

北京甲级写字楼市场 季度报告



2024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

► 市场需求略有回暖

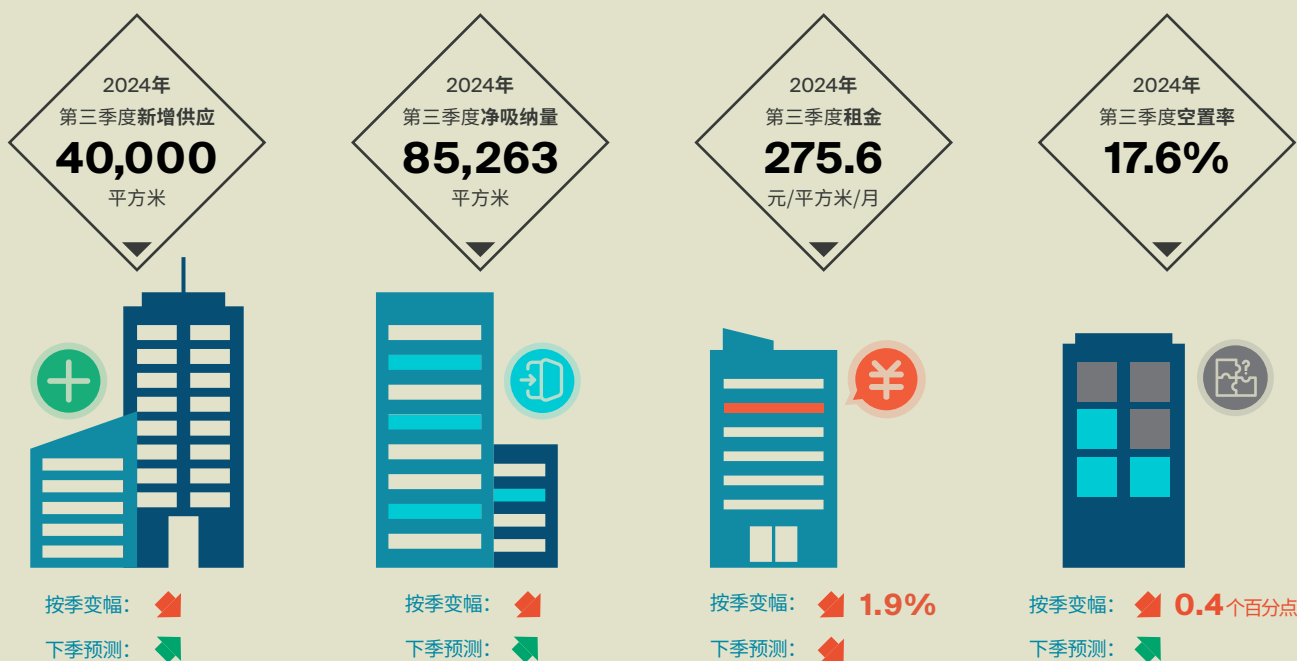
2024年第三季度，北京写字楼市场展现出积极的复苏信号，尽管租金有所下降，但空置率的持续降低及净吸纳量的增长，反映出市场的回暖趋势。全市平均甲级租金水平环比下降1.9%至每月每平方米人民币275.6元。继上季度空置率下降后，本季度的空置率继续环比下降0.4个百分点至17.6%。北京市甲级写字楼租赁市场的活跃度有所提升，净吸纳量继上季度回归

正值之后保持在85,263平方米的较高水平。新供方面，位于丽泽区域的北京湖南投资大厦竣工交付，全市甲级写字楼存量上升至1,311.6万平方米。

企业在租赁成本上的降本增效已经成为了写字楼市场的共识。随着租金水平的持续下降，一些企业开始寻找性价比更高的楼宇，以实现区位和办公品质的升级。因

此未来一段时间内，写字楼的搬迁需求预计将有所上升。第四季度，由于将有两个甲级写字楼项目竣工交付，为市场带来约140,000平方米的写字楼面积，市场新供面积较多。在供应增加的压力下，预计下季度租金将继续下跌。同时，这也将进一步拉高市场的整体空置率。

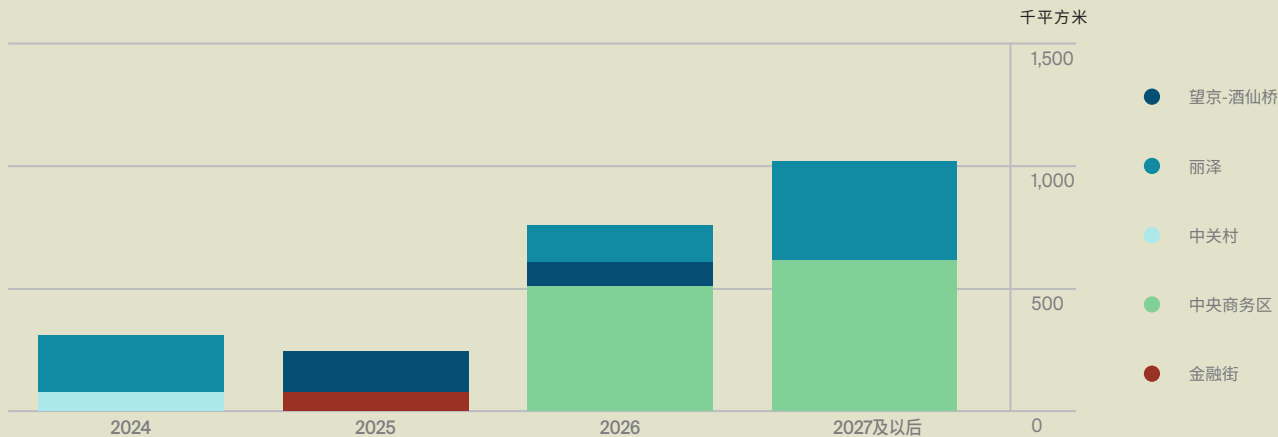
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2024-2027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

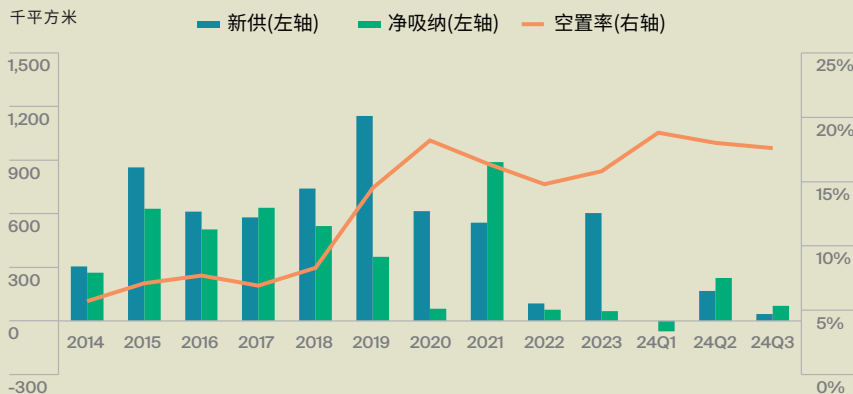
高科技行业租户是市场活跃度提升的重要推力

第三季度，北京甲级写字楼租赁市场有一个新项目竣工交付，即位于丽泽地区的北京湖南投资大厦，为市场提供了约40,000平方米的写字楼面积。预计第四季度将有两个新项目竣工交付，分别是位于中关村区域的鼎好大厦B座和位于丽泽区域的国家金融信息大厦。鼎好大厦将为市场提供约80,000平方米的写字楼面积，国家金融信息大厦的总建筑面积约23万平方米，其中预计60,000平方米为对外出租的办公面积，其余为业主自用面积。

由于写字楼业主持续采取以价换量措施以及较为积极的租赁政策，本季度市场活跃度有所增加。今年以来，国央企的新租需求以及大面积租户的搬迁需求有所增长，去化了一定数量空置面积的同时也活跃了市场。在以上因素的影响下，本季度全市甲级写字楼的空置率环比下降0.4个百分点至17.6%，净吸纳量为85,263平方米。

本季度部分写字楼板块的带看量有明

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

显提升，客户以高科技行业为主。自去年以来，北京市提出了全面推动数字化产业进程的政策，该政策对写字楼市场逐步显现。虽然市场活跃度提升，但市场需求以搬迁为主，新增需求仍然不足，对整体市场写字

楼面积的去化作用较为有限，加之第四季度市场新供面积增加，预计下季度的空置率将有所攀升。

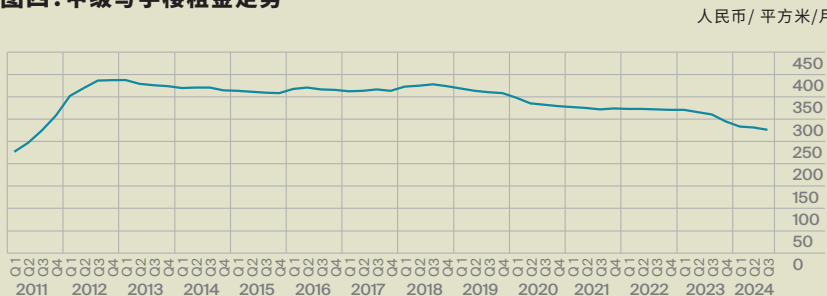
租金走势

租金仍然处于下行周期

第三季度，甲级写字楼市场租金水平保持下行趋势，环比下降1.9%至每月每平方米人民币275.6元。预计业主的以价换量措施还将持续一段时间，因此全市平均租金在短期内难以回升。

子市场方面，不同子市场呈现出各异的发展态势。望京-酒仙桥板块延续了上季度的回暖趋势，租金继续上涨。本季度望京-酒仙桥区域的带看量和成交量都有显著增加，以科技类客户为主。科技类客户聚集性较强，望京属于传统的科技类企业聚集区，且租金明显低于同为科技类企业聚集的中关村板块，因此望京-酒仙桥板块本季度较为活跃。其它区域的租金水平均有不同程度的下降。未来由于北京写字楼市场在不同区域的主要租户类型存在差异，子市场的需求量和租金的变化将产生更大的分化。

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，2024年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
东二环	信达中心	中国投资	40,000	新租
金融街	泰康人寿大厦	邮储银行	16,500	新租
CBD	金地中心	中交第四工程	9,600	续租
丽泽	丽金中心	国家电网	10,000	新租
望京-酒仙桥	东湖国际中心	淘车车	6,200	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

大宗交易由内资主导

第三季度,北京写字楼市场的大宗交易共录得两宗成交,买家以国内投资者为主导。

7月23日,阿里影业向华谊娱乐购买其嘉利文化旗下资产华谊总部大楼物业70%股权,总代价人民币3.5亿元。该物业为一座综

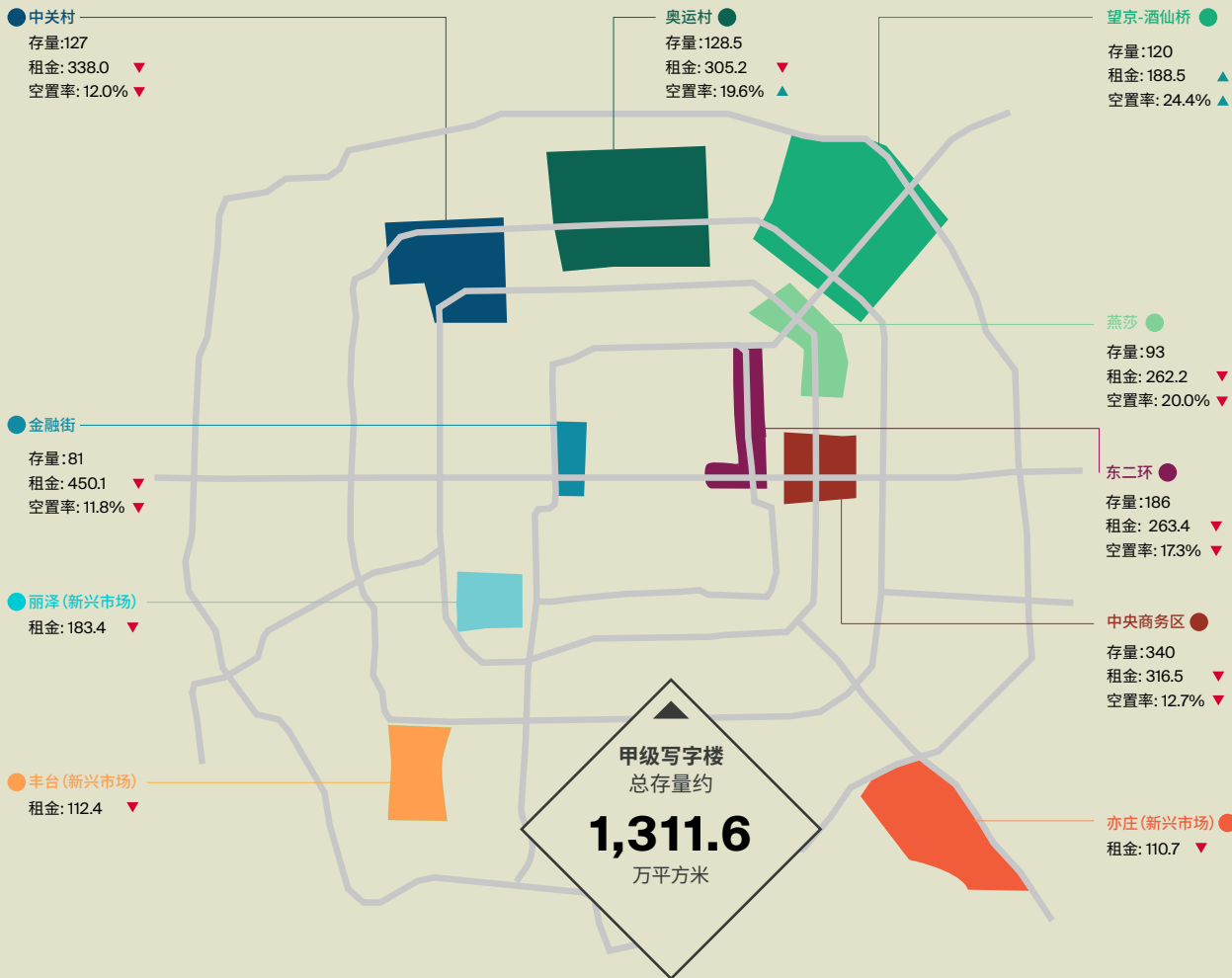
合办公大楼,位于朝阳区新源南路。

7月31日,新华网向国金公司增资人民币10亿元,持有国金公司85.05%的股权。国金公司是丽泽国家金融信息大厦的产权单位和运营主体,国金公司拟新设项目公司并使其持有国家金融信息大厦评估值不少于

人民币10.5亿元人民币的房产所有权,面积不低于20,000平方米,其中包括但不限于东塔5-6层、10-18层及相关配套的所有权将归属于新华网。

北京甲级写字楼市场数据图 2024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



黄蔚
董事总经理, 华北和华东区
+86 21 6032 1719
virginia.huang@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年第二季度



上海写字楼市场报告
2024年第二季度



广州写字楼市场报告
2024年第二季度



深圳写字楼市场报告
2024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。