

写字楼



租赁需求稳步回升

新入市项目吸纳良好，办公租赁需求有序释放。

- 2024年第三季度，北京甲级写字楼市场迎来一个位于中关村商务区的新项目入市，至此，全市甲级写字楼存量升至1,524万平方米（含自用面积）。
- 三季度，写字楼租赁需求继续稳步回升，单季度净吸纳量增长至约8万平方米，环比增长约42%。
- 得益于部分商务区良好的吸纳情况，同时新入市项目预租情况良好，本季度，全市甲级写字楼平均空置率再次下调，环比下降0.4个百分点至19.4%。
- 同期，北京市甲级写字楼平均租金持续下调，环比下滑6.3%，至人民币每平方米每月263.3元。
- 预计2024年第四季度，北京甲级写字楼市场将延续前三季度的活跃程度，租赁需求复苏信号也愈发凸显。随着供给端与需求端逐渐走向再平衡，北京写字楼市场料将持续边际性改善。

“2024年三季度，北京甲级写字楼市场整体表现进一步回升。新项目预租情况良好，需求端维持良好增长态势，市场活跃度稳步提升。而9月末政府推出的一揽子房地产支持性政策，预计将为北京市写字楼市场带来利好与机遇。”

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

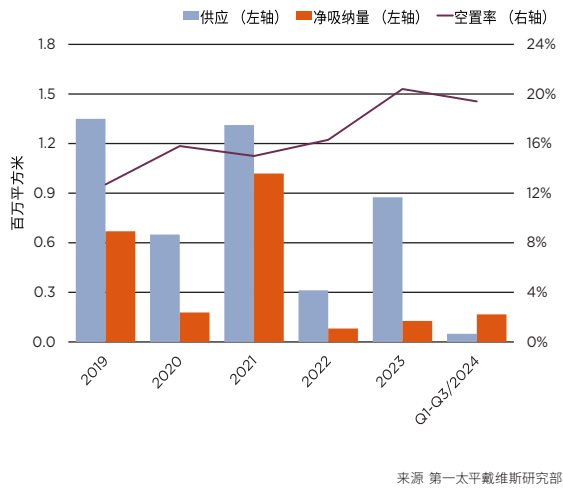
+8610 5925 2088

leon.lian@savills.com.cn

第一太平戴维斯

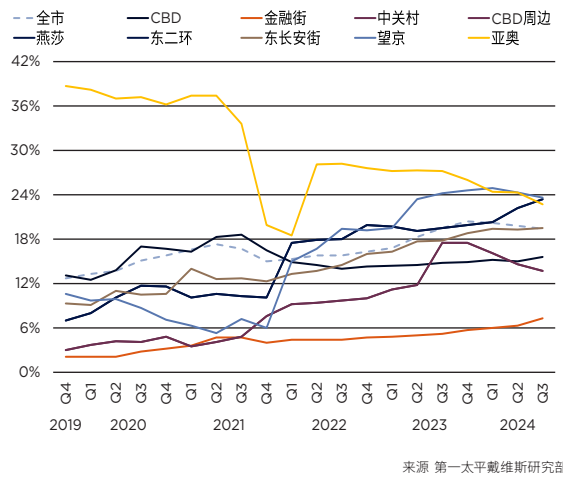
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 供应, 净吸纳量和空置率 2019至Q3/2024



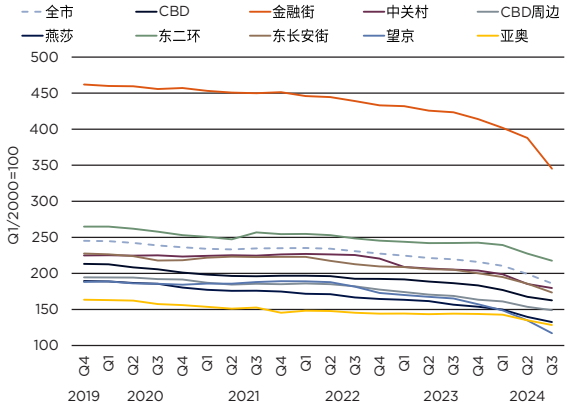
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 各商务区空置率 Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 各商务区租金指数 Q4/2019至Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

供应与需求

2024年第三季度，北京甲级写字楼市场迎来一个城市更新项目的入市，即位于中关村的鼎好DH3 B座正式竣工交付，全市甲级写字楼存量升至1,524万平方米（含自用面积）。

北京甲级写字楼市场复苏态势凸显，市场租赁需求稳步回归，本季度的甲级写字楼净吸纳量合计约8万平方米，环比提升约42%。前三季度全市累计净吸纳量约16.7万平方米，较去年同期增长56%。值得注意的是，自去年三季度以来，北京写字楼市场的单季度净吸纳量连续五个季度录得正吸纳量，且连续三个季度保持正增长。

本季度，大部分写字楼子市场录得正吸纳，其中以中关村、通州及东二环等商圈的净吸纳表现较为优异。中关村商务区得益于鼎好DH3 B座的良好预租情况，实现单季度约3.3万平方米的净吸纳量。通州运河商务区在招商政策的积极引导下，吸引大型金融企业加速入驻，企业自用面积或关联企业需求活跃，三季度净吸纳量达到了3.2万平方米的相对高水平。东二环商务区因优越的区位优势受到大型国企租户的青睐，三季度的市场活跃度较上半年大幅提升，录得约2.6万平方米的吸纳量。

租金与空置

得益于较好的存量去化，叠加新入市项目的良好出租表现，本季度，全市甲级写字楼平均空置率再次环比微降0.4个百分点

至19.4%。分区域市场看，通州商务区在本季度加大去化力度，大体量的新签带动空置率环比下调7.7个百分点至58.2%。东二环商务区的空置率也环比明显下降3.4个百分点至18.3%。亚奥板块空置率降至22.7%，环比、同比分别下降1.6及4.5个百分点。

当前大部分企业租户仍然秉持“降本增效”原则、租赁预算普遍有限，而大多数写字楼业主方也采取更为激进的“以价换量”租赁策略来吸引优质企业入驻，这使得三季度全市甲级写字楼平均租金再次下探，至每平方米每月263.3元，环比下降6.3%。各个子市场的平均租金也迎来普遍下调。核心商务区中，中关村因需求稳健，租金水平下滑幅度较小，环比下调3.7%，至每平方米每月294.5元；金融街因过去的租金基数较高，整体租金环比下降幅度超过10%，至每平方米每月493.5元。

市场展望

展望2024年四季度以及即将到来的2025年，北京写字楼市场预计将持续边际性改善。从供应角度来看，北京写字楼市场供应端的强度相较于其它一线城市而言相对可控，去化窗口期也将维持一段时间。需求端方面，前三季度写字楼市场活跃程度已明显提升，租赁需求复苏信号凸显。9月末国家多项经济刺激政策出台，随着后续利好政策的落地，未来商务活动和办公需求有望持续增加，进而为北京写字楼市场带来更多新机遇。

图3: 主要租赁成交案例, Q3/2024

租户	行业	企业性质	项目	商务区	承租面积 (平方米)
中投公司	金融	内资	信达中心	东二环	40,000
光大银行	金融	内资	新光大中心5A座	通州	25,000
伯希和	零售及贸易	内资	合景国际金融广场	通州	4,000
维达纸业	制造	内资	翔鹰大厦	石景山	1,900
丹纳赫集团	健康医疗	外资	嘉铭中心	CBD周边	1,516

来源 第一太平戴维斯研究部