

租赁市场复苏脚步加快



北京甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第一季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

2021年第一季度，写字楼市场复苏脚步加快，租赁市场活跃度不断提升，全市平均空置率下降1.8个百分点至16.4%，录得全市净吸纳量20.9万平方米，约为2020年全年的三倍。全市甲

级写字楼平均租金仍然处在下行通道，本季度环比下降0.6%至每月每平方米人民币326.6元。展望2021年，预计全年甲级写字楼新增供应将达到约120万平方米。其中，约有超过40万平方米的

新增写字楼面积将在第二季度竣工交付，因此整体空置率预计将小幅上升，租金回弹面临一定阻力。

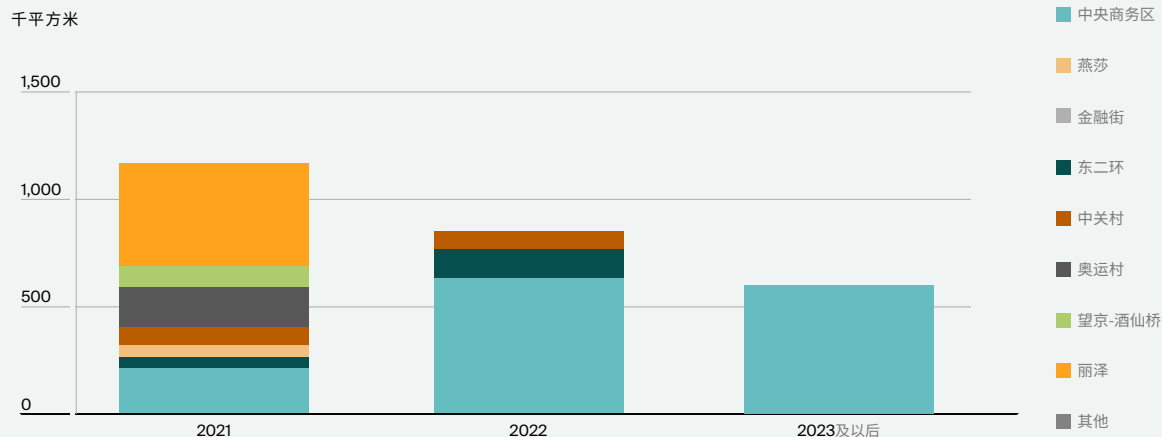
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



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



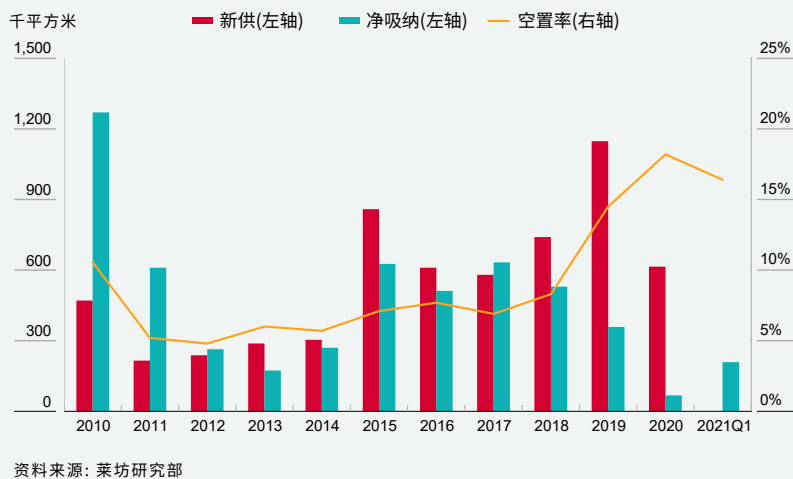
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

第一季度,北京甲级写字楼市场无新增写字楼面积。预计从二季度开始写字楼新供面积进入高峰阶段,包括中央商务区中服地块内的泰康集团大厦、东二环区域的鸿晟国际中心、望京-酒仙桥区域的星地中心以及丽泽金融商务区的平安幸福中心等写字楼都将竣工交付。第二季度的市场新增供应量将超过40万平方米。因此,我们预计空置率将被推升,租金也将面临回升压力。

第一季度,全市甲级写字楼平均空置率环比下降1.8个百分点至16.4%,全市甲级写字楼净吸纳量达到20.9万平方米。市场活跃度明显提升,全市大部分区域空置率都出现下降的趋势。其中,东二环和望京-酒仙桥区域面积去化明显,空置率分别环比下降2.2和3.5个百分点。从租赁成交来看,东二环本季度录

图三：甲级写字楼新增供应量、吸纳量及空置率



得一宗大面积成交,租赁需求来自专业服务类企业;望京-酒仙桥区域的租赁需

求仍然以互联网和高科技行业为主。

租金走势

第一季度,全市甲级写字楼平均租金环比微降0.6%至每月每平方米人民币326.6元,降幅比上季度收窄了0.6个百分点。北京甲级写字楼市场平均租金处于缓慢下行的通道。

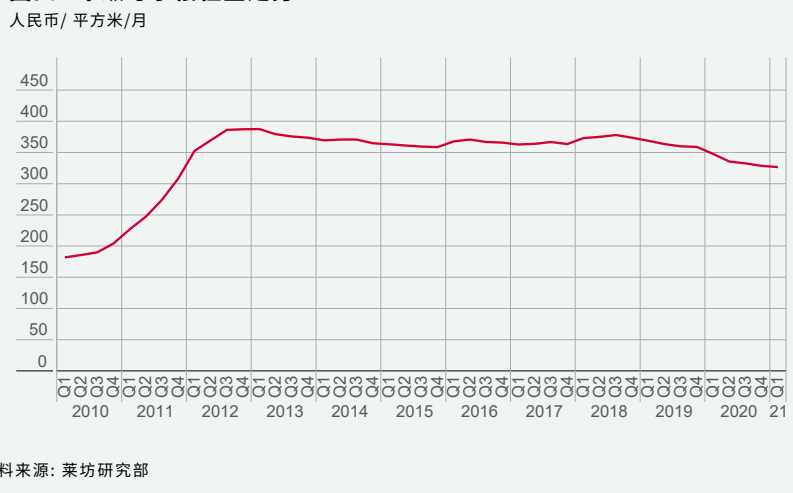
随着写字楼市场的回暖,中央商务区的平均租金已出现回调的趋势,第一季度平均租金环比上涨0.2%至每月每平方米人民币358.9元。

东二环和燕莎区域的平均租金分别环比下降0.8%和0.7%至每月每平方米人民币300.4元和312.7元。东二环区域的平均空置率环比下降2.2个百分点至15.9%。随着该区域空置面积的逐渐去化,我们预计区域租金也将有望回弹。

疫情期间,互联网在线服务类企业迎来新一轮的扩张需求。得益于该类型企业的旺盛需求,第一季度望京-酒仙桥区域的平均空置率环比下降3.5个百分点至5.8%,平均租金环比上涨0.7%至每月每平方米人民币236.3元。

第一季度,中央商务区、望京-酒仙桥等核心区域的平均租金都已出现回弹。随着新

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年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中央商务区	中信大厦	梭树空间	7,400	新租
中央商务区	中海广场	中国国际金融	6,000	新租
东二环	兆泰国际中心AB座	大成律师事务所	15,000	新租
望京-酒仙桥	万科时代望京	每日优鲜	7,600	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

增写字楼面积不断被去化,全市甲级写字楼平均租金跌幅有望进一步收窄。

投资市场

第一季度，北京核心区域的商办物业受到青睐，更多投资者紧跟城市更新的步伐，选择通过改造升级等手段，实现股权价值及资产的增值目的。

3月7日，中国金茂、首开股份联手高和资本共同设立火炬基金，认缴出资人民币12.02亿元，收购北京市海淀区中关村东路启迪科技大厦D座。该基金将对

启迪科技大厦D座进行改造升级，推动写字楼市场发展，助力北京城市更新。该项目位于清华科技园内，总建筑面积约46,330平方米，紧邻地铁13号线、15号线及4号线。

3月25日，佳兆业宣布从郭英成实际控制的3间公司手中，收购北京朝阳区西大望路与建国路交汇东南角的耀辉国际

城项目（即“长安8号”项目），总代价为人民币130亿元。2013年7月，郭英成家族将该项目收归旗下并由佳兆业代建代管。在佳兆业债务重组后，2017年改建后的“北京佳兆业广场”宣布全面竣工，项目体量25万平方米，涵盖商业、酒店公寓、写字楼、住宅等。

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

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

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

近期研究报告



中国商业地产投资市场
主题研究报告



北京写字楼市场报告
2020年第四季度



上海写字楼市场报告
2020年第四季度



广州写字楼市场报告
2020年第四季度



深圳写字楼市场报告
2020年第四季度



上海物流地产市场报告
2020年第四季度

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。

