

## 北京写字楼市场

## 经济指标

	Q3 17	Q4 17	过去一年走势
GDP 增长	6.8%	6.7%	▼
第三产业增长	7.1%	7.3%	▲
CPI 增长	1.9%	1.9%	▬

资料来源：北京统计局

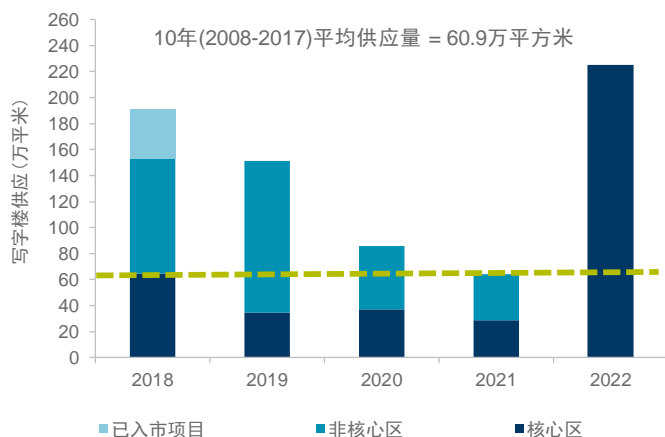
## 核心商圈甲级写字楼市场指标

	Q4 17	Q1 18	未来一年走势
平均有效租金* (人民币/平米/月)	422.7	427.4	▬
空置率	3.5%	2.9%	▲

## 核心商圈甲级写字楼租金&amp;空置率



## 未来供应



## 经济概览

根据北京统计局发布的数据显示, 2017年全年实现地区生产总值为28,000.4亿元, 同比增长6.7%, 与2016年持平。受北京“疏解非首都核心功能”战略的影响, 2017年全年房地产开发投资继续下滑, 同比下降7.4%, 达3,745.9亿元。

## 市场概览

本季度, 位于望京-酒仙桥商圈的融新科技中心和丽泽金融商务区的晋商联合大厦、聚杰金融大厦、汇亚大厦等写字楼如期入市, 为北京甲级写字楼市场带来约38万平方米的新增供应, 全市甲级写字楼市场总存量达1,043.6万平方米。新增供应拉动全市甲级写字楼空置率环比上升0.7个百分点达8.4%, 五大核心商圈需求继续强劲, 空置率环比下降0.6个百分点至2.9%, 为近两年最低值。

北京甲级写字楼市场租金本季度进一步小幅上调, 全市写字楼有效净租金按建筑面积计算达每月每平方米人民币391.3元, 同比上涨0.8%。五大核心商圈写字楼有效净租金按建筑面积计算达每月每平方米人民币427.4元, 同比上涨4.1%。受市场持续活跃的影响, 全市季度净吸纳量达28.2万平方米, 同比增长95.5%。其中, 望京-酒仙桥商圈表现突出, 空置率从上季度的35.4%下降7.4个百分点至28.0%, 季度净吸纳量高达13万平方米, 创历史新高。

随着高科技互联网行业需求的激增, 上地商圈相关企业扩张愈加明显, 如北京滴滴无限科技发展有限公司在去年四季度租赁人工智能产业园27,608平方米的面积之后, 本季度又继续新租万集空间大厦11,000平方米的面积。同时, 中央商务区中服地块备受市场关注, 正大中心、中国人寿金融中心等写字楼项目预租活跃, 如盈科律师事务所预租正大中心17,000平方米的面积, 广发银行和佳能(中国)分别预租中国人寿金融中心20,000平方米和13,600平方米的面积。

## 市场展望

李克强总理的政府工作报告中指出了2018年中国房地产的发展方向, 中国持续发展的城镇化进程仍将为房地产行业的发展提供支撑, 城市更新将继续成为一线城市和热点二线城市的发展主题, 北京等一线城市将为投资者迎来更多机会。

未来两年, 北京写字楼市场预计将迎来304万平方米新增供应, 非核心商圈占比为67.5%, 其中包括华润东长安和万科时代中心等一些“酒改办”、“商改办”项目。预计未来几年, 低迷的酒店业和传统百货业以及多样化的办公模式需求将继续推动着存量老旧写字楼的改造升级。

MARKETBEAT

## 写字楼市场速递 2018年一季度

北京



区域	存量 (平米)	空置率	本年已竣工项目 (平方米)	施工面积 (平方米)	甲级写字楼租金成交价*		
					人民币/平米./月	美元/平方英尺/月	欧元/平方英尺/月
中央商务区	3,083,926	2.9%	-	2,247,000	392.4	5.7	4.7
金融街	1,416,550	3.1%	-	600,000	691.0	10.1	8.2
燕莎	1,008,293	4.6%	-	48,957	371.5	5.4	4.4
东二环	1,130,655	3.5%	-	403,000	357.6	5.2	4.2
中关村	1,046,972	0.4%	-	600,000	387.9	5.7	4.6
<b>五大核心商圈总体</b>	<b>7,686,396</b>	<b>2.9%</b>	<b>-</b>	<b>3,898,957</b>	<b>427.4</b>	<b>6.3</b>	<b>5.1</b>
望京-酒仙桥	956,842	28.0%	92,700	276,609	290.7	4.3	3.4
亚奥	764,884	5.9%	-	95,000	373.7	5.5	4.4
亦庄开发区	474,648	23.5%	-	57,000	159.4	2.3	1.9
北京丽泽金融商务区	287,963	91.9%	287,963	1,841,017	-	-	-
其他*	265,353	-	-	626,042	-	-	-
<b>全市总体</b>	<b>10,436,086</b>	<b>8.4%</b>	<b>380,663</b>	<b>6,794,625</b>	<b>391.3</b>	<b>5.7</b>	<b>4.6</b>

\*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=0.157714 美元=0.127701欧元

## 2018年第一季度主要租赁成交

写字楼	商圈	租户	面积 (平方米)	租赁类型
融新科技中心	望京-酒仙桥	玖富投资	15,000	新租
领航科技大厦	中关村	腾讯视频	12,378	新租
万集空间大厦	上地	北京滴滴无限科技发展有限公司	11,000	新租
凤凰置地广场	燕莎	友众信业金融信息服务(上海)有限公司	5,717	续租
双子座大厦	中央商务区	百时美施贵宝(中国)投资有限公司	1,554.7	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
青海大厦	丽泽金融商务区	N/A	90,000	2018年第二季度
中国铁建广场A座	其他	N/A	36,412	2018年第三季度
中国人寿金融中心(Z13)	中央商务区	N/A	120,000	2018年第三季度
正大中心(Z14)	中央商务区	N/A	180,000	2018年第三季度
润世中心2期	燕莎	N/A	48,957	2018年第四季度
三星中国总部大厦(Z2b)	中央商务区	N/A	100,000	2018年第四季度
中信大厦(Z15)	中央商务区	N/A	80,000	2018年第四季度
丽泽SOHO	丽泽金融商务区	N/A	120,000	2019年第一季度

MARKETBEAT

# 写字楼市场速递 2018年一季度

北京



## 联系方式

### 王盛

大中华区副总裁  
北中国区董事总经理  
电话: +86 10 8519 8168  
sean.s.wang@cushwake.com

### 魏超英

董事总经理  
中国区企业服务部主管  
电话: +86 21 2208 0119  
jonathan.cy.wei@cushwake.com

### 严区海

高级董事  
北中国区企业服务部主管  
电话: +86 10 8519 8194  
charles.qh.yan@cushwake.com

### 李世春

董事  
北中国区写字楼-业主服务部主管  
电话: +86 10 8519 8225  
aaron.sc.li@cushwake.com

### 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

## 戴德梁行

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45,000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排名第一，荣膺中国最佳房地产顾问公司。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60亿美元，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(DTZ 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](http://www.cushmanwakefield.com.cn)或关注我们的微信（戴德梁行）。

## 免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，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