

北京写字楼哪家强？

在贝壳找房大数据的商铺办公板块中,北京写字楼的租赁和销售情况每天都在发生变化,全市不同楼盘和商圈也各有其特色。贝壳研究院以在租房源数量、售价预期强度、租金预期强度和租户黏性程度为关键指标,对全市写字楼进行排名梳理,数据更新截至 2021 年 2 月底。

在租房源最多的十大楼盘

排名	楼盘名称	商圈	行政区	在租房源数量
1	建外 SOHO	CBD	朝阳区	111
2	财满街财经中心	朝阳路	朝阳区	88
3	方恒国际中心	望京	朝阳区	83
4	万达广场公寓	CBD	朝阳区	82
5	新华科技大厦	望京	朝阳区	78
6	万达广场	通州	通州区	77
7	合生麒麟社	望京	朝阳区	75
8	金泉时代	亚奥	朝阳区	70
9	北京东航中心	顺义	顺义区	68
10	住邦 2000	CBD	朝阳区	67

数据来源：贝壳研究院

在租房源数量前十榜单中，有八个楼盘位于朝阳区，其中三座位于核心商圈 CBD，另三座位于次核心商圈望京。值得注意的是排名第六和第九的两个楼盘上榜，展示了近郊商圈的新活力。

据贝壳研究院对写字楼经纪人的抽样调研，本榜单中的建外 SOHO、万达广场公寓和住邦 2000 在 CBD 商圈的带看次数也稳居前三，带看次数代表了写字楼楼盘的市场活力程度，建外 SOHO 因此成为当前 CBD 商圈最具活力的楼盘。

售价预期最强的十大楼盘

排名	楼盘名称	商圈	行政区	散售挂牌价 (元/平方米)
1	骏豪 中央公园广场	CBD	朝阳区	217,654
2	富凯大厦	金融街	西城区	160,000
3	世茂工三	燕莎	朝阳区	146,014
4	鼓楼西大街 150号	六铺炕	西城区	136,786
5	丰汇时代	金融街	西城区	130,026
6	通泰大厦	金融街	西城区	129,157
7	平安发展大厦	东四	东城区	123,523
8	保利东郡	石佛营	朝阳区	120,002
9	万达广场公寓	CBD	朝阳区	113,872
10	银网中心	中关村	海淀区	112,782

数据来源：贝壳研究院

散售挂牌价代表了业主对散售价格的预期强度。前十榜单中有三个来自金融街商圈，两个来自 CBD，燕莎和中关村商圈均有一个楼盘上榜。和租金预期强度榜单不同，本榜单中出现了三个来自非传统商圈的楼盘，分别位于六铺炕、东四和石佛营。

租金预期最强的十大楼盘

排名	楼盘名称	商圈	行政区	在租挂牌价 (元/平方米/天)
1	英蓝 国际金融中心	金融街	西城区	28.0
2	国贸大厦三期	CBD	朝阳区	26.9
3	金融街中心	金融街	西城区	23.3
4	远洋大厦	金融街	西城区	22.2
5	中信大厦	CBD	朝阳区	22.0
6	北京启皓	燕莎	朝阳区	18.8
7	融科资讯中心	中关村	海淀区	18.4
8	天圆祥泰大厦	亚奥	朝阳区	17.7
9	民生金融中心	东长安街	东城区	16.2
10	理想国际大厦	中关村	海淀区	16.0

数据来源：贝壳研究院

在租挂牌价代表了业主对租金的预期强度，实际成交价格取决于租户的规模、租期和议价能力等，大多数情况下净有效租金会低于挂牌价。本榜单的上榜楼盘均为甲级写字楼，前五名均位于核心商圈，其中三个来自金融街，两个位于 CBD；另一个核心商圈中关村也有两个楼盘上榜。燕莎、亚奥和东长安街商圈也各有一个楼盘位列前十。

租户黏性最高的十大楼盘

排名	楼盘名称	商圈	行政区	入住率
1	英蓝 国际金融中心	金融街	西城区	96.4%
2	五矿广场	东二环	东城区	96.3%
3	北京银泰中心	CBD	朝阳区	95.9%
4	北京嘉里中心	CBD	朝阳区	95.4%
5	宝钢大厦	东长安街	朝阳区	95.2%
6	理想国际大厦	中关村	海淀区	95.0%
7	SK 大厦	CBD	朝阳区	94.1%
8	远洋大厦	金融街	西城区	93.9%
9	佳程广场	燕莎	朝阳区	93.5%
10	国贸大厦三期	CBD	朝阳区	92.5%

数据来源：贝壳研究院

楼盘入住率代表了租户黏性程度。和租金预期强度榜单相同，本榜单所有上榜楼盘均为甲级写字楼，其中位于 CBD 商圈的楼盘有四个，两个位于金融街，东二环、东长安街、中关村和燕莎均有一个楼盘上榜。本榜单仅统计目前出现在贝壳商办平台上的楼盘，长期满租或由业主全自用的楼盘不在本次统计范围内。

同时上榜“在租挂牌价”和“入住率”前十榜单的楼盘有四个，均来自核心商圈。英蓝国际金融中心作为金融街商圈的地标性写字楼，在双榜单均位列第一，成为贝壳商办平台大数据中的“楼王”。远洋大厦也表现出色，和理想国际大厦、国贸大厦三期同时跻身双榜单前十。



指标说明

指标含义：

1. 北京全市共有九个传统写字楼商圈，其中金融街、中关村和 CBD 为核心商圈，东二环、东长安街、燕莎、望京、亚奥和丽泽金融商务区为次核心商圈。
2. 入住率=已出租面积÷总面积

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何

机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。



贝壳研究院