

市场需求强劲, 租金止跌回弹



# 北京甲级写字楼市场 季度报告

2021年 第四季度

knightfrank.com.cn



# 概览和展望

第四季度，北京甲级写字楼市场平均租金止跌回弹，环比上升0.6%至每月每平方米人民币324元。供应方面，全市新增甲级写字楼面积122,010平方米。

截至2021年第四季度，北京甲级写字楼市场存量达到约1,221万平方米。第四季度，市场需求持续回暖，全市平均空置率环比下降1.6个百分点，净吸纳

量297,580平方米。展望2022年，预计将有超过50万平方米的写字楼面积完工入市，我们预计空置率将有所回升，租金将保持稳定。

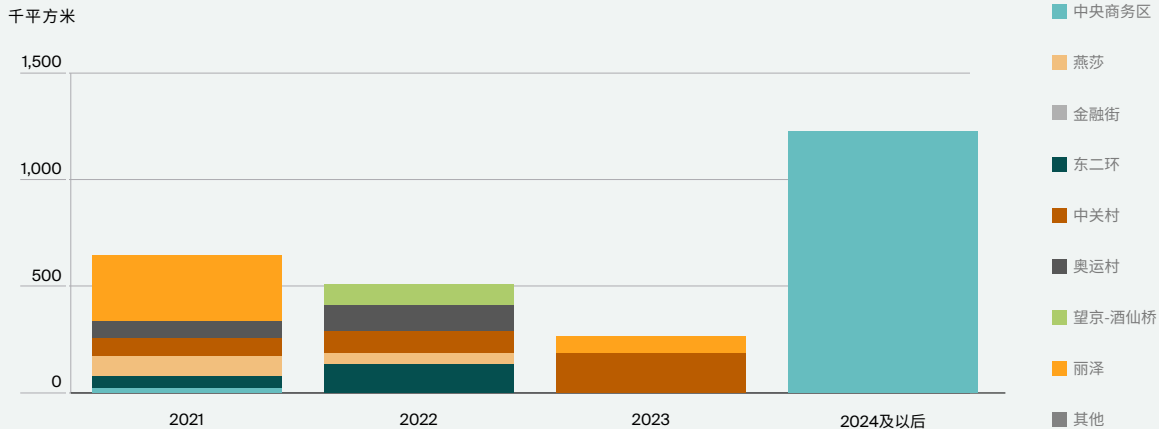
图一：北京甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



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

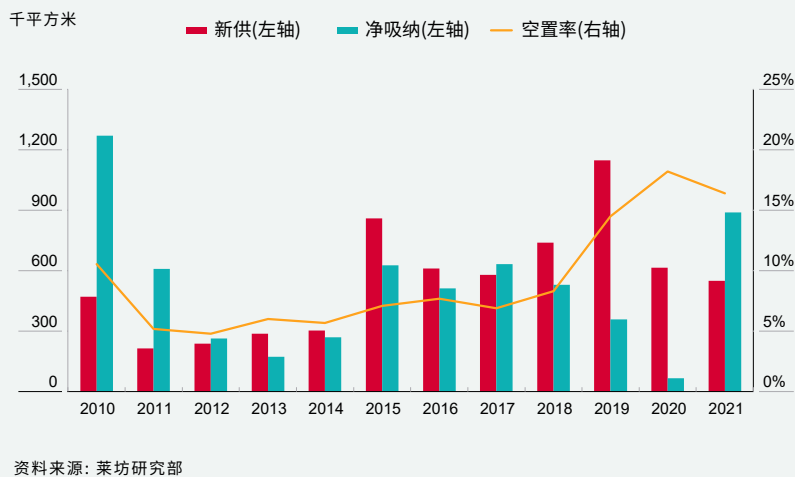
## 供应和需求

第四季度，北京甲级写字楼市场有两个新项目完工入市，分别是燕莎区域的霄云路33号以及中关村区域的鼎好大厦A座。其中，霄云路33号写字楼面积约65,010平方米；鼎好大厦A座写字楼面积约57,000平方米。第四季度，北京写字楼市场共迎来122,010平方米的新竣工租赁面积。截至第四季度，北京市2021年全年甲级写字楼新增供应面积达55万平方米。

第四季度，全市甲级写字楼平均空置率环比下降1.6个百分点至14.6%。全市净吸纳量297,580平方米，环比增长17%。从租赁成交来看，金融、互联网及科技行业持续发力，贡献了超过三分之二的吸纳量。其中，互联网行业头部企业扩张明显，金融行业则以券商的新租需求为主。

展望2022年，预计全年将有近50万平方米的新增面积入市，中关村区域、望京-酒

图三：甲级写字楼供应量、吸纳量及空置率



仙桥区域以及奥运村区域预计均有新项目交付。2022年一季度，望京-酒仙桥区域的星地中心预计将竣工交付，将为北京写字楼市场带来约10万平方米的写字

楼面积，因此我们预计下季度空置率将小幅回升，租金预计将保持稳定。

## 租金走势

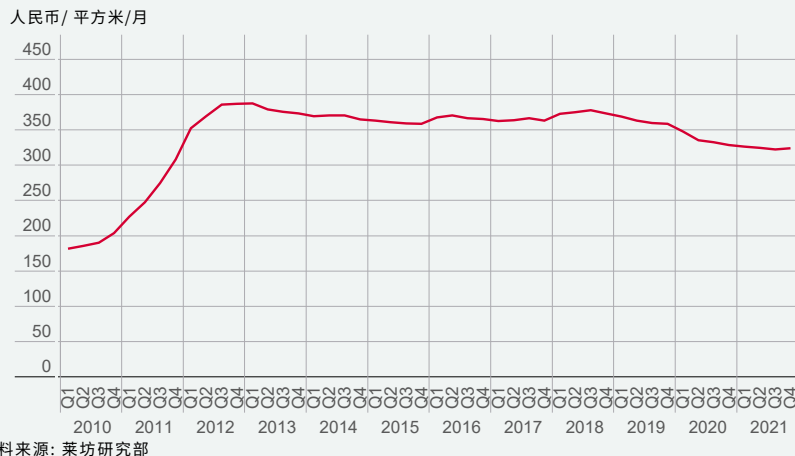
第四季度，全市甲级写字楼平均租金环比上升0.6%至每月每平方米人民币324元，是2018年第三季度以来首次出现租金回弹。随着宏观经济形势向好，市场活跃度也逐步恢复至疫情前的水平，北京甲级写字楼市场有望进入到一段平稳发展的时期。

中央商务区作为拥有北京最大体量以及最多高品质甲级写字楼的区域，租金在上季度已率先实现反弹，本季度持续上涨趋势平均租金环比上升1%至每月每平方米人民币357.9元。

得益于互联网、高科技企业的旺盛需求和本季度高品质写字楼的入市，推升中关村区域平均租金环比上升0.8%至每月每平方米362.6元。

燕莎区域本季度平均租金环比下降1%至每月每平方米人民币302.6元。该区域在全市核心商务区中空置率一直处于高

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年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
奥运村	亚洲金融中心	腾讯	100,000	新租
中央商务区	中信大厦	中信建投证券	43,000	新租
望京-酒仙桥	浦项中心	淘宝	9,500	新租
燕莎	润世中心	中信证券	5,000	新租

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

位,且本季度仍有新增供应入市,因此该区域写字楼面积面临较大的去化压力,租金始终处于下行通道。

望京-酒仙桥区域和金融街区域的平均租金止跌企稳,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。

丰台以及亦庄等非核心区域的平均租金均维持稳定,分别保持在每月每平方米人民币144.2元和125.2元。

## 投资市场

第四季度,北京房地产大宗交易市场表现活跃,成交物业类型包括写字楼、公寓以及物流园区等,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三宗成交,买家主要以国内投资者为主。

9月27日,金融街控股股份有限公司转

让德胜投资公司100%股权及债权给凯龙公司,转让价格为人民币15.75亿元。德胜投资持有德胜国际中心部分物业,项目位于北京市西城区德胜门外大街83号,总建筑面积约229,500平方米。

11月30日,乐视网公司总部乐融大厦(原乐视大厦)被成功拍卖,由北京衡盈物业

管理有限公司以人民币5.7亿元竞得。

12月23日,拓尔思信息技术股份有限公司向北京金隅创新科技孵化器有限公司购买位于中关村西三旗(金隅)科技园项目中的T5研发设计楼地上1-7层。该交易总金额约为人民币4.27亿元。

## 北京甲级写字楼市场数据图 (2021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

#### 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



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

#### 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年第三季度



上海写字楼市场报告  
2021年第三季度



广州写字楼市场报告  
2021年第三季度



深圳写字楼市场报告  
2021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](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。

