

# 北京甲级写字楼市场 季度报告



2024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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## 市场活跃度未见显著回升

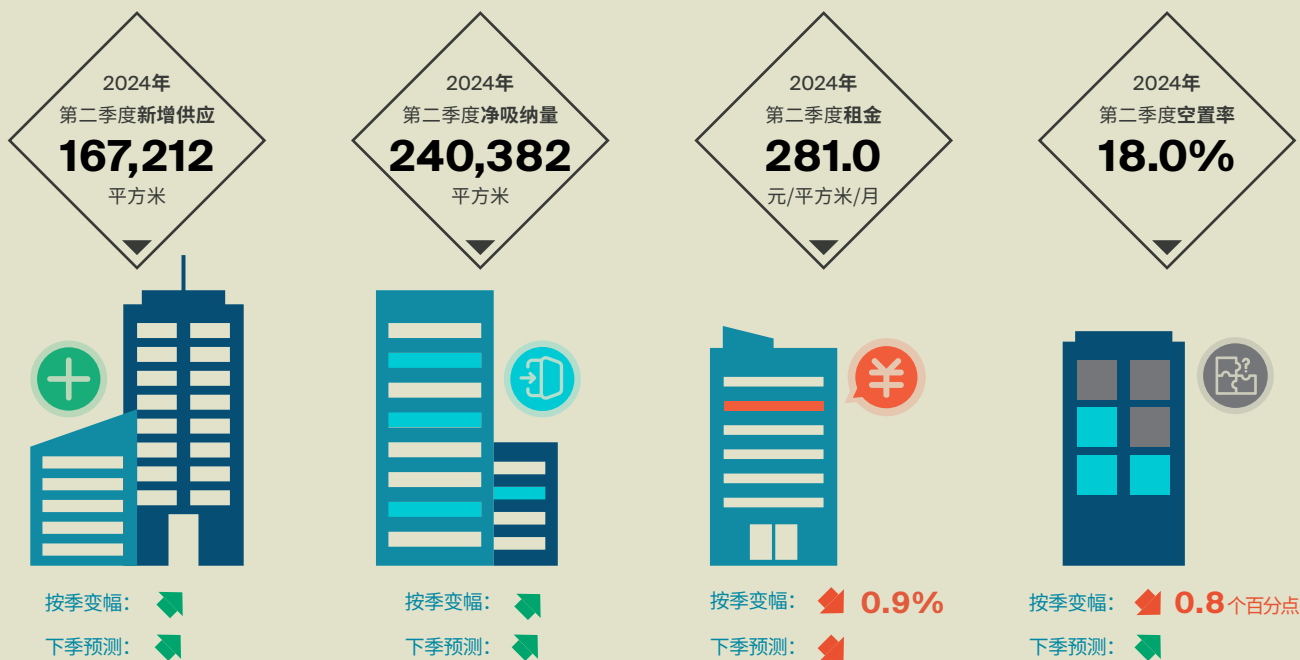
2024年第二季度，北京甲级写字楼市场的活跃度未见显著回升，需求量相较供应量仍略显不足。本季度，全市共有两栋甲级写字楼竣工交付，分别是位于西城区的北京金融科技中心和位于丽泽地区的丽金中心，使全市甲级写字楼的存量升至1,307.6万平方米。甲级写字楼租金延续上季度的下降趋势，环比下降0.9%至每月每平方米281元。

第二季度，由于新项目的竣工交付，北

京甲级写字楼市场的净吸纳量较上季度明显上升，达到240,382平方米。此外，本年度预计还将有约40万平方米的新增供应竣工交付。空置率方面，连续5个季度的攀升趋势在本季度得以暂时缓解，全市空置率环比小幅下降0.8个百分点至18.0%。下季度，丽泽地区和中关村地区预计都将有新项目入市，这将使市场仍然面临较大去化压力。因此下季度空置率预计将再次回升，租金也将继续呈现下降趋势。

整体经济环境方面，5月31日，北京市颁布了该市首部针对外商投资的专门性法规——《北京市外商投资条例》，将为写字楼租赁市场带来了积极影响。条例的实施将吸引更多外资流入，进而推动对优质写字楼的需求增长。外资企业的入驻，不仅提升了写字楼市场的活跃度，还促进了相关配套服务的完善。

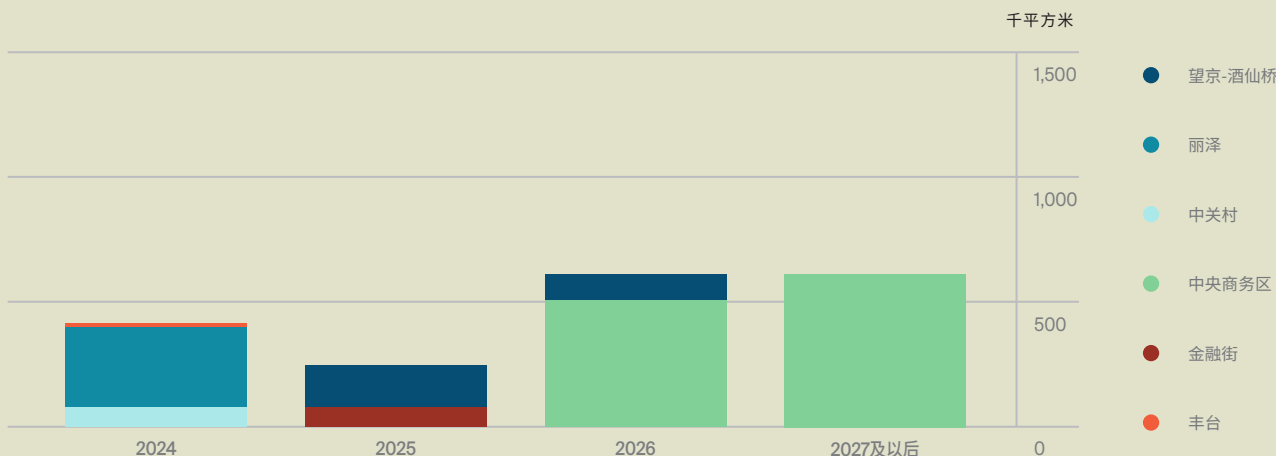
图一：北京甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2024-2027年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

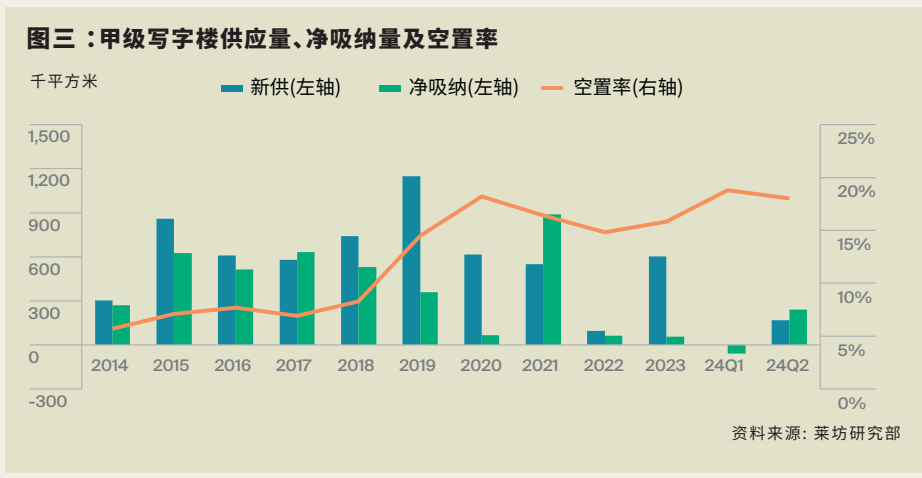
# 供应和需求

## 写字楼新增需求仍然不足

第二季度北京甲级写字楼市场有两个新项目竣工交付，分别是西城区的北京金融科技中心和丽泽商圈的丽金中心，其中北京科技金融中心84,000平方米，丽金中心83,212平方米。预计下季度丽泽地区的国家金融信息大厦和中关村地区的鼎好大厦B座将竣工交付，将为市场带来约36万平方米的新供面积。

随着业主因市场预期下调而采取的以价换量策略初见成效，以及本季度部分大型国有和央企的业务扩展，有效去化了一定数量的空置面积。因此，本季度全市甲级写字楼的空置率环比下降0.8个百分点至18.0%。

目前北京甲级写字楼的需求量仍然不足。受租金水平持续下滑的影响，租户仍持观望态度，对于租金的预期进一步降低，



从而导致决策周期延长，以及看楼后的租赁转化率偏低。不过，相对于第一季度的成交低迷，第二季度的成交量有所回升，特别是中央商务区的成交量显著领先于其他区域。在本季度，各类科技类企业的租赁需求仍然保持领先地位，占总成交量的约30%。

# 租金走势

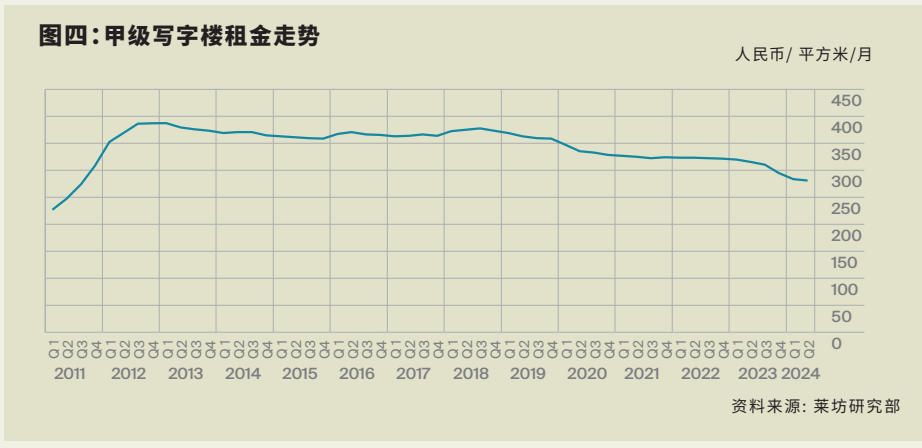
## 市场租金水平持续下行

第二季度，全市甲级写字楼平均租金继续下降，环比下降0.9%至每月每平方米281元。这一租金降幅相较前两个季度已经有所放缓，说明市场租金水平正在逐步进入平稳的下降阶段。

从各子市场的表现来看，北部市场有一定程度的回暖。燕莎、望京-酒仙桥、亚奥及中关村区域的租金均出现不同程度的小幅上涨。这可能是由于北部区域仍然受到科技类及其上下游企业选址时的青睐。同时，在市场整体需求不足的情况下，华为、字节跳动等科技类企业仍处于逆市扩张阶段，减少了北部市场的去化压力。

5月，阿里巴巴在崔各庄的新总部正式启用，阿里巴巴在北京的约1.6万名员工将搬离望京等写字楼区域，全部搬入新总部，这将使望京及其他区域的办公空置空间大幅上升。但由于阿里北京总部即将启用的消息在去年就已经发布，望京区域的业主们有足够的时间进行租户储备以及采取其他应对措施，因此阿里的大规模搬迁目前并未对望京地区的租金产生很大影响。

目前看来，由于以价换量措施取得了一定成效，业主们在下季度很可能会继续采取这一策略以达到更高的入驻率，因此，我们预计下季度租金水平仍有较大可能进一步下滑。



**表一：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第二季度**

| 区域     | 项目       | 租户      | 面积(平方米) | 交易类型 |
|--------|----------|---------|---------|------|
| CBD    | 正大中心     | 国际仲裁委员会 | 11,000  | 新租   |
| 丽泽     | 平安金融中心   | 南水北调    | 7,000   | 新租   |
| 望京-酒仙桥 | 大望京商务中心  | 映客      | 8,000   | 新租   |
| 亚奥     | 环球贸易中心   | 永星互动    | 3,500   | 新租   |
| 西直门    | 北京金融科技中心 | 光大信托    | 9,654   | 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

## 险资类公司继续成为大宗交易市场主力

第二季度,险资类公司继续成为北京市大宗交易市场主力。险资类企业通常拥有较强的资本实力和专业团队,能够在商业地产投资中发挥一定的管理优势。通过与开发商、房地产公司等合作,险资类企业可以获得更好的资源整合和项目管理能力,从而实现投资回报的最大化。

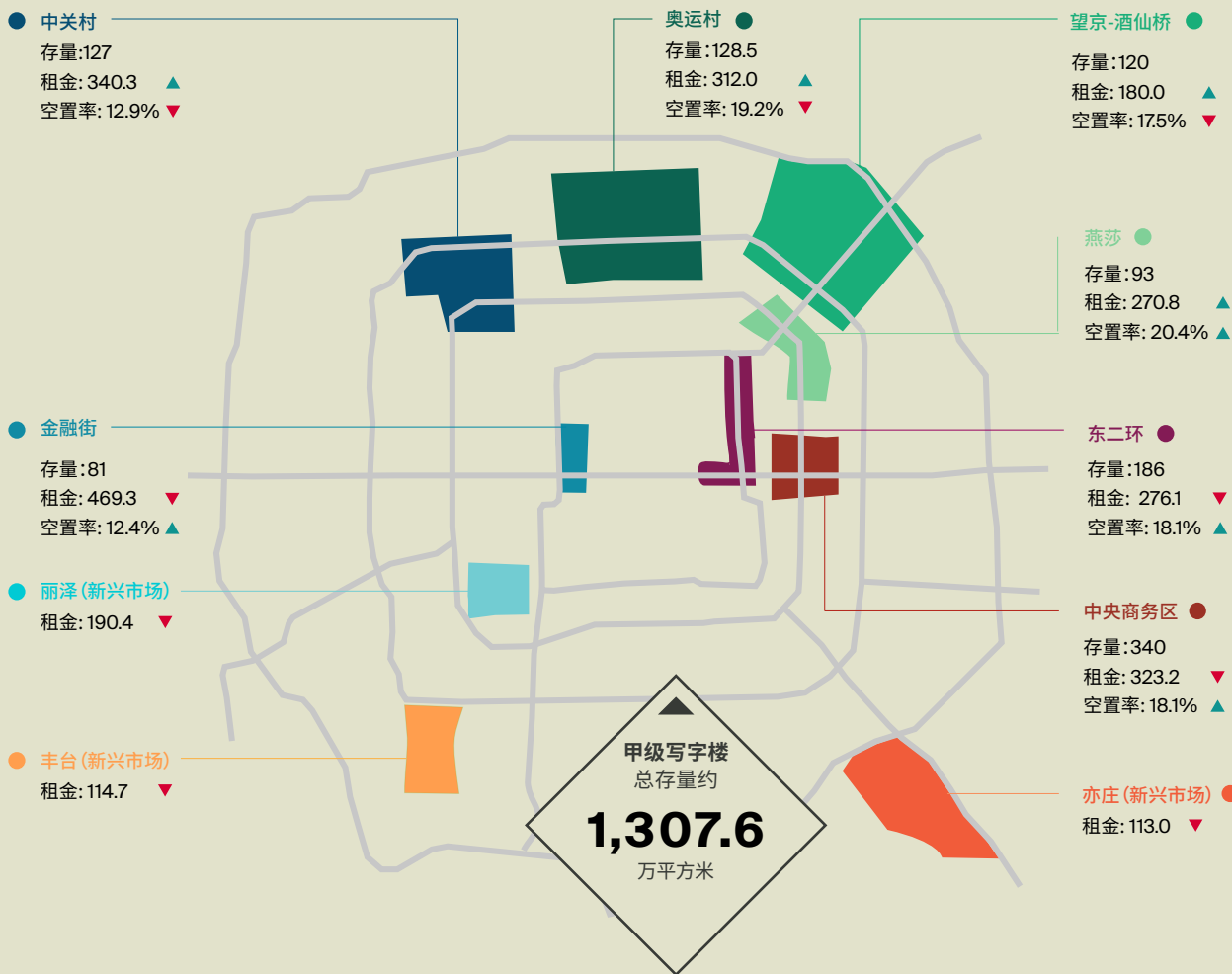
4月9日,位于大望路商圈的万达集团总部的B、C两栋出售,由新华保险接手99.99%的股权,中金资本接手0.01%。

6月10日,远洋集团将所持颐堤港二期全部股权及债权授予中国人寿和合作方太古集团,总代价为人民币40亿元。颐堤港二期

为酒仙桥区域建设中项目,建设中的颐堤港二期包含7栋写字楼、1座购物中心和1家酒店,总建筑面积将超过56万平方米,预计将于2025年或2026年建成。

# 北京甲级写字楼市场数据图 2024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



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  
2024年第一季度



上海写字楼市场报告  
2024年第一季度



广州写字楼市场报告  
2024年第一季度



深圳写字楼市场报告  
2024年第一季度



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。