

市场需求被持续抑制 空置率继续走高



北京甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第二季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

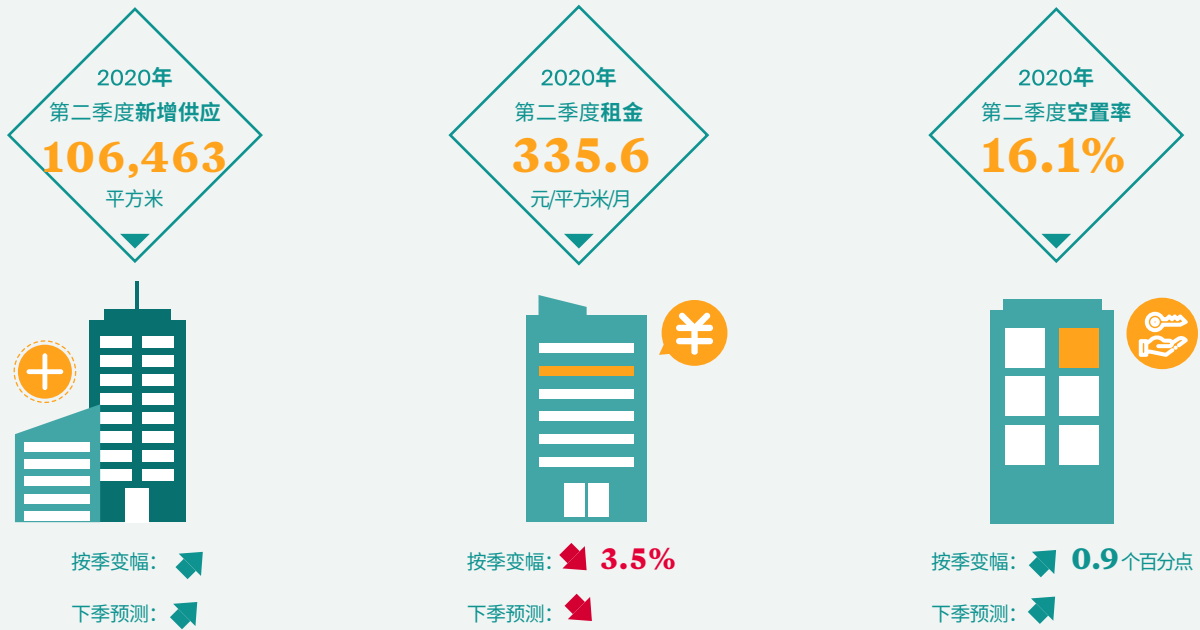
2020年第二季度,受到新冠肺炎疫情的持续影响,北京甲级写字楼市场延续下跌趋势。截至2020年6月,北京甲级写字楼租赁市场的存量达到约1,123万平方米。市场整体空置率环比上升0.9个百分点至16.1%,平均租金环比下跌

3.5%至每月每平方米335.6元。

六月中旬,北京市再次出现新的新冠疫情确诊病例,全球范围内疫情依旧呈现蔓延趋势,未来经济形势不确定性加剧,整体市场需求被继续抑制。我们预

计下半年北京甲级写字楼市场仍然面临较为严峻的形势,租金将承压下行而空置率将持续走高。

图一：北京甲级写字楼市场参考指标^{[1] [2]}

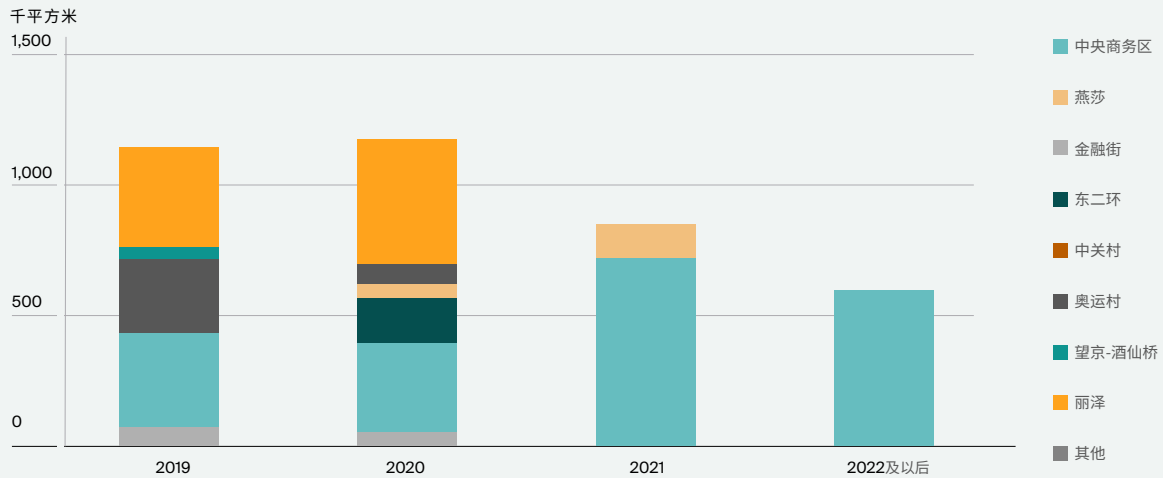


资料来源: 莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金。

[2] 二季度写字楼样本数据库进行了调整,不能与之前季度报告数字作直接比较。

图二：2019-2022年及未来各区域新增写字楼面积



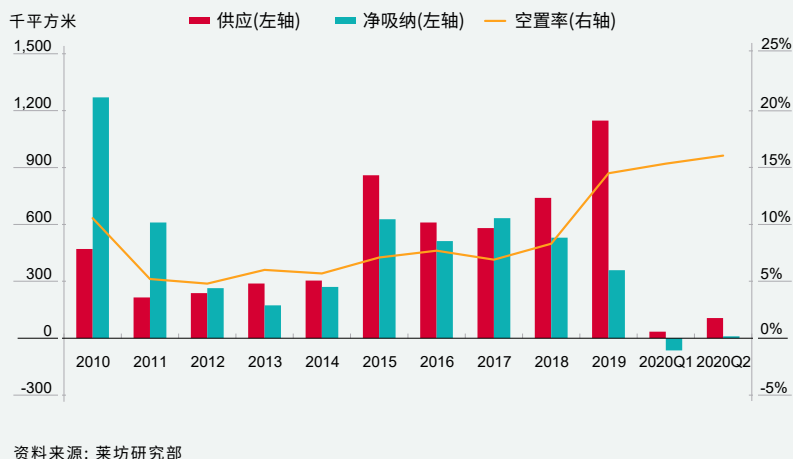
资料来源: 莱坊研究部

供应和需求

第二季度，位于CBD中服地块的三星大厦入市，项目总建筑面积167,797平方米，写字楼面积106,463平方米。第三季度，奥运村区域的北投科创大厦，东二环区域的北京泓晟国际中心和兆泰国际中心AB座以及金融街区域的金融街国际中心将竣工入市，将为市场带来约270,000平方米的写字楼面积。其中，北投科创大厦和兆泰国际中心AB座为新建写字楼，其他两个项目则为存量改造项目。北京市各区域的优质改造项目持续受到市场关注。

在第一季度疫情的严重影响下几近停滞的写字楼市场活动在四、五月份有所回暖。第二季度租赁成交以续租为主，新租和扩租成交较少。主要租赁需求来自金融和专业服务类公司。丽泽区域本季度表现抢眼，银河证券在新青海大厦

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



租赁了40,000平方米的写字楼面积。六月在北京再次出现的疫情为市场增加了更多的不确定因素，以目前疫情以

及经济发展状况来看，市场需求低迷将延续至第三季度。

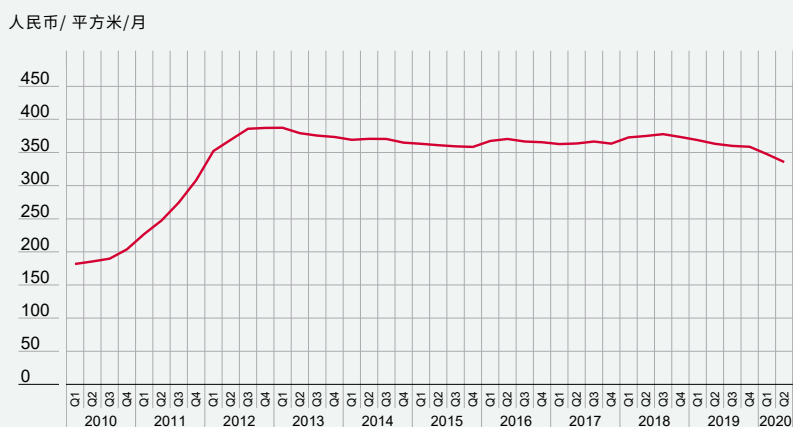
租金走势

第二季度，大部分企业都力图通过各种方式来降低成本、维持运营，租户对于写字楼租金的承受能力不断下降。业主方亦给予租户更大的谈判空间和灵活性，以维持出租率。第二季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降3.5%至每月每平方米人民币335.6元。

第二季度，全市所有区域的平均租金都呈现下降趋势。中央商务区中服地块的优质写字楼项目相继入市致使该区域空置率不断攀升，租金提升面临压力。中央商务区空置率环比上涨2个百分点至17.2%，平均租金环比下降4.5%至每月每平方米人民币361.6元。

奥运村区域的租户类型以稳定性较高的大型国企为主，因此第二季度平均租金没有出现大幅下跌，平均租金环比微降0.2%至每月每平方米327.4元，该区域为本季度全市所有区域中租金跌幅最小的区域。

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年第二季度

| 区域 | 项目 | 租户 | 面积(平方米) | 交易类型 |
|-------|-----------|----------|---------|------|
| 中央商务区 | IFC | 富士通 | 3,500 | 新租 |
| 中央商务区 | 金地中心 | 中国人寿保险 | 1,660 | 新租 |
| 燕莎 | 华瑞大厦 | 考虫 | 4,000 | 新租 |
| 望京 | 万科时代中心·望京 | 唱吧 | 2,800 | 新租 |
| 丽泽 | 聚杰金融大厦 | 亚太会计师事务所 | 3,000 | 新租 |
| 丽泽 | 新青海大厦 | 银河证券 | 40,000 | 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，写字楼项目仍是投资者较为关注的资产类型。由于近期新冠疫情对全球经济造成的影响，北京较为稳定的市场环境以及回报率吸引了不少国内外投资者的目光。

4月8日，北京中弘大厦被成功拍卖。该大厦起拍价为人民币22.62亿元，经过

15轮竞价，最终以人民币33.12亿元成功出让，溢价率46.42%，超出项目人民币32.32亿元的评估价值。中弘大厦的最终接手者为中国东方资产管理股份有限公司在香港设立的子公司东银发展。

4月21日，新加坡丰树集团以人民币7.5亿元出售了北京方舟大厦，套利人民币

3.3亿元。买家为地产私募基金霸菱亚洲。方舟大厦坐落于北京中关村上地软件园一期，建筑面积19,700平方米，包含112个停车位及网球场、篮球场、员工餐厅等配套设施。目前方舟大厦由排名世界前三的多媒体新闻通讯社路透社整租。

北京甲级写字楼市场数据图



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



中国商业地产
投资市场
主题研究报告



上海写字楼市场
报告
2020年第一季度



北京写字楼市场
报告
2020年第一季度



广州写字楼市场
报告
2020年第一季度



深圳写字楼市场
报告
2020年第一季度



上海工业市场
报告
2020年第一季度

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给使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。

