

MARKETBEATS

400.1
 租金
 (人民币/平方米/月)

-0.7%
 租金增长
 (环比)

8.1%
 空置率

**BE
WHAT'S
NEXT**

市场概要

全市空置率继续小幅上升

2018年第四季度，新项目的如期入市拉动全市甲级写字楼总存量攀升至1,058.0万平方米，全市空置率环比上涨0.2个百分点达8.1%。核心商圈虽然没有新增供应，但受部分企业撤离和缩小承租面积的影响，空置率较上季度微升0.4个百分点，为3.8%。

市场需求低迷导致成交租金出现松动

自2018年下半年，受经济走势的不明朗以及金融和互联网行业租赁需求放缓等多重因素的影响，北京写字楼市场租赁成交出现小幅下滑。全市下半年写字楼市场净吸纳量仅为68,592平方米，较2017年同期下降53.9%。此外，由于五大核心商圈有限的可用面积和维持高位的租金水平令很多企业在租赁选址时更加谨慎，全年净吸纳量也仅为18,212平方米。租赁成交的放缓加之年末将至，部分业主为达成年度租赁指标试图通过降低租金的方式来争取更多租户，四季度写字楼市场成交租金开始出现松动，全市写字楼有效净租金环比下降0.7%，按建筑面积计算达每月每平方米人民币400.1元，五大核心商圈有效净租金环比下降0.6%，按建筑面积计算达每月每平方米人民币439.96元。

两大商务区正在崛起

未来通州商务区和丽泽金融商务区将成为北京写字楼市场的两个主力商圈。通州商务区将以聚集金融、高端服务业为重点，目前吸引了国有银行、城市商业银行和保险公司等金融企业在区域内购置大面积的写字楼项目，随着金融企业在通州区的大量聚集，未来将为其他产业进驻通州起到强大的带动作用。除了已入市的三个项目，未来三年丽泽金融商务区将继续迎来约108万平方米的写字楼对外出租，随着新机场航站楼和周边基础设施的逐步完善，丽泽金融商务区将吸引更多企业租户关注。

 A Cushman & Wakefield
 Research Publication

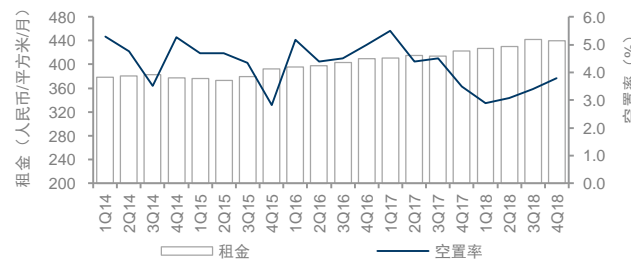
 DATA
 INTO
 ACTION

经济数据

	2018Q2	2018Q3	未来一年趋势
GDP 增长	6.8%	6.7%	—
第三产业增长	7.2%	7.2%	▲
CPI (一至十一月)	2.3%	2.5%	▲
房地产开发投资增速	-7.5%	-3.0%	▲

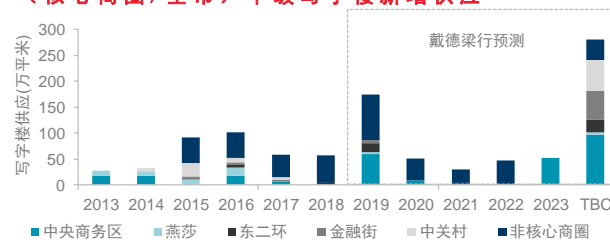
数据来源：北京统计局/牛津经济研究院/戴德梁行北京研究部

核心商圈甲级写字楼租金&空置率



数据来源：戴德梁行北京研究部

(核心商圈/全市) 甲级写字楼新增供应



数据来源：戴德梁行北京研究部

魏东
高级助理董事
北中国区研究部主管
电话: +86 10 8519 8087
sabrina.d.wei@cushwake.com

北京市朝阳区光华路1号
北京嘉里中心北楼14层
100020

DATA
INTO
ACTION

A Cushman & Wakefield
Research Publication

戴德梁行是全球领先的房地产服务商, 遍布全球70多个国家, 拥有48,000名员工, 在大中华区设有20家分公司, 通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户和投资者创造更大价值。2017我们一举揽获《欧洲货币》杂志四项年度大奖, 在评估、代理、研究及综合实力等多个领域名列前茅、获得殊荣。戴德梁行是全球最大的房地产服务运营商之一, 年营业收入达69亿美元。核心业务包括租赁代理、资产服务、资本市场、设施服务(C&W Services)、全球企业服务、投资及资产管理(DTJ Investors)、项目管理、租户代表以及估价及顾问服务。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 2018年

www.cushmanwakefield.com

免责声明

本报告刊登的一切资料及数据, 虽力求准确, 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, 但该等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。

© 戴德梁行 2018年

区域	存量 (平方米)	空置率	施工面积 (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	3,083,926	4.2%	2,181,248	400.93	5.40	4.77
金融街	1,546,550	3.1%	613,000	706.16	9.51	8.40
燕莎	1,008,293	5.1%	83,192	393.41	5.30	4.68
东二环	1,176,655	5.8%	454,000	364.10	4.90	4.33
中关村	1,046,972	0.3%	600,000	401.82	5.41	4.78
五大核心商圈总体	7,862,396	3.8%	3,931,440	439.96	5.93	5.23
望京-酒仙桥	838,842	17.9%	0	324.89	4.38	3.86
亚奥	764,884	6.6%	95,000	375.88	5.06	4.47
亦庄开发区	474,648	24.7%	0	147.78	1.99	1.76
北京丽泽金融商务区	287,963	76.4%	1,087,376 (预计对外出租面积)	210.04	2.83	2.50
通州商务区	-	-	590,950 (预计对外出租面积)	-	-	-
其他*	351,353	-	650,947	-	-	-
全市总体	10,580,086	8.1%	6,355,713	400.10	5.39	4.76

*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= 0.144992美元=0.128030欧元(截至2018年12月18日数据)

2018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
中国人寿金融中心	中央商务区	德勤	16,306	搬迁
望京万科时代中心	望京-酒仙桥	北京卡路里信息技术有限公司	14,853	搬迁
硅谷亮城孵化园	上地	北京千诺一诺网络科技有限公司	6,578	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
中国人寿金融中心(Z13)	中央商务区	N/A	120,000	2019年第一季度
正大中心(Z14)	中央商务区	N/A	180,000	2019年第一季度
北京国际俱乐部大厦	东二环	N/A	47,000	2019年第一季度
中信大厦(Z15)	中央商务区	N/A	80,000	2019年第二季度
金嘉大厦	金融街	N/A	50,000	2019年第三季度
三星中国总部大厦(Z2b)	中央商务区	N/A	100,000	2019年第四季度
兆泰国际中心二期	东二环	N/A	120,000	2019年第四季度