

北京甲级写字楼市场 季度报告



2023年 第三季度

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

► 第三季度市场处于稳定恢复状态

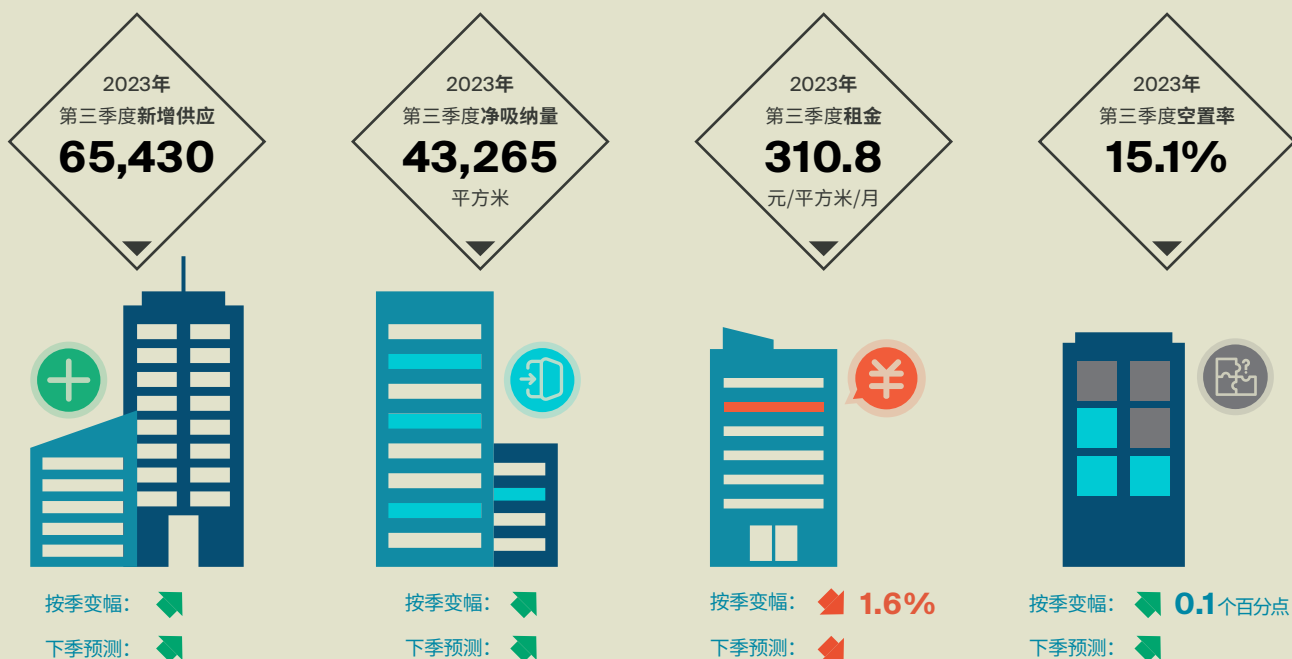
第三季度，北京甲级写字楼市场延续上季度的态势，租金继续下探。北京甲级写字楼平均租金环比下降1.6%至每月每平方米人民币310.8元。全市第三季度新竣工交付一栋甲级写字楼，写字楼总建筑面积为65,430平方米，甲级写字楼存量上升至1,237万平方米。全市平均空置率为15.1%，环比上升0.1个百分点。市场需求以科技行业和金融行业为主，内资企业的需求占整

体需求的主导地位。

经济增长、远程办公的普及、城市发展规划和政府政策支持都为甲级写字楼市场提供了新的机遇。第三季度央行明确了正在制定金融支持民营企业发展的有关政策文件，未来或将对民营企业在金融方面的需求有积极影响，进而推动民企发展，增加民企对于写字楼的租赁需求。此外，北京市

商务局出台了《北京市外商投资条例》，鼓励外商投资企业境内再投资，或将对外资企业的租赁需求产生积极影响。鉴于部分企业仍然把降本增效放在首位，在选址时关注预算控制，因此性价比高的写字楼项目在未来一段时间会受到市场的青睐。我们预计第四季度甲级写字楼平均租金将继续下降，而空置率继续上升。

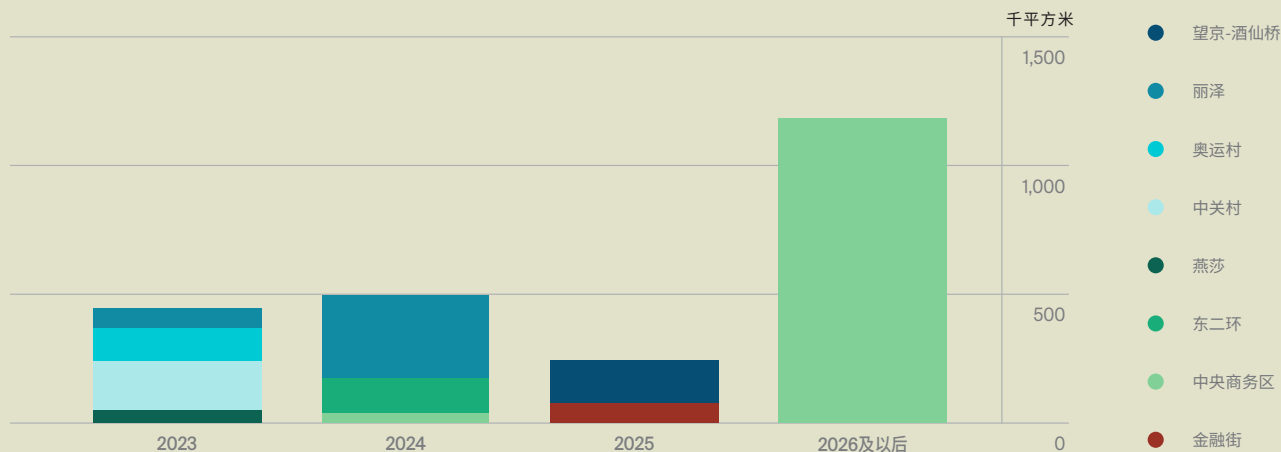
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



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



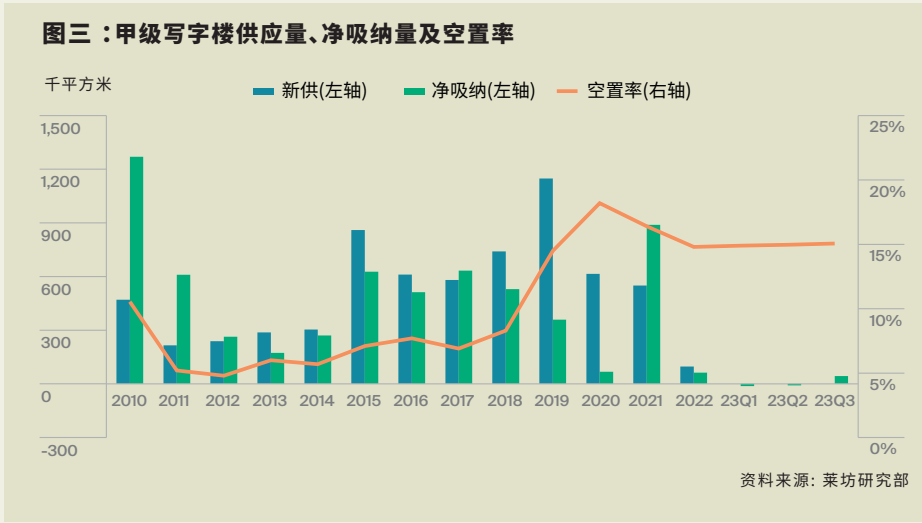
资料来源：莱坊研究部

供应和需求

新租需求抬升,净吸纳量回归正值

第三季度,位于亚奥商圈的北京国家会议中心二期中的写字楼项目竣工交付,写字楼总建筑面积共计65,430平方米,由A、B、C三栋组成,每栋有12层,其中4层-12层为办公楼楼层。

第三季度,全市甲级写字楼平均空置率环比上升0.1个百分点至15.1%。市场新租需求有所抬升,因此北京甲级写字楼净吸纳量回归正值为43,265平方米。从租赁成交来看,本季度TMT和金融行业持续发力,贡献了超过50%的吸纳量。各行各业的公司纷纷恢复了业务活动,并寻求扩大规模,进一步提高了对甲级写字楼的需求,本季度带看量环比有所增加,虽然转化率较低,但由于新兴行业如科技、金融技术和创意产业在市场上崛起,它们对高品质办公场所的需求迅速增加,推动了甲级写字楼市场的活跃度。第二季度成交量最大的是中央



商务区,其他区域成交数量较少。本季度望京-酒仙桥区域吸引了大量客户搬迁,且选择该区域的企业以科技行业公司为主。

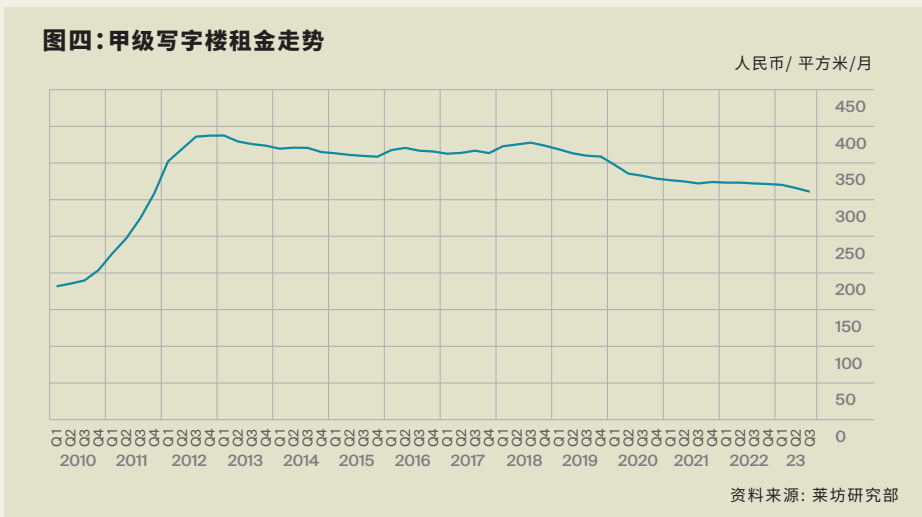
租金走势

整体租金水平持续下探

第三季度,全市甲级写字楼平均租金环比下降1.6%至每月每平方米310.8元,延续了上季度租金下探的趋势。

丰台和亦庄区域的平均租金与上季度租金持平,除此之外,其他大部分区域的子市场都出现了不同程度的下降。出现环比上涨的是丽泽区域和燕莎区域,分别上涨2.0%和0.2%。

作为新兴商务区,丽泽以较低的租金以及逐渐完善的基础设施配置吸引了其他区域的租户以及新设企业。丽泽商务区目前还有大量未竣工入市的项目,基础设施和交通网络也在不断改善,因此未来将有更大发展潜力,租金稳步上涨。



表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2023年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
东二环	港澳中心	中国银行	10,000	新租
望京-酒仙桥	中航产融大厦	分众传媒	5,500	续租
西直门	北矿金融中心	五矿资本	5,800	扩租
上地	东软大厦	滴滴出行	4,163	搬迁

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

内资企业活跃

第三季度内资投资者在写字楼投资市场展现出更高的活跃度,本季度共录得四宗大规模交易,全部由内资企业购得。这四宗大宗交易分别位于中关村区域、南二环右安门、燕莎区域以及安定门区域。中关村区域和燕莎区域是成熟的写字楼聚集区,南二环交通便利,距离北京南站仅1.3公里。本季度的大宗交易标的以竣工交付15年以上,位于

成熟地段的写字楼为主。此类物业交通及基础设施便利,但由于楼龄较长,出售价格相对较低,因此有进行改造和升值的潜力。

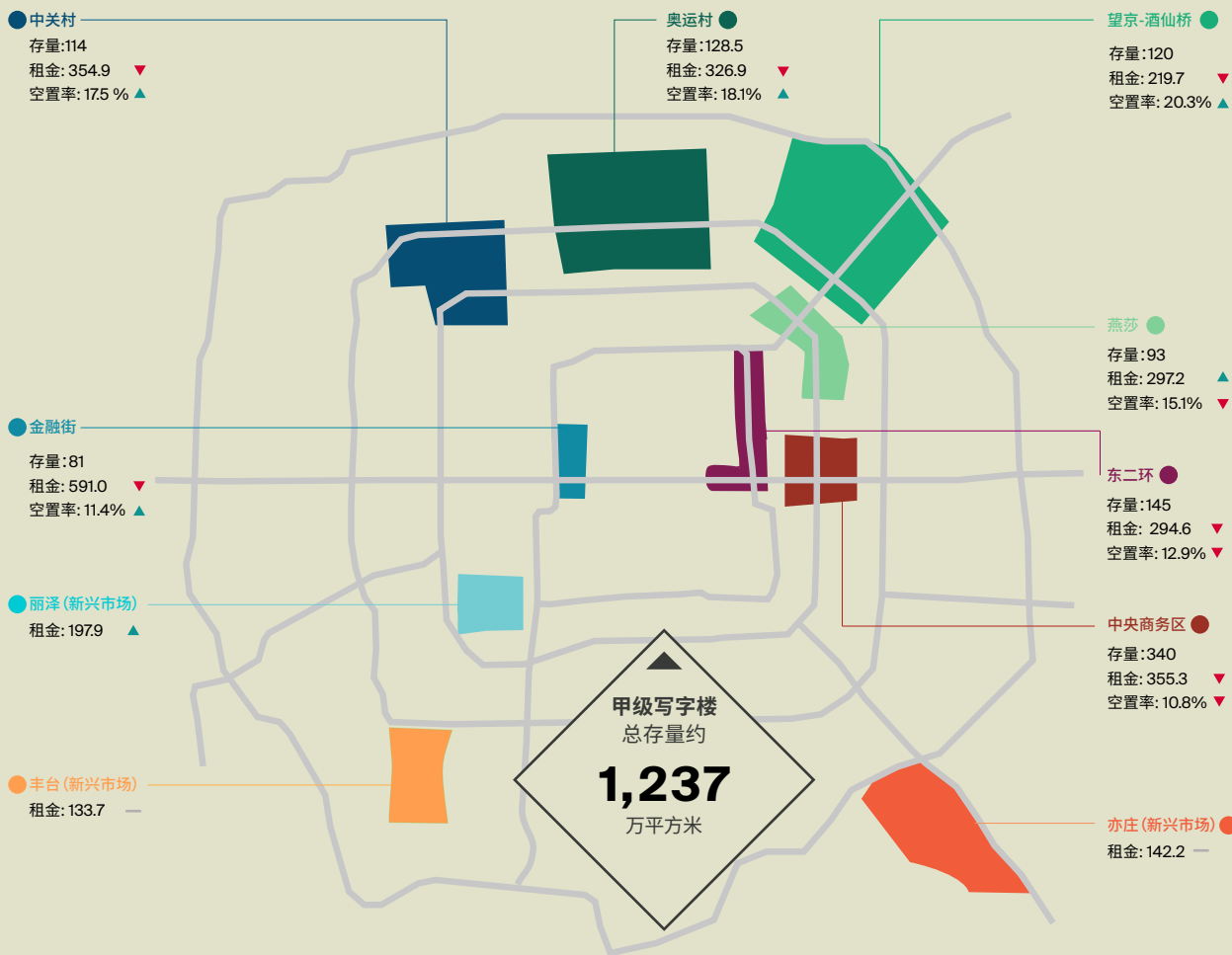
8月23日,大恒科技成功出售位于中关村区域的大恒科技大厦北座9-10层,出售价款人民币1.774亿。大恒科技大厦建于2007年,位于北四环万泉河桥附近,出售区域总建筑

面积约4,264平方米,用途为写字楼,买方为中科润宇环保科技股份有限公司。

9月28日,大悦城以人民币42.56亿元转让北京中粮·置地广场,受让方为中邮人寿。该项目包括位于北京市东城区安定门外大街的三栋写字楼(总建筑面积约为81,454平方米)以及377个停车位。

北京甲级写字楼市场数据图 2023年第三季度

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



张婉仪
北京研究及咨询部助理经理
+86 189 1096 1641
vanessa.zhang@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告
2023年第二季度



上海写字楼市场报告
2023年第二季度



广州写字楼市场报告
2023年第二季度



深圳写字楼市场报告
2023年第二季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化



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。