

租赁市场保持活跃, 租金降幅进一步收窄



北京甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第二季度

knightfrank.com.cn



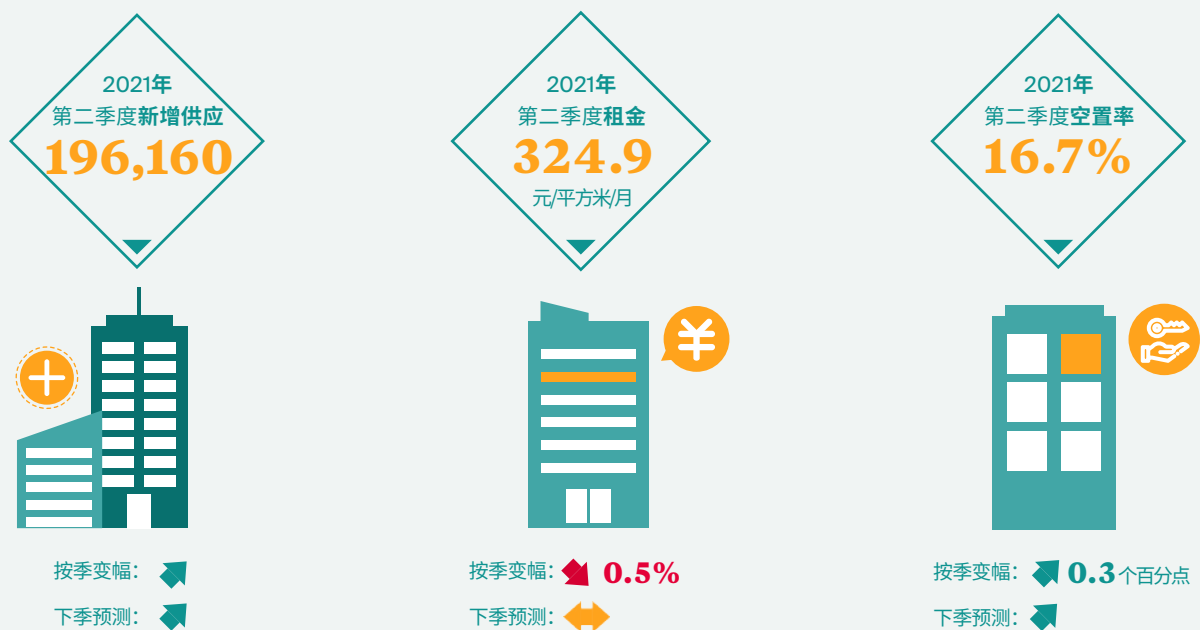
概览和展望

第二季度，北京甲级写字楼市场平均租金环比下降0.5%至每月每平方米人民币324.9元，租金降幅进一步收窄。全市新增甲级写字楼面积196,160平方

米，推升全市平均空置率环比上升0.3个百分点至16.7%。在新增供应的加持下市场净吸纳量仍达到近13万平方米，市场活跃度延续，因此我们预计租金将

逐步趋于稳定。下季度预计将有25万平方米的新增写字楼面积入市，空置率面临回升压力。

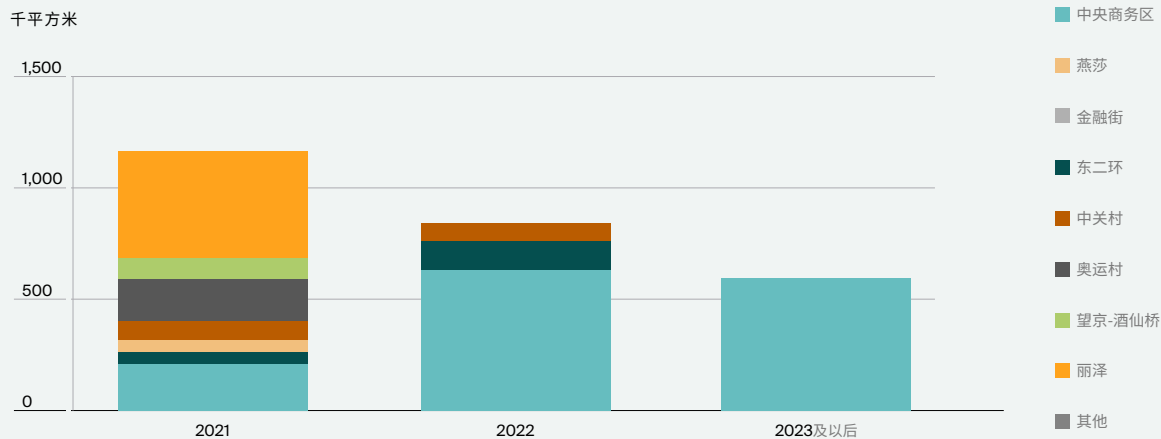
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2021-2023年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

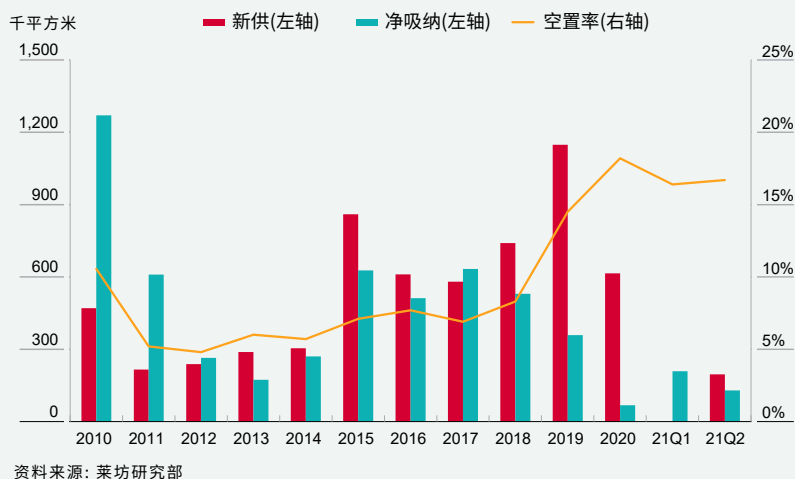
供应和需求

第二季度,北京写字楼市场迎来三个新项目入市,分别是位于中央商务区中服地块的泰康集团大厦、东二环的北京泓晟国际中心以及丽泽金融商务区的远洋锐中心。其中,泰康集团大厦写字楼主要为集团自用,可租赁面积约24,000平方米;北京泓晟国际中心为改造升级项目。二季度北京写字楼市场共录得196,160平方米的新增写字楼面积。

第二季度,新增供应小幅推升空置率上涨,全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.3个百分点至16.7%。全市整体净吸纳量达到128,426平方米。写字楼租赁需求保持活跃,需求行业以金融和互联网科技为主。

第三季度,我们预计望京-酒仙桥区域的星地中心,丽泽金融商务区的平安幸福中心将竣工交付,届时会为市场带来约

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



25万平方米的写字楼面积。行业需求方面,在线教育行业正迎来史上最严格的监管,随着监管趋严,在线教育行业短期

可能会进入发展低谷期,或将影响该行业的写字楼租赁需求。因此,第三季度北京的平均空置率预计将继续攀升。

租金走势

第二季度,全市甲级写字楼平均租金环比微降0.5%至每月每平方米人民币324.9元。整体租赁市场仍处于调整阶段,通过较为宽松的租赁条件来提高项目整体的出租率及营收水平仍是大部分业主采取的主要租赁策略。

中央商务区的平均租金环比下降0.2%至每月每平方米人民币354.2元。东二环和燕莎区域的平均租金分别环比下降0.4%和0.6%至每月每平方米人民币299.1元和310.9元。

中关村以及望京-酒仙桥区域的平均租金本季度有所上升,分别环比上涨0.6%和1.4%至每月每平方米人民币362元和237.7元。奥运村区域的平均租金与上季度持平,维持在每月每平方米人民币323.9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, 2021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	中国人寿金融中心	天元律所	4,950	新租
中央商务区	三星大厦	腾讯	32,300	新租
奥运村	北投投资大厦	首创证券	16,000	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

外资持续加码北京商办房地产市场，写字楼市场大宗交易表现活跃。第二季度，写字楼市场总成交金额超过人民币120亿，买家主要为来自海外的基金公司，也有国内的银行、保险等金融机构。

5月13日，安狮资产宣布通过旗下管理

的地产私募基金，完成从远洋资本收购北京钻石大厦的交易。项目位于中关村软件园，属于土地核心区，是一座低密度花园式研发大楼。项目建筑面积约23,000平方米，目前由头部科技企业整体承租。

6月8日，和谐健康保险股份有限公司发布公告称，出资人民币90.6亿元收购北京SK大厦。项目位于朝阳区建国门外大街甲六号，紧邻长安街，是北京CBD核心区地标写字楼之一。SK大厦共有35层，总建筑面积107,627平方米。

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



朱磊

高级董事, 中国区研究及咨询部主管

+86 21 6032 1769

laurence.zhu@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

董事, 大中华区研究及咨询部主管

+852 2846 7184

martin.wong@hk.knightfrank.com



崔佳佳

北京研究及咨询部高级分析员

+86 10 6113 8039

amy.cui@cn.knightfrank.com

北京写字楼服务部



朱毓敏

高级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



聚焦金融业
写字楼租户市场
专题报告



北京写字楼市场报告
2021年第一季度



上海写字楼市场报告
2021年第一季度



广州写字楼市场报告
2021年第一季度



深圳写字楼市场报告
2021年第一季度



上海物流地产市场
季度报告
2021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。所有图片仅供展示用途。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。