

# 北京甲级写字楼市场 季度报告

 Knight Frank 萊坊

2025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、空置率以及写字楼市场展望等方面相关信息

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



# 市场概览

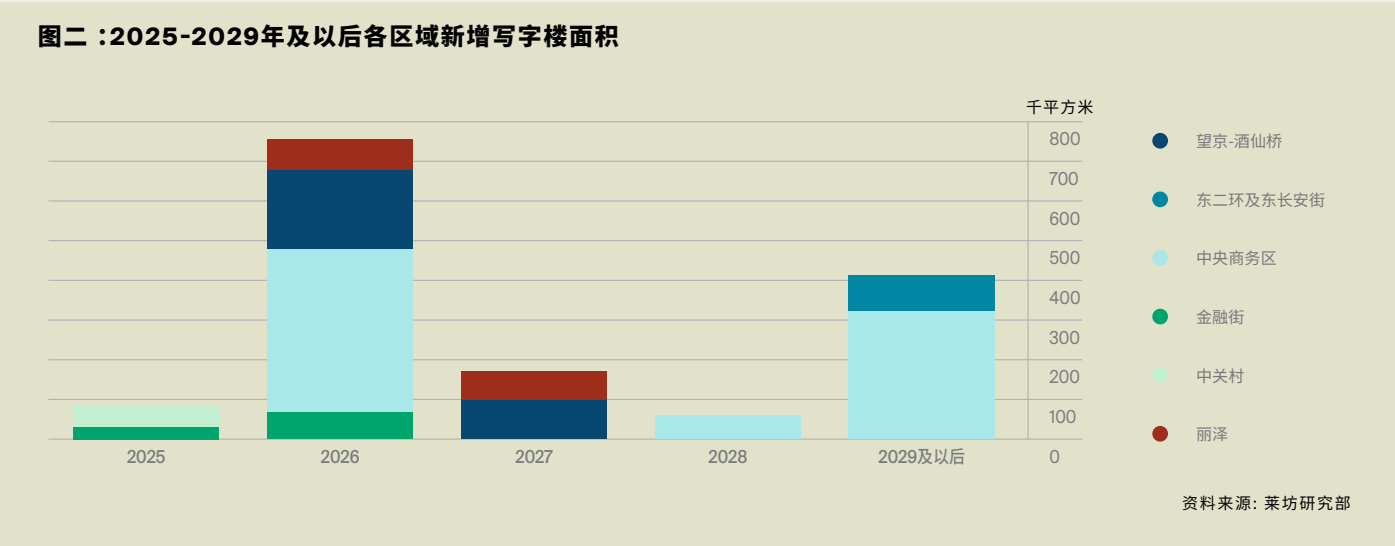
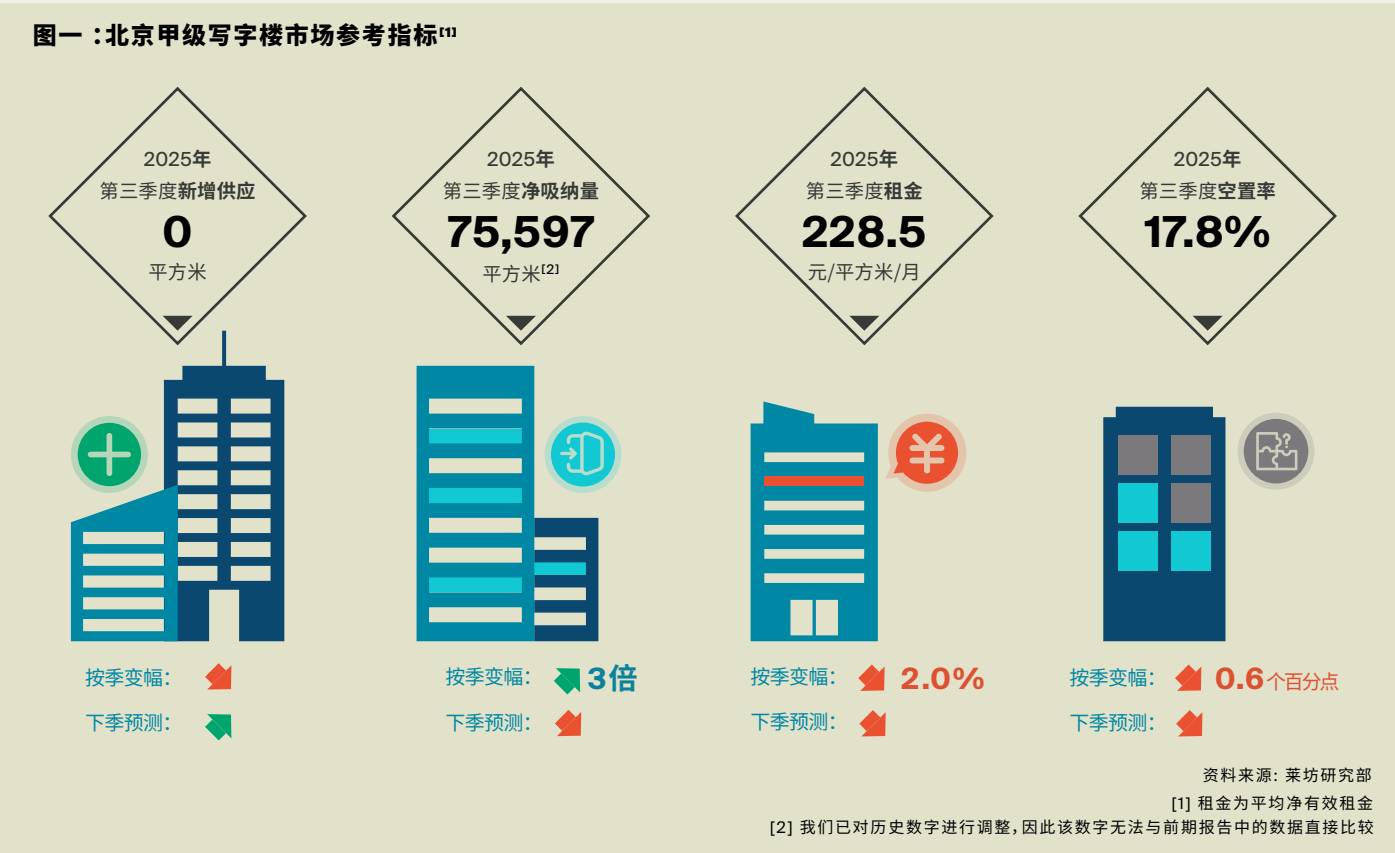
## 需求回暖，市场步入企稳调整期

2025年第三季度，北京甲级写字楼市场显现出筑底企稳、需求逐步恢复的态势。第三季度的平均租金为每月每平方米人民币228.5元，环比下降2.0%，降幅较上季度略有扩大，反映出业主仍倾向于采取以价换量策略以维持出租率。值得注意的是，本季度无新项目竣工交付，为存量去化提供了有利条件。在此背景下，全市平均空置率环比下降0.6个百分点至17.8%，去化压力有所缓解。与此同时，净吸纳量达到75,597平方米，连续两个季度

保持增长，表明来自TMT、金融及专业服务等行业的企业租赁需求正稳步回升，市场信心逐步增强。总体来看，在供应放缓与需求温和复苏的共同作用下，北京写字楼市场正处于供需关系再平衡的关键阶段。

2025年第三季度北京市场的租户需求呈现出三大特征：首先，从选址方向来看，核心区域优质物业成为租赁首选。租户对办公空间的选址呈现出显著的“区位-品

质”联动偏好 (fly to quality)，核心市场内完善的配套设施（如交通枢纽、商业服务、商务配套）持续吸引新增租赁需求。第二，科技、金融及高端专业服务行业的需求持续释放，不仅成为市场净吸纳量的贡献主力，亦有效对冲了部分传统制造业、低端服务业因产业升级外迁所产生的需求缺口。第三，企业的租赁决策逻辑更趋理性化与务实化，成本控制成为核心考量因素，会优先选择租金合理、配套完善及空间利用率高的办公物业。



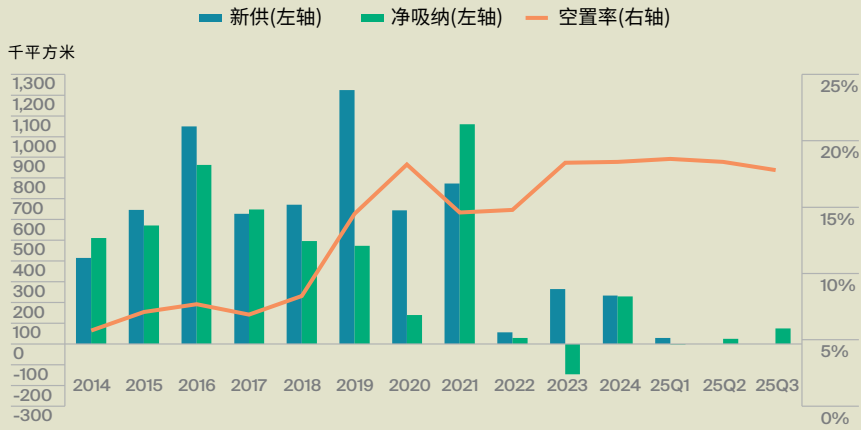
# 供应和需求

## 西部子市场的需求加快复苏

2025年第三季度，北京甲级写字楼市场无新增供应。市场正从“增量扩张”全面转向“存量优化”。未来的竞争将主要围绕现有项目的去化、运营提升和租户结构调整展开。CBD核心区的国贸大厦、嘉里中心等地标项目，正通过系统性的硬件升级与宣传获得的LEED等绿色认证，来吸引注重ESG表现的优质租户，以此应对市场的结构性转变。

当前写字楼租赁市场内不同子市场的表现差异显著，特别是西部的几个子市场，需求回暖明显。其中，亚奥，金融街及中关村板块热度持续攀升，成为近期市场焦点。头部互联网企业北京迦游网络科技有限公司大规模战略搬迁，将新总部落位于亚奥板块的城奥大厦，租赁面积达15,000平方米；中国出口信用保险在金融街子市场的丰铭国际大厦A座扩租6,670平方米。中关村子市场则以低空置率的突出表现成为市场稳定器。该区域空置率在第三季度达到11.08%，远低于全市17.8%的平均水平，差距超6个百分点。第三季度，天府清源控股有限公司与北京极佳视界科技有限公司

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

入驻中关村清华科技园创新大厦，分别租赁了3,000与1,000平方米的办公空间，此次集中入驻，预计将进一步提升中关村板块对高新技术企业的虹吸效应。北京西边这些子市场的回暖表现不仅反映出科技、

金融类企业对办公品质升级、区位优势化的重视，更体现了其较为强劲的扩张需求，意在借助西部优质资源增强核心竞争力。

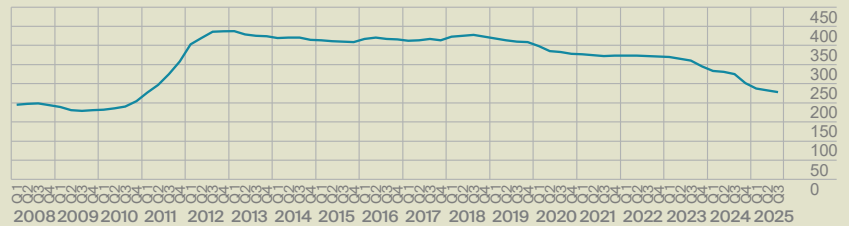
# 租金走势

## 部分子市场租金跌幅有所收窄

北京甲级写字楼市场整体租金水平仍处于下行周期，从全市表现来看，平均租金环比下降2.0%至每月每平方米人民币228.5元。究其原因，是因为业主方为了留住现有租户并吸引新需求，积极采取调低租金的策略并出台多元化激励方案来增强竞争力。目前来看“以价换量”现象仍在蔓延，但部分子市场的需求有所恢复。

值得注意的是，西部的部分子市场已经显示出租金跌幅趋缓，即将企稳的迹象。例如，亚奥板块写字楼市场的平均租金跌幅显著收窄，从上一季度近5%的下降幅度大幅放缓至本季度的1.6%。这一变化主要得益于亚奥板块活跃度的提升，尤其是一批企业为提升形象与功能，从乙级写字楼向甲级项目搬迁的升级需求持续释放，有效刺激了市场，从而带动该板块的租金下行压力减缓。中关村子市场的租金表现在第三季度也仅环比微降0.3%，比全市平均租金的环比降幅低了1.7个百分点。这一差异化表现凸显出在科技类企业持续扩张需求的支撑下，该子市场具备更强的抗跌性与运行韧性。

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，2025年第三季度

| 区域  | 项目        | 租户             | 面积(平方米) | 交易类型 |
|-----|-----------|----------------|---------|------|
| 亚奥  | 城奥大厦      | 北京迦游网络科技有限公司   | 15,000  | 搬迁   |
| 亚奥  | 恒毅大厦      | 元点互动(北京)科技有限公司 | 2,700   | 搬迁   |
| 中关村 | 清华科技园创新大厦 | 北京极佳视界科技有限公司   | 1,000   | 搬迁   |
| 中关村 | 清华科技园创新大厦 | 天府清源控股有限公司     | 3,000   | 搬迁   |
| 金融街 | 丰铭国际大厦A座  | 中国出口信用保险       | 6,670   | 扩租   |

资料来源：莱坊研究部  
注：所有成交均有待落实

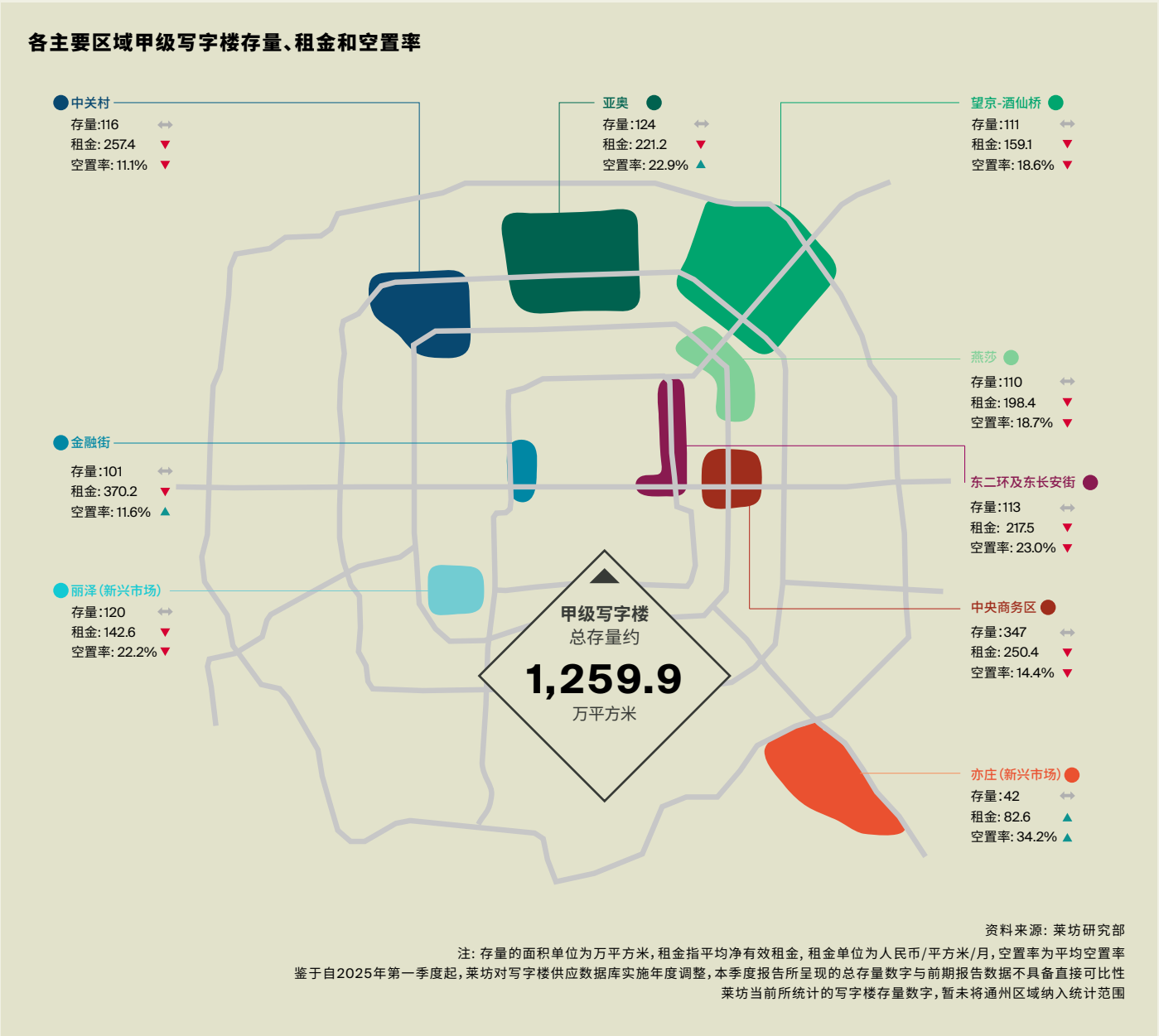
► 租户端“降本增效”需求将持续释放

展望未来，北京金融街、中央商务区（CBD）等核心商务区的租金水平预计将持续下行，办公成本的降低有助于提升区域对企业的吸引力，从而带动第三季度的空置率逐步回落，实际租赁需求稳定修复。市场净吸纳量预计将延续上升态势。业主方将通过提升运营效率、优化空间配置以及加强绿色与智能设施投入等方

式增强竞争力。租户方则将“降本增效”纳入核心租赁决策，把握租金调整窗口，锁定高性价比的办公资源。这一双向互动有望维持市场活跃度，促进供需关系渐趋平衡，并推动租金与空置率逐步趋于稳定。新供方面，预计2025年第四季度将有一个新项目竣工，即位于海淀区的裕阜商务中心，该写字楼面积约为53,000平方

米。2025年整体新增供应有限，而2026年预计将迎来供应高峰，约有75.7万平方米的新项目竣工入市。供应量的阶段性波动预计将对市场供需关系产生显著影响，尤其在2026年新增集中入市期间，届时部分子市场的空置率可能面临上升。

北京甲级写字楼市场数据图  
2025年第三季度



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  
+86 139 1872 3123  
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  
+86 137 0103 9900  
virginia.huang@cn.knightfrank.com



吴雅茜  
经理, 北京研究及咨询部  
+86 139 1159 9150  
jasmine.wu@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年第二季度



上海写字楼市场报告  
2025年第二季度



广州写字楼市场报告  
2025年第二季度



深圳写字楼市场报告  
2025年第二季度



ESG的重要性:  
租户指南



房地产行业的  
ESG量化