



¥382.4

租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-1.5%

租金增长 (环比)

13.5%

空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

北京经济数据
2019年第三季度

6.2%

GDP 增长

2019
第二季度未来
一年趋势

6.3%

6.4%

第三产业增长

6.5%

2.1%

CPI

1.9%

6.8%

房地产开发投资增速

16.4%

数据来源:
北京统计局/ 牛津经济研究院/ 戴德梁行研究部

北京写字楼市场年底迎来供应高峰

2019年四季度, 位于中央商务区的中信大厦和正大中心、亚奥的亚洲金融大厦以及丽泽金融商务区的丽泽SOHO等项目相继入市, 为市场带来约58.8万平方米的新增供应。至此, 2019年北京全市甲级写字楼年度供应量继2007年和2016年之后又一次超百万, 达101.8万平方米, 全市甲级写字楼总存量攀升至1,114万平方米。大量的新增供应拉动本季度北京全市和五大核心商圈写字楼空置率分别同比上升5.1和3.8个百分点, 达13.5%和7.6%。

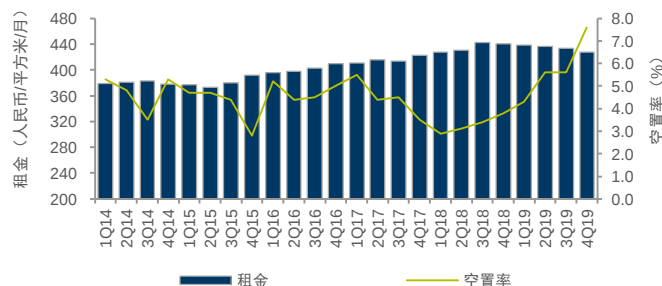
四季度北京写字楼市场租金继续下调

受新入市项目提前预租的影响, 四季度北京写字楼租赁市场较前三个季度略有回暖, 全市和五大核心商圈写字楼市场季度净吸纳量分别为15.9万和8.6万平方米, 分别为前三个季度平均值的2.0倍和6.3倍。但纵观2019年全年, 北京写字楼租赁市场则表现平平, 全市和五大核心商圈写字楼市场年度净吸纳量分别为39.9万和12.7万平方米, 分别为近十年来年度平均净吸纳量的73.1%和38.0%。同时, 当前经济的不确定性致使北京写字楼市场租金继续下调, 四季度北京全市和五大核心商圈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382.4元和427.9元, 分别环比下降1.5%和1.3%, 同比下降4.4%和2.7%。

服务业扩大开放或将进一步促进写字楼市场租赁需求

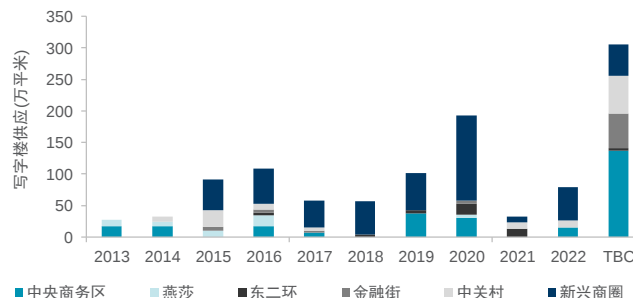
未来三年, 北京写字楼市场新增供应量约达304.1万平方米且67.7%将分布于新兴商圈。在经济形势不明朗和新兴商圈大量新增供应的双重背景下, 短期来看, 预计未来一年北京写字楼市场空置率将持续上扬且租金水平也将继续面临下行压力。但长期来看, 在未来的3-5年, 随着北京服务业扩大开放试点工作的持续推进, 相关领域如金融科技、工业互联网、5G、人工智能、文旅、高端服务业等行业的快速发展将进一步刺激北京写字楼市场活跃度, 届时租赁需求的上涨或将为北京写字楼市场带来租金和出租率的双提升。

核心商圈甲级写字楼租金&空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

(核心商圈/全市) 甲级写字楼新增供应



数据来源: 戴德梁行研究部

区域	存量 (平方米)	空置率	在建及计划施工面积 (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	3,039,070	12.6%	1,831,248	388.15	5.13	4.64
金融街	1,546,550	2.9%	600,000	711.46	9.40	8.50
燕莎	1,008,293	7.9%	48,957	364.65	4.82	4.35
东二环	1,231,666	5.4%	340,000	343.19	4.53	4.10
中关村	1,046,972	2.5%	810,000	401.97	5.31	4.80
五大核心商圈总体	7,872,551	7.6%	3,630,205	427.97	5.65	5.11
望京-酒仙桥	838,842	11.4%	260,000	298.99	3.95	3.57
亚奥	981,884	28.4%	65,000	380.84	5.03	4.55
亦庄开发区	614,648	25.1%	0	146.61	1.94	1.75
丽泽金融商务区	411,963	81.1%	1,013,376（预计对外出租面积）	199.87	2.64	2.39
通州商务区	-	-	596,381（预计对外出租面积）	-	-	-
其他*	421,953	8.9%	533,327	313.89	4.15	3.75
新兴商圈总体	3,269,290	27.5%	2,468,084	282.67	3.73	3.38
全市总体	11,141,841	13.5%	6,098,289	382.43	5.05	4.57

*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=7.03146人民币=0.93898欧元（截至2019年11月22日）

2019年第四季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
立思辰大厦	上地	北京欧珀通信有限公司	4,046	搬迁
中海财富中心	金融街	招商银行股份有限公司	2,234	搬迁
环球金融中心	中央商务区	安彼迎信息科技（北京）有限公司	1,420	扩租
摩托罗拉大厦	望京-酒仙桥	艾锐势科技（深圳）有限公司北京朝阳分公司	1,138	续租

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
金嘉大厦	金融街	N/A	50,000	2020年第一季度
清华大学美院	中央商务区	N/A	120,000	2020年第一季度
三星中国总部大厦 (Z2b)	中央商务区	N/A	100,000	2020年第二季度
金堂西联大厦	丽泽金融商务区	N/A	170,000	2020年第二季度
国盛中心	东二环	N/A	134,000	2021年第四季度
金力集团	中关村	N/A	110,000	2022年第四季度

魏东

高级助理董事

北中国区研究部主管

北京市朝阳区光华路1号,北京嘉里中心北楼14层,100020

电话: +86 10 8519 8087 / sabrina.d.wei@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

戴德梁行（纽约证券交易所股票代码：CWK）是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球70多个国家，设有400多个办公室，拥有51,000名专业员工。在大中华区，我们的22家分公司合力引领市场发展，并于2017和2018连续两年蝉联《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究四项中国区年度大奖。2018年公司营业收入达82亿美元，核心业务涵盖物业管理、设施管理、项目管理、租赁代理、资本市场及顾问服务等。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2020年

免责声明 本报告刊登的一切资料及数据，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作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。