

# 写字楼



## 租赁需求持续回升

净吸纳量环比上升，空置情况略有改善。

- 2024年第二季度，北京甲级写字楼市场无新增项目入市，全市甲级写字楼存量维持在1,521万平方米（含自用面积）。
- 二季度，写字楼市场的租赁需求延续了上季度的回升态势，单季度净吸纳量增长至5.6万平方米，环比增长约84%。
- 本季度，在新项目缺席和吸纳提升的双重因素影响下，全市甲级写字楼平均空置率环比下降0.4个百分点，至19.8%。
- 同期，北京市甲级写字楼平均租金持续调整，环比下滑5.2%，至人民币每平方米每月280.3元。
- 2024年下半年，北京甲级写字楼市场有望继续修复反弹的进程，同时部分新项目计划在年末交付，在供给端与需求端齐头并进的形势下，北京写字楼市场正在重新构建供与需的新平衡。

“2024年上半年，北京甲级写字楼市场保持了稳步回升的发展势头。供应端新项目缺席、需求端逐渐恢复，市场活跃度有所回升。预计下半年北京写字楼市场将迎来若干新项目入市，将进一步刺激市场竞争，全市空置情况将面临新一轮的波动。”

李想，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

**Vincent Li**

董事

华北区

+8610 5925 2044

vincentx.li@

savills.com.cn

商业楼宇部

**Leon Lian**

高级董事

华北区

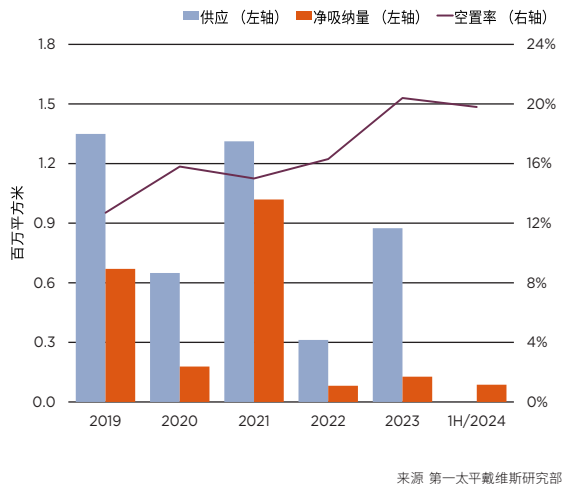
+8610 5925 2088

leon.lian@savills.com.cn

第一太平戴维斯

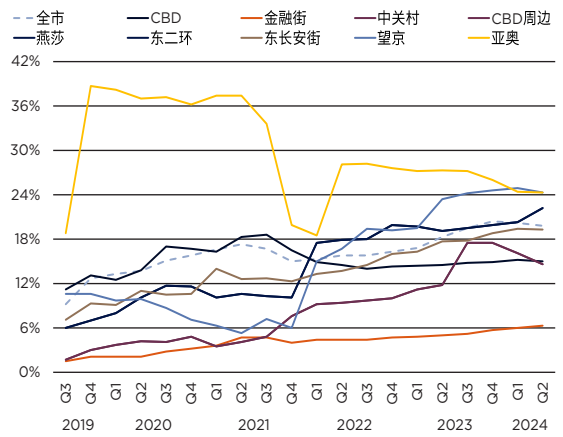
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 供应, 净吸纳量和空置率 2019年至Q2/2024



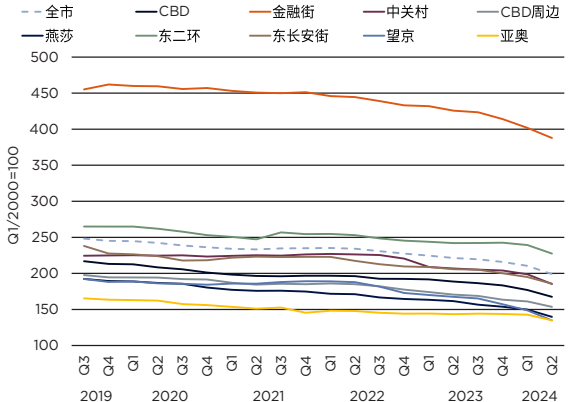
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商务区空置率 Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各商务区租金指数 Q3/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

### 供应与需求

2024年第二季度，北京甲级写字楼市场无新项目入市，全市甲级写字楼存量维持在1,521万平方米（含自用面积）。

2024上半年，北京甲级写字楼市场整体呈现稳步复苏态势，市场活跃度有所改善，拉动二季度净吸纳量升至5.6万平方米，环比上升约84%；上半年全市累计总净吸纳量约8.7万平方米，较去年同期显著增长。至此，北京甲级写字楼市场自去年三季度以来连续四个季度录得正吸纳量。

按商务区来看，成熟商务区如中关村、CBD及周边区域、东二环及亚奥等，在二季度均录得正吸纳，作为新兴板块的丽泽商务区则活跃度较高。其中中关村在近年新入市楼宇的持续去化带动下，本季度录得约1.9万平方米的净吸纳。丽泽商务区写字楼租赁成交保持活跃，空置面积进一步去化1.8万平方米。CBD及周边区域在本季度的租赁需求有所回暖，单季度净吸纳量分别录得约6,300平方米及4,400万平方米。

### 租金与空置

二季度，由于全市甲级写字楼供应缺席，同时净吸纳量环比大幅上升，带动多个区域空置改善，全市平均空置率得以环比微降0.4个百分点至19.8%。分区域市场看，多个子市场的空置率在二季度有所下调。作为核心商务区的中关村商务区，在经历了去年的空置率走高后，各业主加大力度去化，二季度空置率环比减少1.5个百分

点至14.6%；丽泽商务区空置率降至32.1%，环比、同比均下降1.4个百分点。

上半年，北京写字楼市场整体活跃度回升明显，但是潜在租户的预算较为有限，叠加业主方去化压力犹在，因此，为锁定较为有限的租赁需求，业主方继续坚持“以价换量”的策略，导致二季度北京甲级写字楼平均租金继续下滑，至人民币每平方米每月280.3元，环比、同比分别下降5.2%、10.3%。本季度，全市多商务区的平均租金再次下调，其中望京商务区的平均租金为每平方米每月189.3元，环比降幅达8.8%；通州、燕莎、中关村、亚奥及CBD等区域的环比租金降幅均超过5%。

### 市场展望

2024年下半年，缓慢但稳定的复苏回暖预计仍将是北京写字楼市场的主旋律。随着企业新租、搬迁与扩租的需求逐渐回归，北京市写字楼市场的活跃度有望进一步提升。而若干甲级写字楼新项目在年末的集中入市，短期内或拉升市场空置率，但也为租户提供了新选择。现阶段的北京写字楼市场正进入修复反弹的上行通道，业主方与租户方都需要把握窗口机遇，锚定未来、穿越周期。

图3: 主要租赁成交案例, Q2/2024

租户	行业	企业性质	项目	商务区	建筑面积 (平方米)
北京市仲裁委	公共机构	内资	正大中心	CBD	10,000
中电科集团	信息技术	内资	理想国际大厦	中关村	8,000
南水北调集团	公共事业	内资	丽泽平安金融中心	丽泽	7,000
多邻国	消费者服务	外资	嘉铭中心	CBD周边	1,500
百利多特生物药业	健康医疗	内资	金地中心	CBD	1,200

来源 第一太平戴维斯研究部