

¥348.4

租金 (人民币/平方米/月)

未来  
一年趋势

-2.8%

租金增长 (环比)

16.6%

空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

北京经济数据  
2020年第二季度

-3.2%

GDP 增长

2020  
第一季度未来  
一年趋势

-6.6%

-3.0%

第三产业增长

-4.8%

2.3%

CPI (1-8月)

3.8%

5.7%

房地产开发投资增速  
(1-8月)

-6.4%

数据来源:

北京统计局 / 牛津经济研究院 / 戴德梁行研究部

## 新入市项目拉动北京写字楼市场空置率再创新高, 市场租赁需求回暖

三季度, 位于东二环的兆泰国际中心AB座如期入市, 为市场带来约12.0万平方米的新增供应, 拉动东二环本季度空置率环比上升8.9个百分点至15.7%。与此同时, 北京全市和五大核心商圈市场空置率分别上升至16.6%和11.2%, 均创十年来历史新高。市场空置压力的不断上升迫使业主们在租赁谈判中给予了租户更多的选择权和话语权, 预示着一个有利于租户的市场即将到来。同时, 在经济复苏的推动下, 本季度租户的新租和搬迁需求进一步回升, 尤其是位于租金水平相对较低的丽泽、上地等新兴商圈。至此, 北京全市季度净吸纳量为85,292平方米, 环比上涨138%, 其中96%位于新兴商圈, 如银河证券新租位于丽泽的青海金融大厦约40,000平方米的办公空间; 华米科技新租位于上地的中关村壹号约6,000平方米的办公空间, 最终带动本季度新兴商圈空置率环比下降1.5个百分点至29.7%。

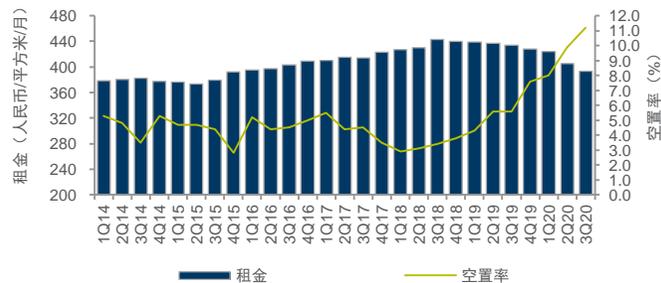
## 北京写字楼市场租金降幅略有收窄

三季度, 得益于市场租赁需求的逐步回暖和新冠肺炎疫情的有效控制, 北京全市和五大核心商圈市场租金虽延续了年初以来的下调趋势, 但降幅较二季度有所收窄, 分别环比下降2.8%和2.9%至每月每平方米人民币348.4元和393.2元。其中, 为了提高商圈间的竞争力和避免现有客户流失, 租金水平位居全国之首的金融街商圈本季度继续调整, 租金环比降幅为五大核心商圈中最高值, 达2.8%。

## 多项政策加持助力北京写字楼市场迎来新契机

9月7日, 在北京市政府发布的《北京市促进数字经济创新发展行动纲要(2020—2022年)》中提到, 到2022年, 北京将打造成为全国数字经济发展的先导区和示范区, 数字经济增加值占GDP比重将达到55%。届时涉及到的如云计算、大数据、人工智能、区块链、物联网、科技金融以及高端服务业等相关产业将迎来更多发展机遇, 同时也将北京写字楼租赁市场衍生出更多租赁需求, 未来两年北京写字楼市场前景将更加值得期待。但短期来看, 四季度, 北京写字楼市场仍将有约80万平方米的新增供应投放市场, 在高空置的重压下, 市场租金水平仍将继续面临下行压力。

## 核心商圈甲级写字楼租金&amp;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	3,212,554	15.9%	1,611,248	356.13	4.78	4.05
金融街	1,596,550	2.6%	608,000	662.98	8.90	7.54
燕莎	1,008,293	10.9%	262,957	328.33	4.41	3.73
东二环	1,351,666	15.7%	250,000	332.20	4.46	3.78
中关村	1,046,972	3.9%	910,000	386.09	5.18	4.39
五大核心商圈总体	8,216,035	11.2%	3,642,205	393.19	5.28	4.47
望京-酒仙桥	838,842	11.9%	260,000	274.31	3.68	3.12
亚奥	981,884	24.8%	65,000	355.33	4.77	4.04
亦庄开发区	614,648	32.0%	0	125.64	1.69	1.43
丽泽金融商务区	456,963	63.2%	1,013,376 (预计对外出租面积)	170.13	2.28	1.93
通州运河商务区	138,891	-	485,981 (预计对外出租面积)	150.00	2.01	1.71
其他*	421,953	13.7%	559,327	288.70	3.88	3.28
新兴商圈总体	3,453,181	29.7%	2,383,684	253.09	3.40	2.88
全市总体	11,669,216	16.6%	6,025,889	348.40	4.68	3.96

\*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人民币=0.1445美元=0.1224欧元（截至2020年8月24日）

## 2020年第三季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
英蓝国际金融中心	金融街	彭博	3,000	续租
望京万科时代中心	望京-酒仙桥	唱吧	2,843	搬迁
东方广场	东二环	参天制药(中国)有限公司北京分公司	1,050	搬迁

## 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
首创新大都	其他	N/A	50,000	2020年第四季度
远洋锐中心	丽泽金融商务区	N/A	110,000	2020年第四季度
北京泓晟国际中心	东二环	N/A	56,000	2021年第一季度
金唐西联大厦	丽泽金融商务区	N/A	170,000	2021年第一季度
国盛中心	东二环	N/A	134,000	2021年第四季度
新光大中心	通州运河商务区	N/A	150,000	2022年第四季度

## 魏东

董事

北区研究部主管

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](http://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60多个国家,设有400多个办公室,拥有53000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。2019年公司营业收入达88亿美元,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](http://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,但该类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。