

¥326.0

租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势



-2.5%

租金增长 (环比)



17.5%

空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

北京经济数据
2021年一季度

17.1%

GDP 增长

2020
第四季度

未来
一年趋势

1.2%



14.6%

第三产业增长

1.0%



0.4%

CPI (1-5月)

1.7%



19.9%

房地产开发投资增速
(1-5月)

2.6%



数据来源: 北京统计局/牛津经济研究院/戴德梁行研究部

新增供应推动市场成交持续活跃, 竞争压力致使租金水平继续下调

二季度, 位于中央商务区的泰康集团大厦、东二环的北京泓晟国际中心以及丽泽金融商务区的平安幸福中心等项目入市, 共计为北京甲级写字楼市场带来约26.3万平方米的新增供应, 推升整体市场空置率环比上升0.3个百分点达17.5%。新增供应的入市为企业选址提供了更多选择, 本季度, 北京全市净吸纳量高达19.6万平方米, 其中, 受中央商务区和东二环新增供应持续放量的影响, 核心商圈依旧成为众多企业的青睐区域, 季度净吸纳量占全市净吸纳量的65.8%, 达12.9万平方米, 为自2018年一季度以来单季最高值, 至此, 五大核心商圈空置率环比下降0.6个百分点至10.0%。同时, 大量的新增供应加剧了项目的同质化竞争和去化压力, 降低租金则依旧成为业主们吸引租户的主要方式。受此影响, 北京全市和五大核心商圈市场租金分别继续环比下降2.5%和2.2%至每月每平方米人民币326.0元和378.2元。

新兴商圈备受市场关注, 知名互联网、律所、保险类企业继续活跃

龙湖北京丽泽天街二季度的正式运营和年底地铁14号线的全线通车预示着丽泽金融商务区周边基础设施已逐步完善, 区域内写字楼市场的发展势头将持续向好。同时, 较低的市场租金和高空置率致使丽泽金融商务区本季度净吸纳量高达62,600平方米, 位居各商圈之首。如嘉实基金新租汇亚大厦约7,000平方米的办公面积。成交方面来看, 互联网企业、保险类、律所类、会计师事务所类企业本季度继续活跃, 这几大行业成交面积共占所有行业总成交面积的50%以上。

下半年, 北京写字楼市场将继续迎来供应高峰

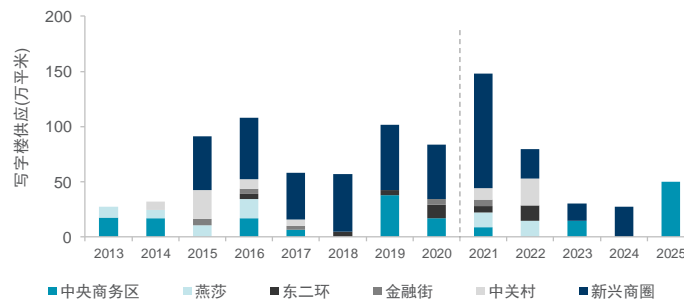
下半年, 北京写字楼市场将继续迎来约90万平方米的新增供应, 预计, 大量的新增供应或将继续拉高北京整体市场空置率, 且平均租金水平或将面临下行压力。而五大核心商圈由于未来供应仅占下半年总新增供应量的36%, 仅为32.5万平方米, 加之当中包括多年来没有新增供应的中关村和燕莎商圈的高品质项目。预计受市场青睐度高的影响, 下半年五大核心商圈受新增供应影响或将有限, 市场租金和空置率表现将更为平稳。

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 (2021Q3-2025) (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	3,234,718	14.4%	722,727	342.46	4.98	4.08
金融街	1,637,800	3.6%	18,000	629.09	9.15	7.50
燕莎	1,008,293	8.4%	283,957	308.63	4.49	3.68
东二环	1,407,666	14.4%	138,444	317.03	4.61	3.78
中关村	1,046,972	2.2%	340,000	382.34	5.56	4.56
五大核心商圈总体	8,335,449	10.0%	1,503,128	378.20	5.50	4.51
望京-酒仙桥	878,842	12.9%	170,000	270.62	3.93	3.23
亚奥	1,026,884	24.3%	140,259	344.84	5.01	4.11
亦庄开发区	614,648	30.2%	0	117.88	1.71	1.41
丽泽金融商务区	1,036,963	64.9%	315,686 (预计对外出租面积)	157.16	2.28	1.87
通州运河商务区	138,891	52.6%	501,000 (预计对外出租面积)	140.00	2.04	1.67
其他*	421,953	10.9%	140,000	268.10	3.90	3.20
新兴商圈总体	4,118,181	32.6%	1,266,945	232.07	3.37	2.77
全市总体	12,453,630	17.5%	2,770,073	326.02	4.74	3.89

*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=0.1565美元=0.1284欧元（截至2021年6月8日）

2021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
中信大厦	中央商务区	梭树空间	7,600	新租
正大中心	中央商务区	罗氏制药	4,700	搬迁
正大中心	中央商务区	IBM	2,300	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
远洋乐堤港二座	通州运河商务区	N/A	60,000	2021年第三季度
霄云路33号	燕莎	N/A	65,000	2021年第三季度
鼎好大厦	中关村	N/A	100,000	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。