

MARKETBEATS

396.2
租金
(人民币/平方米/月)-0.9%
租金增长
(环比)8.9%
空置率WHAT'S
NEXT

市场概要

甲级写字楼市场租金继续出现松动

2019年二季度，北京甲级写字楼市场租金继续出现松动，全市写字楼有效净租金按建筑面积计算达每月每平方米人民币396.19元，环比下降0.9%，五大核心商圈有效净租金按建筑面积计算达每月每平方米人民币436.62元，环比下降0.5%。分商圈来看，丽泽金融商务区、金融街和中关村租金水平保持坚挺，分别环比上涨3.4%、0.4%和0.6%，其余各商圈市场租金均呈现不同程度的下调。

市场租赁成交回暖

二季度，位于中央商务区的中国人寿金融中心作为中服地块首个项目正式启用，随着新项目的入市和部分企业退租及缩减面积影响，全市和五大核心区空置率分别上升至8.9%和5.6%。虽然空置率继续小幅上扬，但市场租赁成交较一季度出现好转。本季度北京全市和五大核心商圈市场净吸纳量达15.4万和7.7万平方米，分别为一季度的6.1倍和3.7倍。发生的一些大面积成交如工业互联网研究院租赁东湖湾大厦约21,000平方米的办公面积；广发银行北京分行租赁中融信托大厦约19,300平方米的办公面积；龙湖租赁北辰世纪中心15,200平方米的办公面积；Wework租赁上东公园里约8,700平方米的办公面积等。

绿色健康与智能科技楼宇时代来临

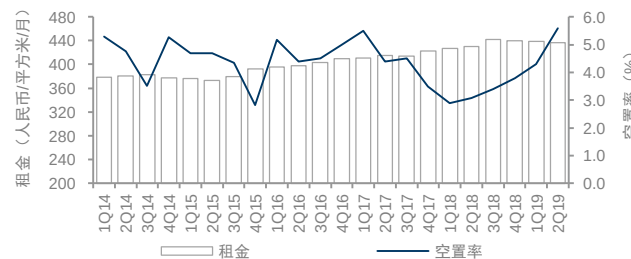
截止至2022年，北京写字楼市场将预计迎来约283.3万平方米新增供应，其中约70%位于非核心商圈。除了高质量的硬件设备和物业服务水平，大堂的人脸识别系统与绿色共享交流区等新功能已逐渐被应用到在建项目的设计中。除此之外，越来越多的业主开始更加注重租户的体验和健康，很多现有写字楼也都纷纷进行升级改造，如增加PM2.5过滤系统和直饮水配置等。未来，具有健康、智能、共享理念的新型办公建筑将会受到更多租户的欢迎，并为业主创造更大的价值。

经济数据

	2018Q4	2019Q1	未来一年趋势
GDP 增长	6.6%	6.4%	—
第三产业增长	7.3%	6.3%	▲
CPI	2.5%	1.8%	▲
房地产开发投资增速	3.4%	24%	▲

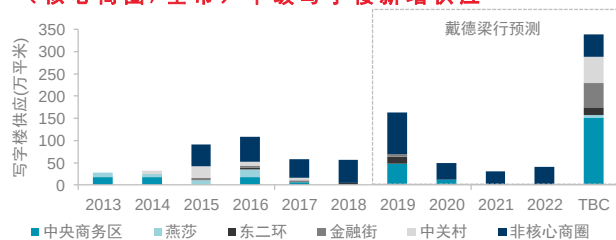
数据来源：北京统计局/ 牛津经济研究院/ 戴德梁行北京研究部

核心商圈甲级写字楼租金 & 空置率



数据来源：戴德梁行北京研究部

(核心商圈/全市) 甲级写字楼新增供应



数据来源：戴德梁行北京研究部

魏东
高级助理董事
北中国区研究部主管
电话: +86 10 8519 8087
sabrina.d.wei@cushwake.com

北京市朝阳区光华路1号
北京嘉里中心北楼14层
100020

DATA
INTO
ACTION

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行是全球领先的房地产服务商，遍布全球70多个国家，拥有48,000名员工，在大中华区设有20家分公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。2017我们一举揽获《欧洲货币》杂志四项年度大奖，在评估、代理、研究及综合实力等多个领域名列前茅，获得殊荣。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一，年营业收入达69亿美元。核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务(C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理(DTJ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。更多详情，请浏览 www.cushmanwakefield.com.cn 或关注我们的微信（戴德梁行）。
© 戴德梁行 2019年

www.cushmanwakefield.com

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

© 戴德梁行 2019年

区域	存量 (平方米)	空置率	施工面积 (平方米)	甲级写字楼有效租金		
				人民币/平方米/月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
中央商务区	2,779,070	8.2%	2,001,248	395.95	5.34	4.77
金融街	1,546,550	3.1%	600,000	717.29	9.67	8.63
燕莎	1,008,293	6.3%	48,957	380.50	5.13	4.58
东二环	1,231,666	6.2%	290,000	350.81	4.73	4.22
中关村	1,046,972	1.2%	600,000	403.09	5.43	4.85
五大核心商圈总体	7,612,551	5.6%	3,540,205	436.62	5.88	5.26
望京-酒仙桥	838,842	16.8%	210,000	312.61	4.21	3.76
亚奥	764,884	5.0%	123,000	362.64	4.89	4.36
亦庄开发区	474,648	19.2%	0	143.79	1.94	1.73
丽泽金融商务区	287,963	71.0%	1,137,376 (预计对外出租面积)	233.25	3.14	2.81
通州商务区	-	-	476,381 (预计对外出租面积)	-	-	-
其他*	367,953	6.0%	513,327	339.54	4.58	4.09
非核心商圈总体	2,734,290	18.2%	2,460,084	290.97	3.92	3.50
全市总体	10,346,841	8.9%	6,000,289	396.19	5.34	4.77

*其他为所列商圈之外的区域

有效租金：按租用建筑面积为500平方米左右，3年租约，位于中层的顶级及甲级写字楼面积的成交价，含VAT税，建筑面积并考虑免租期以后的价格

汇率为1美元=6.89396人民币=0.893136欧元（截至2019年5月27日）

2019年第二季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
东湖湾大厦B座	望京-酒仙桥	工业互联网研究院	21,000	新租
北辰世纪中心	亚奥	北京集顺工程咨询有限公司	15,200	新租
上东公园里	其他	Wework	8,735	新租
环球金融中心	中央商务区	安彼迎信息科技（北京）有限公司	2,116	扩租

主要在建项目

写字楼	商圈	主要租户	面积（平方米）	预计交付时间
金唐西联大厦	丽泽金融商务区	N/A	170,000	2019年第三季度
航空科技大厦	亚奥	N/A	54,000	2019年第三季度
金嘉大厦	金融街	N/A	50,000	2019年第三季度
正大中心(Z14)	中央商务区	N/A	180,000	2019年第四季度
三星中国总部大厦(Z2b)	中央商务区	N/A	100,000	2019年第四季度
中信大厦(Z15)	中央商务区	N/A	80,000	2019年第四季度