间，北京的专利受理数从 31,680 件上升到 189,129 件，占全国专利受理比重从 5.4% 上升至 5.7%，专利授权数从 14,954 件上升到 100,578 件，占全国专利授权比重从 4.9% 上升至 6.7%（图 8）。可以肯定的是，北京丰富的人才储备和具有世界水准的科研成果为互联网行业的发展奠定坚实的基础。

## 原因 3: 世界顶尖的高科技中心

具有世界科技领先地位的中关村是北京互联网企业发展迅猛的主要原因。根据中关村管委会数据显示，截止 2018 年 5 月，中关村科技企业孵化器达 200 多家，企业总数超过 2 万家，其中高新企业 1.3 万家。2018 年 1 月至 5 月，中关村平均每天新设立科技企业高达 89 家。美国商业资源公司 Expert Market Research 在最新发布第二届《2017 年度世界顶级科技城市》的报告中，研究人员采用软件工程师薪酬、成立一家企业并使之投入运营的时间、生活成本、月租价格、增长指数、创业产出和其他因素等十种指标对全球主要城市进行排名，结果显示，北京的中关村已取代了美国硅谷的地位，成为了全世界顶尖的高科技中心。

图 7：教育部发布普通高等院校数量

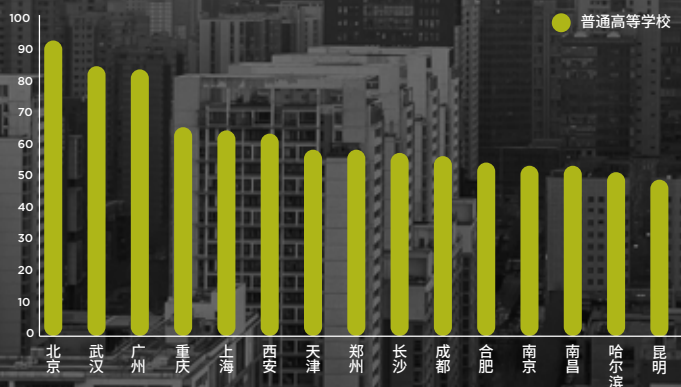
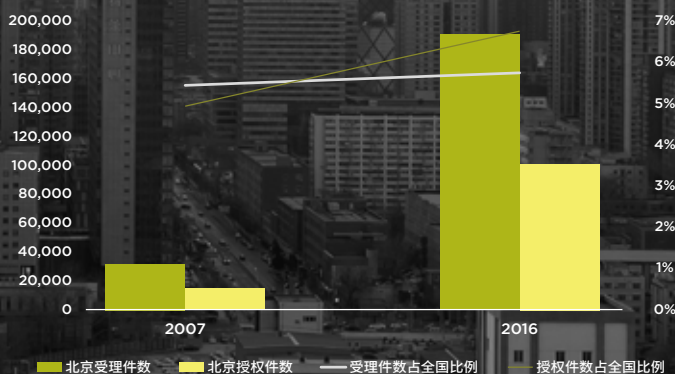


图 8：北京科研院所的专利受理与授权（2007-2016）



来源：教育部 / 国家统计局 / 戴德梁行研究部

# 互联网企业在北京的分布

随着高科技互联网行业需求的激增，上地商圈相关企业扩张愈加明显，近年来以互联网人才和企业聚集，入驻了百度外卖、豌豆荚、小米、瓜子二手车等知名互联网企业；另外，素有“中国硅谷”之称的中关村也是国内互联网企业入驻的热门之选，如今日头条、腾讯视频、去哪儿、爱奇艺等知名企业聚集于此；而以科技商务创新区定位的望京 - 酒仙桥商圈同样为互联网企业在北京的聚集地，吸引了如阿里巴巴、亚马逊、美团网、猎聘网等众多知名互联网企业入驻。

## 1. 互联网企业分布的商圈

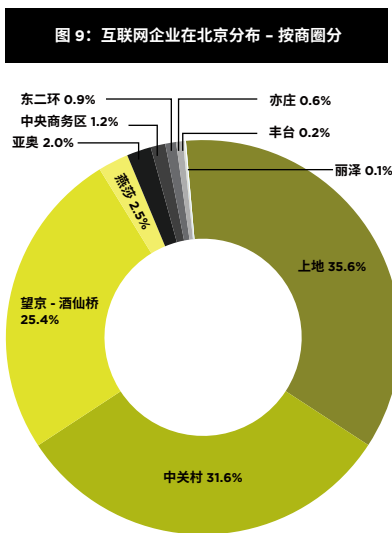
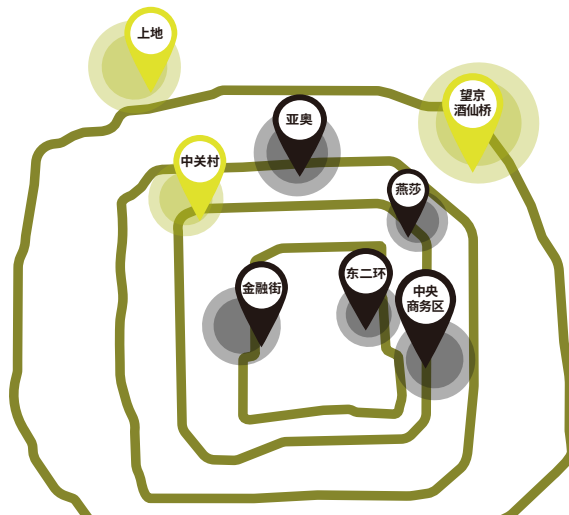


图 10：望京 - 酒仙桥、中关村与上地商圈特征



从目前互联网企业在北京分布的商圈来看，上地、中关村和望京 - 酒仙桥商圈位居全市互联网行业分布的前三名，占比分别为 35.6%、31.6% 和 25.4%（图九）。究其原因，上地商圈互联网人才和互联网企业的扎堆，有利于互联网人才流动。充足的可租赁面积和较低的市场租金早已成为诸多中关村高科技企业北扩的聚集地；拥有众多科研院所与高校的中关村商圈人才储备雄厚，产业集群无疑是以科技创新、电子信息产业、互联网和移动互联网产业等为主导；自“大望京科技商务创新区”被正式写入“十二五”规划后，随着中关村一席难求的可租赁面积和高企的租金价格，望京 - 酒仙桥商圈凭借较低的租金价格和总体的区域定位成为了互联网企业的另一个集散地，除了阿里巴巴、亚马逊等大型互联网企业，一下科技、猎聘网、美团网、人人车等知名互联网企业先后迁入望京 - 酒仙桥商圈（图十）。

## 上地商圈

上地位于中关村正北边，共有写字楼项目约 30 栋，相比中关村，上地的写字楼项目以产业园区和乙级写字楼为主，可租赁面积较多。随着高科技互联网行业需求的激增，上地商圈相关企业扩张愈加明显，如北京滴滴无限科技发展有限公司在 2017 年四季度租赁人工智能产业园 27,608 平方米的面积之后，2018 年一季度又继续新租万集空间大厦 11,000 平方米的面积。同时，产业园区近年来凭借大面积、低租金、优惠的政策、舒适的绿化环境等优越条件已越发受到企业租户的青睐。根据戴德梁行所跟踪的数据显示，2017 年，互联网企业在产业园区的成交租赁位居各行业之首，成交个数约占总成交个数的 50%（图十一）。同时，到 2020 年，北京全市预计将有约 230 万平方米的产业园区新增供应，其中 44.3% 均位于上地商圈（图十二）。考虑到互联网企业对办公空间的需求可能呈现指数级增长，未来几年，北京写字楼市场尤其是上地商圈的产业园区市场将迎来更多机遇。

## 中关村商圈

中关村商圈位于北三环至北四环之间，依托其特有的文化教育及高科技人才资源等方面的优势，一直以来是国内 IT 企业及跨国公司研发总部的首选之地。约有甲级写字楼 15 栋。主要客户包括：今日头条、腾讯视频、谷歌、搜狐、NEC、AMD 等。该区域毗邻地铁十三号线和四号线，配套设施已相当成熟。主要项目包括融科资讯中心、中国电子大厦、互联网金融中心及理想国际大厦等。

## 望京 - 酒仙桥商圈

望京 - 酒仙桥位于北京东北四环至五环之间，约有甲级写字楼 10 栋。近年来为优质客户提供了大量的高品质办公空间，承接了核心商圈中关村及 CBD 的部分外溢办公需求，目前已经形成电子、通讯业的产业集群和由新能源、生物医药、新材料、IT 电子构成的产业链。随着望京地区配套设施的进一步完善，已逐步发展为一个国际化、全方位的工作生活区。主要项目包括利星行中心、保利国际广场、颐堤港、国际电子总部等。

图 11: 互联网企业在产业园中成交租赁

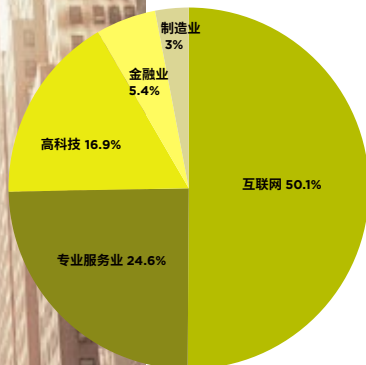
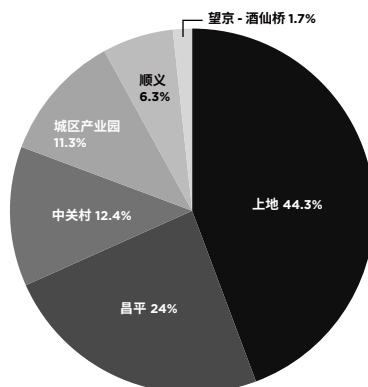


图 12: 产业园区未来供应 - 按商圈份

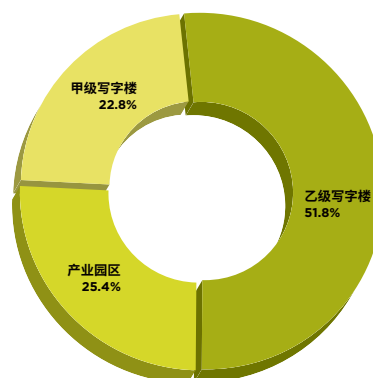


来源：戴德梁行研究部

## 2. 互联网企业分布的楼宇级别

从互联网企业目前的写字楼级别来看，51.8% 位于乙级写字楼、25.4% 位于产业园区，仅 22.8% 位于甲级写字楼（图 13）。究其原因，截止 2018 年上半年，北京全市甲级写字楼租金高达每平方米每月人民币 394.4 元，空置率仅为 7.1%，有限的可租赁面积和高额的写字楼租赁成本是对有大面积租赁需求的互联网企业的最大挑战。而产业园区全市平均租金价格仅为每月每平方米人民币 165 元，凭借其具有吸引力的租金水平、优越的政府扶持政策以及人性化服务办公平台吸引了众多大面积互联网企业入驻；而与产业园区不同的是，乙级写字楼的地理位置分布较产业园区更为核心，且租金水平仅为甲级写字楼租金价格的 70%，达每平方米每月人民币 284.2 元，因此更能获得对地位位置有要求且对租金较为敏感的互联网企业的青睐。

图 13: 互联网企业在北京分布 - 按楼宇级别分



来源：戴德梁行研究部

## 企业调查问卷结果分析

此次戴德梁行研究部以线下问卷调查的形式对互联网企业租户进行了访谈。本次调研问卷数据采集时间为 2018 年 7 月。调研数据样本来自 40 家互联网企业，发出问卷 40 份，回收有效问卷共 20 份。该问卷就目前互联网企业选址优先考虑的因素、在不同融资阶段的选址考量因素、未来选址青睐的商圈等重要指标进行了统计。在收集了问卷反馈结果后，我们进行了梳理总结，并对结果进行了分析。

### 调查问卷分析 参与调查问卷的企业类型

参与本次调查问卷的互联网企业大多为互联网服务提供商，占被调查企业的 90%，还有约 10% 的互联网数据中心企业（图 14）。从企业目前的发展阶段来看，在参与调查的企业当中大部分为成长、成熟期企业，占比高达 95%，转型调整期企业占比仅为 5%（图 15）。

图 14: 互联网公司的经营类型

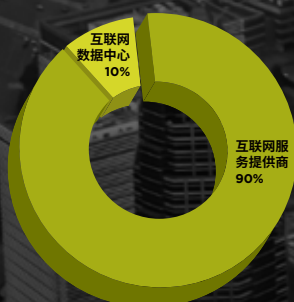


图 15: 互联网公司所处的发展阶段

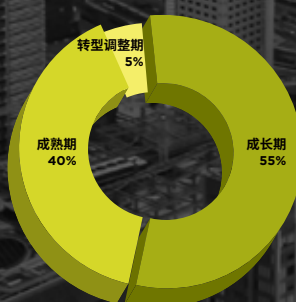
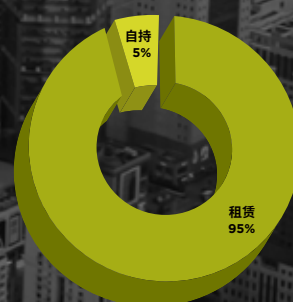


图 16: 互联网企业写字楼的办公方式

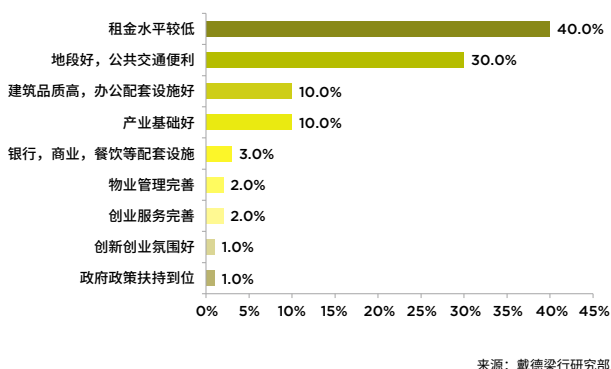


来源：戴德梁行研究部

## 目前互联网企业的办公方式

根据调查结果显示，目前互联网企业在选址办公模式时，95% 仍然会选择租赁办公，仅 5% 的企业会选择购买办公地点办公（图 16）。相比购买办公物业，租赁办公空间更能为企业节省成本。另一方面，互联网公司选择租赁而不是购买，主要原因是北京的可售办公物业项目稀少，即便互联网企业有意购买项目自用，但整体市场可供选择的项目很少。同时，由于供需失衡，业主方往往报价虚高，让成交更为困难。

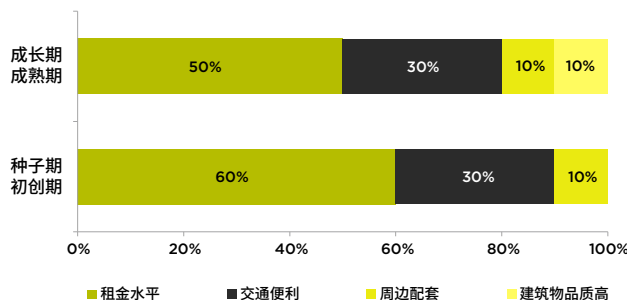
图 17：互联网企业选址考虑因素



## 互联网企业选址考量因素

调查结果显示，互联网企业将租金水平作为选址时最看中的因素，重要性占有所有因素的 40%，交通便利度和周边配套的重要性占比分别为 30% 和 10%（图 17）。其中，在只有概念尚未形成产品的种子期和初步投入市场的初创期互联网企业由于企业资金实力较弱，因此对租金价格更为敏感，在选址时的考量重要性占比高达 60%；与初创期企业不同的是，积累了足够资金的成长期和成熟期互联网企业明显有了较强的支付能力，这表现在除了注重租金价格以外，租赁楼宇的品质也成为他们考量的因素，重要性占比 10%（图 18）。归纳起来，租金水平、交通便利度、周边配套为互联网企业在选址时考虑的前三个最为重要的因素。

图 18：互联网企业在不同融资阶段的主要考虑因素



## 互联网企业未来选址青睐的办公地点和类型

正如前面的调查结果所示，由于租金水平的重要性，有 45% 的互联网企业倾向于将租金价格较低的土地作为其未来的办公地点，其次有 30% 和 20% 的互联网企业希望将中关村和望京 - 酒仙桥商圈作为未来的办公地点（图 19）。从互联网企业偏爱的办公类型上来看，产业园区类办公产品备受互联网企业青睐，喜爱度高达 70%，其次为乙级写字楼，比例达 25%（图 20）。与此同时，我们对生活配套的重要性做了调查，接受调查的互联网企业认为生活配套的前三个最重要因素分别是交通便利、员工租赁住宅便利度和周边的商业氛围（图 21）。

## 互联网企业扩张计划

根据问卷调查结果显示，在受访的 40 个互联网企业中，有 50% 的企业未来一年有扩招员工的计划，这预示着互联网企业对未来的发展潜力信心十足，而员工的增加必定对办公空间的需求将有进一步的提升（图 22）。

图 19：互联网企业选址青睐的商圈

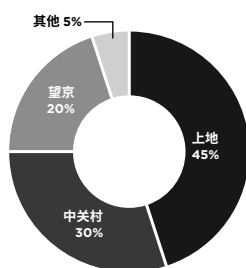


图 20：互联网企业选址青睐的办公产品

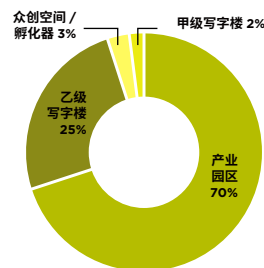


图 21：互联网企业最关注的前三名生活配套

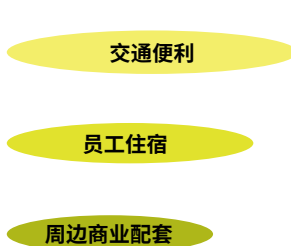
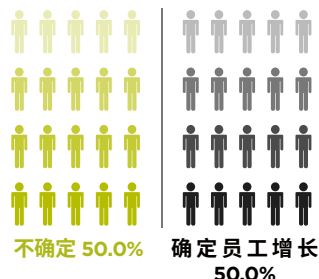


图 22：互联网企业未来一年员工扩张计划



来源：戴德梁行研究部

## 调查问卷总结

同其他行业相比，互联网行业由其自身的行业特性决定了其在办公需求方面的特殊性。不同发展阶段不同类型的互联网企业在办公选址方面的需求表现出明显的差异。

- 对互联网初创公司而言，由于这类企业开始由数位掌握核心技术或资源的骨干人员组成，初创企业注重产品研发，不注重办公形式，出于成本考虑更愿意接受民宅 / 商住两用等项目，近年兴起的联合办公 / 孵化器等产品受到部分初创企业认可，灵活的租期可阶段性的满足企业扩张员工数量需求。

- 对加速型互联网公司而言，由于其掌握了新兴科技领域的专利认证，企业价值受到资本市场认可，1-3 年时间获得从天使轮至 B 轮甚至 B+ 轮融资，企业人数几何倍数增长，每年的增加幅度可达 50%-100%。对这类公司而言，人才是互联网企业的首要考虑因素，办公选址决定企业如何招募人才、留住人才，因此互联网在选址过程中重点考虑骨干员工的通勤时间、基础员工的住宿成本是否可控，因此与上地、回龙观及天通苑的强关联区域是科技创新企业的选址半径。同时，企业快速发展扩张过程中对于充足的可扩租面积需求强烈，企业注重员工



交流及内容沟通效率，但现实往往出现企业创立初期由于费用紧张，在核心区域租赁相对较小的办公面积，企业发展壮大后在同区域没有可以满足企业面积需求的完整面积，被迫分散在数座办公楼宇内，降低沟通效率、加大沟通成本。此外，互联网企业的产品设计及运营依托于互联网，因此对于互联网的稳定性及信息流通的安全性作为最重要的考虑因素，通常进驻写字楼项目时要求在楼宇内开通 2G 以上与电信运营商直线联通的专线网络。

- 加速型互联网企业工作节奏灵活，员工晚到晚走是这类企业灵活办公的一种体现，企业更愿意员工将更多的个人时间留在公司，以期为公司创造更多的附加价值。企业加速发展过程中虽然有资本市场的投资，但是仍然需要有效控制成本，不愿接受标准办公的加时空调费成本，因此企业可以根据自身需求灵活控制的空调系统或可以由企业自行加装空调系统的项目受到更多的认同，VRV 空调系统对这一工作模式更加适用。

- 以内容驱动型的互联网公司在其进入到加速阶段后，需要更多的市场认同度，选址办公地址过程中对于项目中的龙头企业依附度较高。这类公司需要更多的员工及公司之间的横向交流，如公共区域企业宣传展示、大厦内部基础员工圈层的活动可帮助提升员工对于企业价值的认同，管理层的圈层活动更是作为上升期的企业和楼内明星企业之间平等对话的良机，诸如此类的共享活动可有效提升企业的价值，企业认同此类服务为楼宇的加分项，甚至有部分企业愿意为提供此类服务项目支付更多的租金。



● 对达到一定规模效应以后的互联网公司而言，需要着重考虑员工招募与流失问题。由于大型互联网公司多为区域利税大户，因此通常可获得区域内的政策扶持和补贴，在此前提下，企业可依据自身需求量身定制办公产品，避免企业迁址产生的员工流失。举例而言，当百度囿于企业规模的扩大不得不搬迁时，其在搬迁选址上地时的考量正是因上地的地理位置距回龙观、天通苑等区域较近，轨道交通便利等因素。此外，大型互联网公司经常会有新成立的项目部门，除在其办公区域内解决需求以外，周边 3 公里半径内的写字楼产品是重点考虑项目，如何减少项目团队与其他团队及总公司沟通的时间成本是重要考量因素。互联网公司新项目选址中也会考虑一定的行业聚合度，如百度糯米项目组成立之初是唯一一个不在海淀区域的项目组，选址望京区域主要考虑的因素是电商行业的大公司在此区域已经形成聚合效应，如美团、58 同城等均在望京区域设立总公司。

## 未来发展

2019 年，国内经济将继续稳中向好。在党的十九大和两会报告中提出的对互联网、共享经济、大数据、人工智能等方面的发展和致力于建设网络强国所作出的重大战略部署，将持续推动我国互联网行业快速发展。得益于中国政府对科技创新的高度重视，科技创新行业预计将继续加快发展步伐，而北京在中国高科技领航者的道路上将继续快速前行。未来，在互联网企业快速发展的推动下，将有更多的新互联网领域出现，而中关村、望京和上地作为北京科技创新、互联网企业的集散地，将会迎来更多的发展机遇和就业空间。

## 戴德梁行北中国区业务联系人：



### 王盛

戴德梁行大中华区副总裁  
sean.s.wang@cushwake.com



### 严区海

戴德梁行北中国区  
写字楼 - 企业服务部主管  
charles.qh.yan@cushwake.com

本报告由戴德梁行北中国区研究部高级经理霍妍撰写，写字楼 - 企业服务部主管严区海及研究部主管魏东统筹，市场营销与传播部共同合作完成。

### 免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。



更多资讯，关注戴德梁行官方微信