

¥334.3

租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-0.8%

租金增长 (环比)

17.2%

空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

北京经济数据
2020年四季度

1.2%

GDP 增长

2020
第三季度未来
一年趋势

0.1%

1.0%

第三产业增长

0.1%

1.7%

CPI

2.2%

2.6%

房地产开发投资增速

6.5%

数据来源:
北京统计局/牛津经济研究院/戴德梁行研究部

一季度, 北京写字楼市场成交延续活跃态势, 租金和空置率则表现平稳

2020年初爆发的新冠肺炎疫情致使业主在过去的一整年都采取降低租金的方式来吸引租户, 很多企业租户意识到目前是重新选址搬迁的最佳时期。一季度, 北京写字楼市场租赁需求继续旺盛, 全市和五大核心商圈市场季度净吸纳量分别达14.9万和5.1万平方米。本季度, 位于亚奥的北投投资大厦和丽泽金融商务区的金唐西联大厦等项目入市, 共计为市场带来约20.6万平方米的新增供应, 活跃的市场成交致使北京五大核心商圈市场空置率环比下降0.2个百分点至10.6%, 而北京全市空置率也仅环比微升0.2个百分点达17.2%。市场租赁成交的良好表现不仅使整体市场空置率保持稳定, 也使租金降幅明显收窄。至此, 北京全市和五大核心商圈市场租金分别环比下降0.8%和0.1%至每月每平方米人民币334.3元和386.8元。

科技领域成交独占鳌头

一季度, 高科技企业成交继续领跑, 新租、搬迁和扩租成交面积占所有行业成交面积的比例高达34.2%; 同时疫情期间激发了律师事务所、咨询和线上教育等行业的迅速扩张, 至此, 专业服务业本季度成交面积占比超过金融业, 达26.7%, 位居第二位; 疫情的爆发同样也令保险和基金等行业快速发展, 带动金融业成交面积占比位居第三, 达25.4%。

2021年北京写字楼市场将迎来供应高峰, 高科技行业将持续蓬勃发展

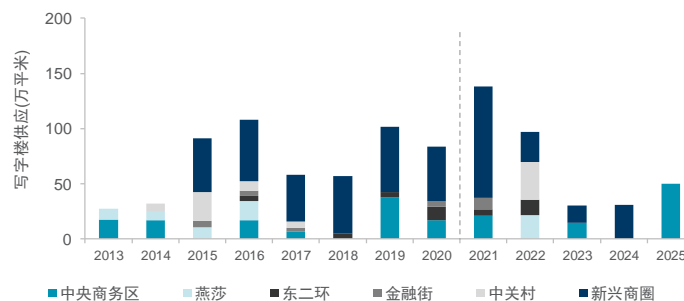
2021-2025年, 北京写字楼市场将迎来约346.4万平方米的新增供应, 其中2021年新增供应共计高达138万平方米, 且73.1%位于新兴商圈。未来一年, 大量的新增供应或将使北京整体市场空置率和租金水平继续承压。在刚刚结束的政府工作报告中, 无论是关于十四五规划还是2021年的发展目标, 都重点提到了科技自主创新, 可见未来高科技领域将继续成为政府的重要发展方向。而北京作为全国的科技创新中心, 同时在2020年北京市政府先后发布的服务业扩大开放、打造全国数字经济发展的先导区和示范区以及北京自贸区等诸多利好政策的驱动下, 将会迎来大量的高新技术企业繁荣发展, 届时将为北京写字楼租赁市场衍生出更多的租赁需求。未来, 随着丽泽金融商务区、通州运河商务区基础设施的逐步完善以及产业升级步伐的加快, 北京写字楼市场的发展势头将持续向好。

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 (2021Q2-2025) (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	3,217,431	15.5%	862,727	350.56	5.00	4.20
金融街	1,637,800	3.2%	63,000	634.65	9.06	7.61
燕莎	1,008,293	10.1%	218,957	321.04	4.58	3.85
东二环	1,351,666	13.9%	194,444	326.76	4.66	3.92
中关村	1,046,972	3.4%	340,000	383.95	5.48	4.60
五大核心商圈总体	8,262,162	10.6%	1,679,128	386.77	5.52	4.64
望京-酒仙桥	838,842	8.0%	170,000	267.71	3.82	3.21
亚奥	1,026,884	24.2%	140,259	347.49	4.96	4.17
亦庄开发区	614,648	30.5%	0	118.95	1.70	1.43
丽泽金融商务区	886,963	66.0%	502,376 (预计对外出租面积)	157.29	2.24	1.89
通州运河商务区	138,891	56.2%	576,000 (预计对外出租面积)	137.05	1.96	1.64
其他*	421,953	12.1%	190,000	282.23	4.03	3.38
新兴商圈总体	3,928,181	31.0%	1,578,635	236.13	3.37	2.83
全市总体	12,190,343	17.2%	3,257,763	334.34	4.77	4.01

*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=0.1536美元=0.1291欧元（截至2021年3月10日）

2021年第一季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
中国国际展览中心	亚奥	中国人民人寿保险股份有限公司	6,000	搬迁
东升科技园	上地	安那络器件(中国)有限公司	5,424	续租
融通高科大厦	上地	北京达佳互联信息技术有限公司	4,427	扩租
合生财富广场	其他	北京车与车科技有限公司	1,456	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
北京泓晟国际中心	东二环	N/A	56,000	2021年第二季度
平安幸福中心	丽泽金融商务区	N/A	150,000	2021年第二季度
远洋乐堤港二座	通州运河商务区	N/A	60,000	2021年第三季度
信达中心	东二环	N/A	138,444	2022年第二季度
远洋乐堤港一座	通州运河商务区	N/A	112,000	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

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50,000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、2018、2020荣膺《欧洲货币》综合实力、租赁及销售代理、评估、研究中国区年度大奖。2020年公司营业收入达78亿美元,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2021年

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,但该内容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责任。戴德梁行保留一切版权,未经许可,不得转载。