

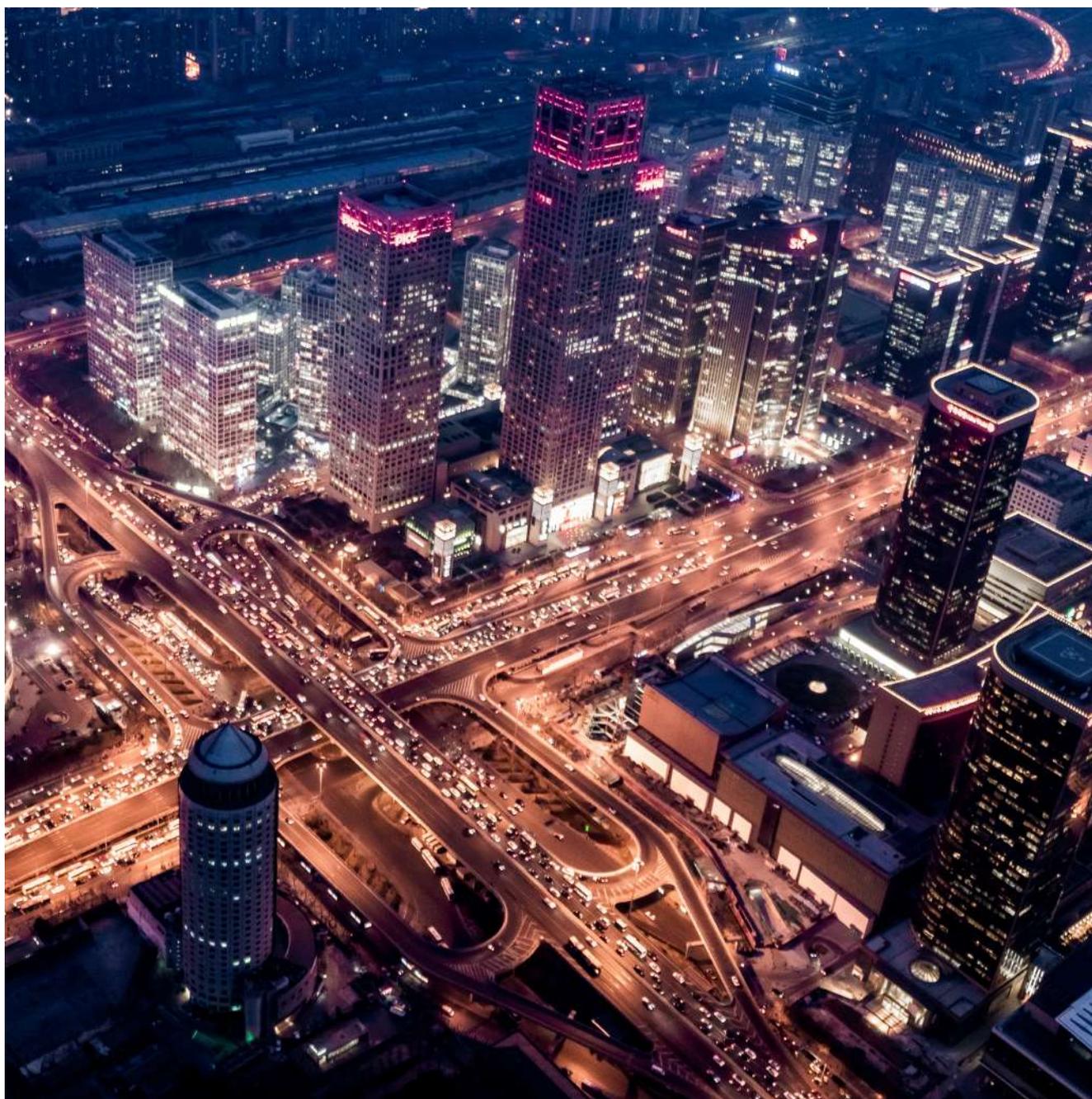
绿色低碳成为发展方向



北京甲级写字楼市场 季度报告

2022年第一季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

2022年第一季度，北京甲级写字楼市场表现平稳，平均租金稍有回落，环比微降0.2%至每月每平方米人民币323.2元。全市在第一季度新竣工交付甲级写字楼面积96,582平方米。截至2022年第一季度，北京甲级写字楼市场存量达到约

1,231万平方米。全市平均空置率环比上升0.2个百分点至14.8%。

第一季度，北京冬奥会成功举办，全国两会也顺利召开。“冰雪经济”为北京注入新的活力，冬奥会提倡的“绿色奥运”和两会

提倡的“绿色低碳发展”将带动相关产业迎来发展机会。展望第二季度，在新增供应放缓的预期下，核心区的新增面积不断被去化，第二季度空置率有望进一步下降，租金逐步保持稳定。

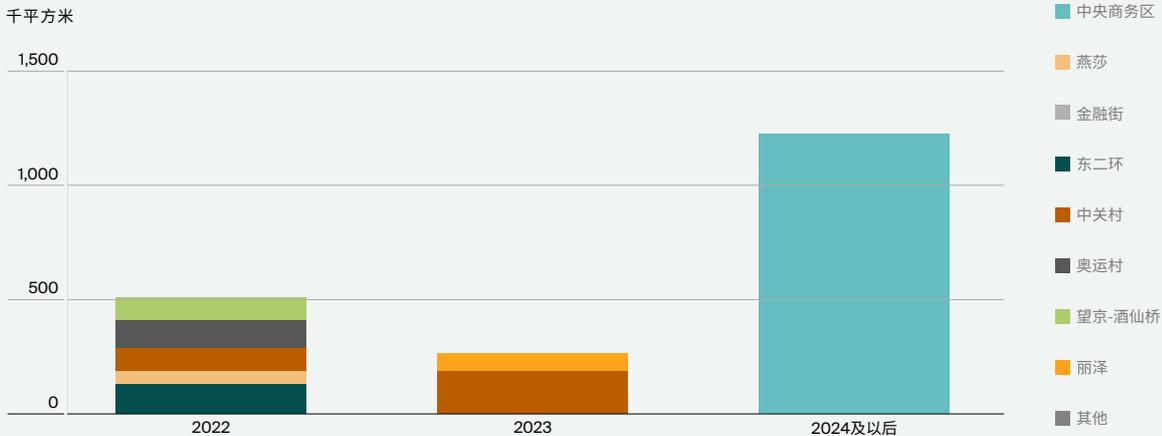
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2022-2024年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

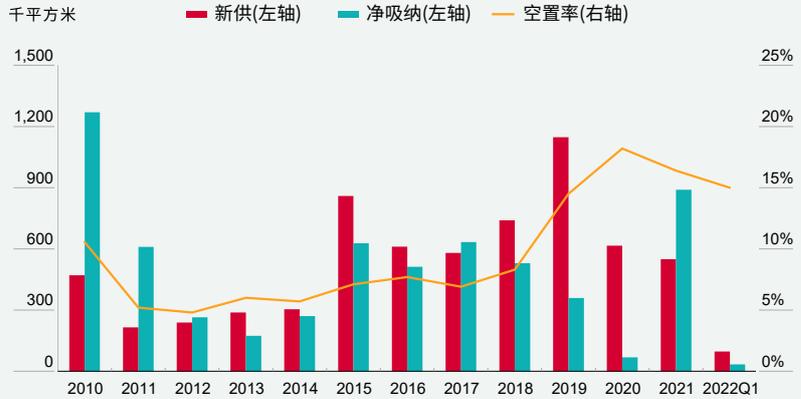
供应和需求

第一季度，位于望京-酒仙桥区域的星地中心竣工入市，为北京甲级写字楼市场带来96,582平方米的新增写字楼面积。该项目共包含A、B、C、D四座标准甲级写字楼，其位置距离地铁12号线酒仙桥站仅200米。

第一季度，全市甲级写字楼平均空置率达到14.8%，环比上升0.2个百分点。受到年末以及春节假期的影响，第一季度的租赁需求有所放缓，净吸纳量减少。全市净吸纳量62,793平方米，环比下降78%。从租赁成交涉及的行业来看，科技行业的需求强劲；金融行业的需求则以基金、投资公司为主；专业服务类企业中律所扩张明显；联合办公在近半年来出现了新一轮的扩张需求。

展望第二季度，北京甲级写字楼市场预计没有新增写字楼项目交付，因此预计下季度空置率将有所下降，租金保持稳定。2022年我们预计将有近40万平方米的写字楼面积集中于下半年竣工交付，中关村

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

区域、奥运村区域以及东二环区域均有新项目入市；伴随“绿色冬奥”的顺利举办以及两会提出的“推动绿色低碳发展”的影响，相关产业获得政策支持，租赁需求

方面或将迎来冰雪体育产业、绿色能源和节能环保产业的继续发展和扩张。

租金走势

第一季度，全市甲级写字楼平均租金环比微降0.2%至每月每平方米人民币323.2元。疫情的反复对经济预期产生一定的不利影响。部分区域的写字楼业主仍需以更优惠的价格来促成交易以提高出入驻率，因此部分区域的租金报价出现松动，但核心区超甲级写字楼的租金依然坚挺。

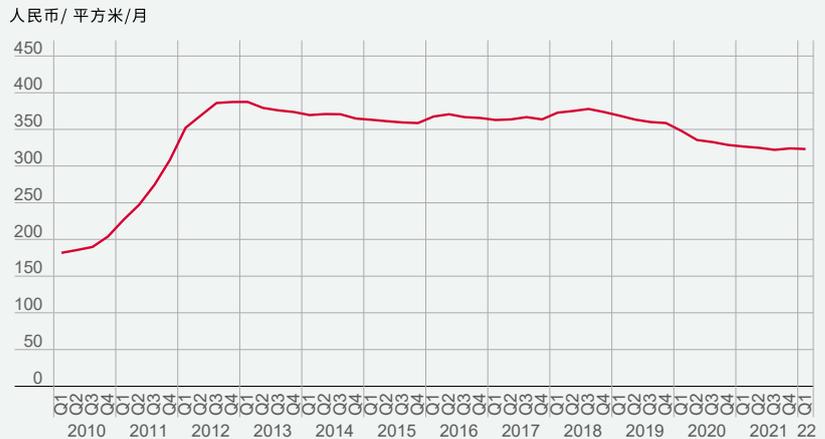
中央商务区的平均租金持续上涨趋势，环比上升0.7%至每月每平方米人民币360.5元。得益于该区域高品质写字楼数量众多，且商业氛围浓厚，中央商务区的平均租金在近两个季度一直稳步上升。

中关村区域和奥运村区域的平均租金分别环比上升0.2%和0.1%至每月每平方米人民币363.4元和332.6元。

金融街区域的平均租金环比下降1.4%至每月每平方米人民币619.1元，该区域部分写字楼自疫情以来空置面积面临去化压力，因此业主对写字楼的租金报价有所下降。同时，基础设施不断完善的丽泽金融商务区对金融街区域的写字楼需求形成一定的分流。

东二环区域的租金有所回升，平均租金环比上升0.3%至每月每平方米人民币298.3元。然而，燕莎区域仍处在新增写字楼面积去化过程中，平均租金环比下降

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，2022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	侨福芳草地	拜尔	15,000	新租
中央商务区	财富金融中心	浩天信和律所	2,200	扩租
东二环	兆泰国际中心C座	办伴	7,000	新租
奥运村	城奥大厦	格步科技	6,500	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

0.2%至每月每平方米人民币301.9元。

望京-酒仙桥区域的平均租金环比下降0.5%至每月每平方米人民币236.6

元。受到行业环境的影响，该区域内部分互联网科技企业面临整合升级，区域内此类企业的租赁需求减弱，导致空置率升高，租金下降。

市场动态

在“碳中和”的大趋势下，全球能源消费结构正向低碳化转型，无论是一季度刚刚结束的北京冬奥会还是全国两会，“低碳”、“绿色”和“节能”都成为热点话题。北京冬奥会自筹办以来积极推动低碳项目建设，例如使用清洁能源车、使用大量光伏和风能发电等。在刚刚结束的全会上，氢能产业也成为关注热点之一，氢能未来发展方向和燃料电池车的

发展趋势等成为热议话题，其在工业领域、交通运输领域、发电与电网平衡、建筑领域等发展空间巨大。因此，绿色能源与节能环保产业将成为未来实现“双碳”目标的重要途径之一。

从政策方面来看，依据2021年北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划公示，绿色能源与节能环保重点布局昌

平、房山、大兴等区，力争到2025年绿色能源与节能环保产业实现营业收入人民币5,500亿元。2021年，中关村氢能产业园已在房山、延庆等区域布局，相信依托政策支持，“绿色”产业将不断升级发展，为北京写字楼和产业园市场均带来更多的需求。

北京甲级写字楼市场数据图（2022年第一季度）



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



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



北京甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



上海甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



广州甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



深圳甲级写字楼市场
季度报告
2021年第四季度



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

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。

