

北京甲级写字楼市场季度新增供应达历史新高，租金回调为企业带来减负机遇

---北京甲级写字楼市场回顾与展望

北京 2019 年 10 月 14 日 2019 年，北京市各区政府积极响应政府提出的“优化企业营商环境”的倡议，着力于为企业提供更加良好的营商环境。经过前两个季度新增供应的预热阶段，第三季度北京甲级写字楼市场开始放量，新增供应达到单季度的历史顶峰。高供应量也在一定程度上拉低了全市整体的租金水平。截止到 2019 年第三季度，北京甲级写字楼需求呈现回暖迹象，净吸纳量录得 264,700 平方米，环比增长 212.7%。这样大量的吸纳量不仅超过上半年净吸纳量总和，也创造了历史新高。

然而，一半以上的吸纳量来自本季度新入市项目之前积累的预租成交。若不计预租的影响，在整体经济环境不明朗的大背景下，本季度租赁市场活跃度并未明显提升，租户依然对市场保持观望态度，存量甲级写字楼项目的吸纳量仅小幅提升。除此之外，传统金融及科技类租户的需求仍较为稳定，本季度国企表现相对活跃，在多个商圈承租面积。鉴于境内外资本对于联合办公行业的悲观预期，各联合办公运营商在本季度的扩张基本处于停滞状态。企业租户在经济下行压力的影响下，对于由搬迁写字楼而引起的固定资产投资表现的更为谨慎。部分中小型租户在本季度开始更加青睐于选择租期灵活的联合办公，同时这种新的办公模式也更受到年轻员工的青睐。

逐步回暖的租赁需求尚不足以支撑北京写字楼租赁的巨量供应，再加上租金下调的市场预期，整个市场的空置率在第三季度拉升到 13.8%，达到近 8 年的最高值。本季度五个高品质写字楼项目入市，其中有两个项目位于 CBD 核心区，其他三个项目分散于金融街，丽泽和亚奥。CBD 高品质项目的集中入市将直接提升整个东二环和东三环区域的写字楼竞争状况，特别是与其相邻的东城商务区商圈和燕莎商圈。



	2019年第三季度净有效租金 (人民币每平方米每月)	环比变化 (%)	2019年第三季度 空置率(%)	环比变化 (百分点)
CBD	386.9	-3.0	10.9	+1.7
东城商务区	336.6	-3.7	5.4	-2.8
金融街	698.8	+0.1	5.1	+3.4
燕莎	357.1	-6.7	9.8	-0.2
中关村	395.4	-3.0	2.6	-0.3
望京	290.7	+0.6	12.7	-7.1
亚奥	374.6	+4.8	24.9	+13.8
丽泽	193.0	-8.4	89.6	+1.1
全市	389.0	-2.4	13.8	+2.4

第三季度，北京甲级写字楼整体租金水平环比下调 2.4%至人民币 389 元每月每平方米。由于本季度新入市项目高于平均的租金水平，亚奥商圈录得本季度最大环比租金涨幅。得益于传统金融类租户的稳定需求和去年入市项目良好的去化情况，金融街和望京-酒仙桥商圈的租金水平保持稳定。除此之外，其他商圈的租金均呈下降趋势。



从 2019 年三季度开始，北京甲级写字楼市场的新增供应量将从高点逐步下行，整体空置率依然处于上升通道，但呈现增速放缓的状态。随着市场渐渐回暖，且空置率逐步见顶，回暖的吸纳量将逐步消化这些市场空置面积，整体市场或将在 2020 年下半年对于租金下调的预期有所转变。从 2019 年三季度到 2020 年底的这一年的时间，或将成为租户进行办公面积调整的相对理想的时间窗口。

About Colliers International

Colliers International (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading global real estate services and investment management company. With operations in 68 countries, our 14,000 enterprising people work collaboratively to provide expert advice and services to maximize the value of property for real estate occupiers, owners and investors. For more than 20 years, our experienced leadership team, owning more than 40% of our equity, have delivered industry-leading investment returns for shareholders. In 2018, corporate revenues were \$2.8 billion (\$3.3 billion including affiliates), with more than \$26 billion of assets under management.

For the latest news from Colliers, visit our website or follow us on



关于高力国际

高力国际(纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码：CIGI)是全球顶尖的房地产服务及投资管理公司之一，在全球 68 个国家设有办事处，旗下拥有超过 14,000 名积极进取的专业人士。他们通力合作，力求提供专业高效的建议和服务，为房地产企业用户、业主和投资者创造物业的最大价值。20 多年来，经验丰富的领导团队（约持股 40%）为股东带来了领先整个行业的投资回报。2018 年高力国际的企业营收达 28 亿美元（若包含联营公司则为 33 亿美元），管理资产超过 260 亿美元。

有关高力国际的最新消息，请造访[官网新闻中心](#)或关注官方[新浪微博](#)
或扫描二维码，关注官方微信：



传媒查询请联络：

赵亚娜 | 总监 | 市场推广及企业传讯 | 华北区

电话：85411180

电邮: yana.zhao@colliers.com