

北京甲级写字楼市场 季度报告

2020年 第四季度

knightfrank.com.cn



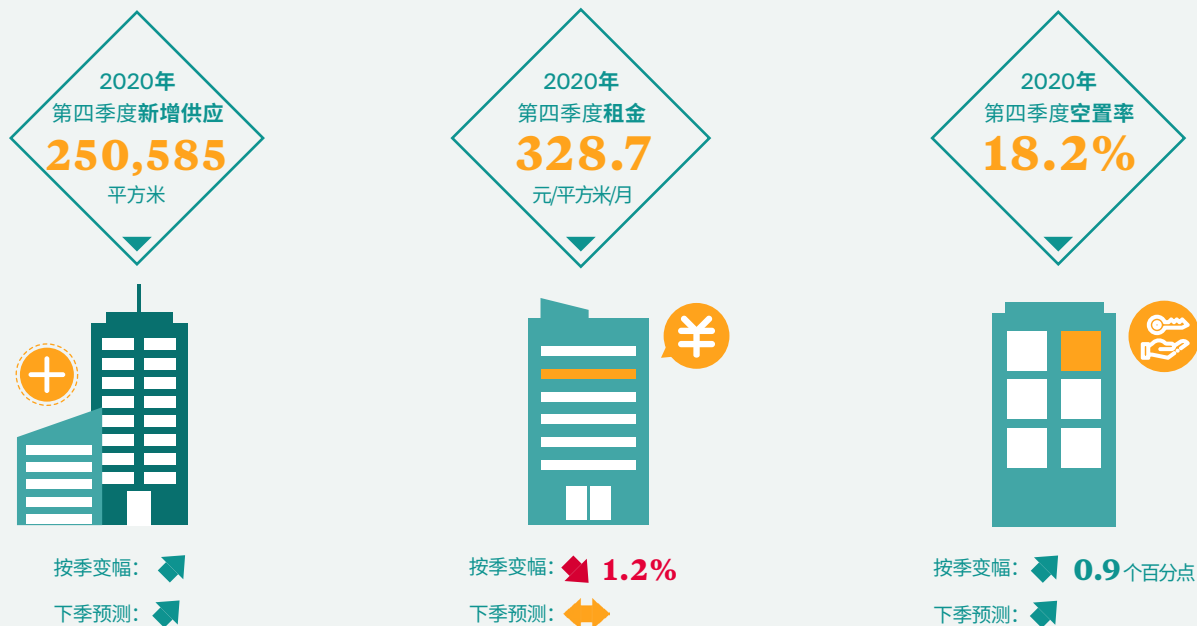
概览和展望

2020年第四季度，北京甲级写字楼租赁市场表现活跃，互联网及科技行业需求强劲，市场净吸纳量超过10万平方米，约为第三季度的5倍。全市平均空置

率环比上升0.9个百分点至18.2%。全市甲级写字楼平均租金环比下降1.2%至每月每平方米人民币328.7元。展望2021年，第一季度将迎来供应高峰，预

计将有超过45万平方米的新增写字楼面积竣工，整体空置率小幅上升。随着国内经济形势逐步转好以及市场活跃度的不断提升，预计租金将保持稳定。

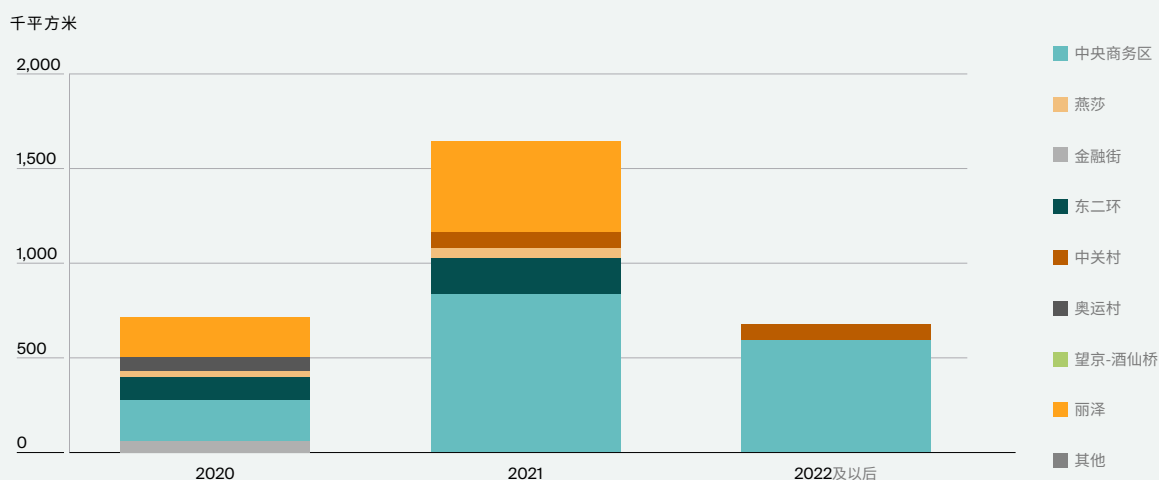
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2020-2022年及以后各区域新增写字楼面积



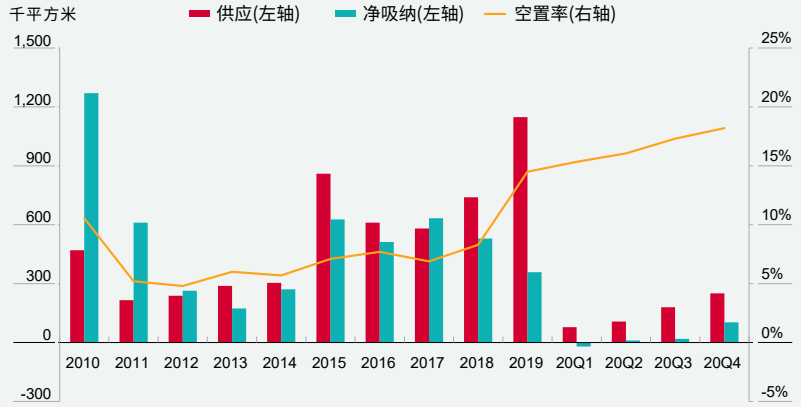
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

第四季度，北京写字楼市场迎来约25万平方米的新增写字楼面积，主要来自奥运村和丽泽区域。2020年全年累计新增供应615,199平方米，年度新供中约有60%的面积集中在市内核心商务区。展望2021年第一季度，预计中央商务区中服地块的泰康集团大厦、东二环的城市更新项目北京鸿晟国际中心、丽泽金融商务区的远洋锐中心和平安幸福中心都将竣工入市，市场供应量将超过45万平方米。

第四季度，尽管大量的新增供应推升空置率环比上升0.9个百分点至18.2%，但写字楼市场租赁需求出现明显回升。需求行业以高科技和互联网行业（在线教育、电子商务）为主。其中，望京-酒仙桥区域表现抢眼，空置率环比下降5个百分点，大型电子商务头部企业扩张明

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

显，租赁需求面积超过两万平方米；亦庄区域亦有良好表现，空置率环比下降5.7个百分点，面积需求以区域内现有

租户的扩租为主，行业覆盖电子商务、科技以及医药等类型企业。

租金走势

第四季度，由于疫情带来的影响并未完全消散，租金依然呈现下降趋势。全市甲级写字楼平均租金环比下降1.2%至每月每平方米人民币328.7元。

东二环和燕莎区域的平均租金分别环比下降1.6%和2.1%至每月每平方米人民币302.7元和315元。不过，燕莎区域在第四季度的面积去化方面表现较好，空置率环比下降1.3%，预计下季度该区域的租金跌幅将进一步收窄。

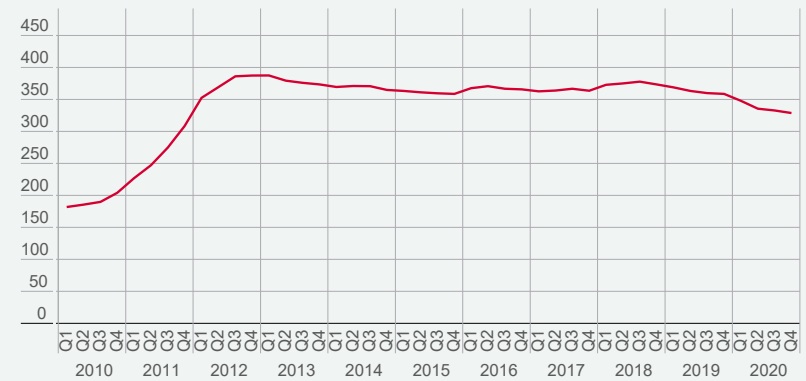
奥运村区域在第四季度迎来优质写字楼项目入市，区域市场竞争力不断提升，平均租金环比微涨0.9%至每月每平方米人民币323.6元。

第四季度，中央商务区的平均租金环比微降0.4%至每月每平方米人民币358.2元；金融街区域平均租金为每月每平方米人民币636.3元，与上季度持平。丽泽金融商务区和亦庄等非核心区域的租金维持稳定在每月每平方米人民币172.4元和126元。

第四季度，尽管各区域子市场的租金提升仍然面临不小压力，但随着市场的逐

图四：甲级写字楼租金走势

人民币/平方米/月



资料来源：莱坊研究部

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2020年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中央商务区	正大中心	理享家	1,600	新租
东二环	兆泰国际中心AB座	方正证券	20,000	新租
奥运村	亚洲金融大厦	中欧绿色基金促进会	7,800	新租
望京-酒仙桥	万科时代望京	每日优鲜	7,600	新租
望京-酒仙桥	利星行广场	猿题库	7,000	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

步回暖以及目前市场活跃度的不断增加，展望2021年，租金或将有机会止跌

回弹。

投资市场

第四季度，北京大宗交易市场持续受到国内外投资者关注，交易资产类型以写字楼和综合体为主，其中城市更新类写字楼项目持续受到外资青睐。

12月22日，金融街控股股份有限公司发布公告称，该公司、北京万科拟以人民币

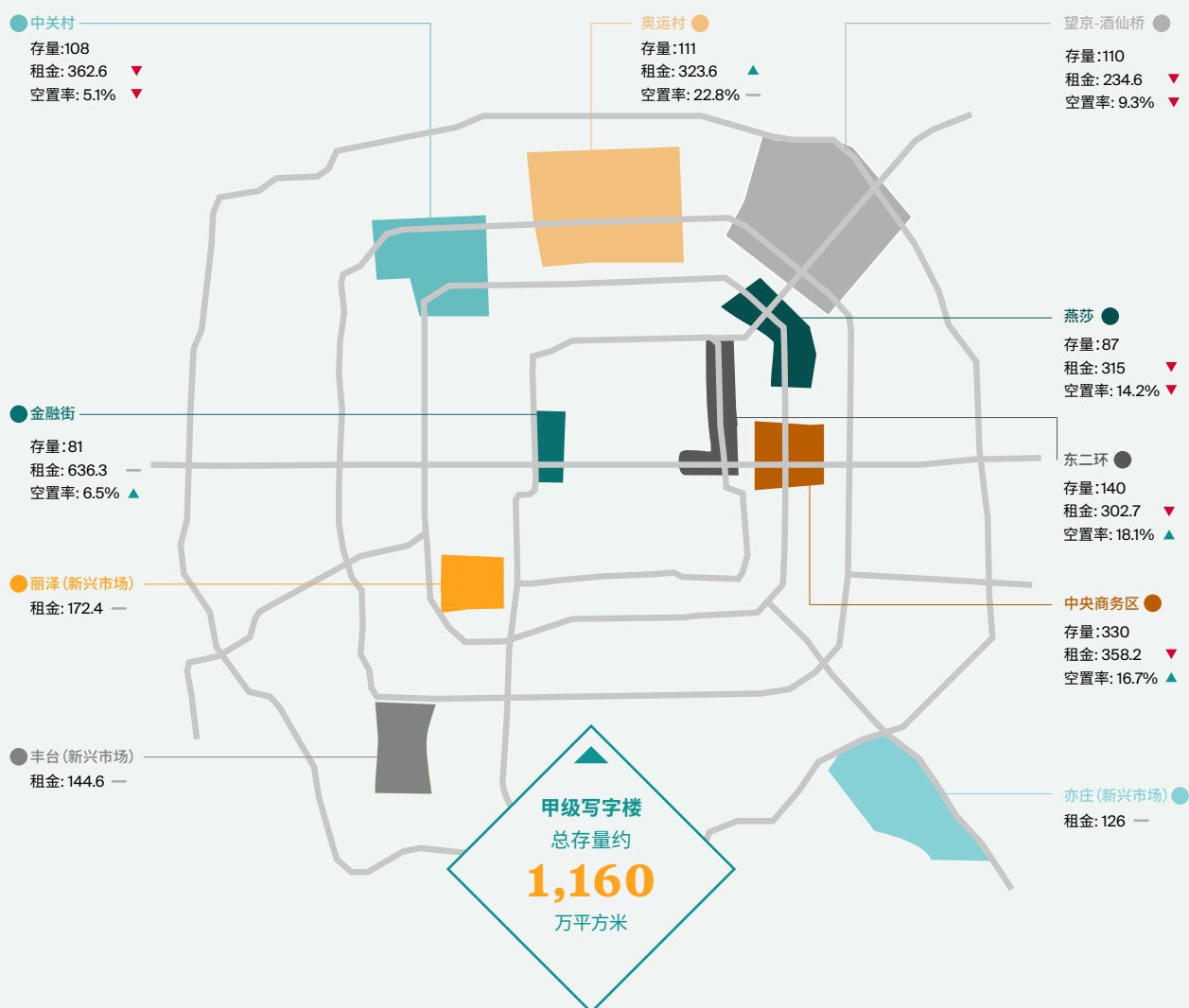
37.1亿元的价格转让项目公司100%及相应债权转让予平安人寿，项目公司开发建设并持有运营金融街·万科丰科中心项目。

12月28日，普洛斯成功完成收购中关村盈都大厦D座，这也是北京市场上首单

类REITs市场化退出。盈都大厦位于北京市海淀区知春路，建筑面积超3万平方米。项目紧邻地铁13号线与10号线换乘站知春路站，是集写字楼、商务公寓、商场及相关配套于一体的大型综合性项目。

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

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

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



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

近期研究报告

中国商业地产投资市场

主题研究报告



中国商业地产
投资市场
主题研究报告

北京甲级写字楼市场

季度报告



北京写字楼市场报告
2020年第三季度

上海甲级写字楼市场

季度报告



上海写字楼市场报告
2020年第三季度

广州甲级写字楼市场

季度报告



广州写字楼市场报告
2020年第四季度

深圳甲级写字楼市场

季度报告



深圳写字楼市场报告
2020年第三季度

上海物流地产市场

季度报告



上海物流地产市场
季度报告
2020年第三季度

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,咨询服务和市場预测。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。

