

# 北京甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第三季度

knightfrank.com.cn



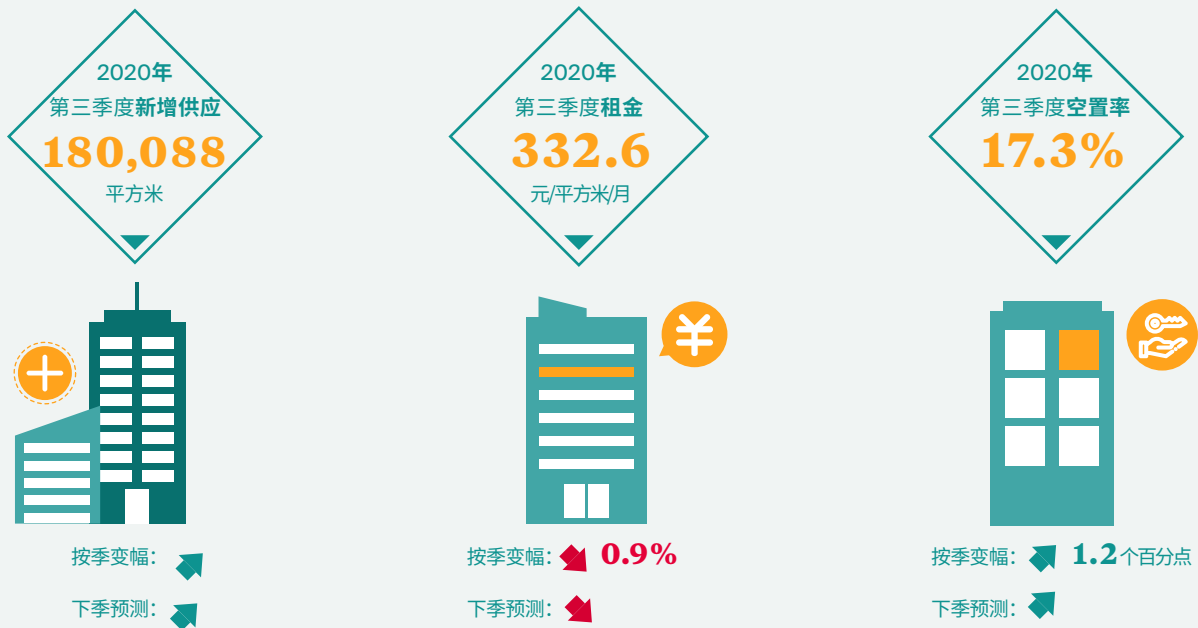
# 概览和展望

2020年第三季度，随着国内疫情得到有效的控制，北京写字楼市场逐步恢复活跃。截至2020年9月，北京甲级写字楼租赁市场的存量上升至1,135万平方米。市场整体空置率环比上升1.2个百分点至17.3%，平均租金环比下跌0.9%至每月每平方米332.6元，租金降幅较上季度有所放缓。

第三季度，全国范围内的各类经济活动相继解除限制、有序开展，国内经济的复苏同样为写字楼市场注入活力。全球范围来看，疫情形势依旧不容乐观，因此一些外资企业的需求继续保持疲弱，市场需求仍以内资企业为主。

第四季度，预计将有超过20万平方米的新增写字楼面积竣工，空置率预计将持续上升，租金继续小幅下跌。

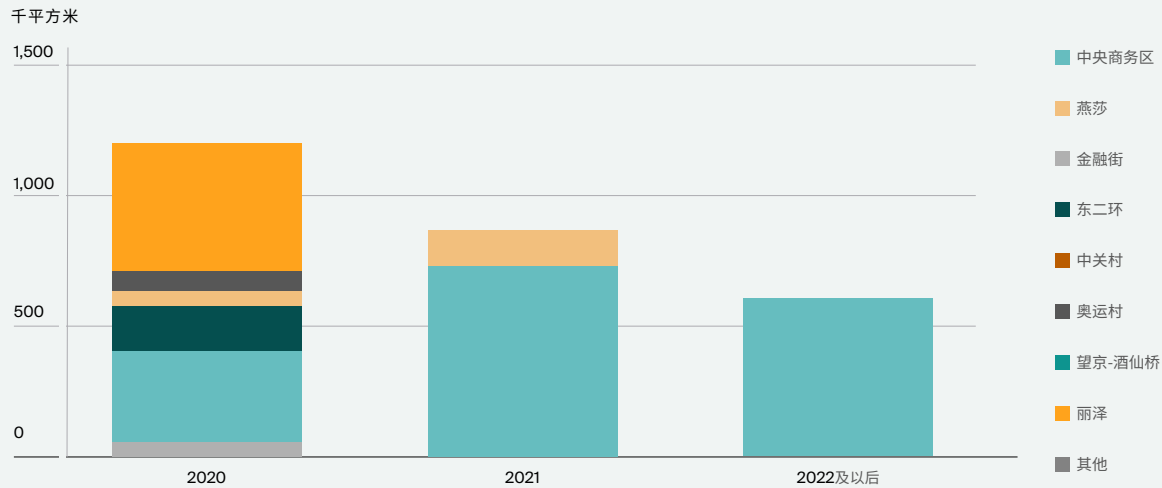
图一：北京甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2020-2022年及未来各区域新增写字楼面积



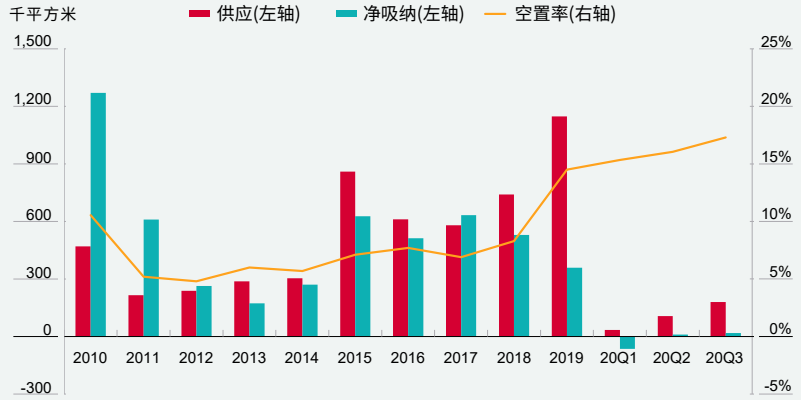
资料来源：莱坊研究部

## 供应和需求

第三季度,东二环区域的兆泰国际中心AB座以及金融街区域的金融街国际中心完工入市,为市场带来180,088平方米的写字楼面积。其中,金融街区域的金融街国际为酒店改造写字楼项目。下季度,奥运村区域的北投科创大厦和丽泽金融商务区的远洋锐中心预计竣工入市,将为写字楼市场带来超过20万平方米的新增面积。

第三季度,随着经济活动的不断增多,北京甲级写字楼市场也逐步回暖,净吸纳量增长约一倍,且租金降幅环比收窄。金融行业租赁需求保持稳定,互联网、高科技行业表现活跃。宁波银行在中央商务区的大家保险大厦租赁了17,000平方米的写字楼面积;攸乐科技在奥运村区域的北辰世纪大厦租赁

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



资料来源: 莱坊研究部

了4,000平方米的写字楼面积;字节跳动在中关村的互联网金融大厦扩租了3,800平方米的写字楼面积。

## 租金走势

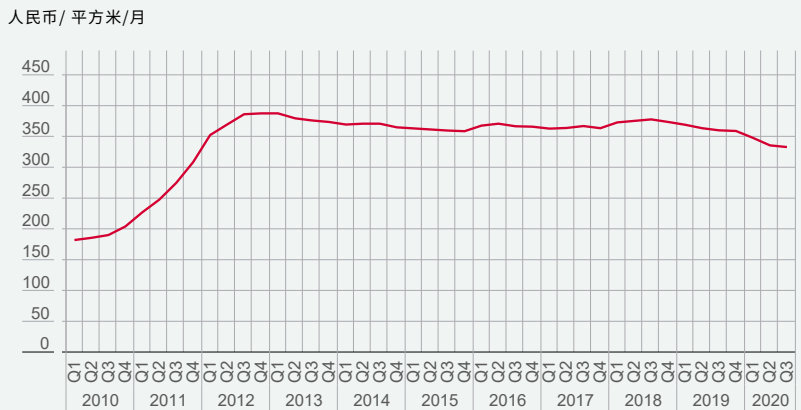
第三季度,租赁需求有所回暖,租金跌幅放缓。全市甲级写字楼平均租金为每月每平方米人民币332.6元,环比下降0.9%,降幅与第二季度的3.5%比较呈现明显收窄。

第三季度,金融街和中关村的平均租金已率先开始反弹,分别环比上升0.2%和3.2%至每月每平方米人民币636.3元和370.4元。

伴随中服地块众多高品质、大体量的写字楼项目相继入市,中央商务区第三季度的平均租金环比微降0.7%至每月每平方米人民币359.5元。东二环区域的新入市项目兆泰国际中心AB座推升该区域空置率上升6.9个百分点至16.7%,租金环比下降0.3%至每月每平方米人民币307.6元。

燕莎区域的租户结构中外资企业占比较大,受到国际经济环境影响较严重,加之疫情在其他国家的态势依旧严峻,因此第三季度租金降幅仍较大,平均租金环比下降9.6%至每月每平方米人民币321.7元。

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源: 莱坊研究部

表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2020年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中央商务区	大家保险大厦	宁波银行	17,000	新租
中央商务区	正大中心	首钢基金	1,320	新租
中央商务区	英皇大厦	诚通资本	2,500	新租
中关村	互联网金融中心	字节跳动	3,800	扩租
奥运村	北辰世纪大厦	攸乐科技	4,000	新租
望京-酒仙桥	东方金融中心	康乐保	2,400	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

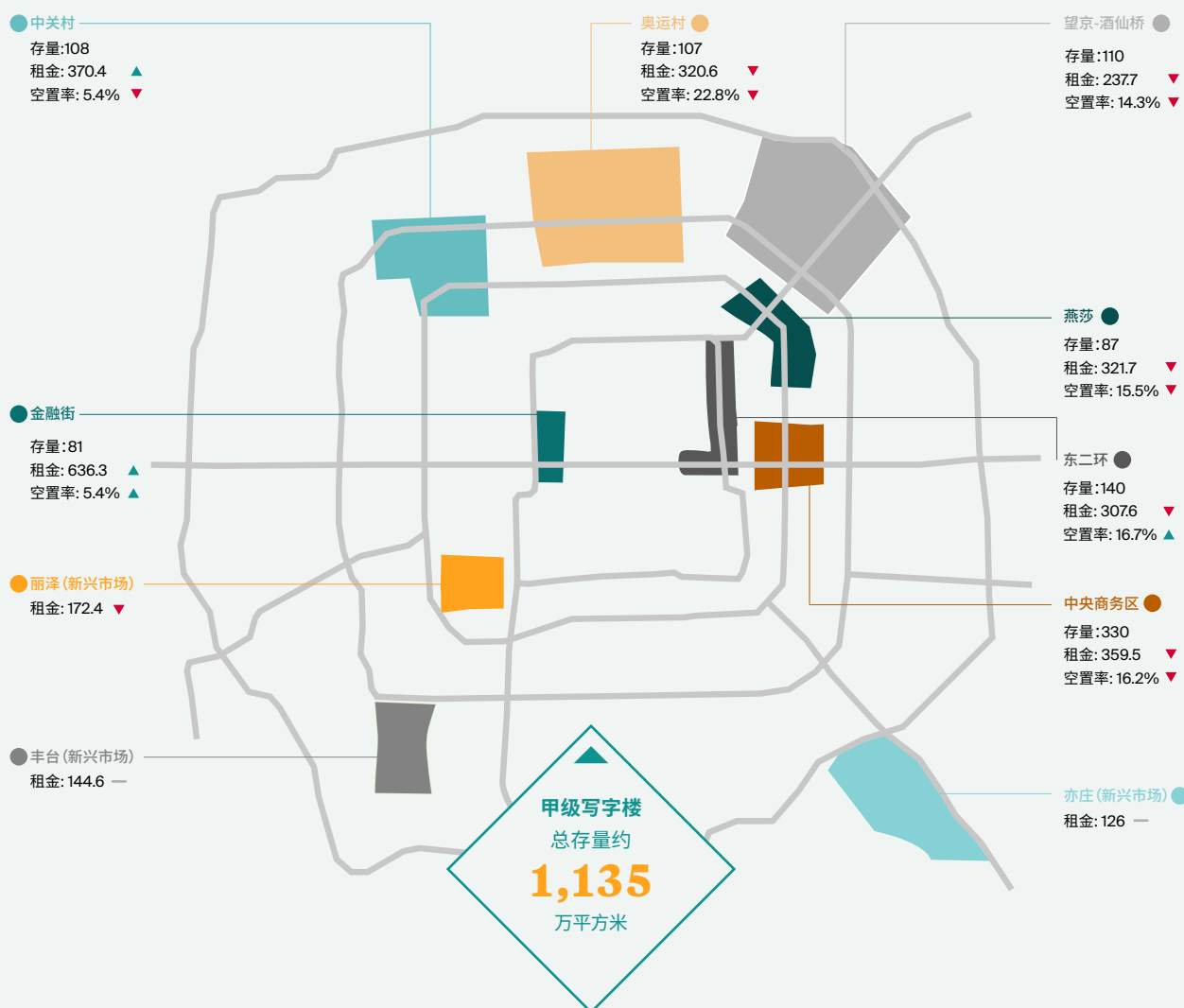
大宗交易市场上,境外投资者的活跃度不断提升,第三季度北京录得一宗商办综合体的大宗交易。8月3日,鹏润集团以人民币40亿元的总价将北京悦秀城项目出售给颢腾投资与外资的联合体。项目位于南二环,紧邻北京南站、地铁4号线和14号线,是一栋12层高的商办综合体,总建筑面积132,000平方米。

数据中心这一资产类型持续受到国内投资者的关注。7月23日,万国数据服务有限公司宣布其与中信产业投资基金管理有限公司旗下的私募股权基金设立合资公司,该合资公司已成功收购了位于北京通州区的一个数据中心项目,命名为北京十三号数据中心。根据初步规划,北京十三号数据中心项目总机房面积为

为21,000平方米,分两个阶段开发,于2022年初、2023年中分别投入使用。

## 北京甲级写字楼市场数据图

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: 存量的面积单位为万平方米,租金指平均净有效租金,租金单位为人民币/平方米/月,空置率为平均空置率  
三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。

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

高级董事, 中国区研究及咨询部主管

+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



北京写字楼市场  
报告  
2020年第二季度



上海写字楼市场  
报告  
2020年第二季度



广州写字楼市场  
报告  
2020年第二季度



深圳写字楼市场  
报告  
2020年第二季度



上海工业市场  
报告  
2020年第二季度

可从以下网址查看莱坊其他报告:  
[knightfrank.com.cn](http://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。

