JLL
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。

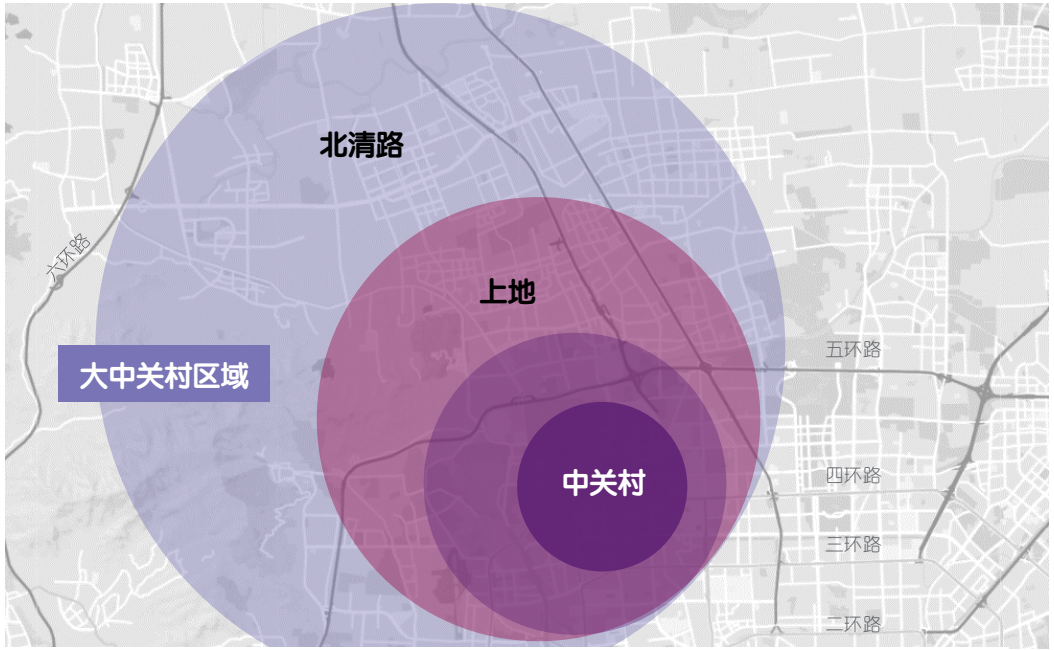
各类办公面积总体量达 **1,500+万** 平方米。

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。

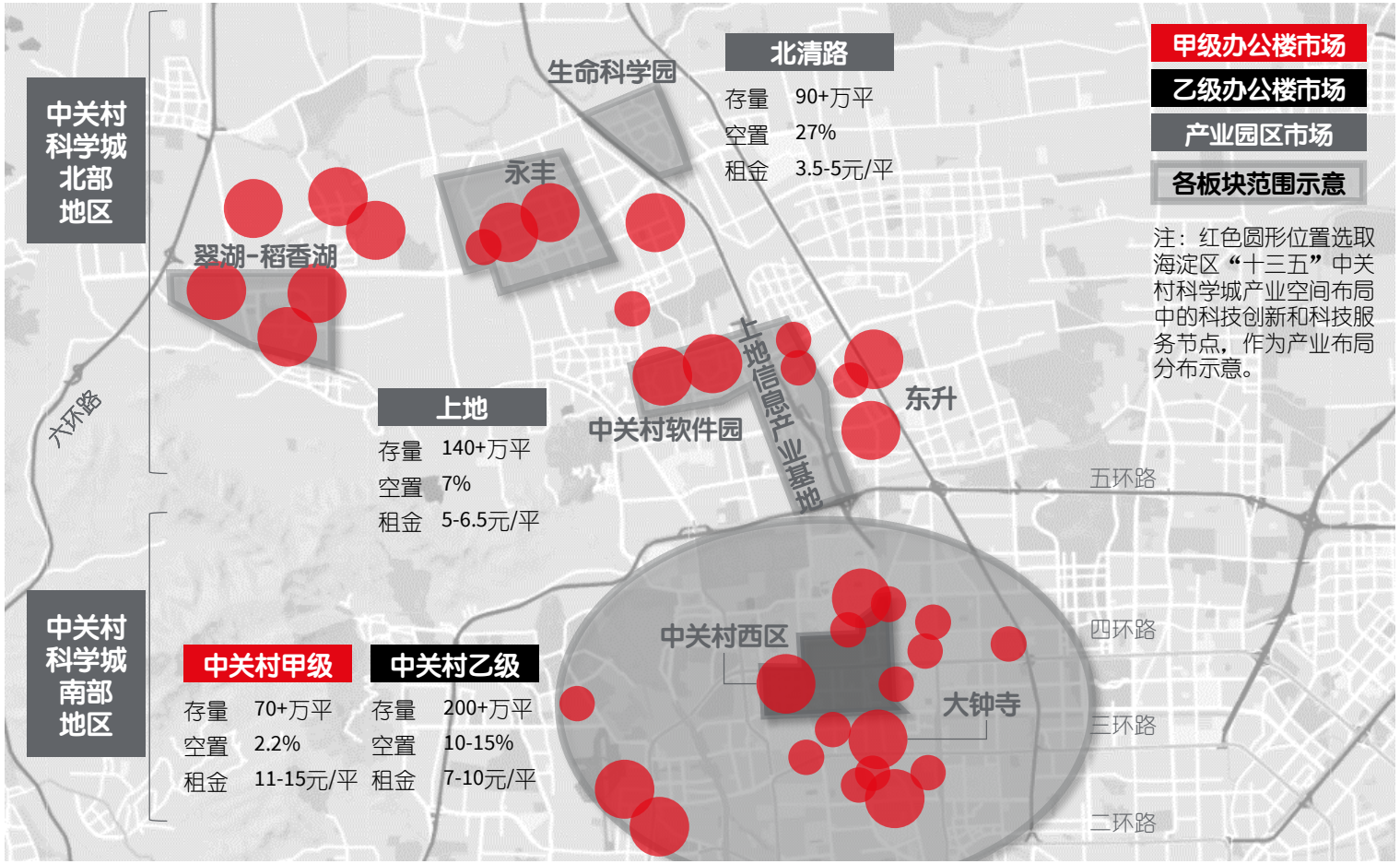
大中关村区域全景及层级示意



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



资料来源：仲量联行研究部

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。

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。

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。

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子市场。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。

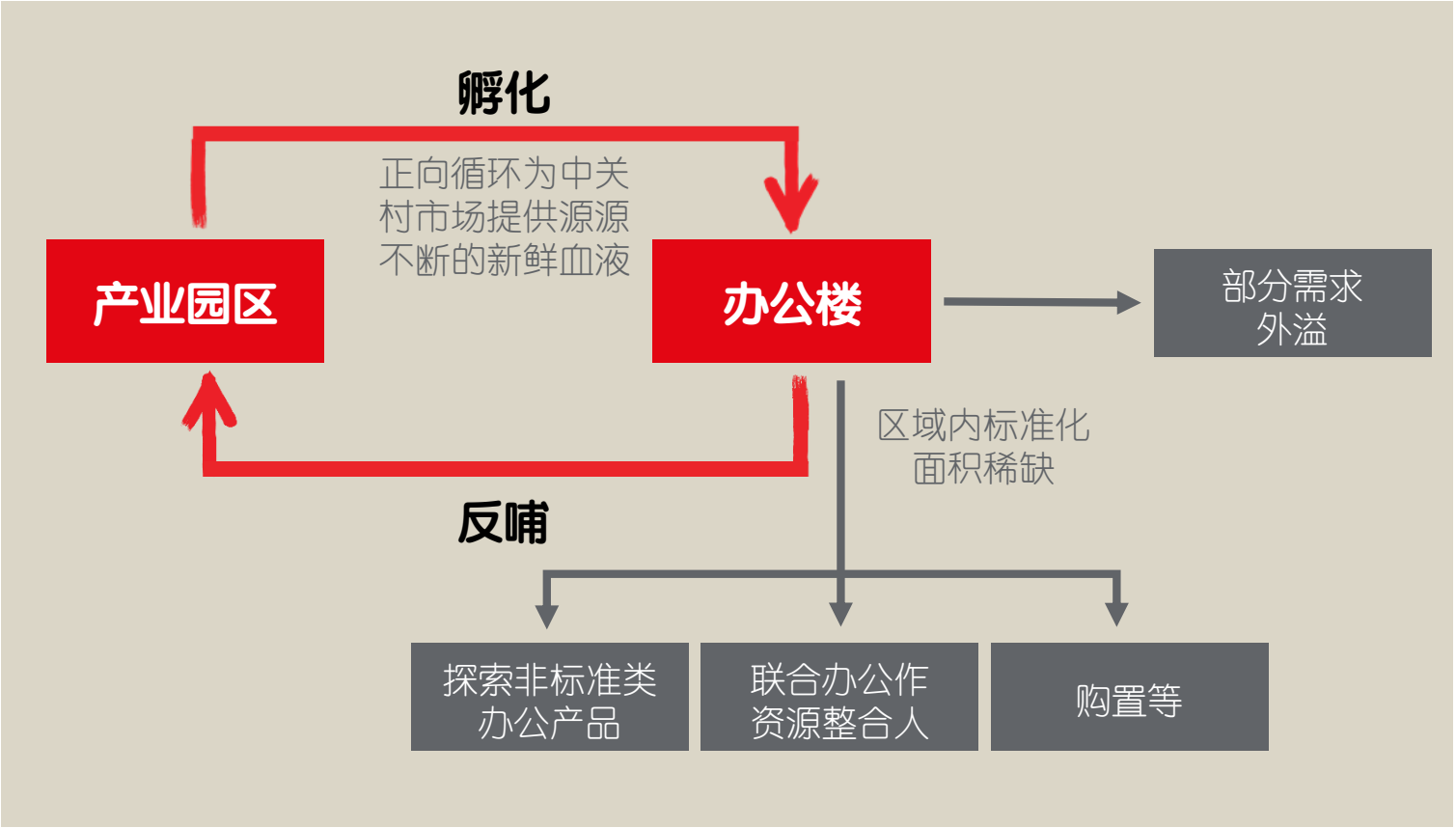
详述

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



资料来源：仲量联行研究部

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。

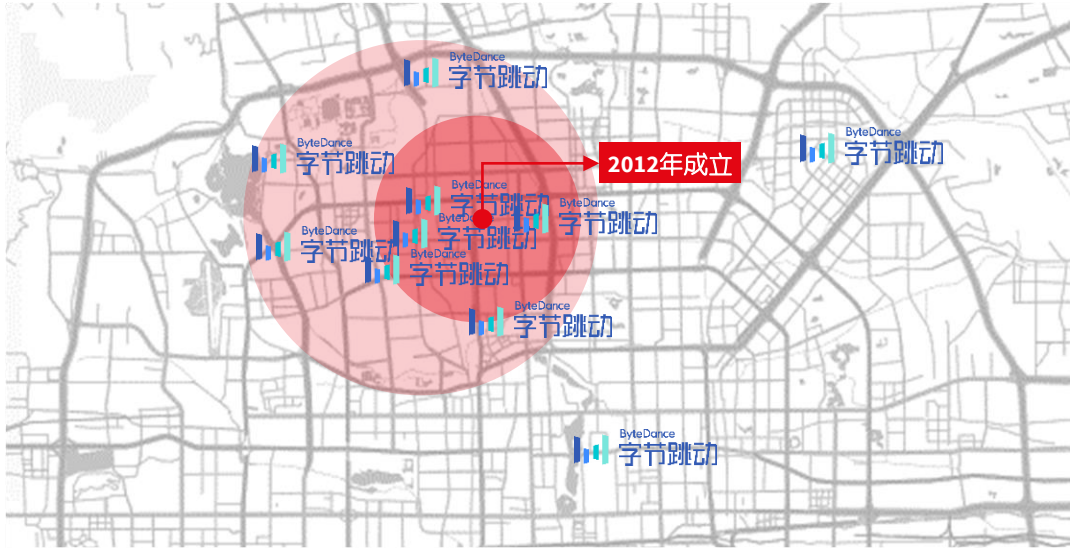
办公空间不仅是企业经营和管理的场所，更是企业凝聚和发展的重要载体。这一“内循环”的市场结构能在很大程度上满足企业在不同发展阶段的办公和运营需求，与企业生命周期高度契合。这一正向循环为大中关村区域带来源源不断的潜在需求，推动市场持续兴盛发展，并不断强化中关村作为IT企业聚集区域的吸引力和产业氛围，

但随着IT行业蓬勃发展，中关村区域也面临现代化、标准化物业可租赁面积稀缺的困境，在某种程度上限制了IT企业在市区范围内进一步扩张和升级机会。

从孵化到反哺——IT行业大中关村“内循环”案例

字节跳动无疑是阐释大中关村“内循环”系统的一个著名案例。2012年，字节跳动创立于位于知春路的锦秋家园公寓。短短三、四年间，字节跳动不断发展，并沿知春路不断升级扩容，先后搬入盈都大厦和中航广场。**此后，字节跳动进一步拓展业务链、收购新公司，实现爆发式增长，在大中关村区域迅速扩张，不仅在过去两年新租近20万平方米的面积**，更购置方恒时尚中心作为自持办公楼，并正在收购体量巨大的中坤广场，以解决员工快速增长所带来的办公空间紧张和地点分散等问题。

案例一：字节跳动发展历程及重点办公地址



资料来源：仲量联行研究部

案例二：百度、联想、新浪等IT企业总部大楼先后落址上地



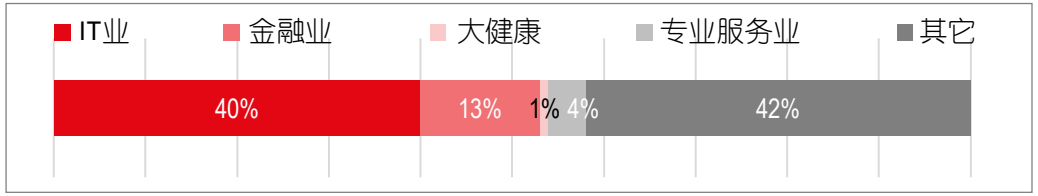


更早一步的内资IT先驱企业，则经历了完整的“内循环”周期。百度在中关村创业初期，仅在北大资源宾馆租了两个房间作为办公室。此后百度搬入海泰大厦，后迁入位于中关村西区的理想国际大厦，在上市之后又分别在周边的多个办公楼租下面积。随着企业高速发展壮大，分散、有限且标准化程度不一的办公环境将限制百度的进一步成长。2006年，百度在上地区域自建百度大厦作为企业总部，并在2010年底陆续迁入数千名员工，整合了周边理想国际、第三极、普天和上地信威大厦等办公地点的面积。相似地，联想、新浪等企业均**在大中关村区域的创业土壤生根发芽，经历增长和扩张期后，先后在上地中关村软件园建立总部大楼。**

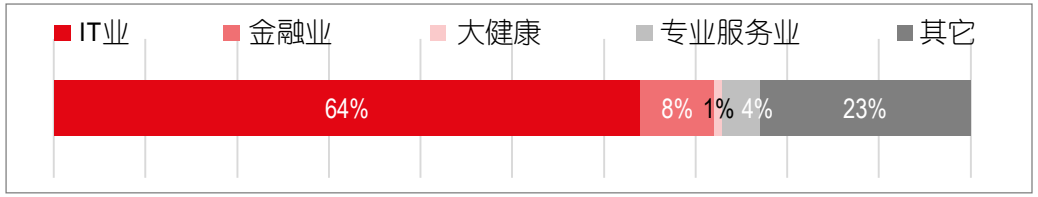
“内循环”系统支撑IT行业持续扩张

2015年

中关村甲级办公楼行业占比



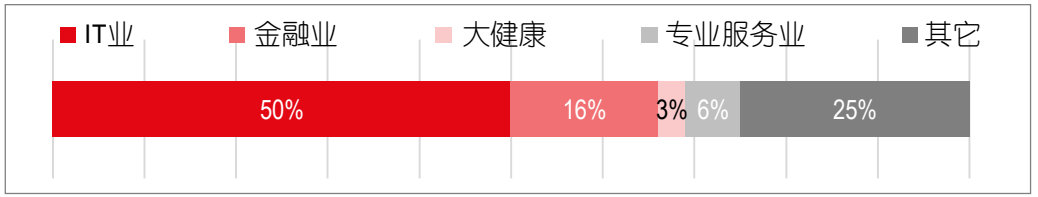
中关村整体区域市场行业占比



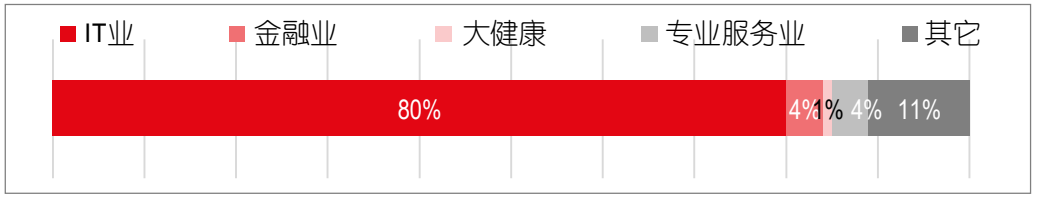
数据来源：仲量联行研究部

2019年

中关村甲级办公楼行业占比



中关村整体区域市场行业占比



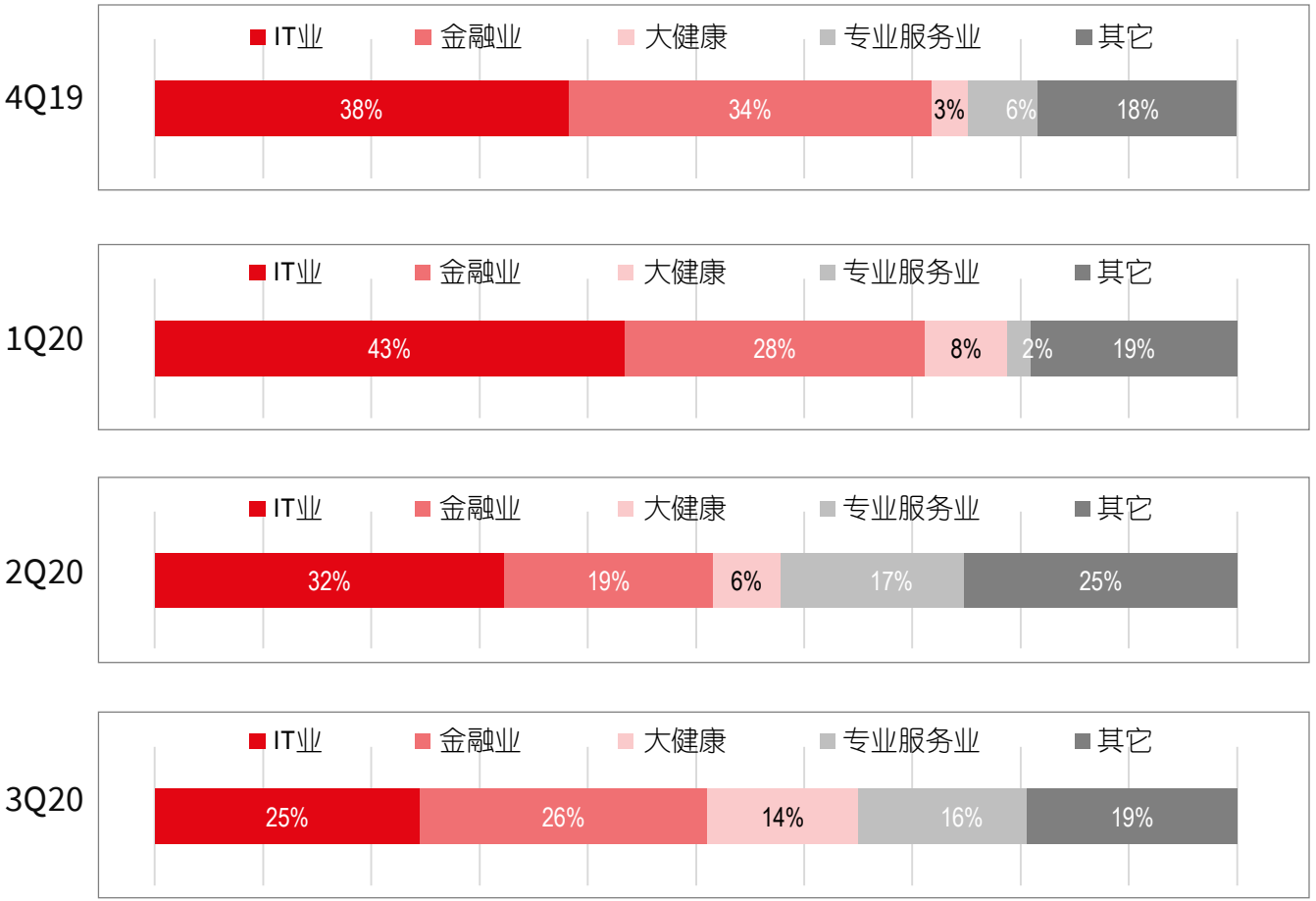
数据来源：仲量联行研究部

IT行业在中关村办公楼租赁市场中持续占据主导地位。在政策利好的基础上，“内循环”系统的有效运转，为中关村区域IT企业的高速增长提供了平台。独角兽企业的快速扩张和IT巨头的稳步发展，共同推动市场中IT行业租赁面积占比不断扩大。在甲级办公楼市场，IT行业所承租的面积占区域内甲级办公楼总面积的**1/2**，较2015年上升了**10个百分点**。若将视线延伸至中关村整体市场中，IT行业租赁面积占比更是高达**80%**，较2015年增加**16个百分点**。

但是，我们也可以看到中关村的IT业租户在非甲级办公项目中规模更大。中关村区域的甲级办公楼租金相对较高，而IT行业的承租能力则较有限，因此更多IT企业办公面积位于非甲级物业中，而甲级市场中金融投资、专业服务业等承租能力更高的行业也占据一席之地。此外，IT企业的扩张速度较快，大多数企业的需求面积至少是半层或整层以上，中关村区域甲级办公楼空置率极低，很难满足其租赁需求。而中关村区域的**乙级办公楼及产业园区等物业在租金方面具有显著优势，且可选价格区间较大，能满足各类企业在不同预算下的多样租赁需求。**此类项目也往往拥有**更多更集中、完整的可租赁面积，可以承接快速扩张的IT企业的大面积需求**，对于很多IT企业而言吸引力更高。

IT行业作为需求引擎——从中关村到全北京

4Q19-3Q20北京甲级办公楼市场租赁成交行业占比



数据来源：仲量联行研究部

自2014年以来，IT产业驱动多轮增长浪潮，众多新兴领域和行业不断涌现，获得市场广泛关注。**包括滴滴等共享出行企业、快手等短视频企业在内的众多新兴行业，成为新兴动能需求的主要支撑点，而这些企业的租赁需求也从中关村区域延伸到了全市各个区域。**随着这些行业步入新的发展阶段，加之当前的经济压力和疫情影响，行业内部整合成为必然趋势，但大中关村区域成熟的“内循环”系统仍将为区域培育出源源不断的新兴行业和动能需求。

近期，IT行业超过金融业，成为北京市办公楼租赁需求最主要的来源和中坚力量——在过去的四个季度里，IT行业的租赁成交面积在全市非续租类交易中占比基本在1/3左右。上述内循环系统不仅能为中关村和上地区域持续提供新鲜血液，其影响更辐射全市。由于中关村区域空置面积和可选机会有限，部分IT企业不断考虑向外扩张，推动全市整体市场发展。例如，2020年第一季度，趣加科技就因为中关村没有满足其大面积需求的租赁选择，而在奥林匹克区域新租15,000平方米。

受到政策利好的持续支持，预计IT企业在中关村乃至全市整体租赁市场中的主导地位将难以撼动。在此之上，**IT行业中的头部企业也将不断设立新的职能部门，跨界地产、科技金融等众多领域，**在支撑中关村区域“内循环”的同时，在全市范围内陆续承租更多办公面积，推动整体市场的发展。



IT企业在中关村选址的考量

人才资源

中关村周边富于优质密集的**科研、高校、人才资源**，拥有以北京大学、中国人民大学、清华大学为代表的高等院校近41所。同时，不少**高校的科技园区和实验室**也都位于大中关村区域，构成城市创新体系的重要组成部分，进一步推动区域的人才培养、创新创业和聚集带动作用。

政策扶持

国家对中关村提供多种创新、创业的扶持政策，不断吸引高新技术企业入驻。目前，中关村整理出台**新版“1+4”政策体系图谱**，包括租金补贴、税收减免、一次性资金奖励等，支持重大项目、自主创新等。针对人才的落户政策和公租房等其他扶持政策也进一步吸引了IT企业在中关村区域选址落户。

产业聚集

中关村已形成**成熟的IT产业集群，享受产业聚集效应**，区域内各种资源、信息高度互通，创新研发能力汇聚，协同效益显著。微软、百度、腾讯等在内的知名内外资企业均在中关村设有办公地点，仅腾讯在2019年的投资案例已超过90件，吸引更多IT企业进驻中关村市场或在该区域持续寻求扩张机会。

运营成本

企业在扩张或搬迁时也要考虑自身**现行员工服务的投入成本**，如自建食堂、班车等。例如，许多企业在设立新的办公地点后，会依据员工住址重新规划班车运营线路，若新办公地址距原址较远，则将显著影响员工通勤动线，增加班车运营成本。企业外迁办公地点虽然或许可以节省租金成本，但是也可能产生其它层面的额外投入，使得搬迁的综合性成本增加。

周边配套

经过多年发展，中关村区域的**交通便捷度**和**相关配套的成熟度**较高，并形成了以IT行业为主导的商业氛围和创新环境，对于企业的选址也十分重要。

© 仲量联行

IT大厂人员增长速度最快，人均办公面积最少

各行业人均办公面积



数据来源：仲量联行研究部

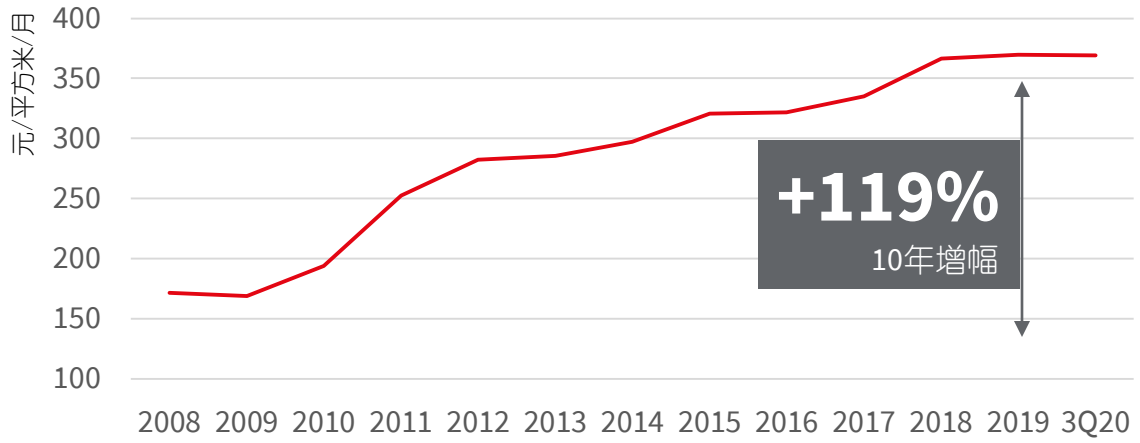
不同于其它行业，内资IT企业往往具有短期内快速扩张的发展特性，因此在租赁活动中更关注按人头分摊的办公成本，而非传统的单位面积租金，从而实现办公空间利用最大化和更高的性价比。

对于IT企业而言，在业务发展模式进入到加速增长的阶段时，企业、团队和人员规模也相应地呈爆发式增长趋势，不少企业在一年内的人员扩张计划都达到了2万人左右。因此，此类IT企业办公面积的租赁模式展现出时间短、需求大的鲜明特征，办公环境的舒适度和楼宇的品质往往不会是企业关注最优先级。当前市场中寻找面积的IT企业，大多追求单位办公面积的所能产生的效益和性价比，以此获取更高的单位产出和人均产值。

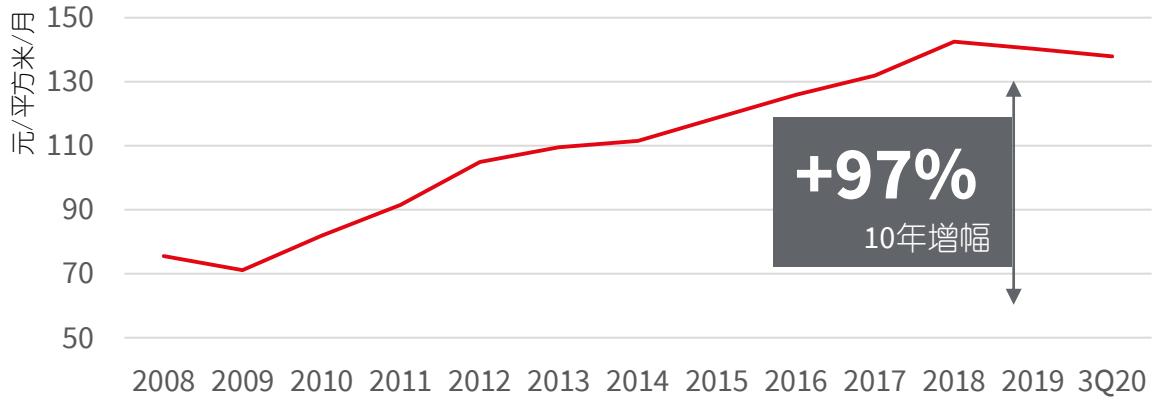
与此同时，IT行业相对较低的承租能力和经济下行趋势下的成本控制，也成为目前租户关注的重点，驱使IT行业对单位面积所能容纳的员工数量和功能更为看重。

中关村甲级办公楼市场租金位列全世界第13位

中关村甲级办公楼租金走势图



上地区域产业园区租金走势图



数据来源：仲量联行研究部

在整体市场蓬勃增长时，“内循环”系统驱动中关村领涨全市、表现亮眼；而当市场承压时，“内循环”的需求结构也支撑中关村市场表现最为稳健，展现出良好的风险应对能力。

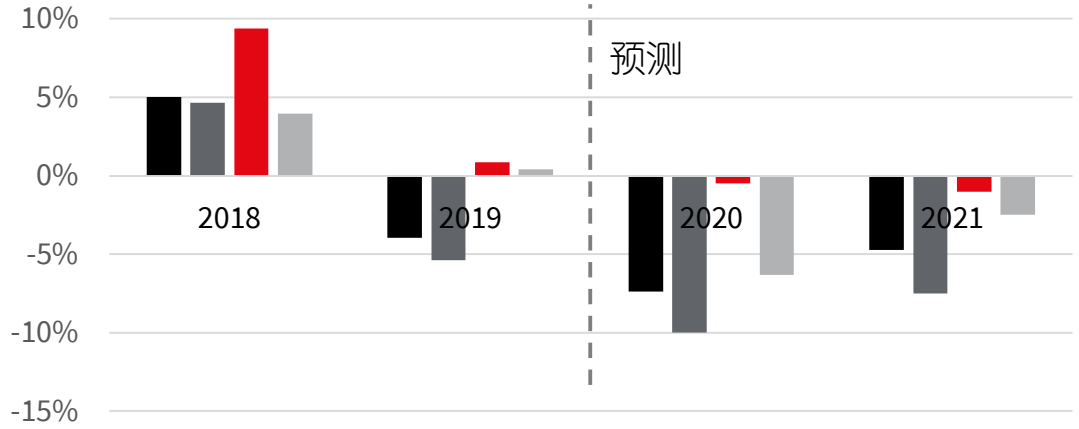
近年来，在IT行业高速发展的风潮下，大中关村区域的办公楼市场表现火热。当整体市场都呈现增长态势时，中关村子市场更是表现尤为突出，**租金在十年间翻了一倍**。自2008年以来，中关村甲级办公楼租金的**复合年增长率达到近7%**，得益于供不应求的市场环境，以及政策支持下需求的不断扩容。与此同时，上地区域的产业园区市场活跃度和租金水平也在短时间内显著提升，**复合年增长率超过5%**。

自2014年“大众创业、万众创新”相关政策出台以来，大中关村区域的办公楼市场获得新的增长动能，**租金水平与全市租金差距逐渐缩小**。众多独角兽企业在优质的经济大环境和强劲的政策支持下，陆续孵化并实现爆发式增长，而IT行业巨头也持续扩张，在市场中形成双轮驱动的格局。同时，IT行业的整体承租能力也有了较为显著的提升，成为办公楼市场中更显优质的需求来源。

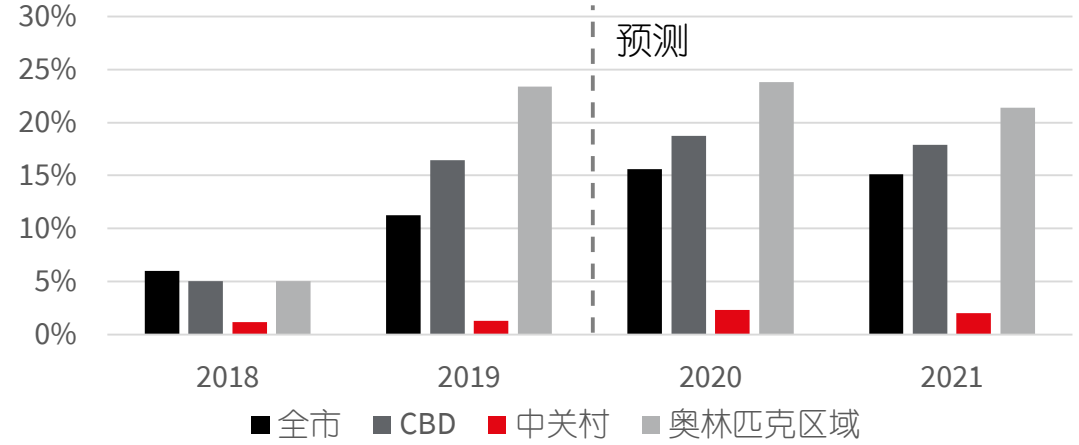
在经济压力和疫情的复合影响下，预计未来全市整体市场将进入调整期，租金将连续下调，但中关村区域仍将保持**短期平稳、长期增长**的趋势，也因此吸引众多投资人密切关注、频频出手。

“内循环”系统保障中关村在承压时仍然表现稳定

北京全市甲级办公楼及各子市场租金同比变化对比



北京全市甲级办公楼及各子市场空置率对比



数据来源：仲量联行研究部

2018年整体市场表现良好，中关村区域的租金涨幅更是在全市中遥遥领先，同比增长达到9.4%，由政策扶持孵化的高科技创新企业成为中关村区域市场需求的主要驱动力。2019年至今，市场承受经济环境和疫情所带来的复合压力，迫使大部分业主在租金方面做出让步，市场经历下行周期，转向租户方市场。而中关村市场中循环往复的需求动态仍为市场带来较为活跃的需求，头部企业继续引领市场，市场氛围和业主心态与其他子市场大相径庭。区域表现在较为动荡的经济环境中基本保持稳定，整体**租金免受大幅震荡的局面。**中关村区域租金仍将面临小幅下调，但与其他子市场相比韧性高、稳定性强。预计2020年全市租金同比跌幅将达到**7.4%**，而中关村区域租金或仅微降**0.5%。**

不仅如此，中关村区域甲级楼宇空置率常年保持低位，近几年来维持在低于5%的水平。该区域高品质办公楼存量有限，而需求旺盛，项目去化速度较快，办公面积空置期很短。不仅如此，这**不足5%的面积也往往是分布在多个楼宇小面积空置。**由于北京市对五环内新建项目有严格的限制，城市更新推动的项目改造和老旧物业升级是中关村区域未来供应的主要来源，为供不应求的整体中关村市场带来机会，但预计大部分改造类项目的品质提升程度不会太高，对甲级市场影响有限。

与此同时，**以网络游戏为代表的互联网文化娱乐产业，和疫情催生的互联网医疗、教育等线上服务行业发展前景看好，预计将形成新的产业增长点。**在政府的支持和引导下，更多相关企业将在大中关村区域不断孵化、发展，继续作用于“内循环”的动态系统之中，提振市场信心并支撑区域表现稳健。

结语

限制因素与解决方案



中关村区域空置面积多为非标准化物业，限制“内循环”进一步深化

“内循环”动态结构当前面临的限制因素

任何在中关村市场中正在寻求或寻找过办公面积的企业和经纪人都会发现，这里楼宇林立但机会有限。在过去的一些案例中，符合企业选址要求的大面积办公空间甚至在空出之前，便已受到多家租户的关注和竞争。

尽管2020年上半年受经济环境和疫情形势影响，中关村市场也感受到一定压力，部分有效面积或可空置3个月左右，但临近2020年底，市场中的空置面积已大多完成去化，实际空置期很短。这与今年全市其他子市场所感受到的市场环境和心态，有天壤之别。

中关村办公租赁选择的稀缺，需从以下两个部分看待：

- 区域中现代化、标准化的办公面积少有空置，可租赁选择紧缺；
- 而另一方面，该市场还存在较大比例的非标准类办公面积，因多种原因而非直接可以由企业承租和充分利用的“有效”办公面积。

尽管租赁和使用非标类物业需要面临各种具体问题，但大中关村区域仍有许多企业将其作为高速扩张阶段的短期落脚点。在标准化面积稀缺的情况下，租户不得不探索非标类面积，在实操过程中寻求临时性解决方案。

非标准化办公面积的具体问题

产权
项目业主并非专业的开发商或物业投资人，为乡产、军产或校产物业，或为众多小业主所持有。

信息
市场化意识较其他成熟子市场相对欠缺，无销控计划、租赁进度等标准化策略，信息透明度较低。

注册
项目或其中部分面积在单独出租情况下不能完成企业注册，或因产权原因，或为夹层或地下面积。

硬件
电量、网络、空调和新风等硬件设备对于IT企业非常重要，或需电量增容、搭设专线等。

安全
一些项目的安全管理和健康标准仍需提升，具有潜在隐患，部分甚至未达到相关规定的底线要求。

© 仲量联行

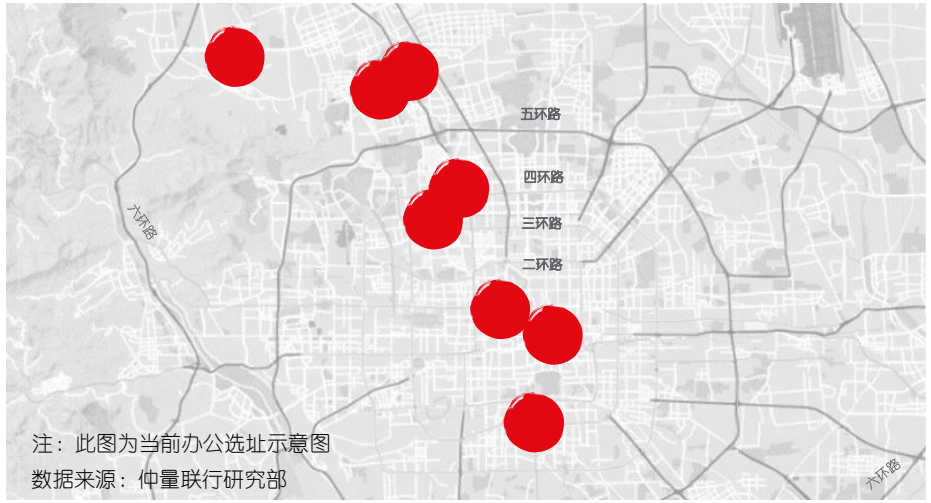
解决方案1

长效机制：企业采取多点布局的选址策略

由于中关村区域内标准化办公面积受限，企业若将选址视野仅局限在中关村周边，将很难找到理想合适的空间。为解决这个矛盾，我们认为**企业可以放眼全市，选择多点布局的战略**，既不限制自身的发展动能和扩张步伐，也能持续享受中关村的产业氛围和相关资源。

除了“以五道口为圆心”扩张的字节跳动等IT企业，我们已经看到很多发展进入成熟期的头部企业在全市采取**多点布局的选址策略**，充分利用不同区域的资源优势，如土地、政策、人才、交通、展示形象、产业聚集等，规避在单一子市场可能面临的限制和风险，充分释放自身增长潜力，形成各区联动网络。

某大型科技企业：各部门及业务线多点布局、近水楼台



注：此图为当前办公选址示意图

数据来源：仲量联行研究部

某大型科技企业在北京全市多个办公楼子市场和非传统办公聚集区域均有布局，涵盖自持物业、产业园区和传统办公楼租赁。作为国内科技龙头企业，其各个职能部门和业务线众多、体量庞大。因此，不同的办公地点能满足不同部门和业务在北京的需求，提升企业经营效率并优化成本支出。举例而言，金融街区域的办公地点有利于该企业与相关国企和机构联络合作；位于中关村区域的办公面积邻近北大、清华等高等学府，有利于企业优先汲取人才资源；位于西北部产业园区的研发部门则享受创新的产业氛围和更高的性价比。

京东：大总部园区持续整合+把握人才智力资源

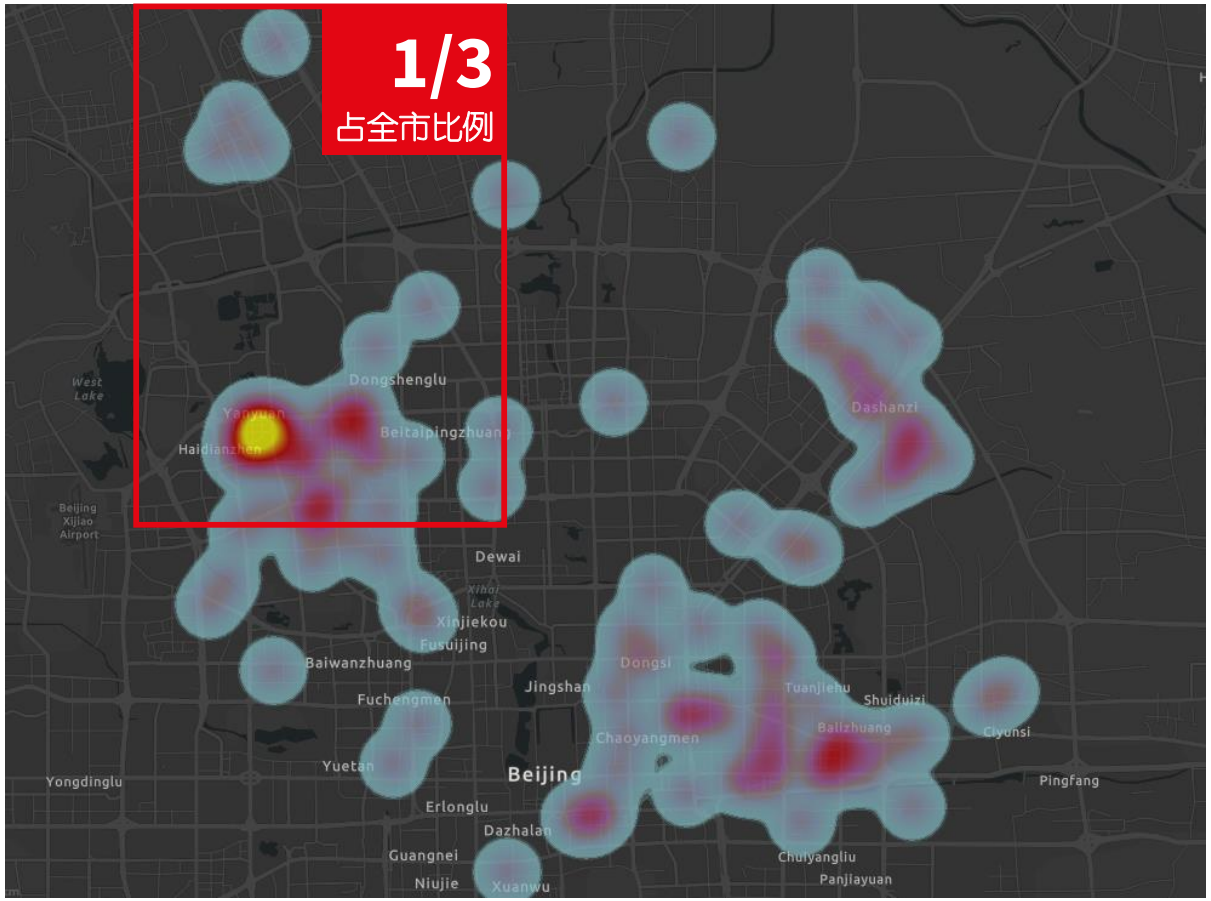
京东在京建有体量巨大的总部园区，并有二期在建，以整合分散的部门和团队，同时也积极探寻大中关村的办公机会，充分利用不同区域的土地、人才优势和政策支持。2012年京东在亦庄经济开发区拿地，并于2015年正式启用其亦庄京东总部大楼园区，总建面约28万平方米，迁入上万名员工。此后，京东在2017、2018年在亦庄先后购入两个地块，用于总部二期建设，计划将北京各处的分部门整合迁回，并引入集团持股企业。总部园区能为员工提供丰富场景，有助于企业增强凝聚力和提升工作效率。同时，在远离传统IT聚集区大规模建设总部，也将进一步推动企业周边产业集群和科创中心的建设。在此基础上，2019年京东拿下翠宫饭店（目前仅承租，已挂牌京东科技大厦），在京西扩张办公面积，以便充分把握周边教育、智力和创新资源，提升对人才的吸引力。





解决方案2
过渡方案：联合办公作为快速扩张阶段的短期实践

全市联合办公社区分布热力图



资料来源：仲量联行研究部

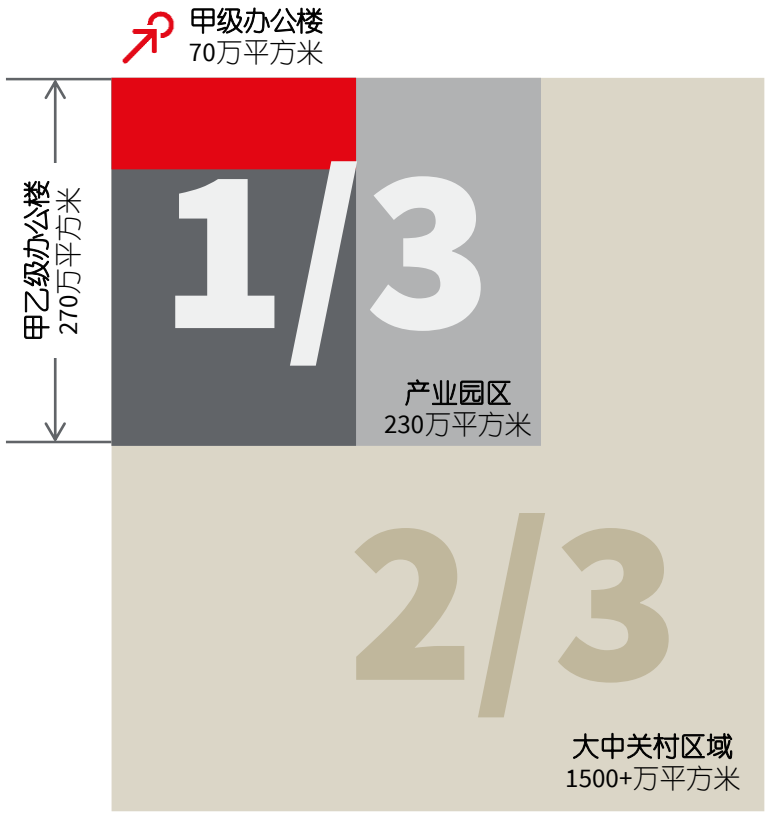
据仲量联行统计，全市联合办公社区有**1/3**都集中在中关村区域。近两年间，联合办公行业竞争加剧、空置率维持高位、利润率低等问题不断涌现，并在今年疫情的影响下更为凸显。但是，位于中关村区域的联合办公社区却通过大力发展新型业务模式，直租和整租给IT头部企业，实现了快速去化和较为稳定的租金收益。

中关村区域非标类物业较多，而联合办公运营商可以解决或部分解决企业租赁非标类办公面积所需面对的多种问题，**承担区域内整合资源和分担风险的角色**：

- 若小业主较难协调，或者一些项目的部分面积存在不能注册等问题，联合办公运营商可以帮助租户整合部分面积、处理部分手续，相对降低企业方所承受的风险。
- 若楼宇品质较为老旧，联合办公运营商可以整合面积并进行适当翻新、升级设施设备，同时对项目业主而言也可以帮助腾换楼内租户。
- 此外，在今年疫情影响下部分公司的装修进度延后，而联合办公也成为一种迅速有效的解决方案，受到较为广泛的欢迎。

解决方案3
结构性升级：城市更新进一步解锁增长潜力

大中关村区域办公物业体量及分类



资料来源：仲量联行研究部

大中关村区域需要进一步深化城市更新进程，提升和丰富高品质办公选择，将大体量的非标准化物业充分调动起来，强化“内循环”效益。

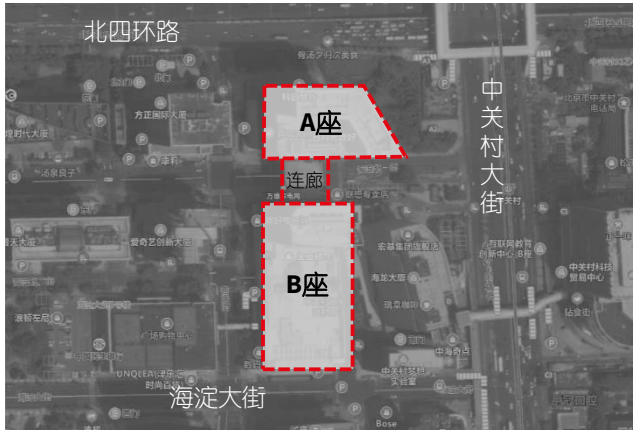
大中关村区域各类可做办公用途的物业体量达1500+万平方米，总数远超出市场中的普遍认知。然而市场中可租赁面积紧俏、扩张机会有限的症结，在于该区域仅有较小部分资源得到释放。仅有1/3的面积为达到基本办公标准的甲乙级办公楼宇或产业园区，且空置面积紧缺。其余大量办公面积难以得到市场的充分利用，这在一定程度上限制了IT企业高速扩张的脚步，也限制了区域“内循环”系统发展的潜力和分享更多红利的机会。

市场中目前已经有多方在探索城市更新的机会，整合现有存量资源，有望为自身自用或租赁市场带来更多标准化的办公选择。例如，作为曾经全国体量最大的电子卖场，总建筑面积超过20万平方米的鼎好电子城正迎来整体性改造。据悉，项目计划对A、B座分阶段进行改造，提升原办公部分硬件品质，完成对剩余分散业权的安置，并改造原商业裙楼部分，对标区域优质甲级办公楼宇。该项目代表了一系列正在进行或计划改造的升级改造项目，符合市级和海淀区规划方向，有助于完善中关村业态调整和产业升级，吸引更多高新技术企业。我们也期待看到更多城市更新和改造物业，深挖区域资源。

鼎好大厦改造前外立面



鼎好大厦区位与布局



数据来源：仲量联行研究部

JLL
仲量聯行

Achieve Ambitions
成就愿景

业务联系人

张莹
董事总经理，华北区
仲量联行
julien.zhang@ap.jll.com

刘骁
商业地产部总监，北京
仲量联行
michelle.liu@ap.jll.com

张斯亮
商业地产部资深董事，北京
仲量联行
siliang.zhang@ap.jll.com

潘媛
商业地产部资深董事，北京
仲量联行
nicole.pan@ap.jll.com

王浩
商业地产部董事，北京
仲量联行
elias.wang@ap.jll.com

陈洁芳
商业地产部董事，北京
仲量联行
olivia.chen@ap.jll.com

作者

米阳
研究部总监，华北区
仲量联行
yang.mi@ap.jll.com

纪明
研究部董事，北京
仲量联行
ming.ji@ap.jll.com

刘闵心
研究部经理，北京
仲量联行
iris.liu@ap.jll.com

仲量联行官方微信

仲量联行小程序

joneslanglasalle.com.cn

仲量联行
©仲量联行2020年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。