

疫情影响导致租赁活动明显放缓



北京甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第四季度

knightfrank.com.cn



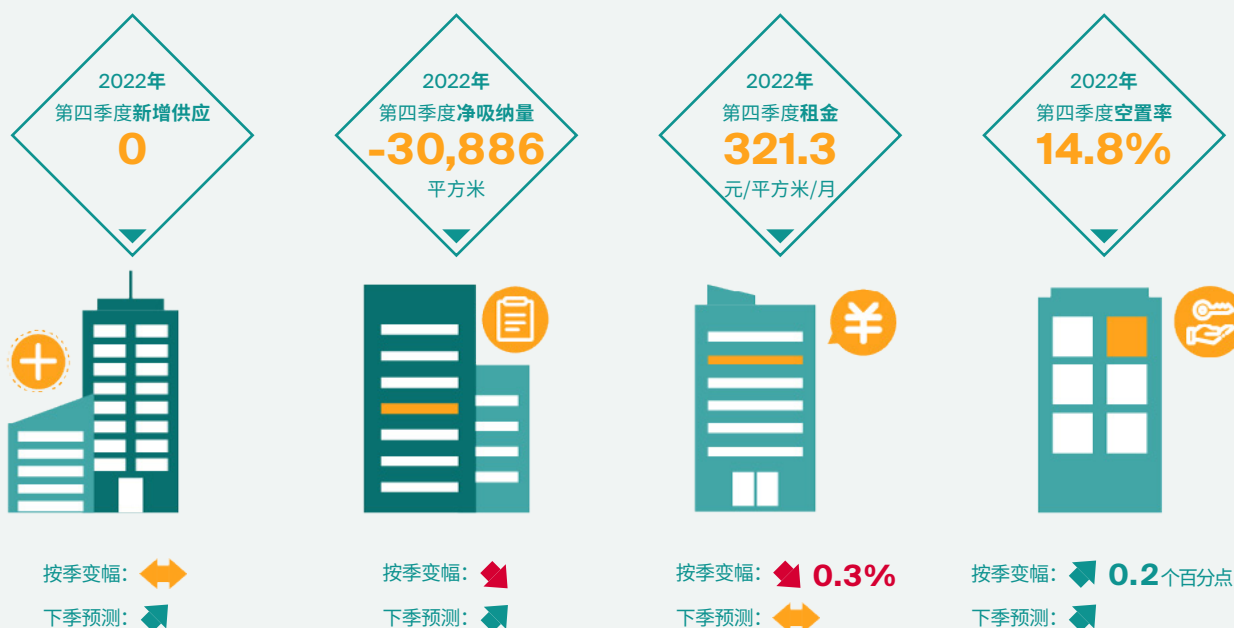
概览和展望

2022年第四季度，北京甲级写字楼市场平均租金为每月每平方米人民币321.3元，环比下降0.3%，同比下降0.8%。全市第四季度没有新建甲级写字楼竣工交付。截至2022年第四季度，北京甲级写字楼市场存量维持在1,231万平方米。全市平均空置率为14.8%，环比和同比均上升0.2个百分点。

第四季度临近年末，加之十二月份疫情的影响，全市整体的经济活动明显减少，导致部分交易也有延迟至明年的情况出现。本季度北京写字楼市场整体相对平静，租赁需求暂时放缓，吸纳量录得负值。预计2023年第一季度将会有超过20万平方米的写字楼新增面积入市，其中包括原本计划在本季度交付的

项目。因此，我们预计下季度空置率将有所上涨，租金维持在稳定水平。12月7日开始中国宣布放开防疫政策，标志着中国疫情防控进入新阶段，相信各行业的生产活动有望在明年完全恢复至正常水平，北京写字楼市场也将在2023年逐步回暖。

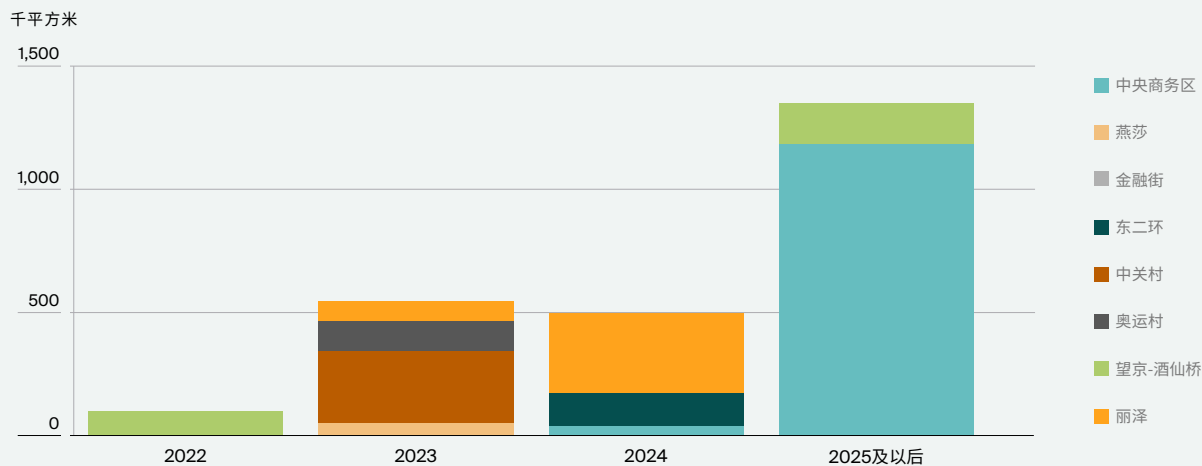
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



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



资料来源：莱坊研究部

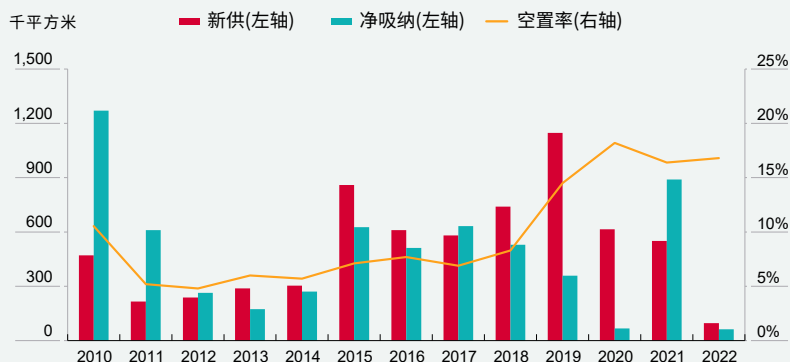
供应和需求

第四季度,由于疫情影响,原原本季度交付的写字楼项目延期至明年交付,北京甲级写字楼市场核心商务区没有新项目入市。全市甲级写字楼存量保持不变,维持在1,231万平方米。预计明年全年的新增供应将达到约54万平方米,届时将推动空置率进一步上涨,租金上行承压。

第四季度,全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.2个百分点至14.8%。临近年末加之疫情因素,全市净吸纳量为负值-30,886平方米。本季度写字楼租赁市场的需求主力以内资金融企业为主,包括内资银行、基金以及券商等;TMT行业中则以科技企业的租赁需求为主。

受到疫情的持续影响,2022年全年北京甲级写字楼吸纳量仅62,574平方米,全年的吸纳量主要集中在一季度,二至四季度受疫情影响较大,且四季度面

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

临年末,市场相对低迷。随着我国疫情防控常态化步入新的阶段,亟待复苏的

2023年也将同时为写字楼市场带来新的希望。

租金走势

第四季度,疫情的影响还未完全消退,全市甲级写字楼平均租金持续下探,环比下降0.3%至每月每平方米人民币321.3元。各商务区租金都出现不同程度的下降。

中央商务区平均租金降幅相对较小,环比微降0.1%至每月每平方米人民币362.3元。

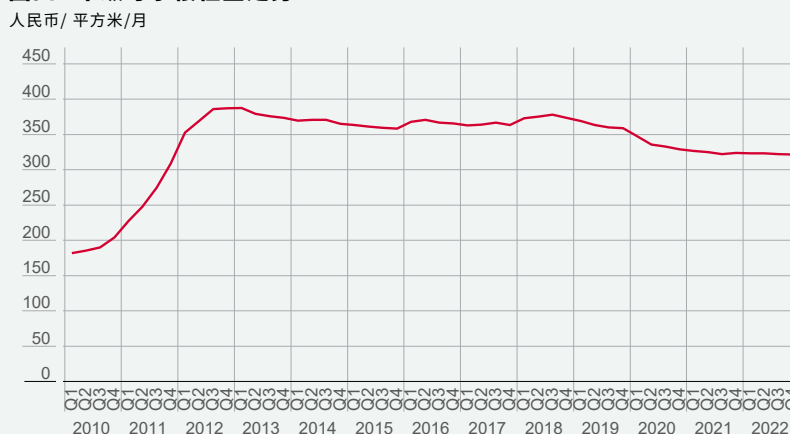
金融街区域的平均租金也有所松动,本季度环比下降0.5%至每月每平方米人民币605.8元。

受到互联网科技企业整合的影响,中关村区域本季度释放出部分空置面积,空置率上涨2.3个百分点至8.9%,平均租金环比下降0.3%至每月每平方米人民币360.8元。

东二环和燕莎区域的空置率在核心商务区中始终处于高位,平均租金也持续下跌,本季度分别下降0.2%和0.7%至每月每平方米人民币296.9元和295.3元。

奥运村区域平均租金环比下降0.6%至每月每平方米人民币326.3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, 2022年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
望京-酒仙桥	融新科技中心	量子之歌	15,000	搬迁
东二环	天润财富中心	民生加银基金	9,055	新租
丽泽	鼎兴大厦	中国物流	8,000	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

第四季度，北京写字楼大宗交易市场的外国投资者以及港澳台投资者逐步恢复活跃，积极在核心商务区购置写字楼物业。2022年全年北京写字楼大宗交易投资额为人民币146.2亿元，约占全年大宗交易额的60%，写字楼仍然是最受投资者关注的资产类型。

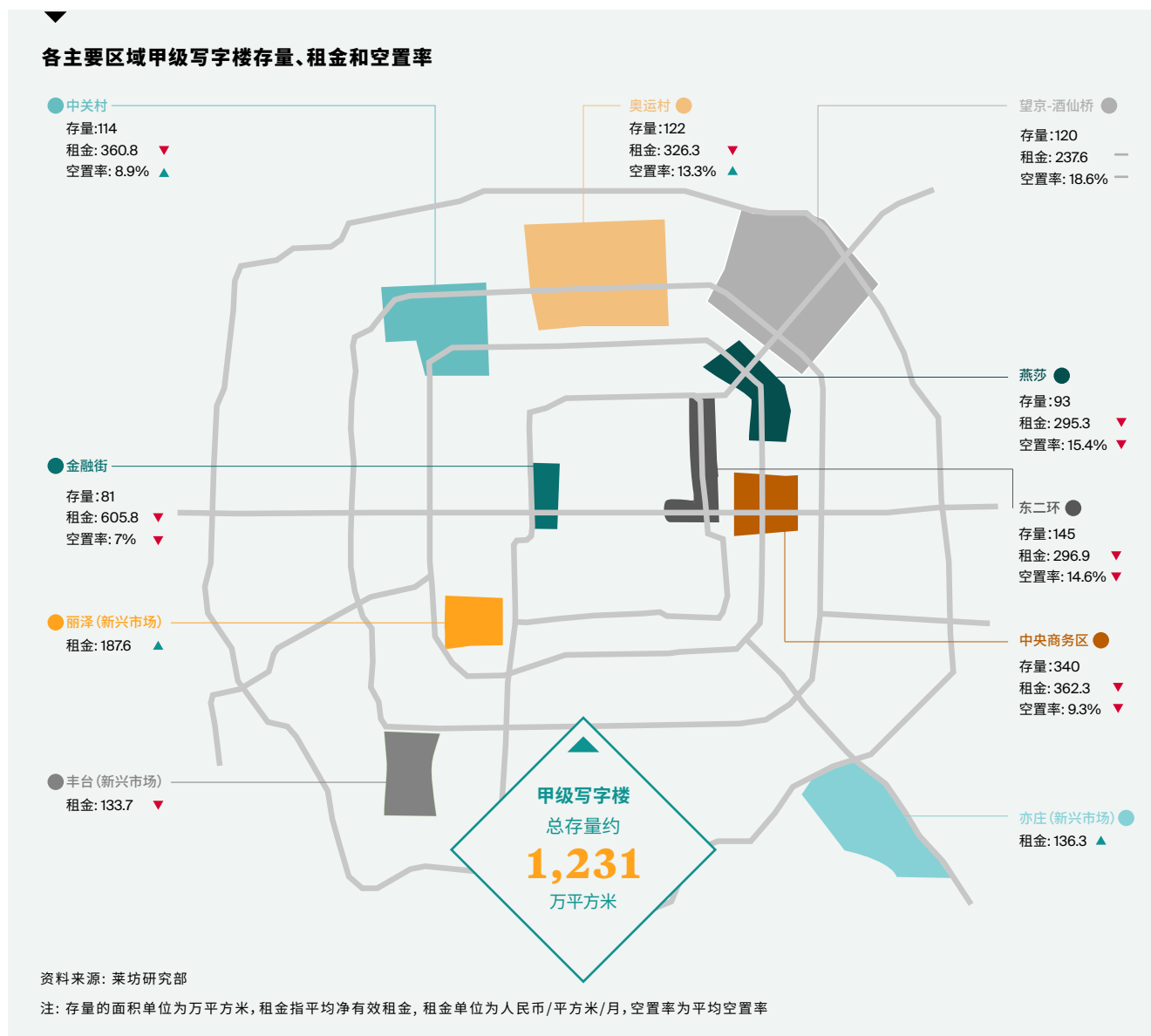
10月17日，北京博瑞大厦以人民币20.37亿元的价格拍卖成功。北京拾捌时宜企业管理咨询有限公司以低于项

目评估价人民币8.73亿元的起拍价拍下，该公司由凯德商用设施咨询(北京)有限公司100%持股。该项目位于北京东三环，CBD与燕莎商务区之间，包括甲级写字楼和商业配套。本次拍卖的标的物为博瑞大厦地下3层至地下1层、地上4层至25层，标的物建筑面积约为58,200平方米。

12月26日，港股微博发布公告称，全资子公司Weibo Hong Kong Limited与

新浪公司的全资子公司新浪香港有限公司就买卖新浪网技术(中国)有限公司的100%股权订立若干协议。根据协议，Weibo Hong Kong Limited同意购买新浪网技术(中国)有限公司的全部股权，该公司为新浪香港有限公司的全资子公司以及中国北京新浪总部大厦的拥有人。此次收购对价为人民币15亿元。

北京甲级写字楼市场数据图（2022年第四季度）



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年第三季度



上海写字楼市场报告
2022年第三季度



广州写字楼市场报告
2022年第三季度



深圳写字楼市场报告
2022年第三季度



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。

