

# 北京甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第三季度

knightfrank.com.cn



# 概览和展望

第三季度，北京甲级写字楼市场平均租金环比下降0.8%至每月每平方米人民币322.2元，租金持续下探。全市新增

甲级写字楼面积231,838平方米。本季度，各子市场表现活跃，全市平均空置率环比下降0.5个百分点，净吸纳量达

到约25万平方米。下季度，预计仍有近28万平方米的新增供应入市，全市平均空置率将被推升，租金将逐步稳定。

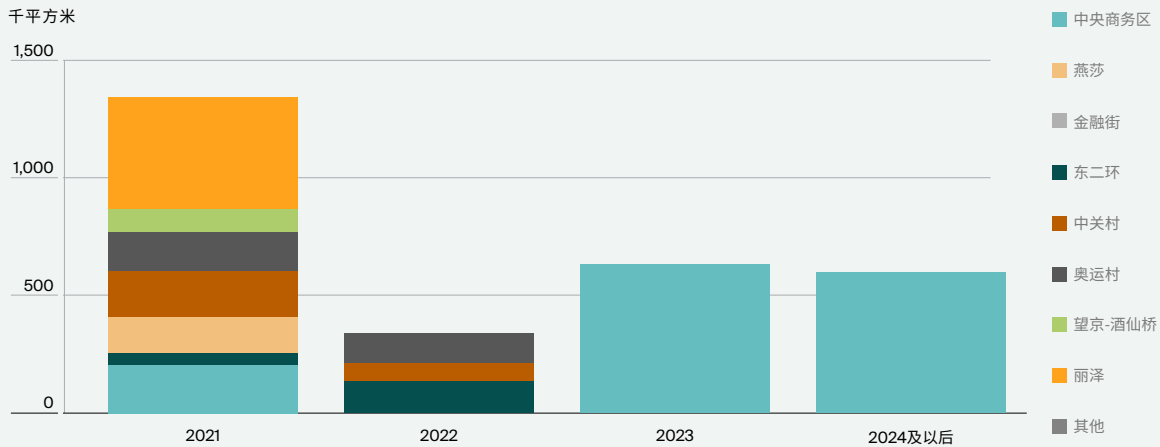
图一：北京甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2021-2024年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

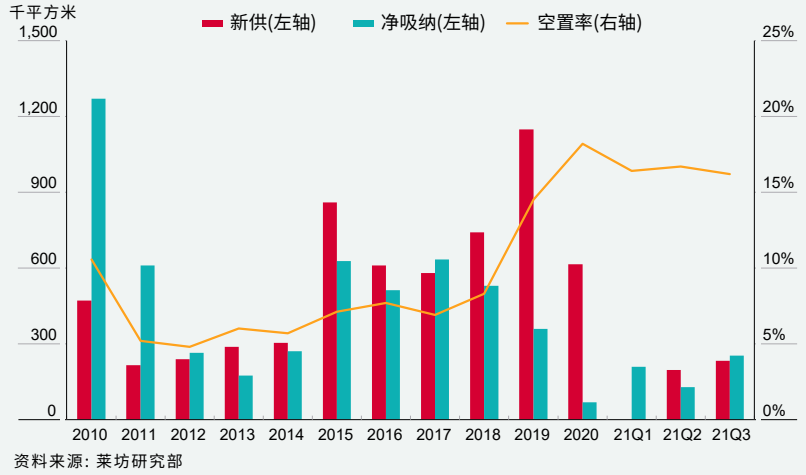
## 供应和需求

第三季度，北京写字楼市场有两个新项目完工入市，分别是奥运村区域的鼎成时代广场以及丽泽金融商务区的平安幸福中心。其中，鼎成时代广场写字楼面积81,838平方米，入市即被美团整租。平安幸福中心写字楼面积150,000平方米。本季度，北京写字楼市场共迎来231,838平方米的新增租赁面积。

第三季度，全市甲级写字楼平均空置率环比下降0.5个百分点至16.2%。写字楼市场活跃度不减，全市净吸纳量达到253,553平方米，约为上季度两倍，创下后疫情时代的历史新高。各子市场中丽泽金融商务区表现亮眼，录得多宗大面积成交，贡献了超过三分之一的吸纳量。本季度，写字楼市场租赁需求仍以金融、互联网及科技行业为主，同时专业服务类企业也迎来较大的扩张需求。

展望第四季度，望京-酒仙桥区域的星地

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



中心，燕莎区域的霄云路33号以及中关村区域的鼎好大厦A座预计将竣工交付，将为北京写字楼市场带来约28万平方米的写字楼面积。因为临近年末，租赁需

求预计将相对放缓，新增写字楼面积面临一定的去化压力。因此，我们预计第四季度北京写字楼市场的空置率将有所上升，租金预计有望保持稳定。

## 租金走势

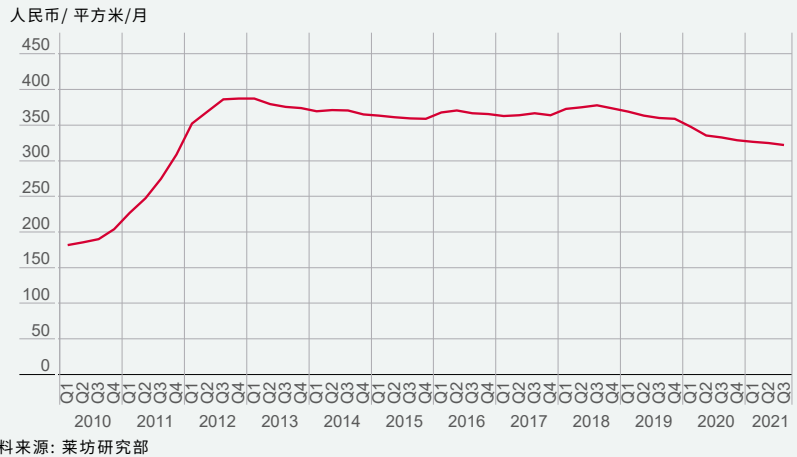
第三季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降0.8%至每月每平方米人民币322.2元。本季度，区域间租金差异更加明显，部分核心商务区的平均租金企稳且有回弹趋势，但仍有区域由于面临较大的去化压力，其租金持续下跌。近期新入市的项目多数位于租金水平较低的非核心商务区，导致全市整体租金水平被拉低，因此本季度租金仍处在下行通道。

中央商务区的平均租金环比微升0.1%至每月每平方米人民币354.5元。同样出现租金回弹的区域还有奥运村，本季度平均租金环比上升0.2%至每月每平方米人民币324.2元。

东二环和燕莎区域在核心商圈中空置率相对较高，大部分业主选择在当前活跃的市场环境下提供更优惠的租赁条件来加速面积去化，因此这两个区域的平均租金分别下降1.2%和1.7%至每月每平方米人民币295.7元和305.8元。

丽泽金融商务区的市场活跃度提升较

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年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中央商务区	英皇集团大厦	康达律师事务所	7,000	新租
望京-酒仙桥	利星行广场	阿里巴巴	14,500	新租
丽泽	汇亚大厦	嘉实基金	7,000	新租
丽泽	平安金融中心	亚马逊	35,000	新租

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

大, 高品质新项目相继入市以及区域商业配套不断完善, 使得该区域的市场竞争力逐步增加。本季度平均租金环比上

升1.1%至每月每平方米人民币175.4元。金融以及互联网、科技行业的旺盛需求

促使望京-酒仙桥区域和金融街区域的平均租金环比持平, 分别稳定在每月每平方米人民币237.7元和628.3元。

## 投资市场

第三季度, 北京房地产市场大宗交易活跃度相对趋弱, 成交量及成交金额相比前两季度稍有回落, 市场进入短时间的调整期, 各方资本静观其变, 以求在变化多端的市场环境中找寻更加合适的投资机会。

本季度录得一宗通过法拍渠道成交的大

宗交易。7月29日, 北京卓睿物业管理有限公司竞得北京市朝阳区工体北路13号院3号楼1-4层及5幢不动产项目(世茂工三), 成交价格为人民币16.45亿元。北京卓睿物业管理有限公司成立于2020年5月, 为中植创信投资有限公司子公司。

8月29日, 中植系旗下中融信托收购位

于北京亚奥区域的天圆祥泰大厦。天圆祥泰大厦地上30层, 地下5层, 地下商业面积约8,000平方米, 写字楼单层面积约2,325平方米。中融信托在北京天圆祥泰置业有限公司的股份比例从54.58%增加到100%, 从而完全持有了天圆祥泰大厦。

## 北京甲级写字楼市场数据图 (2021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



**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



**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



**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



**朱毓敏**  
高级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



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  
2021年第二季度



上海写字楼市场报告  
2021年第二季度



广州写字楼市场报告  
2021年第二季度



深圳写字楼市场报告  
2021年第二季度



热点追踪——  
重赋新用途

可从以下网址查看莱坊其他报告:  
[knightfrank.com.cn](http://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。

