

北京甲级写字楼市场 季度报告



2024年 第四季度

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

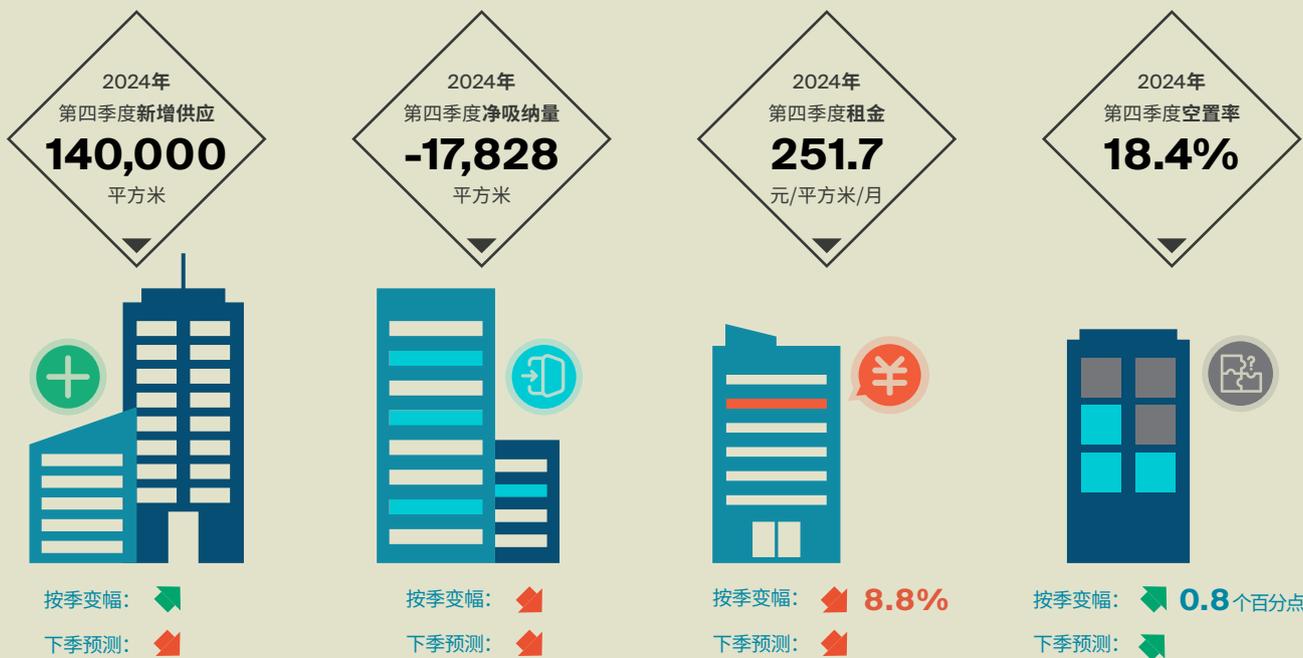
写字楼市场未来的竞争压力较大

2024年第四季度，北京甲级写字楼市场需求仍然低迷。租金水平下滑至每月每平方米人民币251.7元，环比降幅8.8%，同比下降14.7%；平均空置率达到18.4%，环比上升0.8个百分点，同比上升2.6个百分点。由于第四季度通常为写字楼需求的淡季，企业新租或扩租意愿较低，本季度的市场需求以搬迁和续租为主，因此本季度净吸纳量为-17,828平方米，2024年全年净吸纳量为103,706平方米。新供方面，本季度有两个新项目竣工交付，共140,000平方米，全市写字楼存量上升至1,325.6万平方米。

短时间内，北京写字楼市场难以出现明显的复苏趋势，其中的原因主要有以下两点：首先，目前全球经济整体呈现出一定的增长放缓态势，国际贸易和国际金融市场政策的不确定性使得租户和业主对于整体经济环境的预期并不乐观；其次，外资企业对中国的战略调整导致的外资企业撤退风潮在今年延续，对于外资金融、外资律所、制造业等行业产生了较大影响，也会导致租户大规模退租和搬迁。2025年，北京甲级写字楼市场预计将有超过60万平方米的新项目入市，在需求量难以回升的前提下，预计将进一步加大写字楼市场的竞争。

央行于9月24日出台了一系列政策，旨在激发经济活力、稳固房地产市场及资本市场信心。12月9日的中央政治局会议与12月11日的中央经济工作会议，其主要政策方向为实施积极的财政政策与适度宽松的货币政策，从拉动内需、稳定楼市、以科技创新引领产业发展等维度着力。鉴于明显的政策转向信号，各大金融机构纷纷上调了2024年和2025年中国实际GDP增长预期。但由于刺激政策的细节未出，未来一年北京写字楼市场仍然面临较大的不确定性，预计空置率将同比上升至23.5%左右，租金水平将同比下跌约8%。

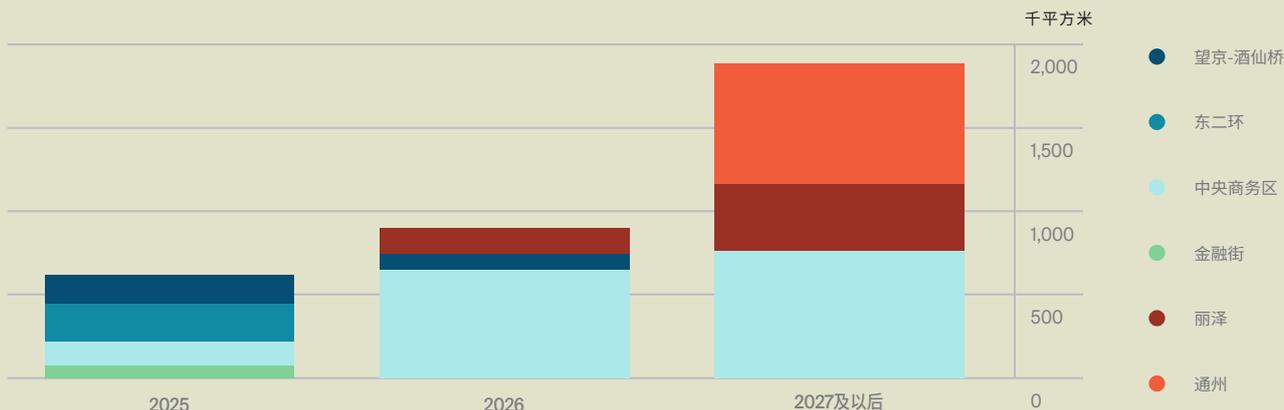
图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部

[1] 租金为平均净有效租金

图二：2025-2027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

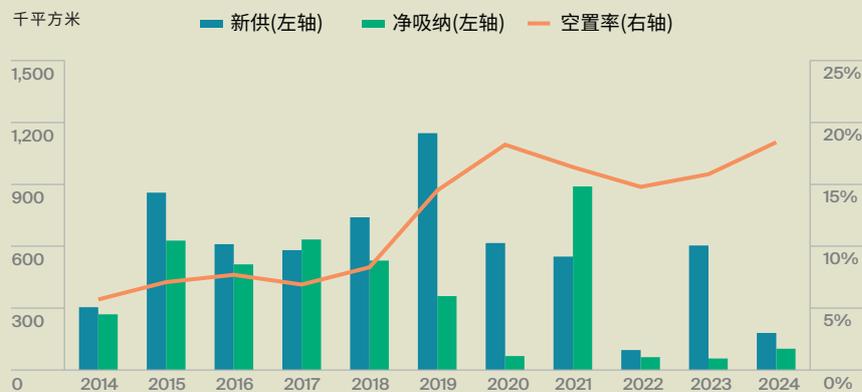
市场空置率持续攀升

第四季度，北京甲级写字楼市场有两个新项目竣工交付，共计为市场带来140,000平方米的写字楼面积。其中，鼎好大厦B座位于中关村地区，总建筑面积约为80,000平方米；国家金融大厦位于丽泽区域，总建筑面积23万平方米，其中对外出租面积约为60,000平方米。2025年，北京甲级写字楼市场预计将有超过60万平方米的新项目入市，包括位于金融街区域的兆泰金融中心综合体，CBD区域的Z4民生银行项目以及位于望京-酒仙桥区域的颐堤港二期第一阶段等。

尽管2024年搬迁需求较为旺盛，但新租需求明显不足，加上租户退租及缩租的情况较为普遍，平均空置率水平上升，租金下行。另一方面，由于企业持续的降本增效需求，部分甲级写字楼租户开始倾向于选择乙级或更低级别的写字楼，这也导致了甲级写字楼市场的客户流失。综合以上因素，2024年第四季度全市甲级写字楼的平均空置率继续环比上涨0.8个百分点至18.4%。

2024年对北京写字楼市场去化产生较

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

大贡献的行业与去年类似，主要有以下几类：金融行业、TMT行业（如：互联网、电信业等）、游戏、新兴制造业以及专业服务业。其中，字节跳动在第一季度重回亚奥商圈，租赁北辰·新空间18,000平方米；知名内资游戏公司永星互动在第二季度新租亚奥区域的环球贸易中心3,500平方米；第

三季度，互联网二手车品牌淘车车搬迁至位于望京-酒仙桥区域的东湖国际中心，租赁面积约6,000平方米；第四季度，知名外企律师事务所金杜律师事务所续租位于CBD区域的环球金融中心，租赁面积23,171平方米。

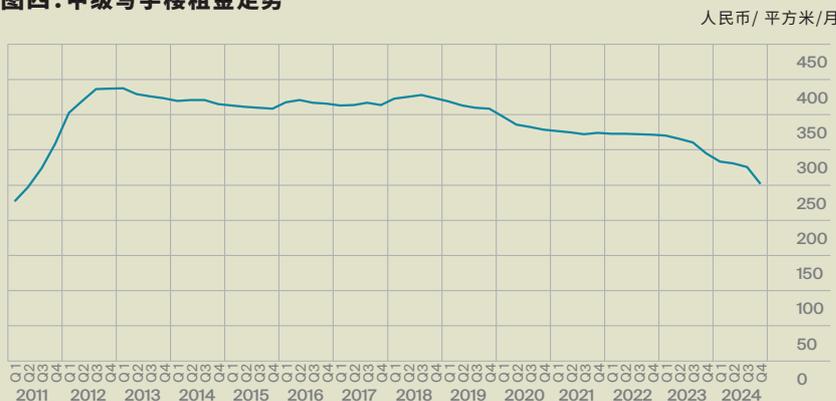
租金走势

租金环比跌幅持续扩大

第四季度，甲级写字楼市场租金跌幅扩大，环比下降8.8%至每月每平方米人民币251.7元。市场目前供大于求的矛盾突出，市场新租需求明显不足。租户方面，由于许多企业都面临一定的经营压力，普遍扩张意愿不强，以续租或搬迁整合的需求为主。此外，近期北京主要行业都在进行调整，互联网、金融、房地产等行业均出现了发展速度放缓甚至收缩的情况，削减办公租赁费用成为降本的首选手段。

业主方面，为了维持原有租户的稳定性并吸引新租户，业主在第四季度继续选择降低租金、提供灵活租期、延长免租期和装修期等优惠措施，这些举措进一步拉低了整体租金水平。值得关注的是，越来越多的

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

业主愿意主动提供装修补贴或提供精装修交付以吸引租户，租赁市场的竞争也因此愈发激烈。除了优惠措施，核心区域甲级写字楼业主为了留住想要外迁到乙级或者非核心区域的租户，继续加大租金下调幅度。北京写字楼市场在2025年仍然面临下行，对租户而言，当下正是重新规划租赁策略、续签租约的好时机。

子市场方面，CBD区域平均租金跌破300元大关，平均租金为每月每平方米人民币291.9元；租金最高的金融街区域市场租金也继续下降，第四季度平均租金为每月每平方米人民币426.2元。其它子市场的租金也均有不同程度的下降。面对空置率攀升的压力，业主不得不继续保持较低的租金报价，并积极优化写字楼产品和服务，更精准地定位目标客户。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2024年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
CBD	环球金融中心	金杜律师事务所	23,171	续租
中关村	融科资讯中心	INTEL	9,000	续租
丽泽	平安金融中心	芯升科技	6,000	搬迁
通州	保利大都会	曼迪匹艾	5,000	续租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

投资市场

国内投资者交易活跃

第四季度，北京写字楼市场的大宗交易共录得四宗成交，买家均为国内投资者。2024年的大宗交易市场从前几年的以机构投资者为主，转变为以国内自用买家为主。今年以来，国内自用买家成为北京大宗交易市场的中流砥柱，这些买家相对更注重物业的长期价值和战略适配性。

11月26日，长江商学院在东城区新景商务楼购置物业作为总部校区自用，达成数万

平方米物业成交。这一行为或将成为商业教育领域的一个重要事件，极有可能引发同行业其他商学院的关注，并促使它们在校区建设、资源配置等方面展开新一轮的竞争。也侧面反映出国内投资者类型正在逐渐朝着多样化的趋势演变，投资方向和领域愈发广泛和多元。

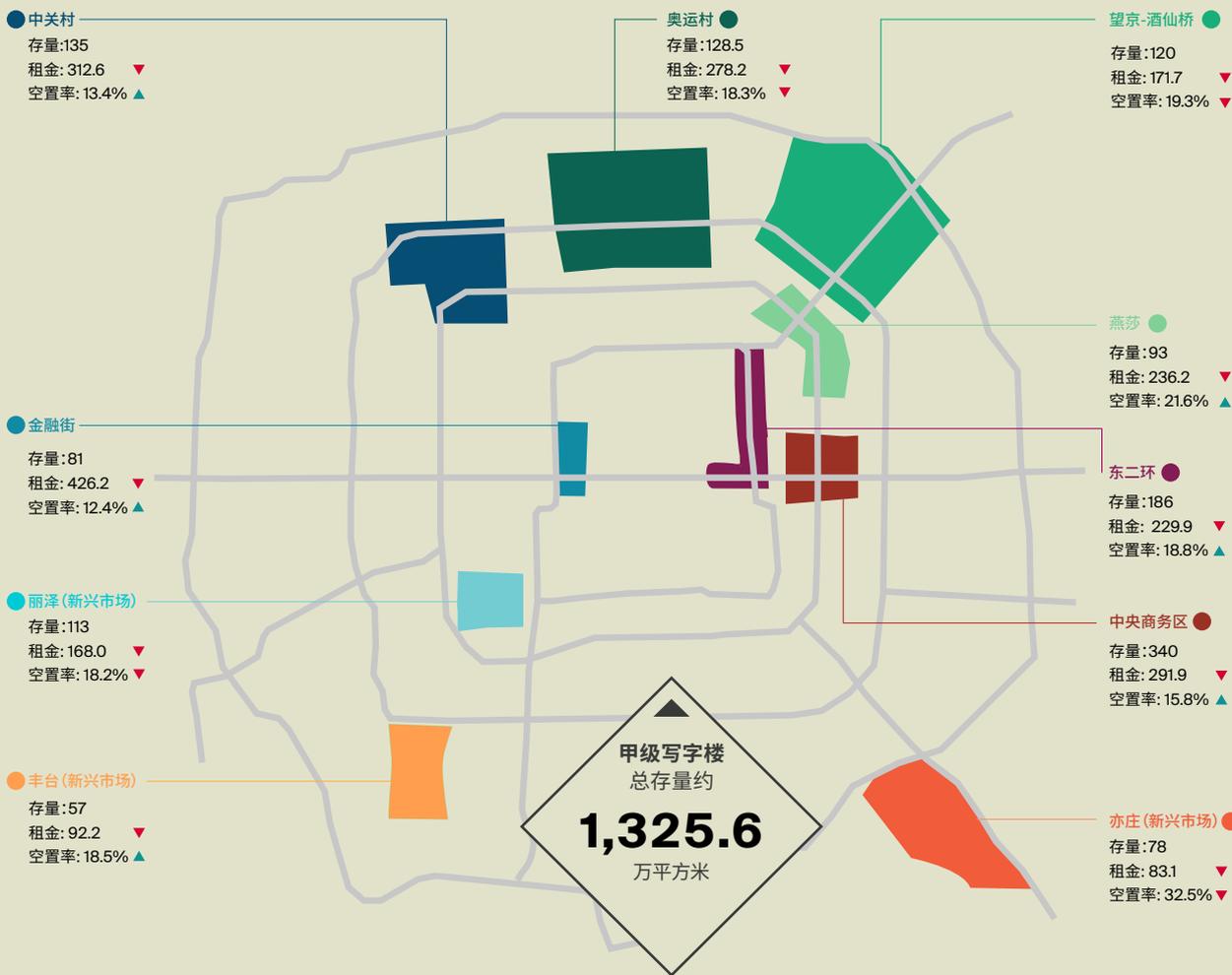
12月15日，CBD区域的博瑞大厦B座被北京星创未来科技有限公司以人民币8.9亿元

竞得。买家北京星创未来科技有限公司是一家国有企业控股背景公司的子公司。2024年第一季度，友邦人寿保险有限公司宣布完成对凯德投资旗下公司所有的博瑞大厦A座95%股权的收购。至此，2024年博瑞大厦的两栋写字楼分别进行了一次转手交易。

北京甲级写字楼市场数据图

2024年第四季度

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
高级董事, 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年第三季度



上海写字楼市场报告
2024年第三季度



广州写字楼市场报告
2024年第三季度



深圳写字楼市场报告
2024年第三季度



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。