

北京甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第四季度

本报告重点关注北京甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

► 新租需求放缓

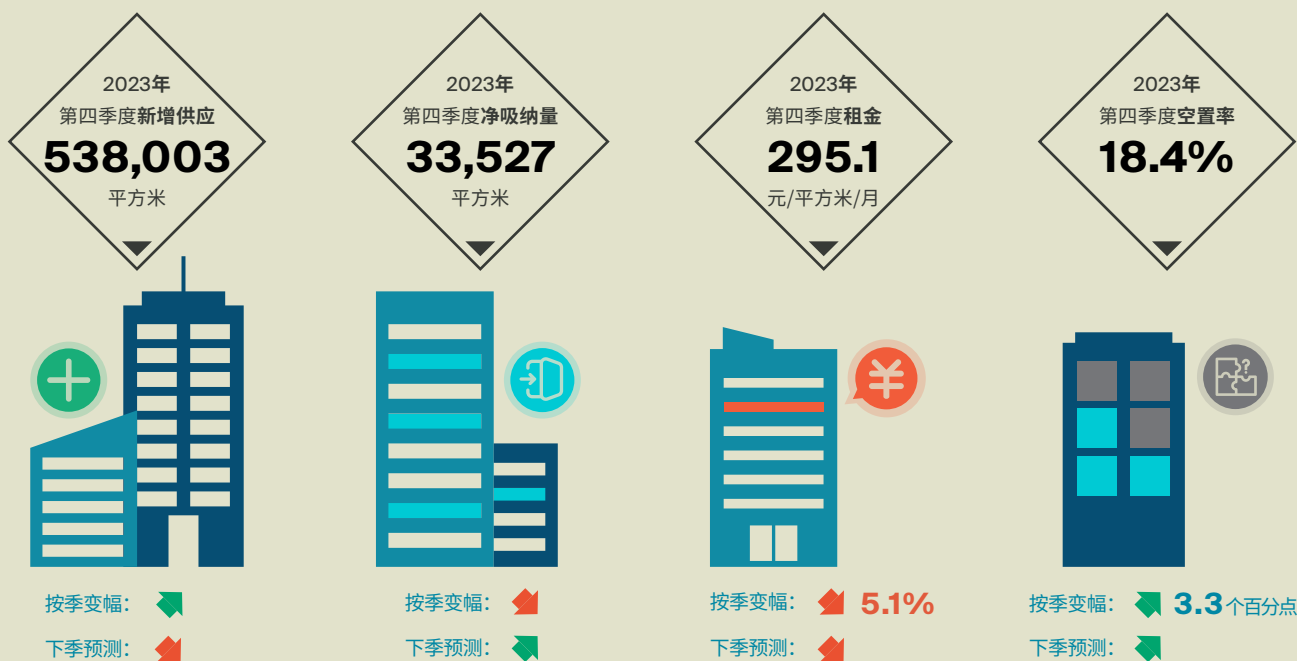
第四季度，受到全球经济增速放缓的影响，北京甲级写字楼市场延续了2023年以来的收缩趋势。今年的新供有大幅增长，但需求量增长放缓，整体市场持续下行。全市新交付6栋甲级写字楼，共为市场带来538,003平方米的写字楼面积。截至2023年第四季度，全市甲级写字楼存量上升至1,291万平方米。第四季度，北京甲级写字楼平均租金环比下降5.1%至每月每平方米

295.1元。临近年末，市场受季节性影响，全市经济活动明显减少，新租需求有所放缓，部分交易延迟至2024年第一季度。因此，第四季度的净吸纳量较上季度下降明显。全市平均空置率则环比上升3.3个百分点至18.4%。

展望2024年，北京写字楼市场将有约58万平方米的新项目入市，我们预计2024

年第一季度空置率将有所上涨，租金继续下降。尽管2023年下半年政府颁布了一系列经济刺激政策，但市场由于过去几年的长期低靡，目前仍然处于谨慎观望阶段，因此政策对市场的积极影响最早将在明年下半年才能开始逐渐显现。

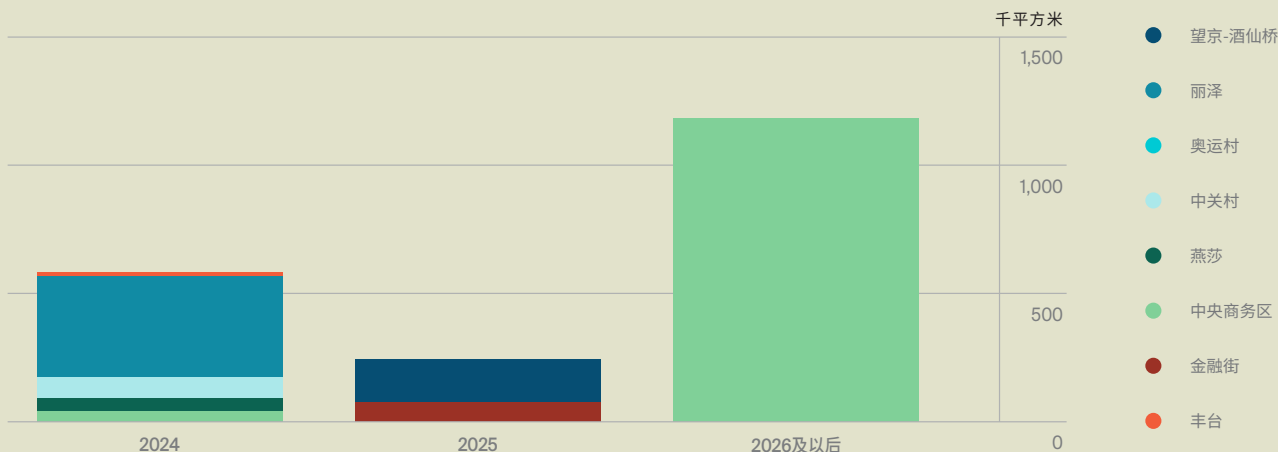
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2024-2026年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

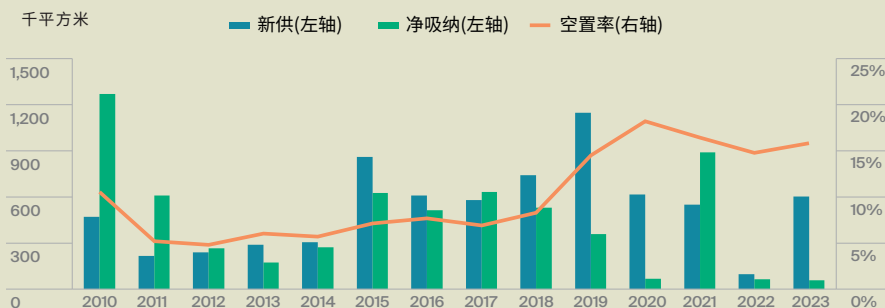
供应和需求

市场处于谨慎观望阶段

第四季度，共有6栋新竣工项目入市，分别位于东二环、中关村、通州、石景山区域，共为市场提供了538,003平方米的写字楼面积。受到疫情及市场影响，今年交付的项目在临近年底时集中供应，一定程度上拉高了市场整体的空置率。全市甲级写字楼平均空置率环比上升3.3个百分点至18.4%。预计2024年第一季度，位于丽泽地区的丽金金融中心将竣工交付，其中A、B两栋将作为写字楼使用，写字楼总建筑面积约为73,000平方米。

第四季度，市场租赁需求相对放缓。一方面，许多租户为了维持经营，倾向于采取稳健的租赁方案，选择续租时在原址缩减面积；另一方面，业主为了降低空置率，更倾向于给现有租户适当降低租金以达成续租，因此本季度更多业主和租户达成了原地续租的租赁意向。搬迁的租户则普

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

遍会选择原区域性性价比更高的写字楼，向其他区域迁移的意愿较低。北京甲级写字楼净吸纳量在第四季度下降至33,527平方米，2023年全年北京写字楼净吸纳量为55,873平方米，同比下降11%。

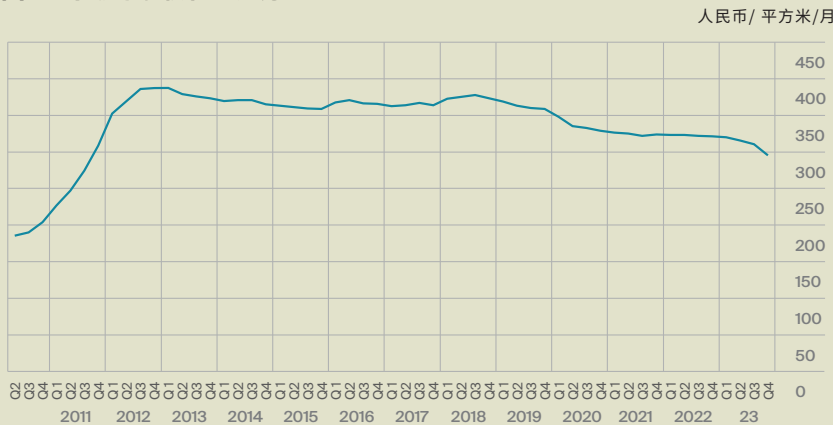
租金走势

租金跌破每月每平方米300元

第四季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降5.1%至每月每平方米295.1元，环比有较大幅度的下探，同比下跌8.2%。租金整体下降的主要原因有三个：一是季节性影响，往年的第四季度属于市场的淡季，租赁需求放缓，因此大多数业主会选择在第四季度调低租金以降低空置率；二是市场趋势影响，由于2019年以来租金的持续下跌，业主普遍降低了对市场的预期，因此会随着对市场预期的下降调低租金水平；三是企业新租成本较高且存在一定风险，在原业主降低租金的前提下，许多企业选择在原址以更低的租金续租。

第四季度，成熟区域中，东二环及奥运村市场受到下半年新入市项目的冲击，租金分别环比上涨4.3%和3.7%。金融街、中央商务区、燕莎、中关村均有不同程度的下跌。新兴区域租金有小幅上涨，其中丽泽涨幅最大，为12.1%，临近的丰台区域环比上涨5.6%。随着北京交通的发展，企业更倾向于选择楼龄更新、配套设施更完善但租金更低的新兴商务区。

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，2023年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
上地	东升科技园二期	格灵深瞳	7,000	新租
其它	新城市广场	一起装修网	10,000	新租
望京-酒仙桥	恒通国际商务园	亚马逊	8,000	续租
亚奥	恒毅大厦	小红书	7,000	扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

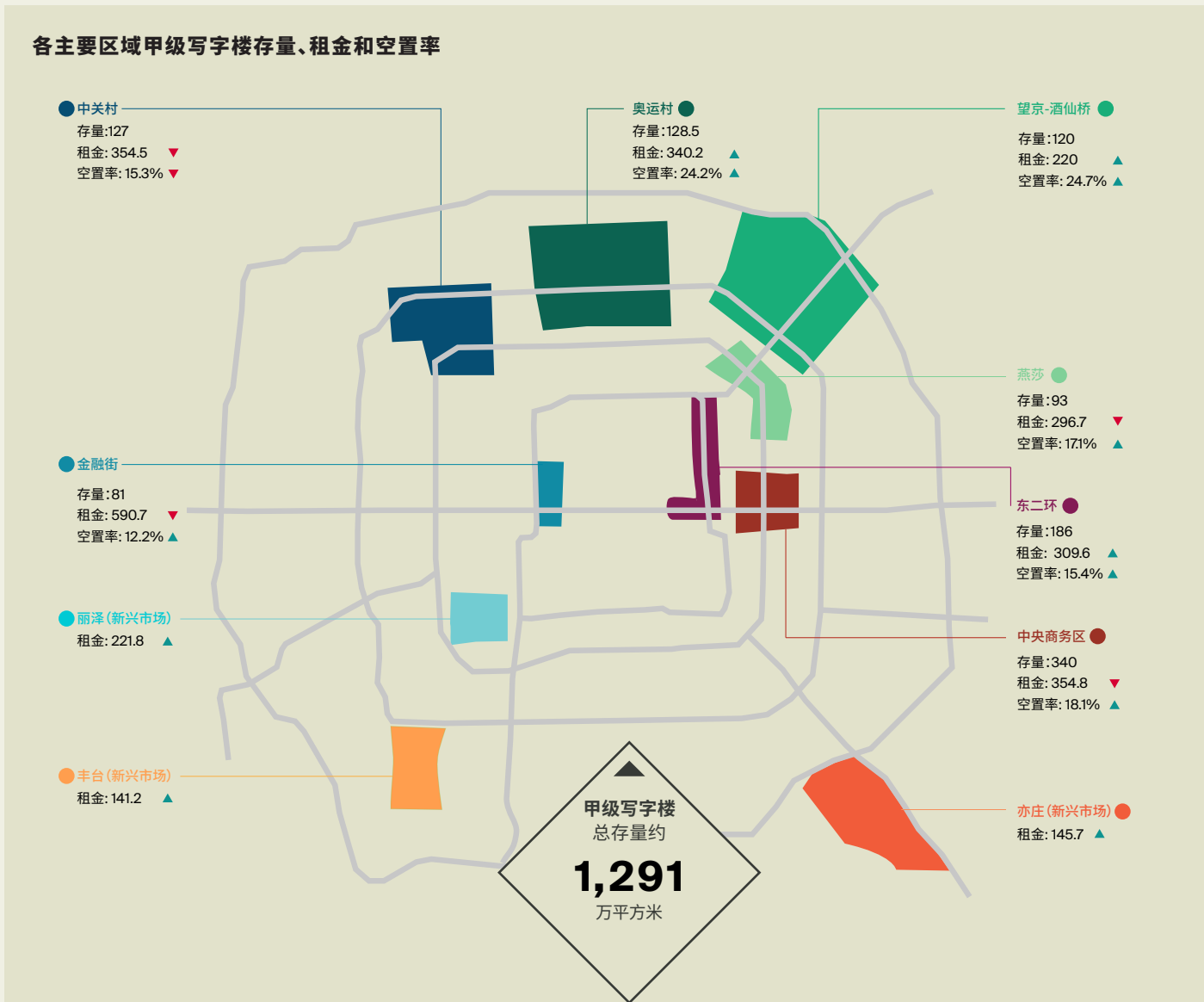
写字楼投资表现活跃

第四季度，北京写字楼大宗交易市场的投资表现活跃，相较于其他物业类型，写字楼仍然获得较高的关注度。第四季度写字楼大宗交易市场录得3宗成交。

11月10日，陕西华彬置业转让东城区朝阳门北京银河SOHO的A座15-17层、B座5层，以及11个地下停车位给帝王实业控股，转让价格暂时未知。银河SOHO是位于北京朝阳

门附近的一处地标型综合物业，此次转让的总面积为10,652.85平方米。

北京甲级写字楼市场数据图 2023年第四季度



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

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

北京商业物业服务部



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



卢焜
董事总经理, 北京
+86 10 6113 8011
katherine.lu@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



张婉仪
北京研究及咨询部助理经理
+86 189 1096 1641
vanessa.zhang@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2023年第三季度



上海写字楼市场报告
2023年第三季度



广州写字楼市场报告
2023年第三季度



深圳写字楼市场报告
2023年第三季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



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。