



改造后的【鼎好大厦】外立面

“中关村原本的空置率是非常低的，在线教育行业收缩确实造成了空置率的提高，这类空置大部分是乙级写字楼，带有一定的遗留装修，符合一些成长类和初创类科技企业的选址标准。”北京鼎固鼎好实业有限公司副总经理于红对36氪表示，而鼎好大厦在改造后则已经成为甲级写字楼。

外资接手前，鼎好大厦曾在2012年尝试过升级改造：将6层以上的精品格子间加上隔断，改作办公楼。2018年，基金和前业主方开始谈收购，才逐渐清退大厦A座6层以下的卖场租户，直至2019年初交易完成，1000多户租户的清退也基本完成。于红坦言，因为鼎好大厦A座没有散售，且大部分租户在2018年2月合同到期，因此租户清退相对顺利。

而鼎好大厦B座则部分散售，有400多户小业主。根据此前媒体报道，他们中的不少人都在鼎好待了十多年，见证了中关村多年来的变迁。换句话说，如果当年刘强东没有转型电商，而是花上一笔钱买下一个柜台，便没有今天的京东。

如此数量庞大的小业主，在中关村区域的改造中，仅次于中关村e世界。据36氪此前了解，无论办公楼大宗交易还是更为广义的城市更新项目中，针对散户小业主的回购都是难点。

“关于小业主的问题，我们成立了专门的团队，去谈回购回租，现在基本已经回购完毕，剩下大概一二十户。我们的原则就是与小业主共同发展，让小业主能够得到相应的投资回报，我们的大厦改造也能正常进行。”于红表示，其与小业主的回租年限一般在10年以上。

目前，改造后的鼎好A座单个租户的租赁面积有较大幅度的提高。以创新工场为例，其原本租赁面积仅有3500平方米，搬入改造后的大厦后租赁面积已经翻倍。王一茜表示，中关村商务区科技类公司居多，这类公司更期望承租大平面作为办公场所。“他们倾向于更高效工作，因此同等面积下，优先租赁一层而不是两层。”她说。

商改办

鼎好大厦虽然已经作为写字楼出租多年，但实际之前的业主方并未对大厦格局进行过根本性的改造。因此自2020年开始的新一轮改造，仍旧可以看作中关村区域商改办的典型样本。

事实上，北京商改办的实践可以追溯到2017年以前，从东长安街到望京，再到三里屯、十里堡，均有此类项目入市。仲量联行此前发布的报告显示，2010至2017年间，大型办公楼项目入市后，一年内的入驻率能够达到70%，而不少零售物业则在风云变幻中逐渐褪色，针对传统百货商场的商改办项目也逐渐风靡。

正如鼎好大厦此前是电子大卖场，这类卖场内部是按照商业逻辑来设计，建筑的核心筒（建筑受力结构的核心部分）都在外围，而办公楼的受力结构普遍在建筑中心。鼎好大厦A座外围的核心筒对玻璃幕墙有遮挡，导致中间采光较差。

“我们的目的是将鼎好打造成为甲级写字楼的品质，其中一个设计手法就是在结构上打造出一个50米通高的采光中庭，达到玻璃幕墙和内部双面采光的效应。”其表示，采光和进深对项目品质影响极大。经历过改造，鼎好大厦A座已经成为中关村西区唯一拿到WELL和LEED双认证的写字楼项目。



目前鼎好大厦A座已有商业入驻

“商务餐饮是中关村非常稀缺的。”于红表示。2009年海淀区人民政府发布《关于加快推进中关村西区业态调整的通告》，明确提出不鼓励电子卖场、商场（店）、购物中心、餐饮等业态在该区域内发展，为发展高端产业腾出空间。此后多年间，中关村西区对商业的新增始终非常审慎。

不止一位商业地产投资人对36氪透露，中关村科技公司多，人员密度大，上班族的“吃饭”问题一直比较严峻。食宝街的引入，虽然使得这个问题得到了一定程度的缓解，但街内多档口，没有桌椅，溢出的餐饮需求实际无法被完全满足。鼎好大厦方面也据此将商场一层基本都规划为餐饮业态。

2022年3月，食宝街传出关停消息。有知情人士表示，光大安石从光耀东方手中接下食宝街后，正在酝酿新一轮的改造。目前食宝街二期已经关闭，一期也正在逐渐清理中，改造正处在报批阶段。食宝街的关停，或许将为中关村区域的吃饭难问题带来更大的挑战。鼎好方面对36氪表示，鼎好大厦包括餐饮在内的商业板块或将在明、后年入市。

中关村区域常年面临的“吃饭”问题，加之疫情影响，使得政府方面对中关村西区商业的态度柔和了不少。无论鼎好大厦业主方还是其他业内人士均对36氪表示，目前中关村西区商业更多以市场主导，政府方面更多把控的是地下空间的备案，对项目本身的合理商业配比并不存在通过审批限制的情况。

鼎好大厦之后，中关村区域的写字楼大宗交易时有发生，每每成为市场中的热点交易。2021年12月，普洛斯收购中关村盈都大厦D座；2021年3月，中国金茂、首开股份、高和资本联手收购启迪科技大厦D座；2021年5月，安狮资本接盘远洋资本旗下的钻石大厦。这也是远洋资本城市更新基金旗下首个实现退出的项目。中关村多旧楼，交易后往往伴随着改造，也是在一次次点对点的改造中，押注着几代人创业梦想的中关村正重新适应、理解着新的时代。