



新挑战即将到来

市场要点

- 2025年第四季度，北京甲级写字楼市场无新项目入市。截至2025年底，全市甲级写字楼存量维持在1,497.2万平方米（含自用面积）。
- 市场整体活跃度在四季度有所减弱，全市甲级写字楼市场录得约6.9万平方米的净吸纳量，环比下降22.3%。
- 2025年全年，全市甲级写字楼净吸纳量约为29.2万平方米，较去年微升0.4%。
- 四季度，全市甲级写字楼空置率环比、同比分别下降0.5和1.5个百分点，至18.5%。
- 同期，北京甲级写字楼平均租金仍处于下调阶段，至人民币每平方米每月218.0元，环比、同比分别下降2.6%、11.7%。
- 未来一段时间，北京甲级写字楼市场将迎来新一轮的供应大潮，或拖累市场供需的再平衡。

供应和需求

2025年第四季度，北京甲级写字楼市场新项目继续缺席，供应端节奏放缓。截至2025年末，全市甲级写字楼存量仍维持在1,497.2万平方米（含自用面积）。

2025年全年，全市甲级写字楼市场累计新增供应量约6.6万平方米，较去年同期大幅减少，供应端的走弱在一定程度上缓解了市场去化压力。

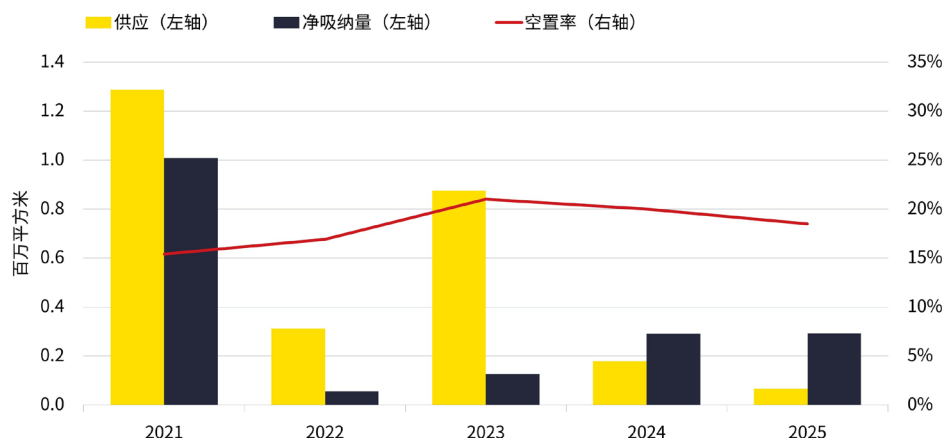
四季度，北京写字楼市场的活跃度有所减弱，全市录得约6.9万平方米的净吸纳量，环比下降22.3%，但同时也是北京写字楼市场连续十个季度录得正吸纳。2025年全年，全市甲级写字楼净吸纳量累计至29.2万平方米，较去年全年微升0.4%，市场租赁需求趋于平稳。

本季度，多数商务区均实现正吸纳，全市表现相对均衡。其中丽泽、望京、CBD等区域的租赁活跃度较高，净吸纳量分别为1.3万、9,600和9,500平方米；金融街、燕莎等商务区实现了吸纳量的由负转正，年末空置面积得到有效去化。从全年来看，吸纳量主要集中在丽泽、中关村、望京、亚奥等商务区，全年净吸纳分别达8.9万、8.8万、5.5万和2.4万平方米。受租金优惠、楼宇品质、产业结构分布等多重因素影响，次核心及新兴商务区在2025年度的整体活跃度优于核心商务区，租户倾向于进驻更具性价比的区域。

空置率和租金

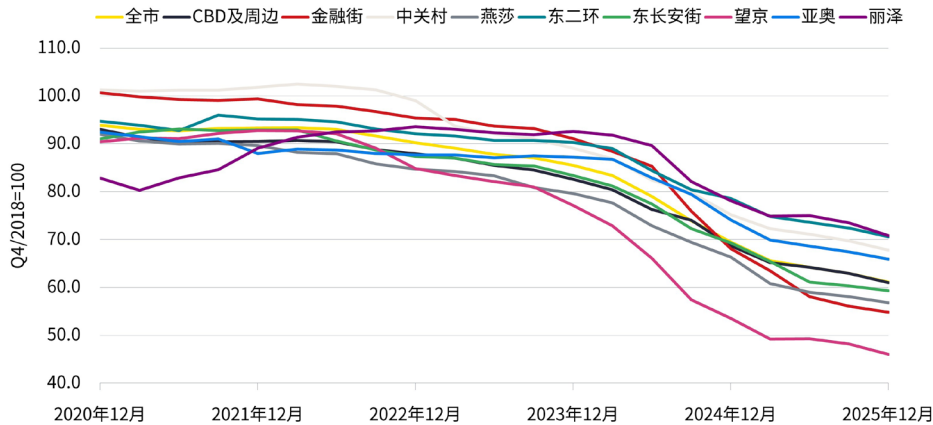
四季度，北京甲级写字楼市场延续前三季度的向好态势，空置率持续回落，环比、同比分别下降0.5、1.5

图1：北京甲级写字楼供应，净吸纳量和空置率



来源：第一太平戴维斯研究部

图2：北京各商务区租金指数



来源：第一太平戴维斯研究部

个百分点至18.5%。当季度，各区域市场空置率均有下滑，其中通州运河商务区、望京、丽泽环比降幅较为显著，分别下降1.4、0.9及0.9个百分点。2025年全年，中关村、丽泽、通州运河商务区空置率同比降幅最为突出，较去年四季度分别下降6.1、5.9和5.1个百分点。

为吸引优质租户、锁定有限的租赁需求，写字楼业主方全年持续贯彻“以价换量”的核心策略，使得整体租金水平持续下跌。四季度，北京甲级写字楼平均租金下降至人民币每平方米每月218元，环比、同比分别下降2.6%、11.7%。分区域来看，本季度租金降幅较大的区域为望京、通州运河商务区及丽泽商务区，租金跌幅分别为4.3%、4.2%和3.2%。

表1：租赁成交案例精选，2025年第4季度

租户	行业	企业性质	项目	商务区	承租面积(平方米)
厦门国际银行	金融	内资	泰康国际大厦	金融街	10,000
农银资本管理	金融	内资	丽金智地中心	中关村	9,000
瑞众人寿保险	金融	内资	锐中心	丽泽	6,000
52 TOYS	零售及贸易	内资	环球金融中心	CBD	4,450

来源：第一太平戴维斯研究部

“

预计未来一段时间，新项目的持续入市将导致市场竞争的进一步加剧，供需再平衡过程也将面临新一轮考验。

李想, 研究部

市场展望

经历了连续两年供应端的温和表现后，未来三年北京甲级写字楼市场将密集迎来一批新项目的入市，预计未来三年年均供应量将达到约61万平方米，这不仅会给存量市场带来新的挑战，更将打破阶段性趋于稳定的供需格局，推动市场进入新一轮的竞争与调整。

对业主方而言，“以价换量”策略已推动租金水平处于低位，单纯依赖降价让利的操作空间已十分有限。面对即将到来的供应潮，业主方亟需摒弃短期招商思维，规划更具针对性的长期发展战略：一方面要优化现有租户结构、稳固核心租户，通过定制化的续租方案、升级物业服务等方式提高优质客户的留存率；另一方面需主动出击吸纳新客，注重以客户需求为价值导向，加速空置的去化进程。唯有通过精细化运营筑牢资产韧性，才能顺利穿越市场周期，为迎接写字楼市场的新发展阶段做好准备。



第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有力的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research

研究部



简可 James Macdonald
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn



李想 Vincent Li
董事
研究部
华北区
+8610 5925 2044
vincentx.li@savills.com.cn

写字楼部



廉峰哲 Leon Lian
高级董事
写字楼部
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700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。本报告仅作一般信息用途，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、协议或其他文档的依据。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。