

北京甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第二季度

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

企业持续降本增效, 租赁需求放缓

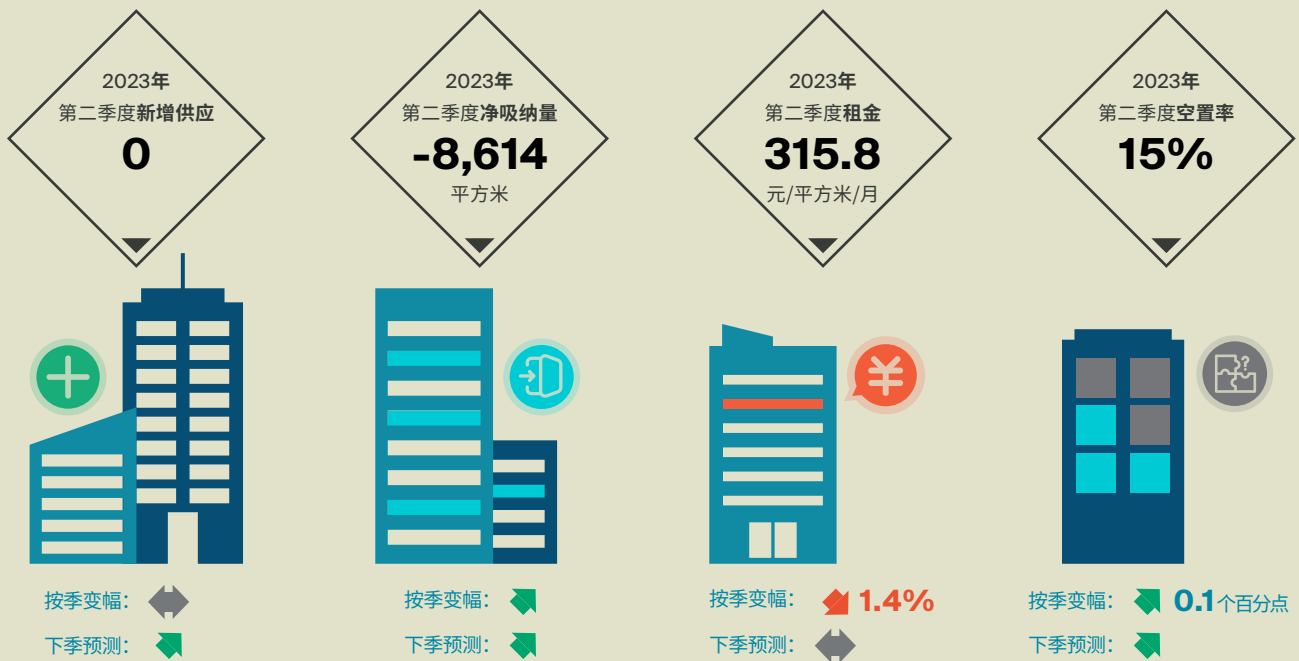
第二季度, 北京甲级写字楼市场相对平静。在经济下行的大环境下, 各行业的新租需求也暂时放缓, 部分行业减租、退租的情况更是时有发生, 以此来有效节约成本。与此同时, 一些搬迁需求的企业更是把降本

增效放置首位。

第二季度, 北京甲级写字楼平均租金环比下降1.4%至每月每平方米人民币315.8元。全市核心商务区没有新增写字楼竣工

交付。第二季度北京甲级写字楼市场存量仍维持在1,231万平方米。全市平均空置率为15%, 环比上升0.1个百分点。

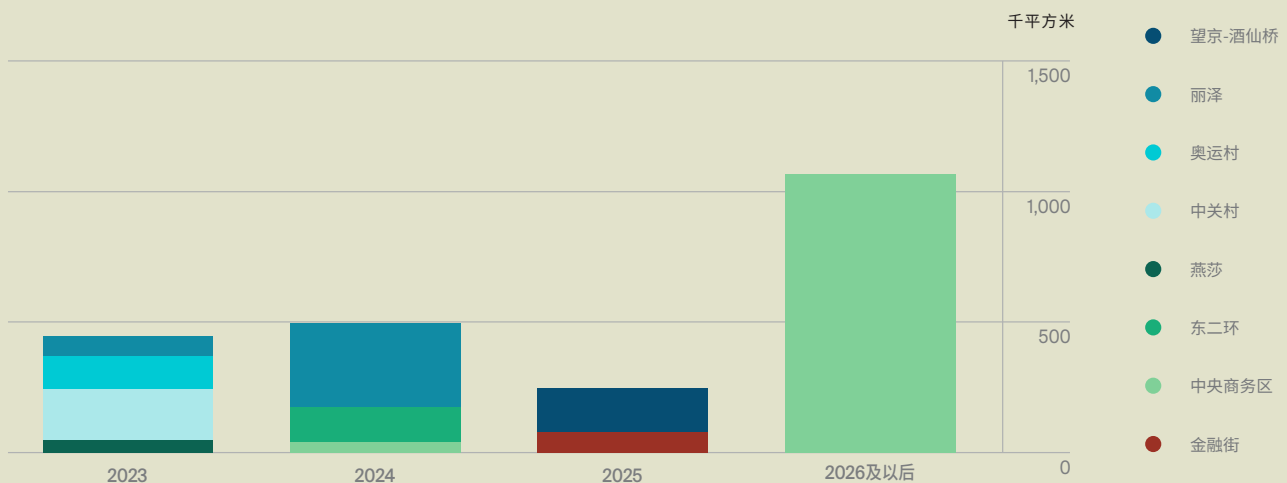
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



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

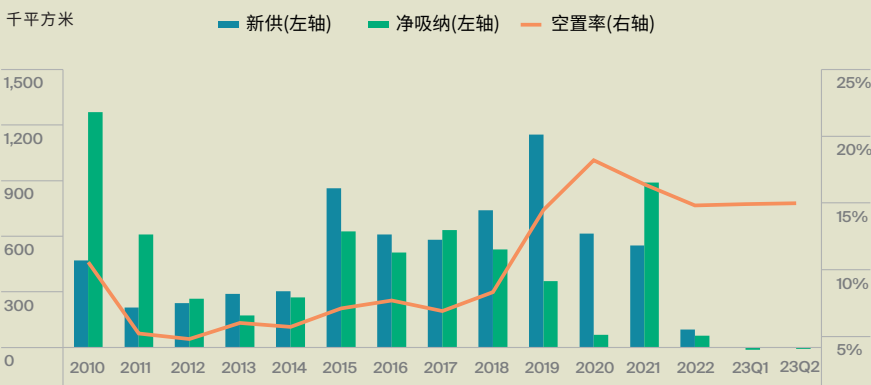
供应和需求

科技行业引领租赁需求

第二季度，北京写字楼市场核心区域没有新增写字楼项目入市，市场存量维持在1,231万平方米。展望第三季度，位于奥运村区域的北辰中心预计完工交付，将为北京甲级写字楼市场带来约96,000平方米的新增写字楼面积。

第二季度，全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.1个百分点至15%。市场新租需求较弱且仍有部分行业处于整合优化期，因此本季度北京甲级写字楼市场吸纳量仍为负值，为-8,614平方米。从租赁成交来看，本季度的需求主力行业为TMT行业，成交数量占比超过37%。TMT行业中科技公司占比数量最大，可以看出科技行业仍为当下产业发展的重点；金融行业紧随其后，成交数量占比20%；专业服务类行业成交数量占比10%。以上三个行业成交约占二季度整体成交总量的70%。

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

租金走势

租金持续下探，租赁条件谈判空间增加

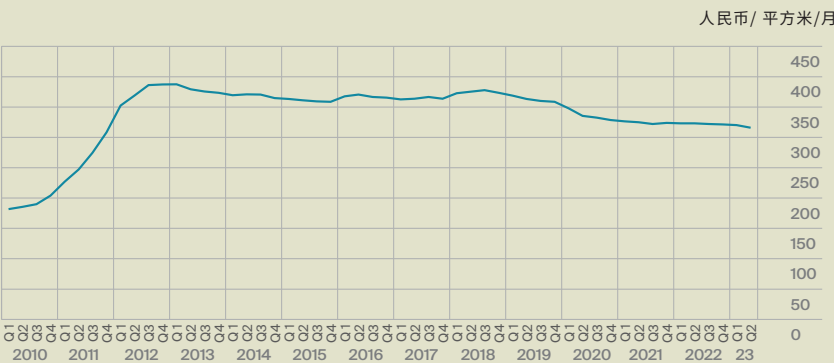
第二季度，全市甲级写字楼平均租金环比下降1.4%至每月每平方米人民币315.8元。全市大部分商务区写字楼平均租金持续下探，市场需求相对低迷。由于空置面积去化速度减慢，部分空置率较高的楼宇给出更加优惠的租赁条件以及更灵活的谈判空间来提高入驻率。

中央商务区和东二环区域的平均租金环比分别下降1.1%和0.1%至每月每平方米人民币356.3元和每月每平方米人民币294.9元。

望京-酒仙桥区域受到互联网企业整合退租潮的影响，空置面积短时间内难以快速去化，导致业主不断降低租金预期。因此该区域平均租金持续下跌，降幅达6.7%，平均租金下跌至每月每平方米人民币220.2元。

金融街区域平均租金环比下降2.5%至每月每平方米592.8元。该区域平均租金水平始终保持在各商务区首位，但由于区域内新增供应有限且租金高企加之丽泽金融商务区的不断崛起，使得该区域流失部分租户，租金不断下行。

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年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
望京-酒仙桥	星地中心	蓝色光标	23,867	搬迁
中关村	搜狐网络大厦	智谱AI	13,000	搬迁
燕莎	现代汽车大厦	元气森林	9,000	新租
中央商务区	国贸写字楼一座	中金公司	1,588	扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

内资企业买家活跃度提升

第二季度,内资投资者活跃度有所提升。本季度共录得两宗写字楼大宗成交,均为内资自用型买家购置。受不同政策支持的非核心区域写字楼以及一些产业园区的写字楼深受内资自用型买家青睐。

4月10日,北京顺鑫农业股份有限公司发布关于向全资子公司购买资产的公告,拟

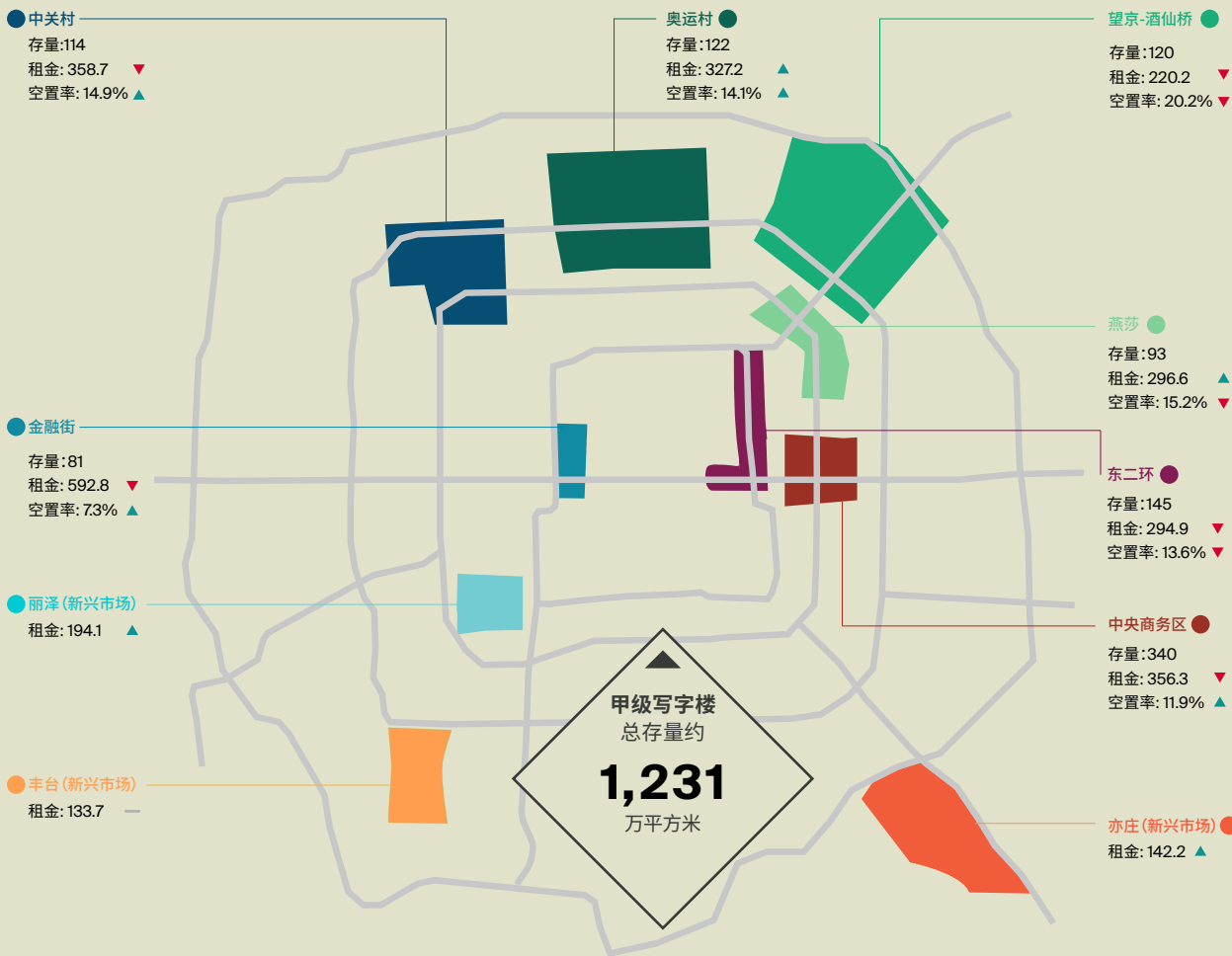
以自有现金购买顺鑫佳宇持有的位于北京市顺义区的商务中心及寰宇中心两栋楼宇资产,包括办公、商业及车位,建筑面积总计122,000平方米。预计交易总金额不超过人民币19.86亿元。

6月11日,天智航向金隅创新购买位于中关村西三旗(金隅)科技园项目中的T7研发

设计楼地上1-5层,土地用途为研发设计,暂估地上建筑面积8,905平方米,单价合每平方人民币38,000元,交易总金额估算为人民币3.38亿元,购房款来自公司自有或自筹资金。

北京甲级写字楼市场数据图 2023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

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
2023年第一季度



上海写字楼市场报告
2023年第一季度



广州写字楼市场报告
2023年第一季度



深圳写字楼市场报告
2023年第一季度



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。