

北京甲级写字楼市场 季度报告



2024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



供应和需求

租户的市场信心尚未恢复

第一季度北京甲级写字楼市场无新项目竣工交付。原本预计第一季度竣工交付的位于丽泽的丽金中心项目延迟到第二季度交付,预计将带来约62,000平方米的甲级写字楼面积。

为了活跃经济、提振写字楼市场的信心,政府和业主双方均积极行动,采取了一系列措施。政府方面,为租户和业主提供了租金补贴,以减轻经济压力;同时,完善了写字楼周边的生态圈建设,提升了楼宇的立体化管理水平,并搭建了多种形式的交流平台,以促进业主与租户之间的合作与交流。在业主方面,为了降低空置率,他们持续采取以价换量的策略,通过降低租金来吸引更多租户入驻。此外,一些业主还提供了定制装修等增值服务,以进一步提升写字楼的吸引力和竞争力。尽管如此,甲级写字楼的空置率较上季度仍有所上升,全市平均空置率环比上升0.4个百分点至18.8%。

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



受春节假期的影响,第一季度的成交量表现相对低迷,预计第二季度成交量较本季度将有明显提升。当前,由于租金水平处于较低区间,并受到政府对市场的政策支持,整体带看量有所增加。但值得注意的是,由于租户对于写字楼市场未来的信心尚未完全恢复,决策周期相对较长,导致成

交易转化率偏低。本季度北京甲级写字楼的净吸纳量下降至-58,088平方米。值得一提的是,自去年以来,北京在政策层面持续鼓励高科技产业的发展,这也使得本季度成交的租户中,科技类企业占据主导地位,占比达到约35%。

租金走势

市场租金水平继续下探

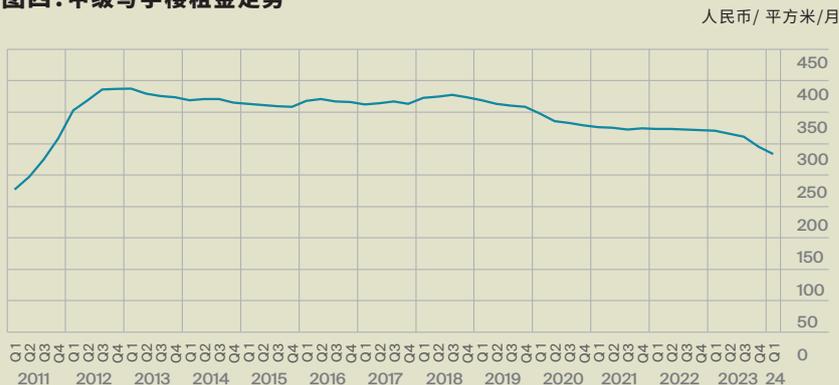
第一季度,全市甲级写字楼平均租金环比下降3.9%至每月每平方米283.5元,租金水平仍在继续下滑。当前的北京甲级写字楼市场租金水平已经与2011年接近,达到了近13年来的最低点。

从各子市场的表现来看,各个子市场的租金均出现不同程度的下跌。其中中央商务区已跌破每月每平方米350元,租金水平最高的北京金融街区域的租金水平已跌破500元大关。

租金下降明显的主要原因是业主们为了有效降低空置率,在租金上给予租户大幅优惠和折扣,更有不少业主选择附送装修服务或延长免租期,以促进成交。但对于租户而言,在决定是否续租或搬迁之前,他们需要全面评估自身的业务需求和发展规划,并寻求专业的帮助,与业主进行积极的沟通和协商。同时,租户也需要密切关注市场动态,了解并掌握租赁市场的最新变化和趋势,并据此制定适应性强的租赁策略。

预计下季度业主将继续采取以价换量的措施,用更低价的策略吸引租户,因此北京甲级写字楼市场的租金预计将进一步下探。

图四：甲级写字楼租金走势



表一：甲级写字楼主要租赁成交, 2024年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
上地	凯龙高科岭	工商银行研发中心	11,446	新租
石景山	中海金安财富广场	光大科技	12,000	搬迁
望京-酒仙桥	保利国际广场	好丽友	15,000	搬迁
通州	通州北投大厦	中国水电	10,400	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

险资类公司投资表现活跃

第一季度,去年表现活跃的险资类公司依然保持着交易势头。1月31日,友邦人寿(AIA)斥资人民币24亿元成功收购了位于北京CBD核心地段的甲级写字楼凯德·星贸95%的股权,而剩余的5%股权仍由凯德

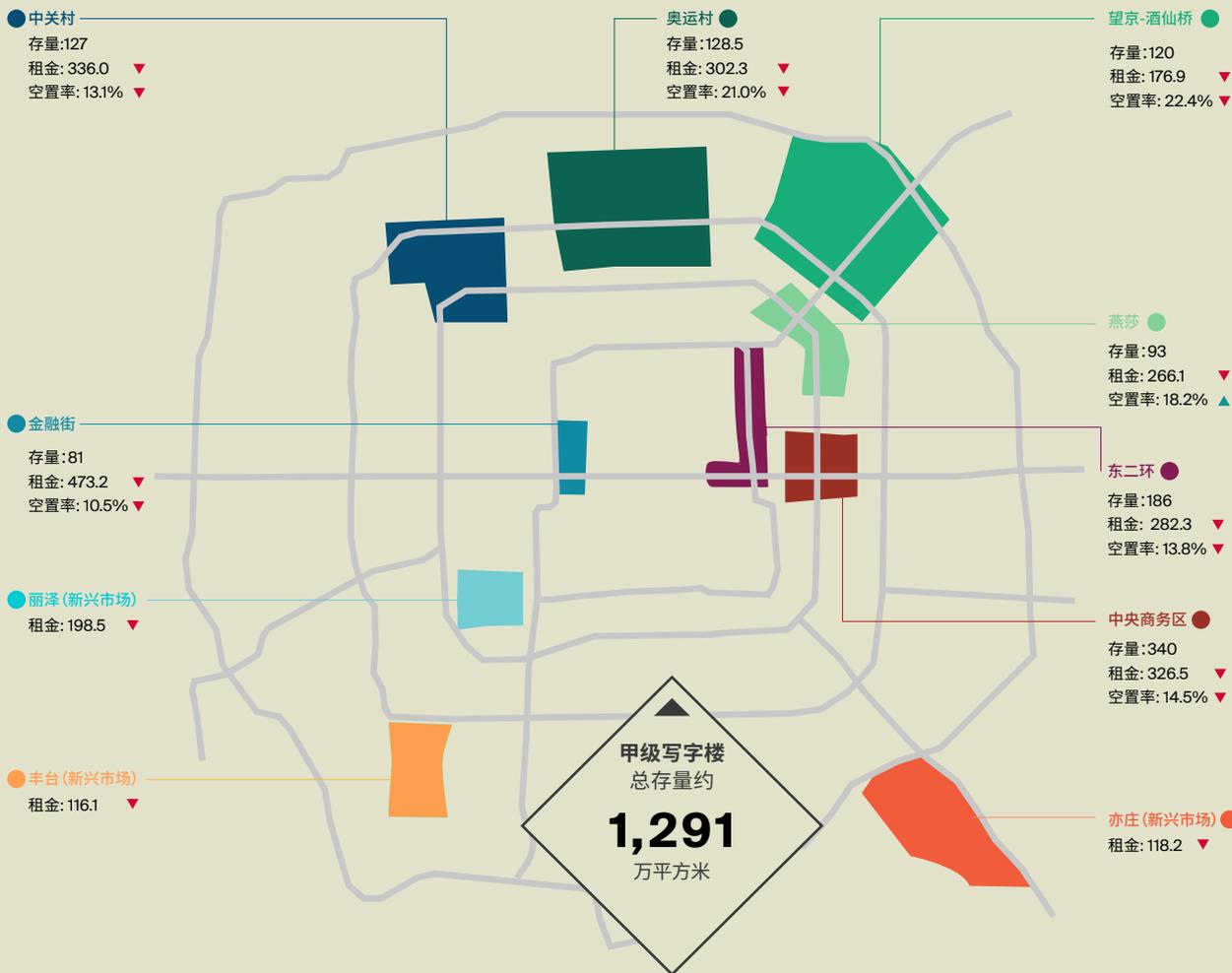
投资持有。凯德·星贸这座写字楼拥有地上建筑面积44,759平方米,是凯德在2022年收购的写字楼项目。

凯德出让凯德·星贸95%股权予友邦人

寿,以及去年第三季度大悦城将中粮置地广场转让给中邮人寿的交易,都说明部分地产类企业在北京通过引入险资、收购存量项目等手段,对其商业资产布局进行灵活调整,致力于实现轻资产运营和资本的高效利用。

北京甲级写字楼市场数据图 2024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



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年第四季度



上海写字楼市场报告
2023年第四季度



广州写字楼市场报告
2023年第四季度



深圳写字楼市场报告
2023年第四季度



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。