

聚光灯下

实探北京写字楼：金融街部分区域空置半年 租金降五成

■本报记者 向炎涛 矫 月

随着疫情逐步得到控制，复工复产深入推进，写字楼市场也正等待回暖。近日，《证券日报》记者实地走访北京数个商业区发现，不少写字楼处于空置状态；同时，为了吸引客户，多处写字楼采取降价策略。

北京金融街某中介人士向《证券日报》记者透露：“目前，金融街区域写字楼报价基本在每平方米每天12元至15元左右，且还可以议价；而去年报价多在每平方米每天20元以上。”

此外，记者还赶到了位于朝阳门的银河soho查看写字楼情况，从现场可以看到附近一处中介门口挂出了多个周边特价写字楼房源，价格低至每平方米每天3元。

金融街写字楼降价 部分区域空置半年

据商业地产服务公司世邦魏理仕发布的《2020年二季度北京房地产市场回顾及展望》报告显示，受疫情影响，二季度北京优质写字楼市场净吸纳量为-38700平方米，这已是连续两个季度为负值；同时，优质写字楼整体空置率上升至15.5%，为2010年三季度以来最高值。写字楼租金报价也在二季度加速下跌至每月每平方米420.5元，环比下降1.2%。

北京的写字楼按照区域不同，价格有着明显差距，而金融街无疑处于写字楼市场第一梯队。《证券日报》记者跟随一位金融街中介人士前往金融街某大厦一个400平方米左右的办公区，该中介人士称：“该房源已空置了半年时间，业主着急出租，目前报价每平方米每天10元，而去年报价在每平方米每天18元至20元，租金降幅50%。”

“对于小业主来说，写字楼主要用于投资，空一天就得交一天物业费，又没有收入进账，所以他们比较着急，会愿意以低价先租出去以获得现金流。而开发商业主相对没那么着急，但租金水平也在下降。”上述中介人士告诉记者，受疫情和经济形势影响，金融街区域部分办公室空置时间长达半年甚至更长时间，所以有比较大的议价空间，房源的选择余地也较大。

而一些更具性价比的区域则成为更多中小企业的选择。该中介告诉记者：“以金融街为例，这两年有很多中小客户都搬离金融街，有些去了丰台区的丽泽商务区，因为丽泽商务区给的优惠很足，目前大量



曾梦/制图

的办公室在每平方米每天4元至5元，且免租期长，有的可以达近一年时间。”

“金融街具有选址的不可替代性，租户流失少，空置率整体还很低；丽泽吸引的主要是后台型的部门，而且是在主要商务区以外的区位办公需求的整合，楼宇品质升级需求为主，相比其他区位，丽泽性价比更高。”世邦魏理仕华北区研究部主管孙祖天对《证券日报》记者表示。

报告显示，随着租赁活跃度的回升，前期受抑制的需求在今年第二季度逐步放量，但市场持续出现金融、专业服务及消费服务等企业退租或缩面，以及企业整合到自用楼宇或总部的现象。在持续严控疫情的影响下，腾退面积消化遇阻，导致本季度全市净吸纳量连续第二个季度为负值。

而在可租面积增加、疫后市场需求仍待继续修复的情况下，写字楼租金水平也持续下滑。报告显示，二季度租金报价跌至每月每平方米420.5元，环比下降1.2%。下半年，将有70.8万平方米的新增供应集中入市，在进一步激发搬迁升级需求的同时，预计短期内上升的空置率仍将将对租金保持下行压力。

北京房地产商会会长梨乃超对《证券日报》记者表示，在供大于求的时候，有的写字楼受冲击比较大，这就导致写字楼采取降价措施，希望能通过低价格吸引客户。另外，有一些位置比较好的写字楼，在此前一直满员，而现在空置下来，也会导致客户重新选择性性价比更高的写字楼，种种因素将导致写字楼之间的竞争越来越激烈，而写字楼之间的价格战也拉

开序幕。

写字楼首先要“活下去” 年底或迎恢复性增长

据报告显示，在供应端，受疫情防控影响，部分新项目延期入市，上半年北京写字楼总新增供应量为12.1万平方米。在需求端，整体需求除以续租为主外，搬迁需求特别是同区或邻近区域间的升级需求尤为凸显；二季度北京甲级写字楼净吸纳量为19400平方米，率先转正；但乙级写字楼仍出现较多的非传统金融、专业服务及消费服务等企业的退租和缩减面积案例。

“上半年的负吸纳量主要是疫情导致租赁活动无法顺利推进造成的，随着下半年疫情得到控制，防控常态化，需求会逐步释放，有助提振市场信心。”孙祖天表示。

孙祖天告诉记者，北京的写字楼市场在2008年奥运会期间经历过一段时间的空置高峰，之后一直处于空置率极低，甚至供不应求的状态，近两年因为供应放量加上疫情导致的需求停滞，短期推高了空置率。不过，太低的空置率会限制市场活动，现在租户有更多选择，便于租户的搬迁和扩租计划实施。

原诺嘉找房首席分析师陈雷认为，北京的写字楼空置率最近几年一直处于一个高位，最近两年几个大因素叠加，使得北京商办市场更加艰难。

“首先是，2017年的房地产市场调控加码，北京的商办市场也间接受到影响；其次是，整体经济环境的下行，使得商办市场一直艰难经营，难以回

暖；再次是，北京城市规划建设的战略性调整，北京市政府搬迁至通州，部分产业资源转移环京，部分企业支持雄安新区，导致北京商办需求分散，空置率提升；最后是，整体经济下行压力加大，不少企业寻求更加低成本的城市。”陈雷称。

“北京是首都，也是经济晴雨表，写字楼市场的复苏要看疫情的控制情况。”梨乃超表示，写字楼的资金压力很大。写字楼是个重资产的产业，大部分写字楼都是通过融资而来，需要大量的利息和借贷。同时，写字楼还需要维修设备、电梯老化、需要支付水电费等，可以说写字楼的运营成本花费较大。

梨乃超认为，写字楼目前最主要的就是活下去，建一座写字楼要花费数十亿元，大部分商家采取抵押贷款的方式建楼，一旦没有了租金收入，再加上金融机构没有延期还款优惠政策的话，那么，写字楼要想活下去还是有难度的。

“要想活下去，写字楼需要一个长期规划，开源节流。练好内功，如提高品质，有些写字楼在空置期间会装修，提高写字楼的形象，也有写字楼会提供更好的服务，吸引客户。此外，写字楼还需要紧跟国家政策，如吸引国家给予优惠政策的产业入驻；还可以向数字中心端口等方式调整结构；在价格方面，可以推优惠政策，延长租期，签2年、3年或5年等不同的客户给出不同的租金优惠，锁定客户。”梨乃超表示。

梨乃超认为，写字楼在10月底、11月初也许会迎来一波增长。“不过，要想完全恢复，仍需看疫情的防控情况，这可能需要很长的时间。”

网约车市场供需回暖 滴滴称暂无上市融资计划

■本报记者 李 正

“最近叫车的订单数量已经恢复到去年年底的水平，刚才我还打算先歇会去吃个午饭呢，没想到一个订单还没结束，已经提示我去下一个地点接乘客了。”北京市某网约车平台司机郑师傅对《证券日报》记者说。

作为网约车市场的需求方，市民刘先生在接受《证券日报》记者采访时表示，最近通过网约车软件叫车经常会遇到等待时间比较长的情况，总体比之前叫车难了。

虽然2018年以来，市场多次出现过滴滴计划IPO的传闻和猜测，但是7月28日滴滴方面对《证券日报》记者回应称，IPO融资不是滴滴当前最优先的事项，公司目前暂无相关计划。

网约车业务 整体恢复相对较好

网约车司机郑师傅在接受《证券日报》记者采访时表示，今年7月份以来，随着居民外出频率的明显回升，网约车需求也在逐步增长，每天接单量明显增多，甚至出现忙得顾不上吃饭的情况。

而作为乘客的市民刘先生则对记者表示，近段时间，通过网约车软件叫车经常会遇到约车困难、等待时间过长的情况，总体比之前叫车更难了。

“现在的网约车防护措施可圈可点，比如安装隔离保护膜，建议乘客坐后面开窗通风，司机全程佩戴口罩等，防护措施很到位，万一遇到问题，也可以有很强的追溯性，所以虽然偶尔乘坐网约车，但是每次坐车还是很安心的。”刘先生进一步表示，希望网约车平台在防疫问题上不要松懈的同时，能够提高调度能力，价格上有更多优惠更好。

中国互联网络信息中心(CNNIC)发布的第45次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至2020年3月份，我国网约车用户规模达3.62亿，占网民整体的40.1%。受疫情影响，部分城市暂停了网约车运营服务。在疫区城市，公共交通工具停运，多家网约车平台组织司机为医生病患接送和特殊服务保障提供运力支持。中长期来看，网约车用户规模将会恢复性增长。

网约车平台滴滴方面对《证券日报》记者表示，在持续落实防疫措施的同时，

滴滴在2月份至5月份推出了三期“复工复产计划”，助力社会复工复产，复苏消费，帮助司机师傅恢复被疫情严重影响收入。目前网约车业务整体恢复程度相对较好，已经基本达到去年同期水平。

“滴滴平台现在有1166万网约车司机、近18万名代驾师傅、6000名两轮车运维师傅。围绕生态有3000多家汽车租赁公司，产业链上下游拉动600余万个相关就业，共带动了1826万个就业机会。”滴滴方面人士对记者说道。

滴滴计划三年 为退役军人提供10万就业岗位

据悉，为激励互联网平台创造更多灵活就业岗位，国常会近日提出，要求各地区、各部门对移动出行、线上教育培训、在线医疗等新就业形态实行包容审慎监管。

国际新经济研究院经济行为与中国政策研究中心主任郑磊博士对《证券日报》记者表示，包容审慎监管主要是针对互联网平台整个业态而言。

“互联网行业丰富了服务业的深度和广度，提供了更多就业机会，而且仍有许多商业模式创新可以探索，很适合当下再次提出的大众创业、万众创新精神。对于网约车行业来说，由于这个行业前期发展存在不少问题，监管层面基本已经掌握了重点和关键环节，所以需要从从业者和企业严格遵守安全底线，具备相应的安全管理和持续服务能力，在此基础上，是可以扩大发展规模的。”郑磊进一步表示，目前网约车行业处于比较均衡的发展状态，通过扩大运营规模，可以容纳更多的就业岗位，同时，对于一些有持续经营和安全管理的企业，可以帮助其通过资本市场融资继续做大。

在谈及激励互联网平台创造更多就业岗位的问题时，滴滴方面表示，疫情期间，在交通运输部、国家发改委、人社部等多个相关部委指导和帮助下，平台想了很多办法去保就业、保民生。比如今年与退役军人事务部签署了就业合作协议，为退役军人提供超过1.5万个就业机会，后续计划在三年内为退伍军人提供10万个以上的岗位，让退役军人有更好的就业渠道。

此外，滴滴还将新增技术、行政、运营和数据分析等工作岗位，帮助当地稳定就业，恢复经济。

拥抱新基建 神州数码携手IBM、红帽 助力企业混合云转型

■本报记者 许 洁

当下，数字化转型已成为现代企业发展的必经之路，实现企业云转型，无疑是企业数字化转型过程中必须要跨出的关键一步。那么，如何在数字化转型时代，推动现有基础设施的数字化改造与升级？

7月27日，神州数码集团董事长兼总裁郭为、IBM大中华区首席执行官包卓蓝(Alain C. Benichou)与红帽(Red Hat)全球副总裁兼大中华区总裁曹衡康给出了他们的答案。

三强联手 推动企业混合云转型

IBM大中华区CEO包卓蓝表示：“企业需要快速适应疫情带来的新常态。IBM和红帽打造的开放、安全的混合云平台正是此刻能够帮助企业获得速度、安全、灵活与经济效益，实现持续创新的最佳平台。混合云是IBM继主机、服务和中间件三大平台之后的又一个更为长久的技术平台。”

相比IBM对于创新的引领，红帽继续根植开源与开放的基因。红帽全球副总裁兼大中华区总裁曹衡康表示：“红帽在混合云领域深耕8年，开放混合云的愿景正在逐渐成为现实。从技术发展趋势来看，OpenShift是云战略的基础，能够让客户更加高效、灵活的管理混合云和多云部署，把选择权和控制权完全交给企业用户。”

“从开放生态的角度来看，红帽在中国拥有3000多家合作伙伴。IBM是扩展和加速红帽未来的理想合作伙伴，双方一直在携手合作，加速混合多云的落地；而神州数码是中国优秀的云及数字化服务商，拥有对中国行业、企业市场的深刻理解和覆盖，能够让更多的企业用户使用到开放创新的技术。”曹衡康表示。

对于IBM、红帽与神州数码三者之间的合作，包卓蓝表示：“红帽的技术能力非常强，而神州数码毫无疑问是整个生态系统强有力的公司。神州数码、红帽和IBM这三家企业强强联合，最终一

定能够实现开放、安全和成功的目标。”

云和开源技术 为新基建插上翅膀

5G、新基建的迅猛发展加速了企业云转型、数字化转型的需求，也给了曾经犹疑的企业一个确定的答案，但如何打造一个安全、经济的混合云平台，构建敏捷、灵活、开放的基础设施构架，重构IT基础设施、重塑基于数据和知识的核心竞争力，是企业面临云转型及数字化创新过程中亟须解决的难题。

对此，神州数码集团董事长兼总裁郭为表示，随着云计算的快速发展，开源技术正引领整个信息技术产业的发展格局，也为神州数码推动企业数字化转型及数字经济创新实践提供了更多的内容和思路。今天，云和开源技术已成为企业数字化转型的催化剂，正在帮助企业内外部形成良性的连接和互动，以实现在快速变化的市场场景下的持续迭代。

面对“新基建”的历史机遇，我们非常振奋，因为神州数码正在努力做的事情就是帮助中国的各行各业去完成新基建，实现数字时代下的价值重构，比如在信息基础设施方面，神州数码正在与很多城市合作，共建基于大数据和人工智能的超级云计算中心。在融合基础设施方面，神州数码正在助力传统产业化升级，从而推动智能制造、智能物流、智慧城市等方面的发展，我们以城市和农村为最广泛的场景，同生态合作伙伴一起开展融合的创新。”郭为对《证券日报》记者表示。

在这样的背景下，神州数码始终坚定向云和数字化方向展开布局。一方面，神州数码持续坚持自主创新，在服务企业数字化转型的过程中，积累了丰富的产品、方案，构建起全栈云服务的能力。另一方面，神州数码正在携手合作伙伴加速构建一个全新的数字产业和技术生态，为广大中国企业客户提供多样化的一站式云资源、上云服务与数字化转型服务，最终实现包括客户、合作伙伴在内的价值共赢。

郭为表示：“这样的过程中，云原生生态将发挥巨大的作用。因此，继续深化布局，拓宽领域，打造核心的云服务能力，并进一步做强，做大数字化生态是非常重要的。”

宁夏证监局局长马伟： “三管齐下”推动新三板企业进军精选层

■本报记者 李立平

7月27日，新三板市场迎来了重要的历史时刻，精选层正式敲钟开市，首批32家晋层企业挂牌交易。其中，宁夏新三板挂牌企业凯添燃气(831010)率先通过辅导验收、受理问询、审批过会等阶段大考，成为全国首批在新三板精选层挂牌的企业，也是宁夏首家新三板精选层挂牌企业。

宁夏证监局局长马伟在接受《证券日报》记者采访时表示，宁夏证监局在推动宁夏资本市场发展，推动新三板企业进军精选层方面，可谓“三管齐下”，寓监管于服务之中，积极作为，确保新三板深化改革举措落实落地。

打通企业成长壮大市场通道

7月27日，全国股转公司在北京举行新三板精选层设立暨首批企业晋层仪式，并在宁夏银川等地设立分会场。马伟对《证券日报》记者表示，这标志着我国新三板市场改革举措顺利落地实施，成为多层次资本市场发展的又一个新的里程碑。“精选层门槛相对较低，覆盖的企业更广；设有4套入层标准，对中小企业更具有包容性；引入了公开发行制度，满足了企业高效融资需求；符合法律规定上市条件的企业，可以直接向交易所申请转板上市。”

马伟表示，为贯彻落实好党中央、国务院关于深化金融供给侧结构性改革的要求，证监会全面深化资本市场改革，重点推进注册制改革措施。在科创板改革并成功试点注册

制基础上，相继开启了新三板深化改革和创业板改革并试点注册制，对精准服务民营经济和中小企业创新发展，打通企业成长壮大市场通道，发挥多层次资本市场功能起着至关重要的作用。

“此次新三板深化改革为宁夏推动企业挂牌上市，扩大直接融资提供了新的机遇。”马伟向《证券日报》记者介绍，“目前，我区共有新三板挂牌公司49家，其中创新层企业6家。进入精选层，不仅能够融到发展所需资金，为企业进一步发展壮大提供保障，也为有意向且符合条件的企业增加了一条上市的路径。”

寓监管于服务之中

今年年初，为切实贯彻落实新三板深化改革的任务要求，宁夏证监局主动作为，积极推进。“随着新三板精选层相关政策的陆续出台，宁夏证监局第一时间启动精选层辅导备案工作，比照创新层、精选层的标准要求，对所有挂牌公司进行了全面摸底，鼓励满足条件且有意愿的公司积极申报。”马伟对《证券日报》记者表示。

据《证券日报》记者了解，在宁夏疫情基本控制后，马伟带队调研了辖区凯添燃气、骏华农牧等3家挂牌企业，深入了解企业经营情况及融资需求，就公司下一步拟申报精选层给予指导，要求公司坚定信心，规范发展，用好新三板改革红利。“我们加大服务力度，最大限度压缩业务办理时间，高效开展辅导验收，使凯添燃气顺利进入全国股转系统首批审核批次。”马伟

表示，“此外，我们还联合自治区地方金融监管局、全国股转系统等利用钉钉网、腾讯会议等开展线上培训，帮助企业提升对新三板改革的认识，对标自身树立发展的目标和决心。”

谈及凯添燃气跻身首批32家精选层企业，马伟感慨道：“这是中国证监会大力支持和自治区党委政府对企业挂牌上市工作高度重视的结果，是宁夏证监局、自治区地方金融监管局等政府各相关部门通力合作的结果。凯添燃气挂牌精选层不仅自身获得了更便捷的融资平台、更广阔的发展空间，更重要的是必将发挥示范引领作用，带动宁夏更多的优质挂牌企业转变理念、增强信心，借助资本市场扩大融资，实现跨越式发展。”

因地制宜三管齐下

当《证券日报》记者问及宁夏证监局在推动宁夏资本市场发展方面做了哪些工作时，马伟表示，“多年来，宁夏证监局高度重视资本市场发展工作，针对宁夏资本市场发展缓慢，一些企业对上市认识不清、意愿不强等现状，多措并举，强基固本。”马伟说到，一是加强培训宣传，二是加强指导帮助，三是加强协作。在培训宣传方面。2016年以来，先后组织辖区后备上市企业召开6场IPO专题工作会议，邀请证券交易所和行业专家解读企业上市相关政策，宣传上市对企业发展的重要意义，普及企业上市的条件及流程。特别是宣传证监会支持西部地区发展与脱贫攻