

¥337.2

租金 (人民币/平方米/月)

未来
一年趋势

-3.2%

租金增长 (环比)



17.0%

空置率



数据来源: 戴德梁行研究部

北京经济数据
2020年第三季度

0.1%

GDP 增长

2020
第二季度 未来
一年趋势

-3.2%



0.1%

第三产业增长

-3.0%



1.9%

CPI (1-11月)

2.8%



3.6%

房地产开发投资增速
(1-11月)

4.0%

数据来源:
北京统计局/ 牛津经济研究院/ 戴德梁行研究部

北京市场租赁需求继续回暖, 高科技互联网行业表现突出

四季度, 得益于国内经济的稳步复苏和疫情的好转, 北京写字楼市场租赁需求延续了上季度的回暖态势, 全市和五大核心商圈市场季度净吸纳量分别为前三季度总和的2.56倍和1.25倍, 达21.59万和3.15万平方米, 至此, 全市和五大核心商圈全年净吸纳量分别高达30.0万和5.7万平方米。2020年爆发的疫情虽然使北京全年整体市场吸纳总量不及往年, 但也激发了如线上教育、线上医疗、电商及配送、在线视频娱乐及游戏、人工智能等高科技互联网行业的快速发展。本季度, 科技互联网类公司成交占有所有行业成交面积总和比例高达50%, 位居各行业之首, 如华为租赁丽泽SOHO约57,000平方米的办公空间; 美团租赁望京融新科技中心约28,000平方米的办公空间。

北京写字楼市场空置率较三季度保持稳定, 租金则继续小幅下调

四季度, 位于丽泽金融商务区的平安金融中心等项目入市, 共计为市场带来约31万平方米的新增供应。得益于市场租赁成交的良好表现, 北京全市空置率仅环比微升0.4个百分点达17.0%; 而五大核心商圈市场空置率则在无新增供应的情况下环比下降0.4个百分点至10.8%。尽管整体市场空置水平较上季度保持平稳, 但由于空置率仍处于历史高位, 为了尽快提高项目出租率, 部分业主继续通过降低租金的方式来争取更多租户, 至此, 北京全市和五大核心商圈市场租金分别为每月每平方米人民币337.2元和387.3元, 环比下降3.2%和1.5%, 同比下降11.8%和9.5%。其中, 金融街市场租金跌至每月每平方米人民币642.9元, 环比下降3.0%, 继续为五大核心商圈中环比降幅最大商圈。除此之外, 新兴商圈中空置率较高的丽泽金融商务区租金下调明显, 环比降幅高达4.9%。

大量供应致使未来一年北京写字楼市场继续承压

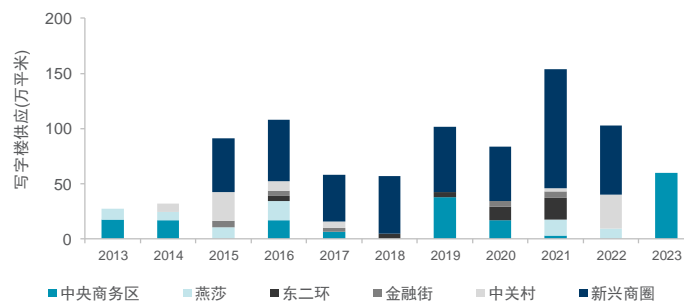
未来三年, 北京写字楼市场将继续迎来约316.9万平方米的新增供应, 其中预计2021年新增供应将高达150万平方米。未来一年, 在大量新增供应和全球新冠肺炎疫情尚未完全好转的双重压力下, 市场空置率或将被继续推高, 租金水平仍将继续面临下行压力。但长期来看, 随着北京写字楼整体市场供应的放缓, 在服务业扩大开放和北京自贸区政策的逐步实施下, 预计与其相关的金融和高科技等行业租赁需求将得到进一步释放, 届时将有望迎来租金和出租率的双提升。

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 (2021-2023) (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	16.2%	630,000	352.43	4.98	4.19
金融街	1,596,550	2.7%	58,000	642.98	9.09	7.64
燕莎	1,008,293	9.9%	243,957	323.94	4.58	3.85
东二环	1,351,666	13.3%	194,444	327.98	4.63	3.90
中关村	1,046,972	3.9%	340,000	384.99	5.44	4.57
五大核心商圈总体	8,220,912	10.8%	1,466,401	387.27	5.47	4.60
望京-酒仙桥	838,842	8.2%	230,000	269.08	3.80	3.20
亚奥	981,884	22.5%	125,000	348.90	4.93	4.15
亦庄开发区	614,648	31.1%	0	121.69	1.72	1.45
丽泽金融商务区	766,963	64.0%	672,376 (预计对外出租面积)	161.83	2.29	1.92
通州运河商务区	138,891	89.3%	464,981 (预计对外出租面积)	140.00	1.98	1.66
其他*	421,953	13.1%	210,000	284.66	4.02	3.38
新兴商圈总体	3,763,181	30.6%	1,702,357	239.81	3.39	2.85
全市总体	11,984,093	17.0%	3,168,758	337.17	4.76	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=0.1521美元=0.1279欧元（截至2020年11月25日）

2020年第四季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
盈科中心	燕莎	慧与 (中国) 有限公司	6,214	续租
盈科中心	燕莎	波音 (中国) 投资有限公司	6,134	续租
金辉大厦	望京-酒仙桥	北京斯达纳科网络科技有限公司	1,929	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
信达中心	东二环	N/A	138,444	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
民生银行(Z4)	中央商务区	N/A	140,000	2023年第四季度
大家保险(Z5)	中央商务区	N/A	120,000	2023年第四季度
远洋地产/汇丰银行(Z6)	中央商务区	N/A	190,000	2023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、2018、2020年荣膺《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。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。