

北京甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第一季度

本报告重点关注北京甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



概览和展望

写字楼市场活跃度回升

2023年第一季度，北京甲级写字楼平均租金环比下降0.3%至每月每平方米人民币320.3元。全市第一季度没有新建甲级写字楼项目入市。截至2023年第一季度，北京甲级写字楼市场存量维持在1,231万平方米。全市平均空置率为14.9%，环比

上升0.1个百分点。

因疫情影响而延迟的需求得以释放，第一季度北京甲级写字楼租赁市场的询问和看房量明显提升，但转化率相对较低，实际成交量仍有待恢复。伴随日益增加的带着

需求，我们预计写字楼租赁市场将会在下半年迎来本年度的成交高峰。预计2023年第二季度将会有超过20万平方米的写字楼新增面积入市，其中包括原本计划在本季度交付的项目。因此，我们预计下季度空置率将有所上涨，租金维持在稳定水平。

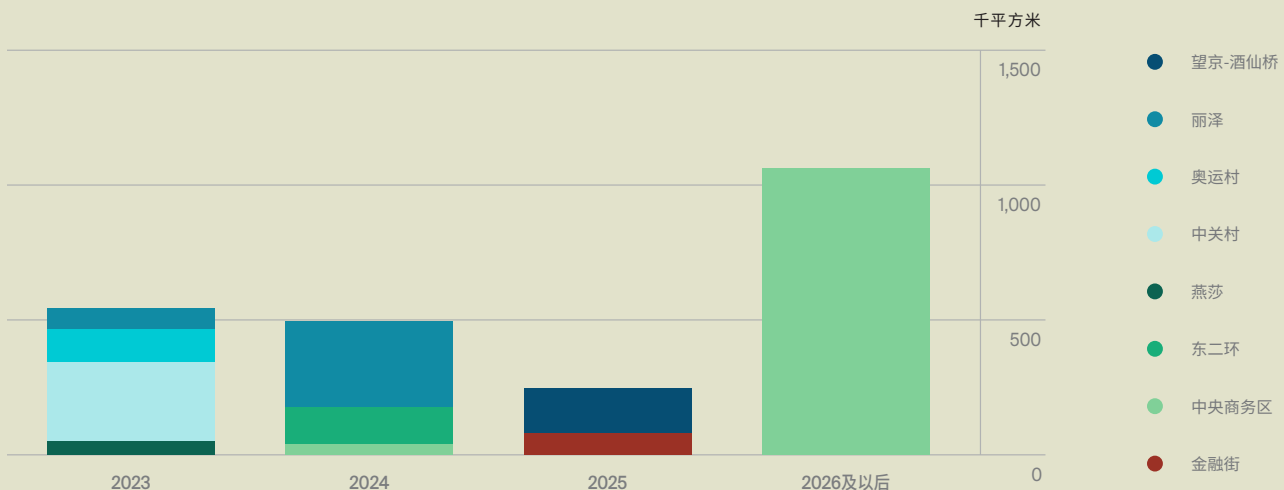
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2023-2026年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

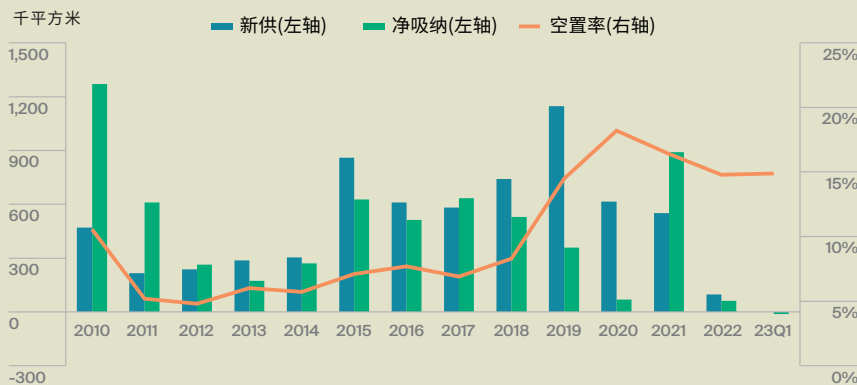
供应和需求

金融行业引领租赁需求

第一季度,北京甲级写字楼市场没有新增项目竣工交付,全市甲级写字楼存量维持在1,231万平方米。预计二季度开始,将陆续有新项目入市,全年的新增供应将达到约54万平方米,下季度将有近20万平方米的新增写字楼面积交付使用。因此我们预计空置率将进一步被推升,可租面积的持续增加为租金上涨带来不小的压力。

第一季度,全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.1个百分点至14.9%。北京甲级写字楼市场吸纳量录得负值,为-12,305平方米,尽管看房量已呈现大幅提升,但转化量仍不及预期。从租赁成交来看,本季度金融行业仍保持需求主力的位置,成交数量占比28%;TMT行业在经历一段时间互联网企业的整合后,稍有回暖趋势,成交行业主要集中于软件开发、微电子等科技细分领域。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

作为疫情放开后的第一个季度,看房量提升已显然成为市场活跃度回弹的重要信号,相信在下半年写字楼租赁市场也将迎来新的契机。

租金走势

业主方为了降低空置率,适当降租以吸引租户

第一季度,全市甲级写字楼平均租金环比下降0.3%至每月每平方米人民币320.3元。全市各商务区写字楼受疫情影响而攀升的空置面积仍面临不小的去化压力,因此一些业主方采取以价换量的方式来吸引或留住租户,因此本季度平均租金仍承压下行。

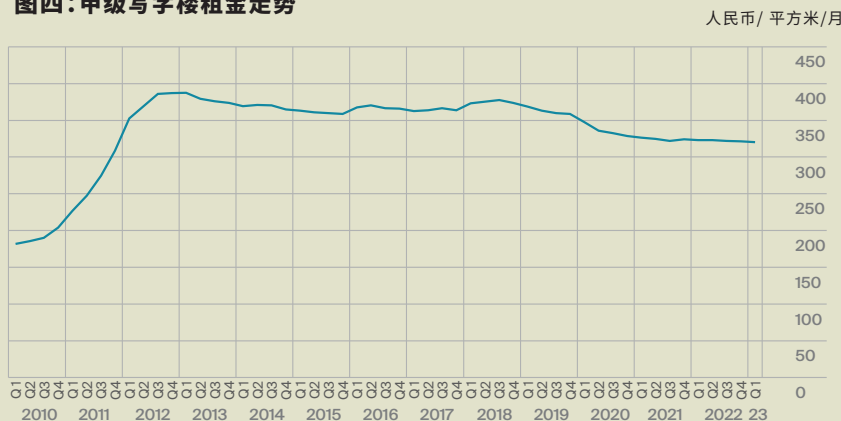
中央商务区和东二环区域的平均租金环比分别下降0.6%和0.5%至每月每平方米人民币360.3元和每月每平方米人民币295.3元。

互联网科技企业整合、退租的影响仍未完全褪去,望京-酒仙桥区域的平均租金持续下跌,但降幅已逐步收窄,下降0.6%至每月每平方米人民币236.1元。

奥运村区域与中关村区域平均租金本季度环比持平,保持在每月每平方米人民币326.3元和360.8元。

丽泽金融商务区的商务氛围逐步提升,吸引一大批金融类知名企业入驻,空置面积去化处于领先地位,该区域平均租金本季度上涨0.4%至每月每平方米人民币188.3元。

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,2023年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
丽泽	聚杰金融中心	工银瑞信	9,000	新租
中关村	互联网金融中心	库珀科技	4,200	新租
望京-酒仙桥	星地中心	网易	12,000	新租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

境外投资者表现活跃

在疫情放开以及两会后经济基本面向好的形势下,境外投资者活跃度不断攀升。第一季度,北京写字楼大宗交易市场录得两宗整售交易。继凯德在上季度购入CBD区域博瑞大厦后,本季度又出手拿下北京苏宁生活广场。可以看出,北京写字楼仍然是境外投资者投资需求选择的主要区域之一。

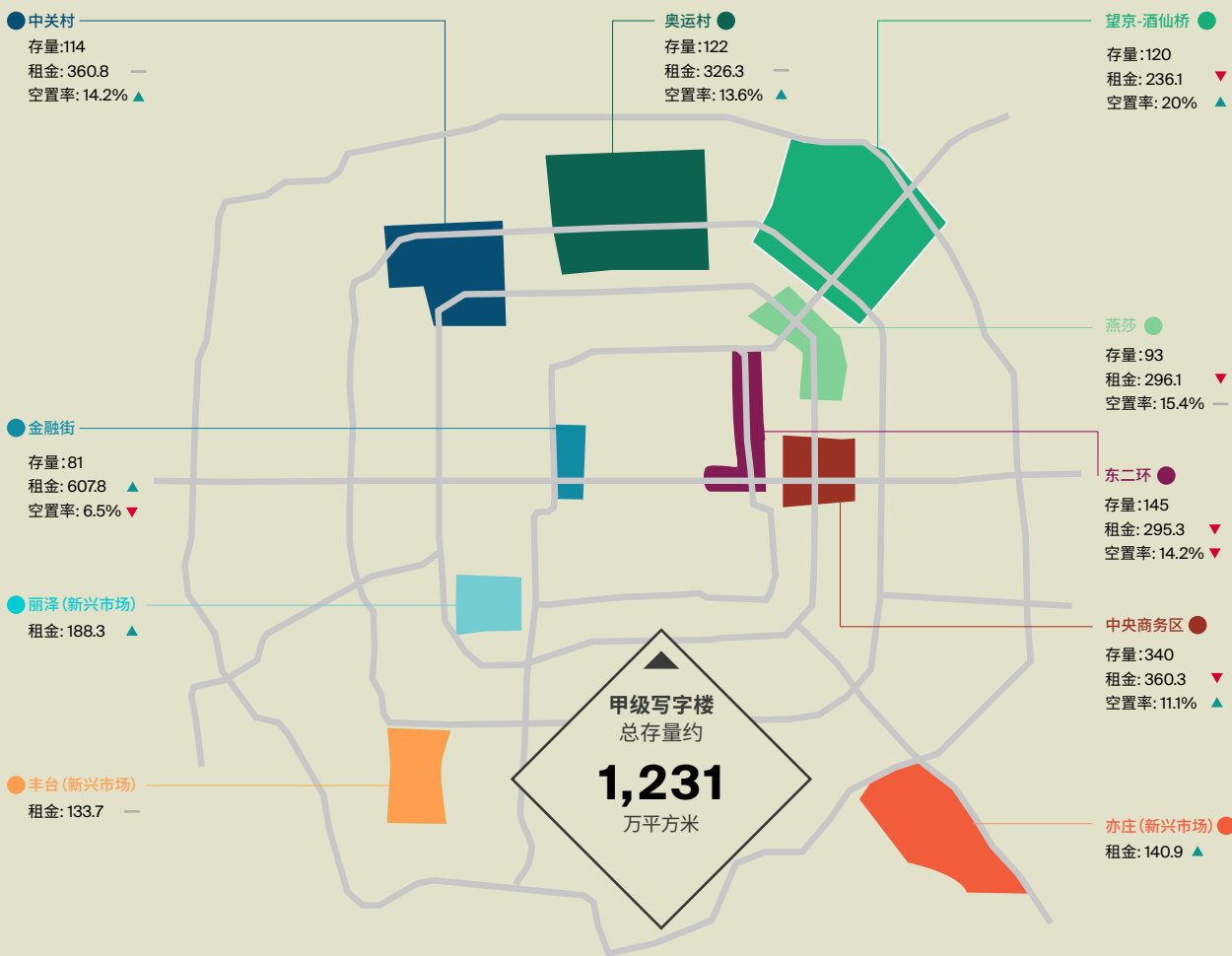
2月24日,凯德投资设立凯德中国特殊机

会伙伴计划(CapitaLand China Opportunistic Partners Programme,以下简称“CCOP计划”),总承诺股本11亿新元,投资与中国的特殊机会项目。CCOP计划包括一只规模2.91亿新元的单一资产基金和一家8.24亿新元的计划性合资公司。单一资产基金以5.53亿新元(人民币28.1亿元)收购北京苏宁生活广场,该项目位于朝阳区慈云寺区域,总建筑面积99,800平方米。

2月3日,华远地产成功出售北京华远中心写字楼,签约金额人民币4.61亿元,收购方为外文出版社。华远中心位于北京石景山区,总建筑面积约22万平方米,商业约11万平方米,写字楼约6万平方米,此次出售的为其中7号办公楼。

北京甲级写字楼市场数据图 2023年第一季度

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

北京商业物业服务部



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



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



北京写字楼市场报告
2022年第四季度



上海写字楼市场报告
2022年第四季度



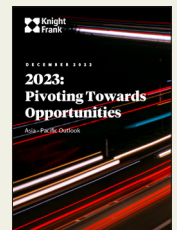
广州写字楼市场报告
2022年第四季度



深圳写字楼市场报告
2022年第四季度



大湾区机遇



2023年亚太区
展望



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。所有图片只供展示用途。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。