

北京甲级写字楼市场 季度报告



2025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



概览和展望

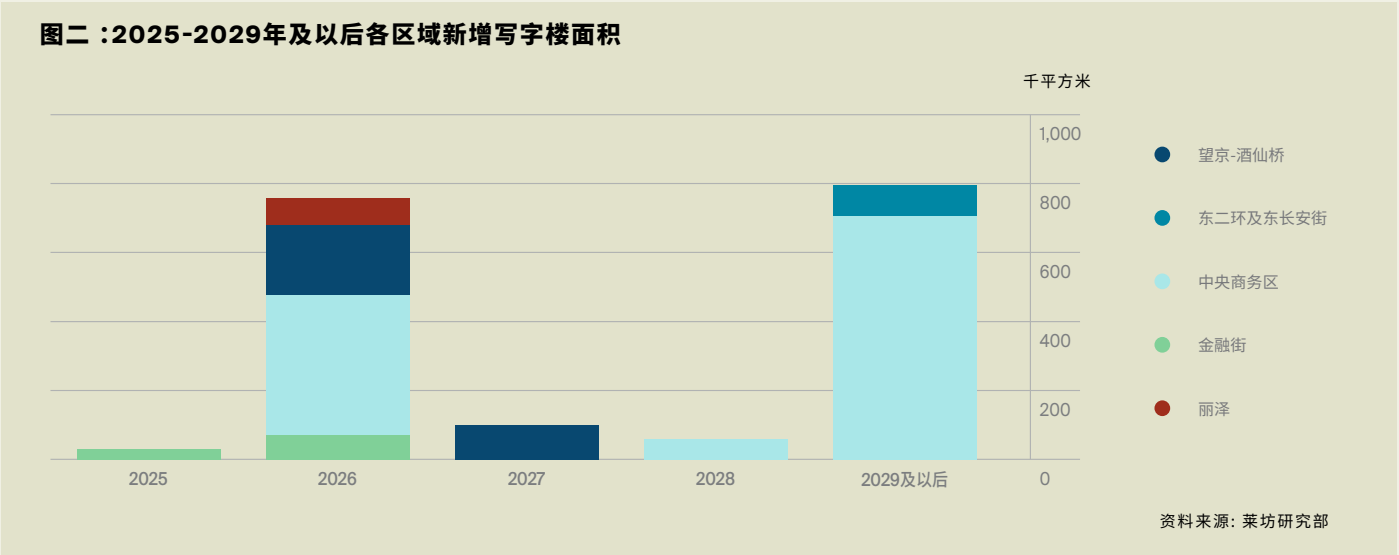
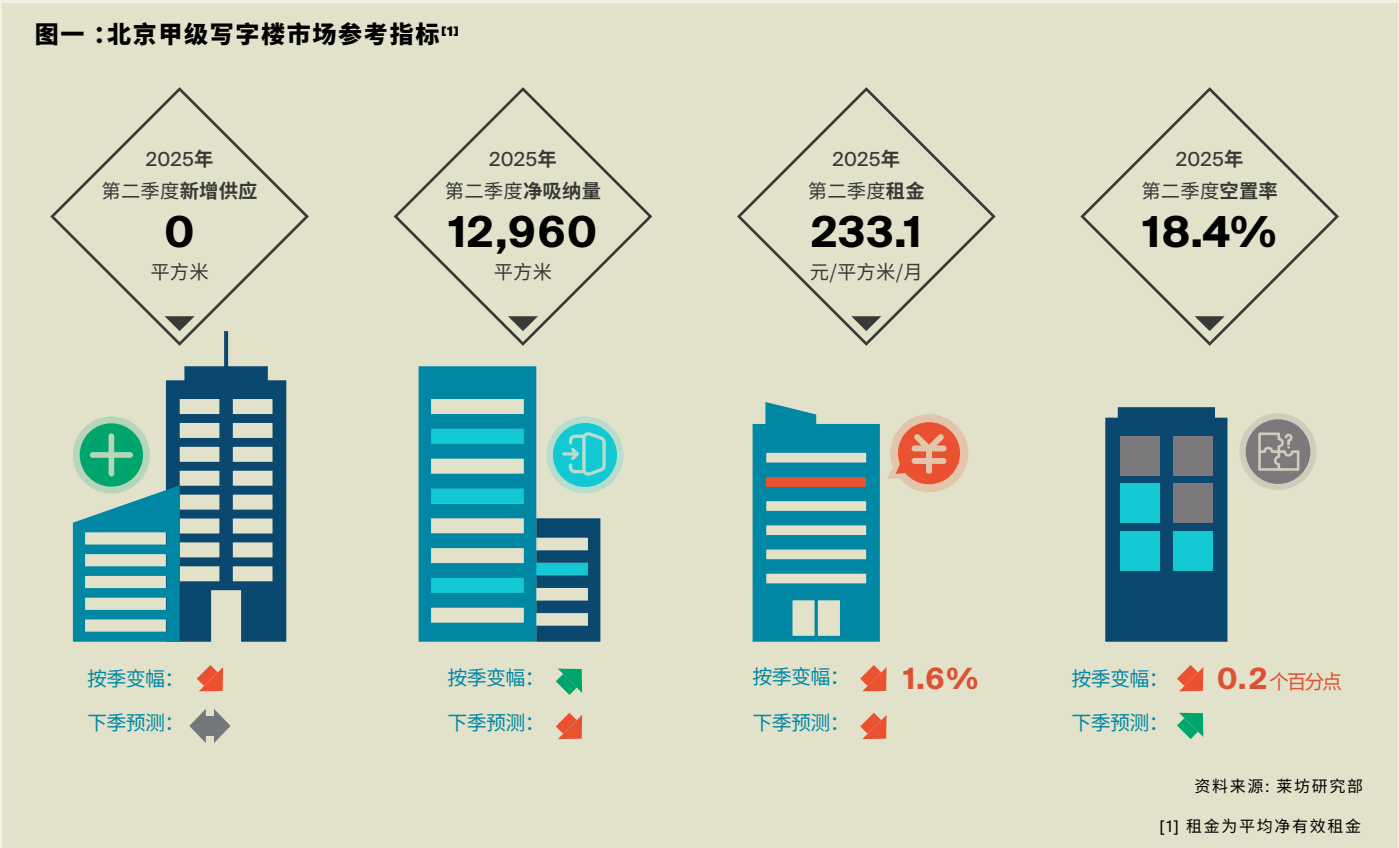
市场活跃度有所提升

第二季度，北京市甲级写字楼平均租金环比下降1.6%至每月每平方米人民币233.1元，跌幅较上季度略有收窄。本季度无新项目竣工交付。全市平均空置率为18.4%，环比微降0.2个百分点。净吸纳量达12,960平方米，扭转上季度负吸纳态势，显示市场需求有所回暖。尽管今年以来，国央企受政策引导迁回自持写字楼的趋势逐渐明显，优质国央企的办公扩张计划趋于谨慎，对核心区域写字楼市场去化产生压力。但头部科技企业的扩张和增长较为坚挺，为北京写字楼市场注入活力。

同时，业主积极采取定制化装修交付等招商策略，也为市场活跃度回升提供支持。

2026年将是未来的供应高峰年，预计将有757,000平方米的写字楼供应。其中，中央商务区预计将有四个项目竣工，分别为Z3、Z5、Z6项目以及齐家园外交办公大楼（暂定名），写字楼面积预计共409,000平方米。中美关税政策的靴子尚未落地，全球经济的不确定性预计将持续，国内企业对于长期投资保持谨慎态度。与此同时，二季度以来，国内促消费政策对于企

业的生产和市场需求都起到了明显的提振作用。因此，租户将越来越重视写字楼租约中的灵活条款，以便根据市场变化及时调整租赁策略。随着北京各区域在招商引资方面的竞争加强，市场将进一步向租户方倾斜。除了降租金之外，提升配套服务设施质量、定制装修、拎包入住等优惠措施将成为业主的普遍选择。预计2025年下半年，北京甲级写字楼空置率将持续小幅上升，市场租金将进一步下行。



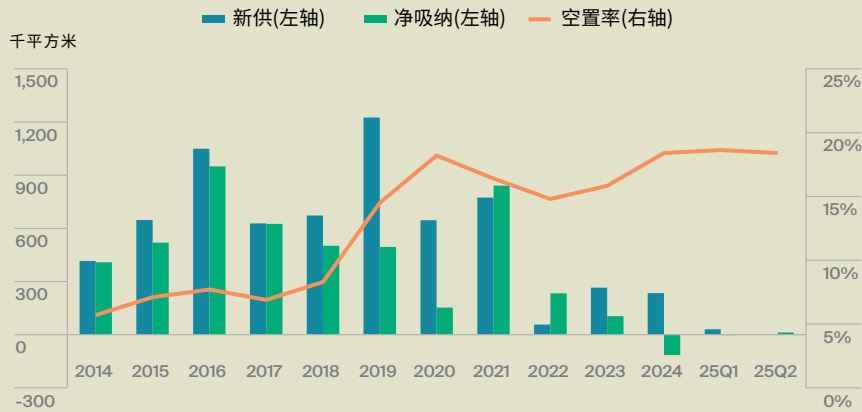
供应和需求

高科技行业成为主要驱动力

2025年第二季度，北京甲级写字楼市场无新增供应。原定将于第三季度竣工的齐家园外交办公大楼(暂定名)项目(80,000平方米)推迟至2026年底竣工，因此我们预计2025年下半年北京甲级写字楼市场无新项目竣工交付。

高科技行业仍然是第二季度的租赁交易主力，该行业的交易面积占整体交易面积的36%，是市场活跃度恢复的主要驱动力。第二季度，字节跳动及其控股公司在丽金智地中心和北辰中心F座分别新租约28,000和16,000平方米，为中关村和亚奥市场交易的活跃度提供了支撑。此外，金融和专业服务业的交易面积分别占比23%和19%。大家保险搬迁至通州C01大厦，租赁面积为8,000平方米。君泽君律师事务所搬迁至泰康集团大厦，租赁面积约3,400平方米。由于没有新项目竣工交付，第二季度北京市甲级写字楼空置率小幅降至18.4%，环比下降0.2个百分点。同时，净吸纳由负转正，录得12,960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

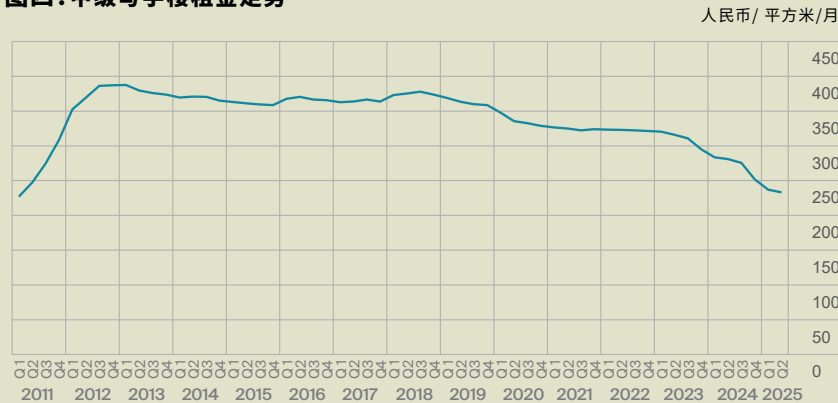
租金降幅持续收窄

第二季度，北京甲级写字楼租金环比下降1.6%至每月每平方米人民币233.1元，跌幅较上季度收窄4.2个百分点。

子市场方面，租金最高的金融街区域租金跌破400元，降至每月每平方米人民币389.2元，环比下降6.1%，比2024年第二季度下降了17.1%。同时，金融街的空置率环比上升0.2个百分点至9.7%。今年以来，金融街央企加速优化内部资产，搬迁回到自持办公楼，为金融街市场的去化带来一定压力。业主持续降低租金，以吸引新租户、留住现有租户。

中央商务区的租金环比下降2.8%至每月每平方米人民币255.4元，空置率比上

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

季度下降0.7个百分点至15.1%。专业服务和金融是中央商务区租赁交易的主要行业，其需求以搬迁为主，较为稳定。望京-酒仙桥市场租金为每月每平方米人民币161.2元，环比下降0.9%。2024年一季度开始，受到阿里集团大规模迁出的影响，望京-酒仙桥市场租金下跌趋势明显。今年以来，该区域租金跌幅逐渐趋于平缓，空置率稳定在19%以下。

第二季度中关村区域的租金为每月每平方米人民币258.2元，环比下降1.0%。同时，该区域空置率环比下降3.2个百分点至12.8%，为第二季度空置率下降幅度最大的子市场。随着政策对科技行业的支持不断加码，高科技企业的需求成为中关村新增需求的主要来源。

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第二季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
中关村	丽金智地中心	秒针滴答 (TIKTOK香港控股子公司)	28,000	新租
亚奥	北辰中心F座	字节跳动	16,000	新租
通州	C01大厦	大家保险	8,000	搬迁
中央商务区	泰康集团大厦	君泽君律师事务所	3,400	搬迁
中央商务区	嘉铭中心	华安财产保险	3,000	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

大型国内企业积极进行投资布局

第二季度，北京写字楼市场的大宗交易共录得两宗成交，买家均为国内投资者。两宗交易金额分别为人民币3.22亿元和2.15亿元，交易规模较小，且购买目的均为投资而非自用。在房地产下行市场中，开发商出于现金流压力而出售部分资产的案例屡见不鲜。

4月11日，日照钢铁公告其向远洋集团购买北京盛永置业投资有限公司23%股权，总代价约为人民币3.22亿元。此次交易之后，日照钢铁加强了对远洋国际中心二期的控制权。远洋国际中心项目紧邻中

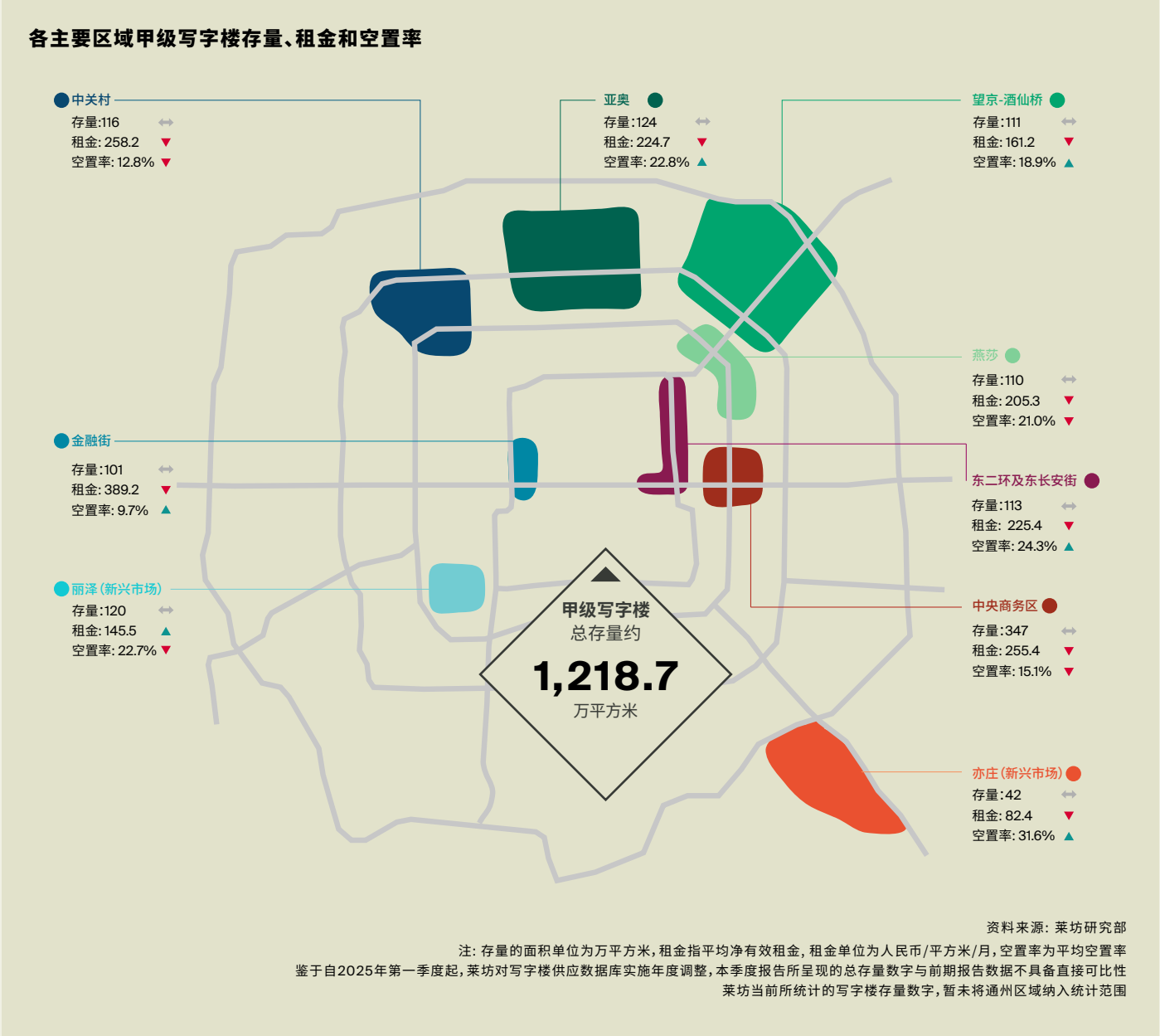
央CBD国贸-华贸核心商圈，分两期开发。一期于2008年竣工并投入使用，二期于2013-2014年入市，由E和F两栋写字楼以及一座配套购物中心组成。其中，写字楼E座建筑面积为34,700平方米，写字楼F座建筑面积为21,300平方米。2020年以来，在现金流压力下，远洋持续加快资产出售步伐。日照钢铁此前积极布局国内外房地产投资。2025年，日照钢铁设立全资房地产公司，投资金额为人民币3,000万元。

5月15日，上海新黄浦实业集团股份有限公司发布公告，宣布其已成功收购北京

博兴众业房地产开发有限公司位于昌平区硅谷SOHO-2号楼的项目，交易对价为人民币2.15亿元。该项目总建筑面积为21,759平方米，目前为已竣工的毛坯状态。新黄浦此次收购后计划将标的资产纳入北京市保障性住房体系。通过低成本收购和后续装修改造，可能在未来通过租金收益或REITs退出实现资产增值。

北京甲级写字楼市场数据图

2025年第二季度



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



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

北京商业物业服务部



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
2025年第一季度



上海写字楼市场报告
2025年第一季度



广州写字楼市场报告
2025年第一季度



深圳写字楼市场报告
2025年第一季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化