

北京甲级写字楼市场 季度报告

2022年 第二季度

knightfrank.com.cn



概览和展望

2022年第二季度，北京甲级写字楼市场平均租金环比持平，稳定在每月每平方米人民币323.2元。全市在第二季度无新增竣工交付的甲级写字楼。截至2022年第二季度，北京甲级写字楼市场存量维持在1,231万平方米。全市

平均空置率环比下降0.3个百分点至14.5%。

第二季度，北京朝阳区经历大规模的疫情管控，该行政区域覆盖北京甲级写字楼子市场的CBD区域、燕莎区域、东二

环部分区域以及望京-酒仙桥区域。因此，二季度北京甲级写字楼租赁需求相对放缓。下半年，北京甲级写字楼市场将迎来超过40万平方米的新增写字楼面积，我们预计第三季度空置率将小幅上涨，租金保持稳定。

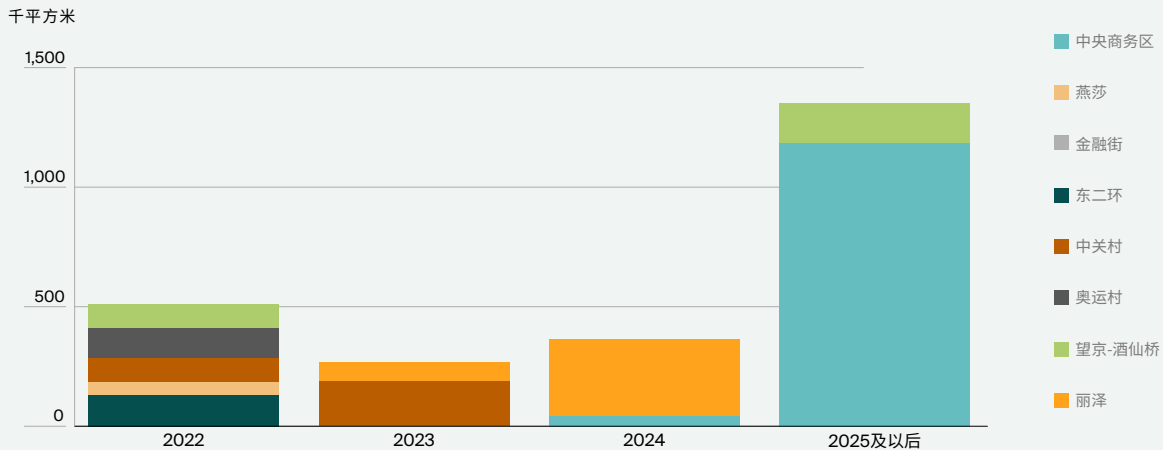
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2022-2025年及以后各区域新增写字楼面积



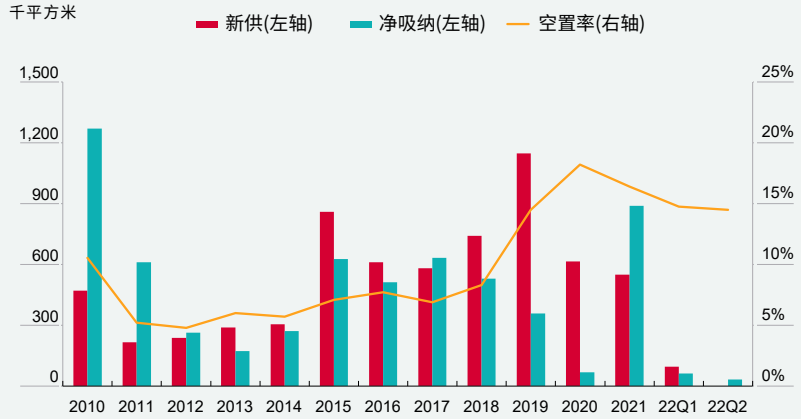
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

第二季度，北京甲级写字楼市场核心商务区没有新增项目入市，全市甲级写字楼存量维持在1,231万平方米。受到局部地区疫情管控的影响，许多业主采取线上讲盘的形式进行项目推广。从租赁成交来看，金融行业依旧成为北京写字楼租赁市场的引领行业，投行、基金、券商及保险等各金融细分领域的行业均呈现稳定发展的态势；医药行业在本季度的租赁成交个数位列行业第三，成交类型包括新租和扩租，但主要以小面积成交为主。第二季度，受各区域疫情管控带来的影响，北京写字楼租赁市场需求相对放缓，全市净吸纳量31,993平方米，环比下降49%。但由于第二季度没有新供入市，全市甲级写字楼平均空置率略有下降，环比下降0.3个百分点至14.5%。

展望2022年下半年，中关村区域的和泓大厦、奥运村区域的国家会议中心二期以及东二环区域的信达中心将竣工入市。下半年北京甲级写字楼市场将有

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

超过40万平方米的新增写字楼面积。我们预计，在新增供应的加持下，北京甲级写字楼市场的空置率将有所攀升，

租金维持稳定状态。

租金走势

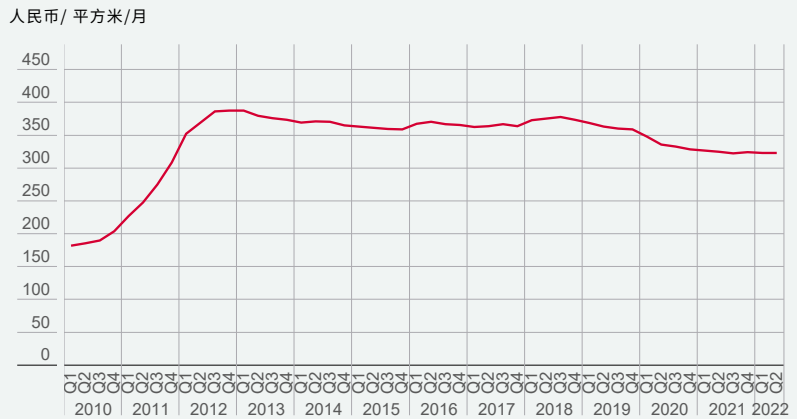
第二季度，全市甲级写字楼平均租金保持稳定，维持在每月每平方米人民币323.2元。受疫情影响，二季度北京市经历了较大规模的居家办公，全市经济活动也受到一定的限制。对于写字楼租赁市场来说，由于疫情管控，租户的租赁决策出现暂停或延期决策的情况。因此，第二季度北京写字楼市场活动相对平静，租金也维持稳定。

中央商务区平均租金延续上涨趋势，环比上升0.5%至每月每平方米人民币362.2元。自2021年下半年以来，中央商务区平均租金已连续上涨四个季度，区域平均租金正逐步恢复至疫情前的水平。

中关村区域的平均租金环比微升0.2%至每月每平方米人民币364.3元。该区域以科技、互联网企业的需求为主且产业聚集效应较强，因此该区域的租赁成交类型主要是区域内搬迁、续租以及扩租。加之受到区域内科技产业扶持政策的影响，中关村区域的平均租金始终保持较为稳定的水平。

东二环区域和燕莎区域的平均租金分别环比下降0.2%和1.0%至每月每平方米人民币297.8元和298.9元。疫情以来，区域内空置率始终维持在较高水

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年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
奥运村	国家会议中心二期	华夏基金	30,834	新租
奥运村	北辰时代大厦	鸿合科技	6,674	搬迁
中央商务区	IFC	泰康人寿	4,500	新租
中央商务区	中国人寿金融中心	中金	20,000	扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

平,新增供应的出现给这两个区域内的写字楼再次赋压,租金因此不断承压下行。

望京-酒仙桥区域的平均租金环比上升0.7%至每月每平方米人民币238.2元。丽泽金融商务区、丰台以及亦庄区域

的平均租金均保持稳定,分别维持在每月每平方米人民币173.3元、144.2元和126.3元。

投资市场

第二季度,北京房地产投资市场达成两笔大宗交易。从投资成交的资产类型来看,核心区域的城市更新项目吸引力未减;热点区域的优质写字楼资产同样颇受青睐。

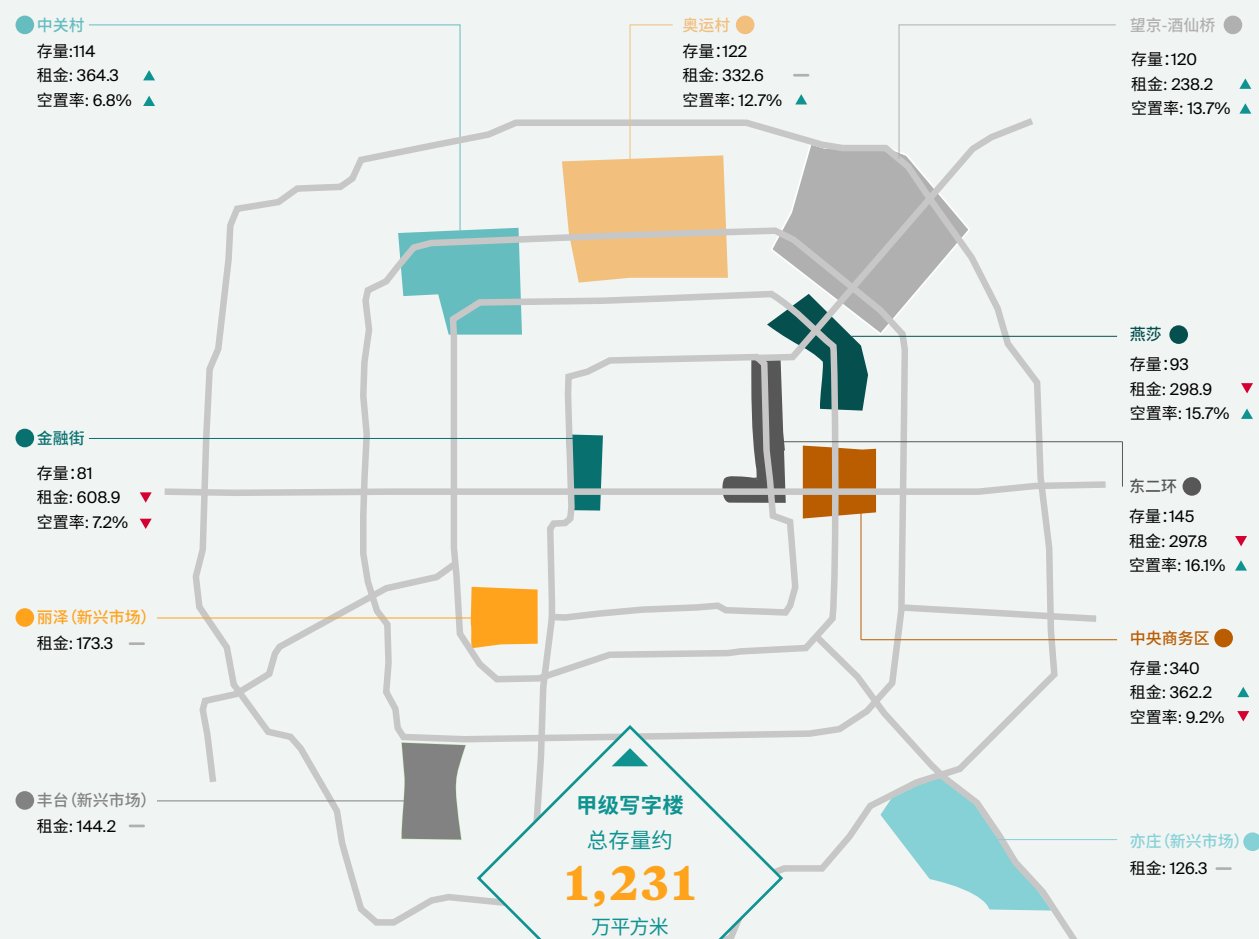
6月7日,锦和资管宣布旗下子公司顺利完成对东城区钱粮胡同17号项目的收购,成为平台在北京的第五个项目。该

项目位于北京核心区位王府井大街北端,前身为北京福地凰城酒店,总面积约1.8万平方米,为地下三层、地上七层建筑。后续锦和资管将委托base佰舍服务式公寓品牌以及锦和商业进行运营管理,打造锦和在北京东二环内集零售商业、创意办公、服务式公寓为一体的标杆项目。

6月14日,中国平安人寿保险股份有限公司以人民币50.15亿元的总价收购了远洋集团旗下位于北京市丰台区丽泽商务区的锐中心项目股权。项目位于丽泽金融商务区E06地块,该地块是平安人寿与远洋集团在丽泽商务区合作开发的项目之一。远洋系公司通过持股项目公司34.5%的股份持有3栋办公楼中的一栋远洋锐中心。

北京甲级写字楼市场数据图 (2022年第二季度)

各主要区域甲级写字楼存量、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



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

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

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



北京写字楼市场报告
2022年第一季度



上海写字楼市场报告
2022年第一季度



广州写字楼市场报告
2022年第一季度



深圳写字楼市场报告
2022年第一季度



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。

