

# 北京甲级写字楼市场 季度报告



2025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](http://knightfrank.com.cn/research)



# 概览和展望

## ► 业主以价换量, 带动市场活跃度提升

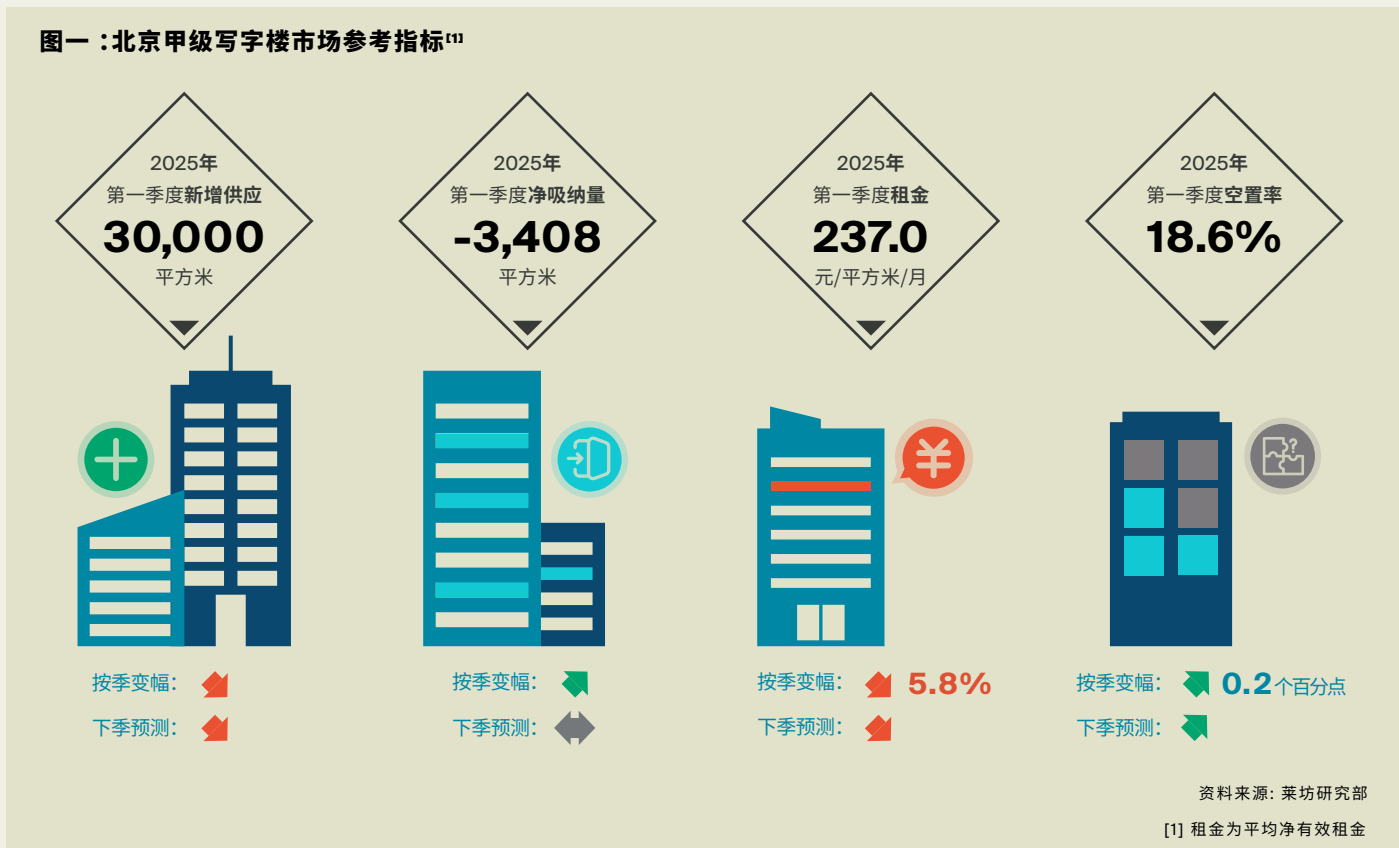
2025年第一季度, 在企业持续降本增效的背景下, 业主方仍然采取以价换量的策略, 通过降低续租租金、给予免租期等策略留住现有租户, 同时提供更长的装修期及定制精装修等方式吸引新客户。这些优惠措施促进了企业租赁办公楼的活跃度,

市场有所回暖。

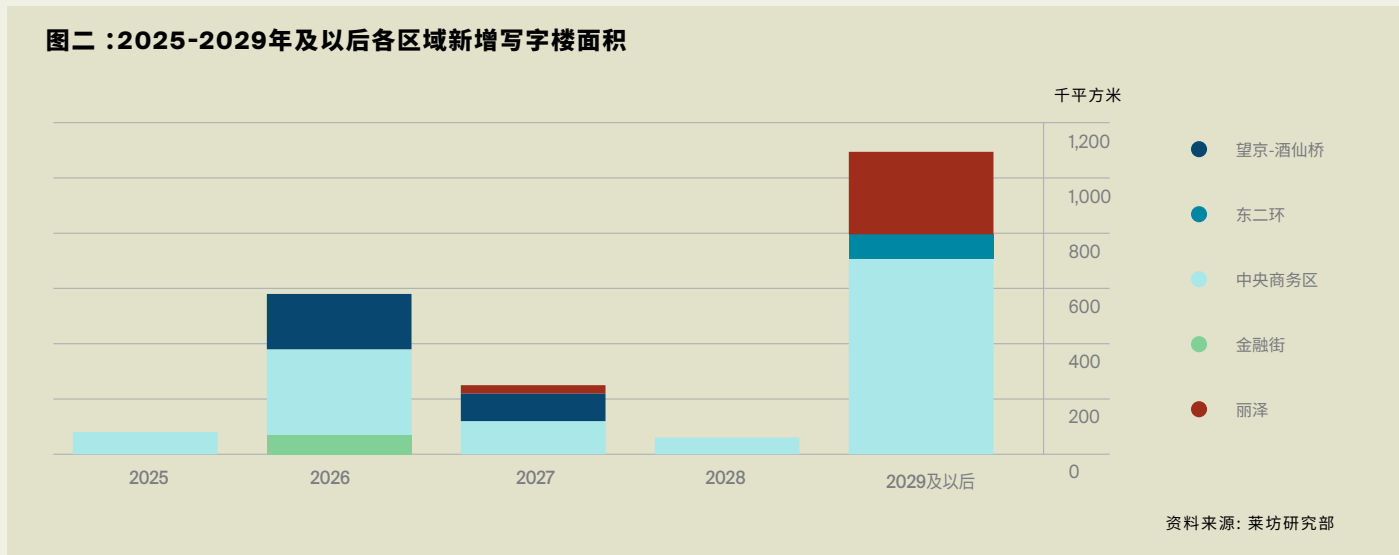
第一季度, 北京市甲级写字楼平均租金环比下降5.8%至每月每平方米人民币237元, 跌幅较上季度有所收窄。本季度有一个新项目竣工交付, 共30,000平方米,

全市甲级写字楼存量上升至1,212.5万平方米。全市平均空置率为18.6%, 环比上升0.2个百分点, 增幅有所收窄。在新增供应的作用下, 净吸纳量未能实现正值, 仍处在-3,408平方米的负值状态。

图一：北京甲级写字楼市场参考指标<sup>[1]</sup>



图二：2025-2029年及以后各区域新增写字楼面积



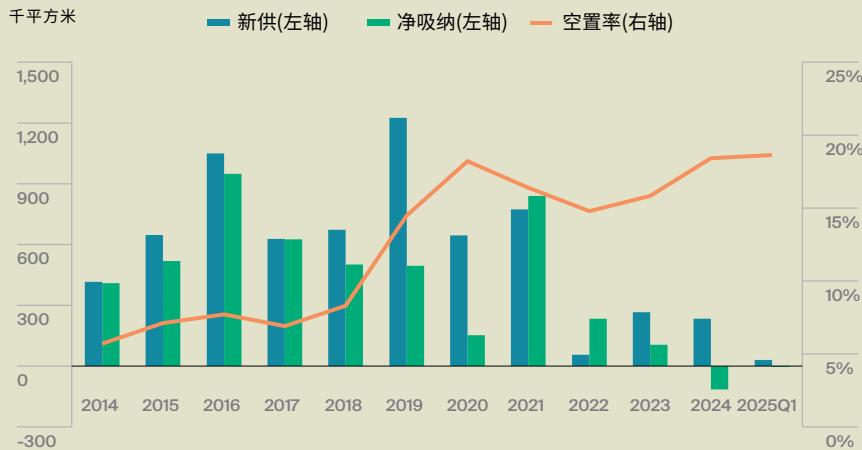
# 供应和需求

## 一季度市场新增供应有限

2025年第一季度,北京甲级写字楼市场新增供应有限,只有一个新项目竣工交付,即中海金融中心1号楼。中海金融中心位于北京金融街南拓区,其中1号楼主要用于出租,建筑面积为32,614.43平方米,写字楼面积约为30,000平方米。展望2025年后三个季度,预计仅有齐家园外交办公大楼(暂定名)这一项目在第三季度竣工交付,该项目写字楼面积约为80,000平方米。

一季度,高科技和金融行业仍然是租赁交易主力,交易面积占比分别为27%和22%。其中,金融行业租赁需求增加明显,一方面是由于金融街区域租金持续下行,对金融企业更有吸引力;另一方面,金融行业并购增加也推动了租赁交易。市场活跃度回升叠加供应节奏放缓,第一季度北京市甲级写字楼空置率环比增幅收窄至0.2个百分点,上升至18.6%。受新增供应的影响,净吸纳仍然录得负值,为-3,408平方米。

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

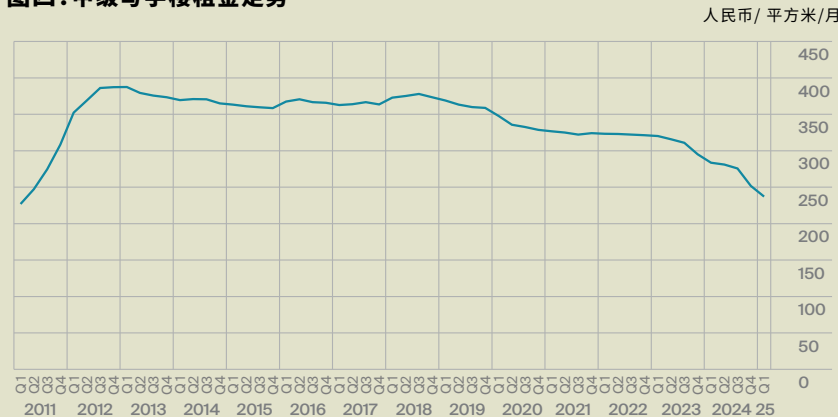
# 租金走势

## 降本增效仍是租赁交易的主要推动力

第一季度,北京甲级写字楼租金环比下降5.8%至每月每平方米人民币237元,跌幅较上季度有所收窄。然而,北京甲级写字楼的整体租金尚未探底。为了迎合市场,业主“以价换量”仍将是今年租赁市场的主旋律,这一趋势也将有助于企业降低办公租赁成本。

子市场方面,租金最高的金融街区域租金降至每月每平方米人民币414.5元,环比下降2.76%,比2022年第一季度下降了33%。同时,金融街的空置率环比下降近3个百分点。租金大幅下降提升了金融街写字楼对金融企业的吸引力,增加了企业租赁交易的活跃度,也有部分企业从其他区域回到金融街。CBD的租金环比下降

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

9.97%至每月每平方米人民币262.8元，空置率几乎保持不变，反映出CBD市场活跃度较低。由于部分头部企业搬离，亚奥区域的空置率上升，租金降至每月每平方米人民币236.5元。

由于受到政策扶持，中关村区域新增租赁需求较多，同时，企业提升办公品质以吸引人才的需求也较为强烈。然而，第一季度中关村区域的租金下滑至每月每平方米人民币260.8元，空置率也有所上升。这一变化的原因主要在于中关村区域的高品质甲级写字楼较少，部分中关村的企业选择搬迁至海淀区内新竣工的多个优质产业园及办公楼项目，导致中关村甲级写字楼的空置率上升，租金下降。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第一季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中关村	鼎好大厦	字节跳动	12,702	扩租
东二环及东长安街	居然大厦	国都期货	1,500	搬迁
CBD	泰康集团大厦	长江证券	3,200	搬迁
中关村	融科资讯中心	点点互动	2,000	扩租

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

## 展望

### 市场活跃度将提升，租金和空置率走势相对平稳

2026将是未来的供应高峰，预计将有580,000平方米的写字楼供应。其中，CBD区域预计将有两个项目竣工，分别为CBD Z3和Z6项目，共计约310,000平方米。此外，2029年预计将有420,000平方米竣工交付，仍然以CBD区域为主。

本届两会提出将继续支持科技企业，并促进科技创新和产业创新相互融合。同时，

北京市也加大对科技企业的政策支持，这将为高科技行业持续增长提供支撑。此外，政府还将加大力度支持消费品以旧换新，未来消费品行业的增长可能成为写字楼市场发展的新动能。

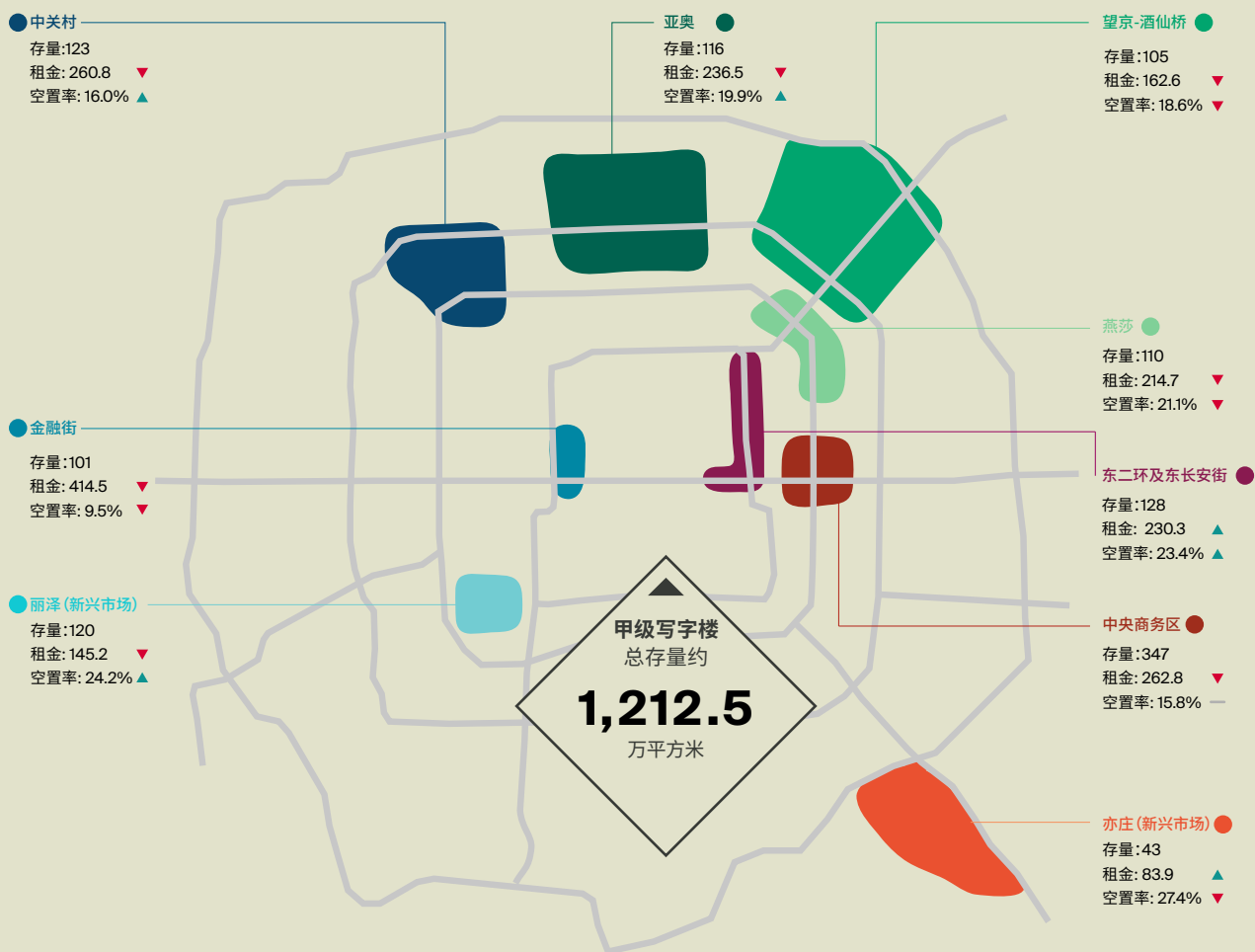
随着金融街、CBD等核心区域租金持续走低，这些区域的办公成本降低，对企业的吸引力可能增加，将有利于该区域空置率下

行。预计未来北京甲级写字楼租赁市场仍将以降本增效、以价换量为主，持续带动市场活跃度提升，租金和空置率走势将相对平稳。

# 北京甲级写字楼市场数据图

## 2025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  
鉴于自2025年第一季度起, 莱坊对写字楼供应数据库实施年度调整, 本季度报告所呈现的总存量数字与前期报告数据不具备直接可比性  
莱坊当前所统计的写字楼存量数字, 暂未将通州区区域纳入统计范围

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



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



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



黄蔚  
董事总经理,华北和华东区  
+86 21 6032 1719  
virginia.huang@cn.knightfrank.com



许子杰  
高级分析员,北京研究及咨询部  
+86 130 5132 6096  
jessica2.xu@cn.knightfrank.com

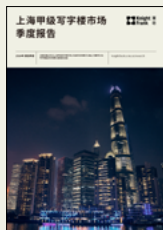


严区海  
总经理,北京商业物业服务部  
+86 139 1111 1607  
charles.yan@cn.knightfrank.com

近期研究报告



北京写字楼市场报告  
2024年第四季度



上海写字楼市场报告  
2024年第四季度



广州写字楼市场报告  
2024年第四季度



深圳写字楼市场报告  
2024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。