

新冠疫情下市场动力受阻,租金继续下行

北京写字楼市场 季度报告

2020年 第一季度



概览和展望

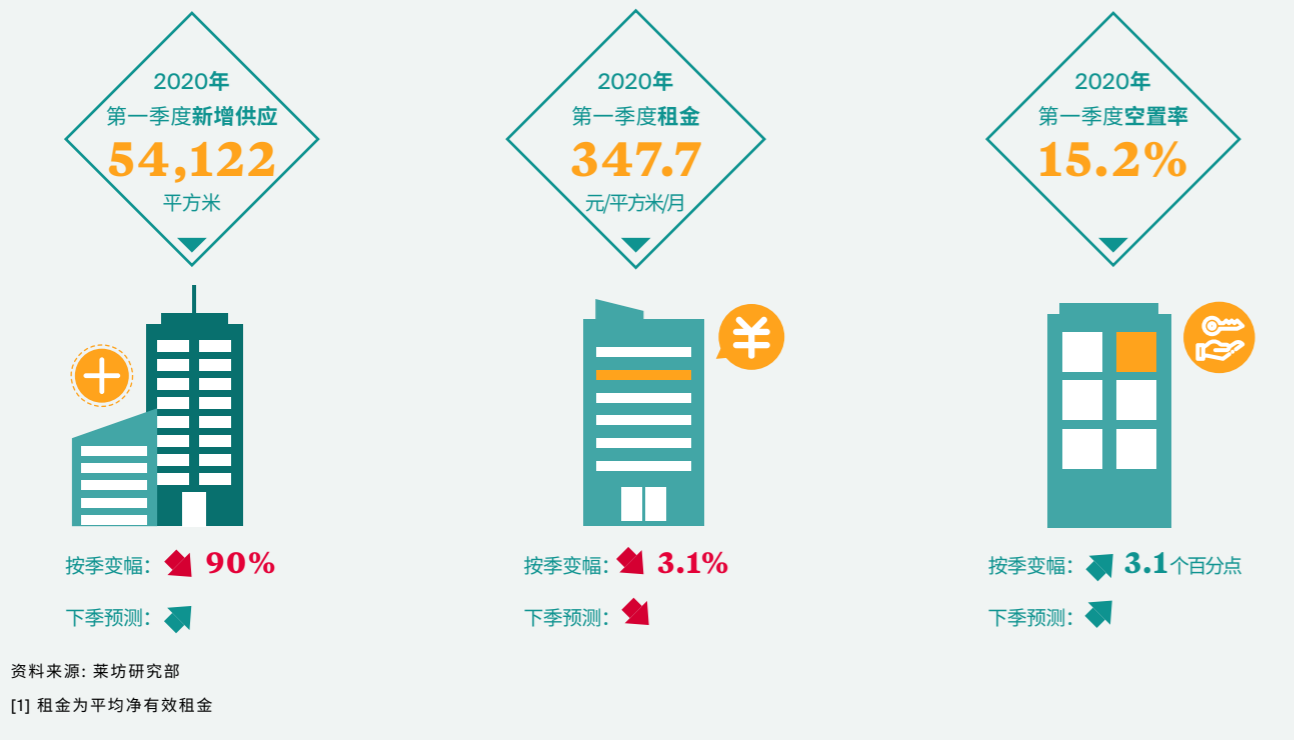
2020年第一季度,适逢春节假期,并遭遇新冠肺炎疫情,北京甲级写字楼市场受到一定冲击。部分原计划在第一季度入市的项目延迟了交付时间。截至2020年3月,北京甲级写字楼租赁市场的存量达到约1,141万平方米。市

场整体需求疲软,看房量大大降低。市场整体空置率环比上升3.1个百分点至15.2%,平均租金环比下跌3.1%至每月每平方米347.7元。

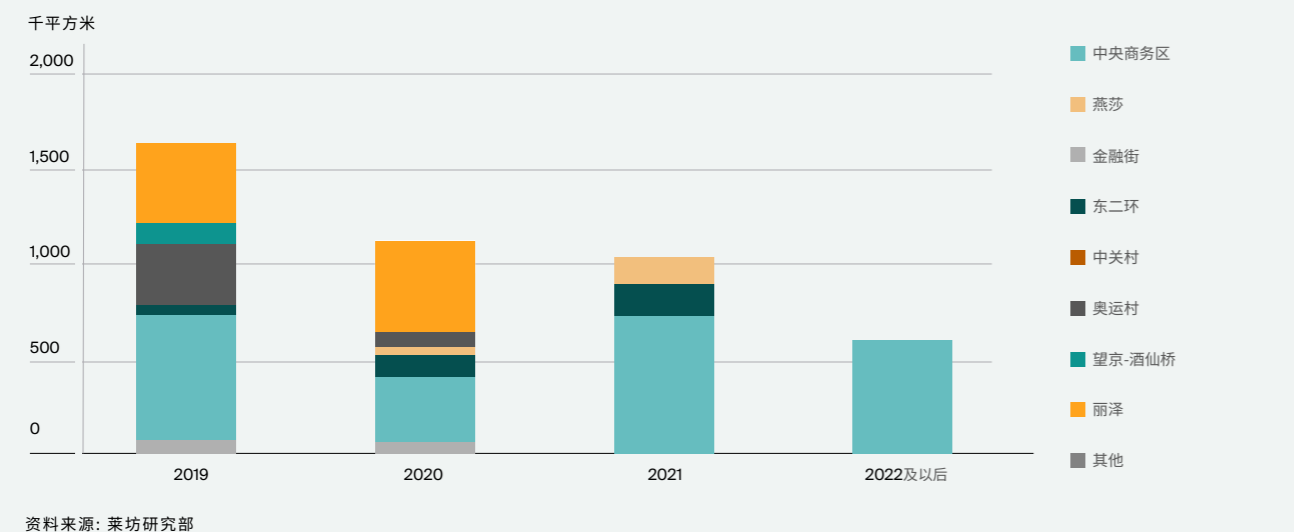
展望2020年,尽管国内疫情正在逐渐

好转,但在国际范围疫情正处于爆发期,跨国企业的租赁需求可能将受到影响。因此我们预计未来一年北京甲级写字楼空置率将保持在高位,租金仍然面临下行压力。

图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



图二：2019-2022年及以后各区域新增供应

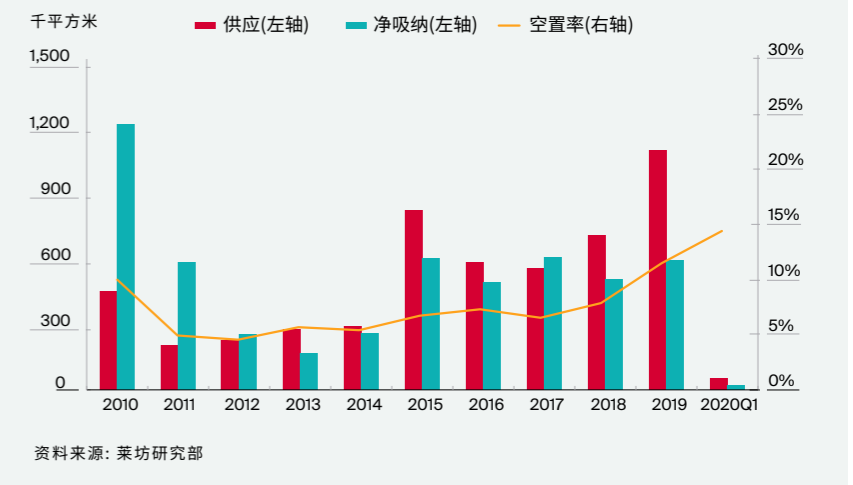


供应和需求

第一季度,北京仅有一栋甲级写字楼项目竣工交付,即位于燕莎区域的华瑞大厦。该大厦的写字楼总建筑面积约为54,122平方米,其中写字楼面积34,263平方米,商业面积5,095平方米,包括地上18层(实际楼层)和地下3层。

第一季度受疫情影响较大的一些小微企业租户出现退租或缩减租赁面积的情况,因此全市甲级写字楼的空置率上涨3.1个百分点至15.2%。从成交行业来看,第一季度甲级写字楼的主力需求仍以金融行业为主,租赁成交也主要集中在疫情爆发前的一月份。

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



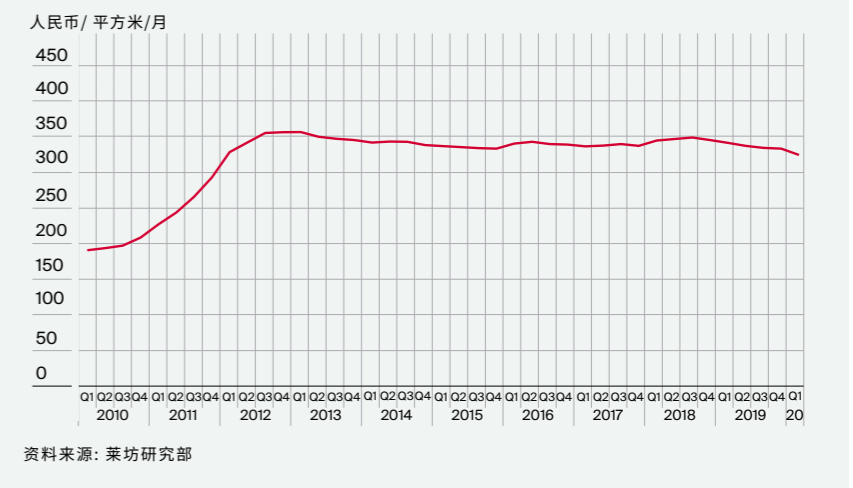
租金走势

第一季度,全市甲级写字楼平均租金环比下降3.1%至每月每平方米人民币347.7元。在新冠肺炎疫情的影响下,市场需求动力受到限制。大多数业主一方面通过下调租金报价来挽留现有租户和吸引新租户,另一方面也采取积极的应对措施,例如VR看房或直播看房等方式来增加看房量以寻求开展业务的新渠道。

在经济形势不确定以及疫情的双重影响下,全市大部分区域的平均租金都出现不同程度的下跌。中央商务区和东二环区域的平均租金分别环比微降0.1%和0.3%至每月每平方米人民币378.5元和319.9元。金融街区域平均租金环比下降2.3%至每月每平方米人民币649.3元。中关村区域的平均租金环比微降0.3%至每月每平方米人民币374.2元。

奥运村区域是第一季度唯一录得租金上升的区域。近一年来,该区域有多栋高品质写字楼竣工交付,亚投行总部也选址于此,该区域市场整体表现得以提升,租金不断攀高。第一季度,奥运村区域的平均租金环比上升1.6%至每月每平方米人民币328.2元。

图四：甲级写字楼租金走势



表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2020年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中央商务区	博瑞大厦二期	华夏银行	19,897	新租
中央商务区	中国人寿金融中心	瑞士再保险	3,350	新租
中央商务区	远洋国际中心二期	葛洲坝	2,452	扩租
奥运村	城奥大厦	Fun Plus	15,000	新租
丽泽	汇亚大厦	豪顿华工程	3,000	新租

资料来源: 莱坊研究部

注: 所有成交均有待落实

投资市场

大宗交易市场上,2月12日,新加坡政府投资公司宣布以人民币80多亿元收购韩国LG集团的北京LG双子座大厦。该物业临近北京中央商务区,是一个高品质的商业综合体,由两座甲级写字楼和一个商业裙楼组成,总建筑面积140,480平方米。项目位于北京的主干道长安街沿线,地下可直达永安里地铁站。

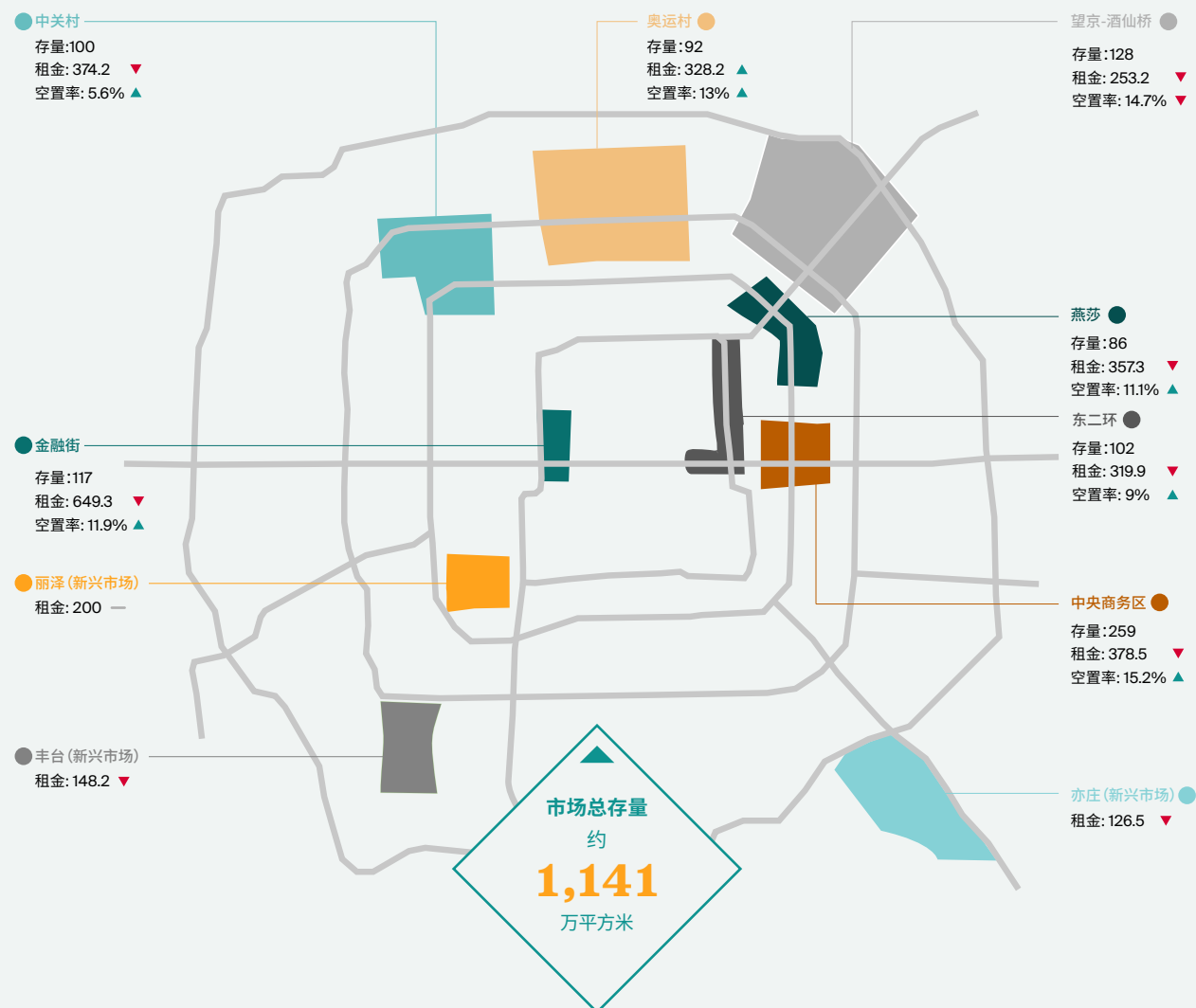
LG电子表示,为预防全球经济的不确定性,确保资金流动性,决定出售位于北京核心商圈的LG双子座大厦。该项目于2002年6月26日正式动工,2005年竣工,总投资4亿美元。双子座大厦由LG控股(香港)持有100%股权,LG电子持有LG控股49%的股份,是其最大股东,LG化学和LG商社持有其余51%的股份,分

别持有26%和25%。

LG电子将以约合6,688亿韩元,折合人民币39.4亿元的价格将49%的股份出售给新加坡政府产业投资有限公司下属全资子公司新加坡Reco Ziyang Pte Ltd.,LG化学和LG商社也将出售其余51%股份,总售价1.37万亿韩元,折合人民币80.46亿元。

北京写字楼市场数据图

各主要区域写字楼存量、租金和空置率



资料来源: 莱坊研究部

注: 存量为万平方米;租金为平均净有效租金,人民币/平方米建筑面积/月;空置率为平均空置率

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



陈铁东

中国区战略顾问部高级董事

+86 21 6032 1769

timothy.chen@cn.knightfrank.com



杨悦晨

董事, 上海及北京研究及咨询部主管

+86 21 6032 1728

regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒

大中华区研究及咨询部副董事

+852 2846 7184

martin.wong@hk.knightfrank.com



崔佳佳

北京研究及咨询部分析师

+86 10 6113 8039

amy.cui@cn.knightfrank.com

北京写字楼服务部



朱毓敏

董事及北京办公楼服务部主管

+86 10 6113 8021

demi.zhu@cn.knightfrank.com

近期研究报告



政策将如何扶持企业
渡过疫情难关



粤港澳大湾区优质
零售物业市场同内
地主要城市比较研究



北京写字楼市场报告
2019年第四季度



上海写字楼市场报告
2019年第四季度



广州写字楼市场报告
2019年第四季度



深圳写字楼市场报告
2019年第四季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:
knightfrank.com.cn

莱坊研究部为全球范围内的开发商,投资者,机构基金,企业机构和公共部门等客户提供战略咨询,咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明:©莱坊:本文件及其内容只提供一般数据,可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁,莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有,使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有,并受版权保护。除了对上述文件作出评估外,若非已与莱坊达成协议,任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。

