

¥358.5

租金 (人民币/平方米/月)

未来  
一年趋势

-5.0%

租金增长 (环比)

16.2%

空置率

数据来源: 戴德梁行研究部

北京经济数据  
2020年第一季度

-6.6%

GDP 增长

2019  
第四季度未来  
一年趋势

6.1%

-4.8%

第三产业增长

6.4%

3.1%

CPI (1-5月)

2.3%

3.6%

房地产开发投资增速  
(1-5月)

-0.9%

数据来源:

北京统计局 / 牛津经济研究院 / 戴德梁行研究部

## 新冠肺炎疫情对北京写字楼市场的影响二季度开始显现

新冠肺炎疫情令本应于2020年初入市的项目推迟了入市时间。本季度位于中央商务区的三星大厦、恒大中心;位于金融街的金嘉大厦和位于通州运河商务区的保利大都会和华夏保险创新中心集中入市,共计为北京全市带来约36.2万平方米的新增供应。至此,北京全市和五大核心商圈市场空置率继续上扬,达到16.2%和9.9%,分别环比上升2.4和1.9个百分点。受到疫情影响,2019年底和2020年一季度累计的租赁需求在二季度才逐渐显现出来。虽然市场上仍然不乏有一些企业租户出现了退租、缩减面积等现象,但新入市项目的提前预租加之延后的市场租赁成交致使二季度北京全市和五大核心商圈写字楼市场净吸纳量较一季度有所好转,分别为35,800平方米和50,523平方米。

## 新冠肺炎疫情导致北京写字楼市场租金继续下调

自二季度大多数企业实现复工复产后,写字楼业主们纷纷将租赁策略重心从维持租金水平转向提升出租率,为了尽快提高入驻率和最大限度的减少自身损失,业主们为租户提供了更优惠的租金价格和更大的免租力度。至此,二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358.5元和404.8元,分别环比下降5.0%和4.5%,同比下降9.5%和7.3%。其中,丽泽金融商务区受目前高空置率的影响,租金环比降幅最大,高达13.3%,其次为燕莎和中央商务区,租金分别环比下降6.3%和5.4%,其余各商圈租金环比也都有所下降,范围区间在2%-4%之间。

## “新基建”将为北京写字楼市场增添活力

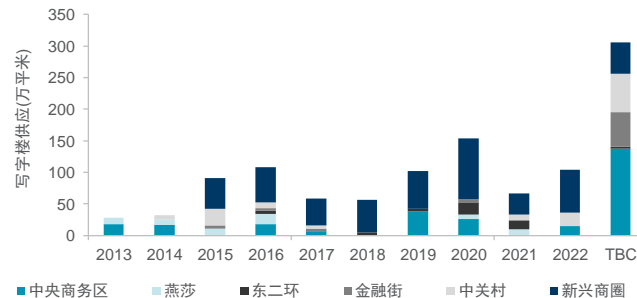
虽然“新基建”的概念早在2018年就已提出,但2020年爆发的新冠肺炎疫情致使政府对其投入了前所未有的政策加持。其中涉及的5G、人工智能、数据中心、工业互联网等高科技领域更是为北京科技创新中心的定位注入新动能,未来将为写字楼市场创造更多租赁需求。受经济的下行压力、上升的空置率,以及尚未完全复苏的租赁需求影响,预计下半年市场租金水平仍将继续面临下行压力。未来两年,随着经济和租赁需求的回暖,写字楼市场将逐步进入复苏轨道。而北京作为第三产业最为发达的城市,在服务业扩大开放和发展新基建的政策鼓励下,写字楼市场前景也将保持乐观。

## 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	16.5%	1,611,248	361.02	4.70	4.23
金融街	1,596,550	2.9%	550,000	682.00	8.88	7.99
燕莎	1,008,293	11.1%	167,957	335.52	4.37	3.93
东二环	1,231,666	6.8%	364,000	335.36	4.37	3.93
中关村	1,046,972	2.5%	910,000	395.69	5.15	4.64
五大核心商圈总体	8,096,035	9.9%	3,603,205	404.79	5.27	4.74
望京-酒仙桥	838,842	13.1%	260,000	283.81	3.70	3.32
亚奥	981,884	25.6%	65,000	360.20	4.69	4.22
亦庄开发区	614,648	32.0%	0	135.64	1.77	1.59
丽泽金融商务区	411,963	77.9%	1,013,376 (预计对外出租面积)	170.60	2.22	2.00
通州运河商务区	138,891	-	485,981 (预计对外出租面积)	150.00	1.95	1.76
其他*	421,953	10.7%	509,327	290.66	3.79	3.40
新兴商圈总体	3,408,181	31.2%	2,333,684	259.00	3.37	3.03
全市总体	11,504,216	16.2%	5,936,889	358.51	4.67	4.20

\*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=0.1402美元=0.1261欧元（截至2020年6月1日）

## 2020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
哈德门广场	其他	中国环球租赁有限公司	11,418	搬迁
中国人寿金融中心	中央商务区	北京诺华制药有限公司	6,700	搬迁
华熙LIVE中心	其他	亚洲竞发投资管理咨询有限公司	5,510	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
兆泰国际中心A座	东二环	N/A	120,000	2020年第三季度
远洋锐中心	丽泽金融商务区	N/A	110,000	2020年第三季度
金唐西联大厦	丽泽金融商务区	N/A	170,000	2020年第三季度
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任何责任。戴德梁行保留一切版权,未经许可,不得转载。