

北京甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第三季度



概览和展望

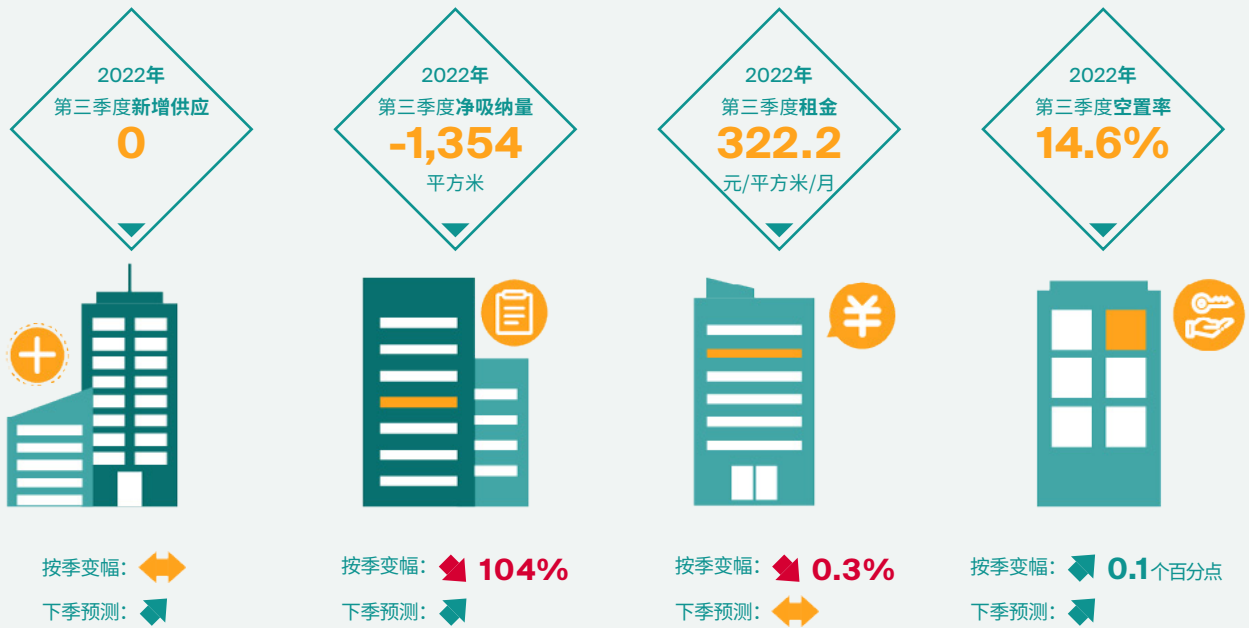
2022年第三季度，北京甲级写字楼市场平均租金环比微降0.3%至每月每平方米人民币322.2元。全市第三季度没有新建甲级写字楼竣工交付。截至2022年第三季度，北京甲级写字楼市场存量维持在1,231万平方米。全市

平均空置率环比上升0.1个百分点至14.6%。

第三季度，北京写字楼市场活跃度有所回升。各商务区仍有成交不断发生，但同时各行业的整合升级仍在继续，互联

网行业头部企业在政策引导下的整合尤为明显，租赁需求有所减弱，导致本季度北京甲级写字楼市场净吸纳量下降。下季度，预计将有22.6万平方米的新增写字楼面积竣工入市，租金预计保持平稳，空置率小幅上涨。

图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]

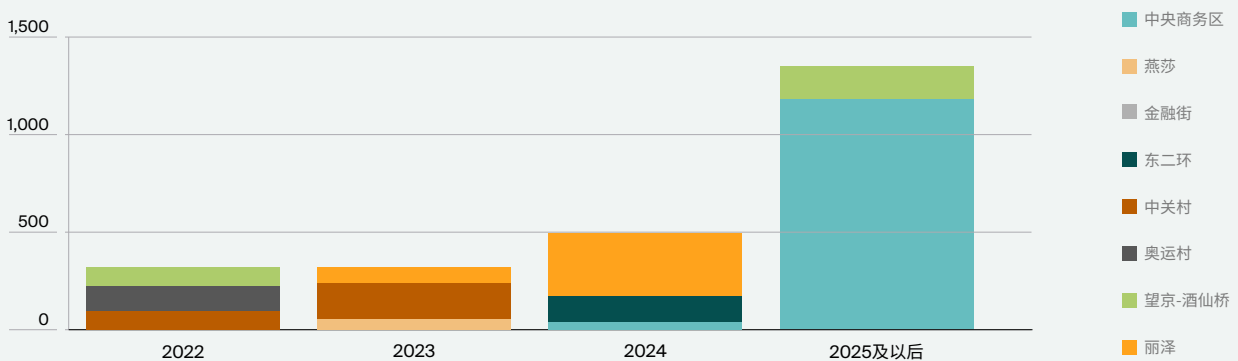


资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2022-2025年及以后各区域新增写字楼面积

千平方米



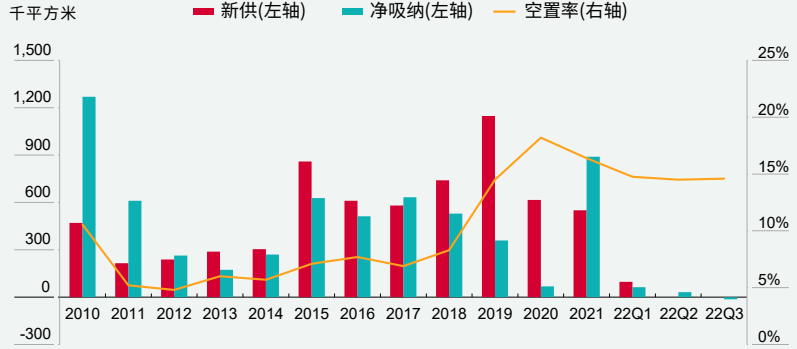
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

第三季度，北京甲级写字楼市场核心商务区没有新增项目入市，全市甲级写字楼存量维持在1,231万平方米。从租赁成交来看，金融、TMT和医药行业为第三季度需求主力，成交数量占比超过50%。其中，金融行业为第一需求主力，占比为21%；医药行业连续两个季度表现良好，跻身主力需求行业前三位，大健康和生物医药类企业的扩张势头十分显著。

第三季度，全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.1个百分点至14.6%。全市净吸纳量为-1,354平方米。互联网行业的头部企业在监管政策的引导下逐步进行精减、整合和转型，望京-酒仙桥区域作为互联网大厂相对聚集的区域，本季度的空置面积出现大幅增长；同时，奥运村区域有部分存量楼宇在业主方租赁策略的调整下，把原来的部分自用面积释放出来出租，增加了写字楼租赁市场的供应面积。随着互联网行业这一波调整逐步趋向稳定，写字楼市场也有望

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

迎来新一轮平稳发展的阶段。

展望2022年第四季度，奥运村区域的国家会议中心二期和中关村区域的和泓大厦预计完工入市，将共同为北京甲

级写字楼市场带来约22.6万平方米的新增写字楼面积。我们预计，在新增供应的影响下，北京甲级写字楼市场的空置率将有所攀升，租金维持稳定状态。

租金走势

第三季度，全市甲级写字楼平均租金环比微降0.3%至每月每平方米人民币322.2元。中央商务区租金出现小幅上涨，金融街区域租金保持不变，其余各商务区平均租金均出现不同程度的降幅。

中央商务区平均租金环比微升0.2%至每月每平方米人民币362.8元。浓厚的商务氛围以及高品质楼宇聚集使得该区域租金水平依旧坚挺。

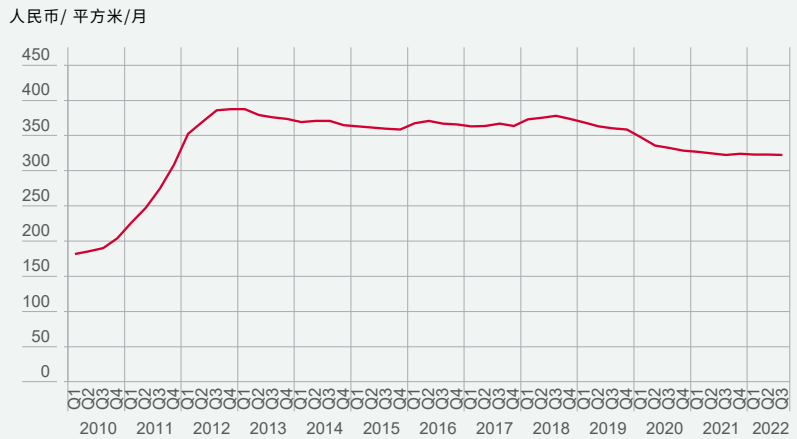
金融街区域的平均租金保持稳定，第三季度维持在每月每平方米人民币608.9元。

受到互联网企业行业升级整合的影响，区域内空置面积增加，第三季度望京-酒仙桥区域的平均租金有所松动，环比下降0.3%至每月每平方米人民币237.5元。中关村区域的平均租金环比下降0.7%至每月每平方米人民币361.8元。

东二环和燕莎区域的平均租金分别下降0.1%和0.5%至每月每平方米人民币297.4元和297.3元。

奥运村区域有部分存量项目释放出新

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，2022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	佳兆业广场	蒙牛集团	21,000	新租
东二环	泓晟国际中心	腾讯音乐	10,000	新租
金融街	泰康保险大厦	中国建设银行	12,000	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

增写字楼面积，因此空置率有所上升，租金则承压下行，第三季度平均租金

环比下降1.2%至每月每平方米人民币328.4元。

投资市场

第三季度，北京房地产投资市场录得两笔写字楼大宗交易，均为内资买家。疫情防控的影响下外资买家出行受到一定限制，导致部分项目延迟决策的情况出现。随着国内疫情防控进入常态化，预计外资在写字楼大宗交易市场活跃度会逐步提升。

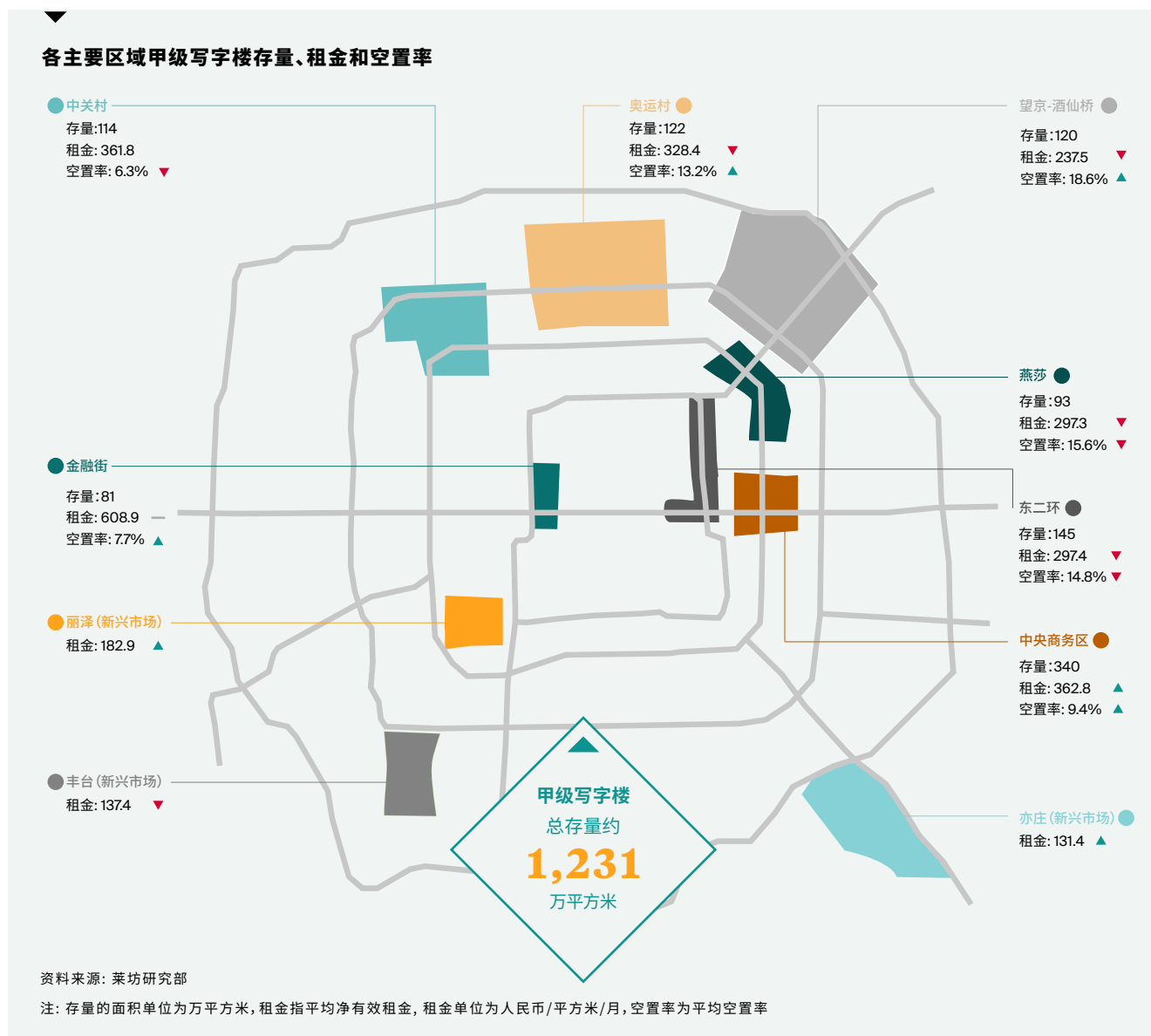
中关村区域作为科技创新聚集区，优质写字楼资产深受科技企业青睐，因此在该区域投资不断加码。7月14日，浪潮软件发布公告，拟购买位于中关村区域的智谷大厦商办房产，本次交易预计将使

该企业在优质写字楼的总资产支出达到约人民币9.06亿元。项目位于北京市海淀区中关村科学城北区核心地区，拥有商务办公及办公仓储用产权建筑面积26,583.46平方米，产权车位建筑面积共4,239.05平方米。

8月26日，朗诗绿色管理公告称，拟出售北京船舶大厦50%股权，交易代价约人民币1.376亿元，于交易完成后，朗诗绿色管理将不再持有该项目任何权益。标的位于北京市朝阳区十里河三环南路100号，总楼面面积约为

21,900平方米，由办公室物业及商用物业所组成。交易受让方北京融汇由阳光人寿保险股份有限公司、阳光财产保险股份有限公司、阳光融汇及北京融润海际投资管理中心(有限合伙)分别拥有79.4%、19.85%、0.5%及0.25%权益。阳光人寿保险由阳光保险集团股份有限公司拥有99.9%权益。写字楼物业的稳定收益成为险资在长期资产配置中不可或缺的部分，在当下全球经济不确定性加剧的情况下，险资继续通过布局一线城市核心物业资产提升整体的收益水平。

北京甲级写字楼市场数据图（2022年第三季度）



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



卢焜

董事总经理,北京

+86 10 6113 8011

katherine.lu@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
2022年第二季度



上海写字楼市场报告
2022年第二季度



广州写字楼市场报告
2022年第二季度



深圳写字楼市场报告
2022年第二季度



2022年亚太区
房地产前景展望

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。

