



仲量聯行

北京甲级办公楼市场

仲量联行研究部

2020年第四季度



2020年第四季度市场更新



仲量聯行

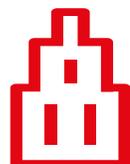
新增供应



240,702

平方米

净吸纳量



60,592

平方米

租金



¥ 342

平方米/月

空置率



15.4%

- 本季度**两个新项目**完工入市，部分未来供应推迟入市时间，一定程度上缓解了业主所受压力。但随着经济环境继续面临挑战，去化速度的放缓也持续向市场施压。
- 虽然市场压力继续抑制租赁需求，但连续下降的租金使得**升级和搬迁**需求在本季度凸显。在较为有利的市场环境中，本季度近60%的新租交易为升级搬迁类需求。
- 市场中蔓延的谨慎情绪驱使租金继续下降，**租金已录得连续8个季度下跌**。截止到2020年底，全市租金录得环比下降2.6%，同比下跌7.9%。
- 整体甲级**空置率小幅**上升至15.4%，新入市项目较低的预租率推升整体市场空置水平。此外，企业整合将会为市场释放更多的空间。

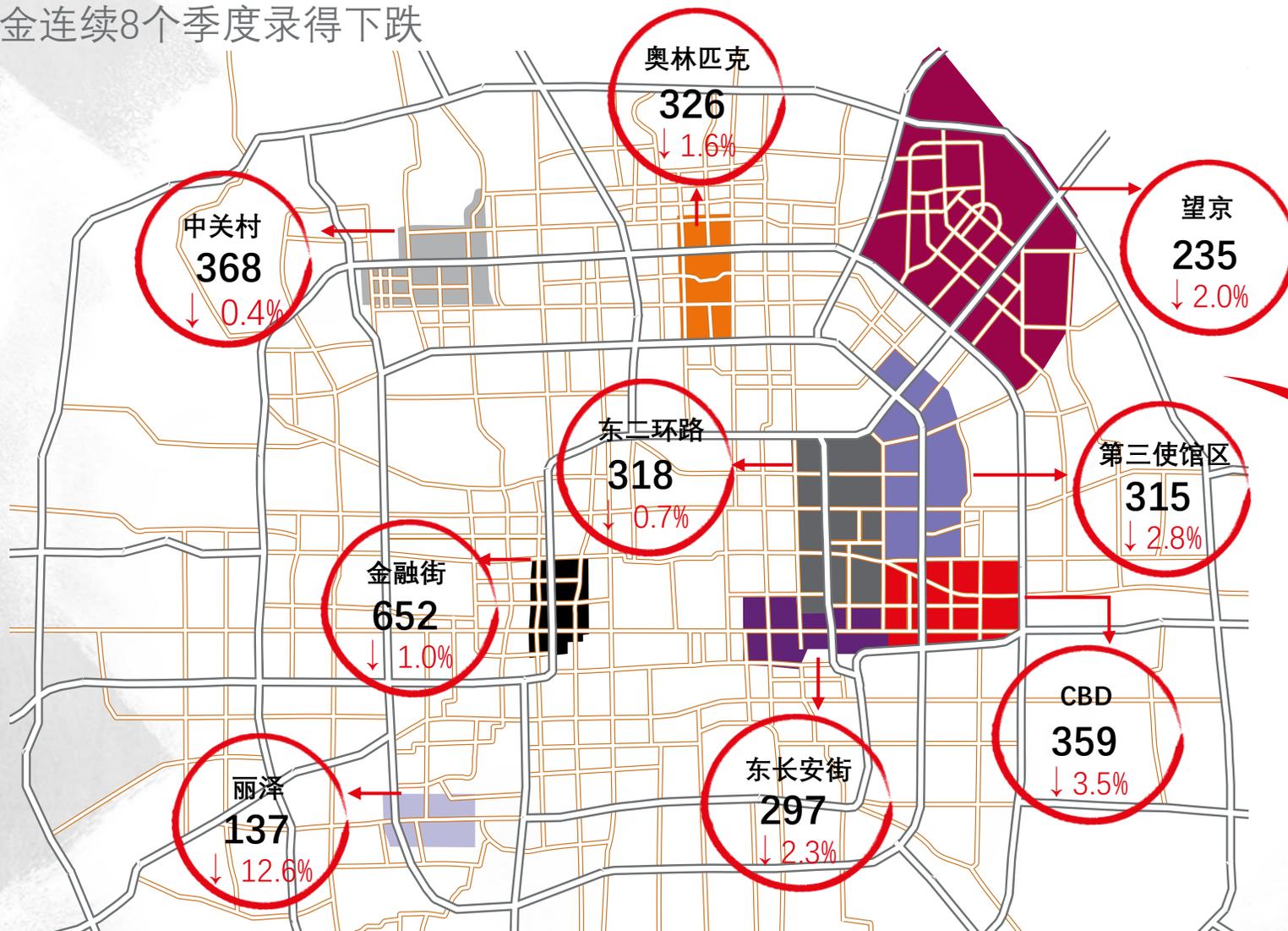
*注：存量及有效租金基于建筑面积（平方米），包含免租期，增速为同质比较
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

2020年第四季度租金更新



仲量聯行

租金连续8个季度录得下跌



本季度平均租金录得 **342**

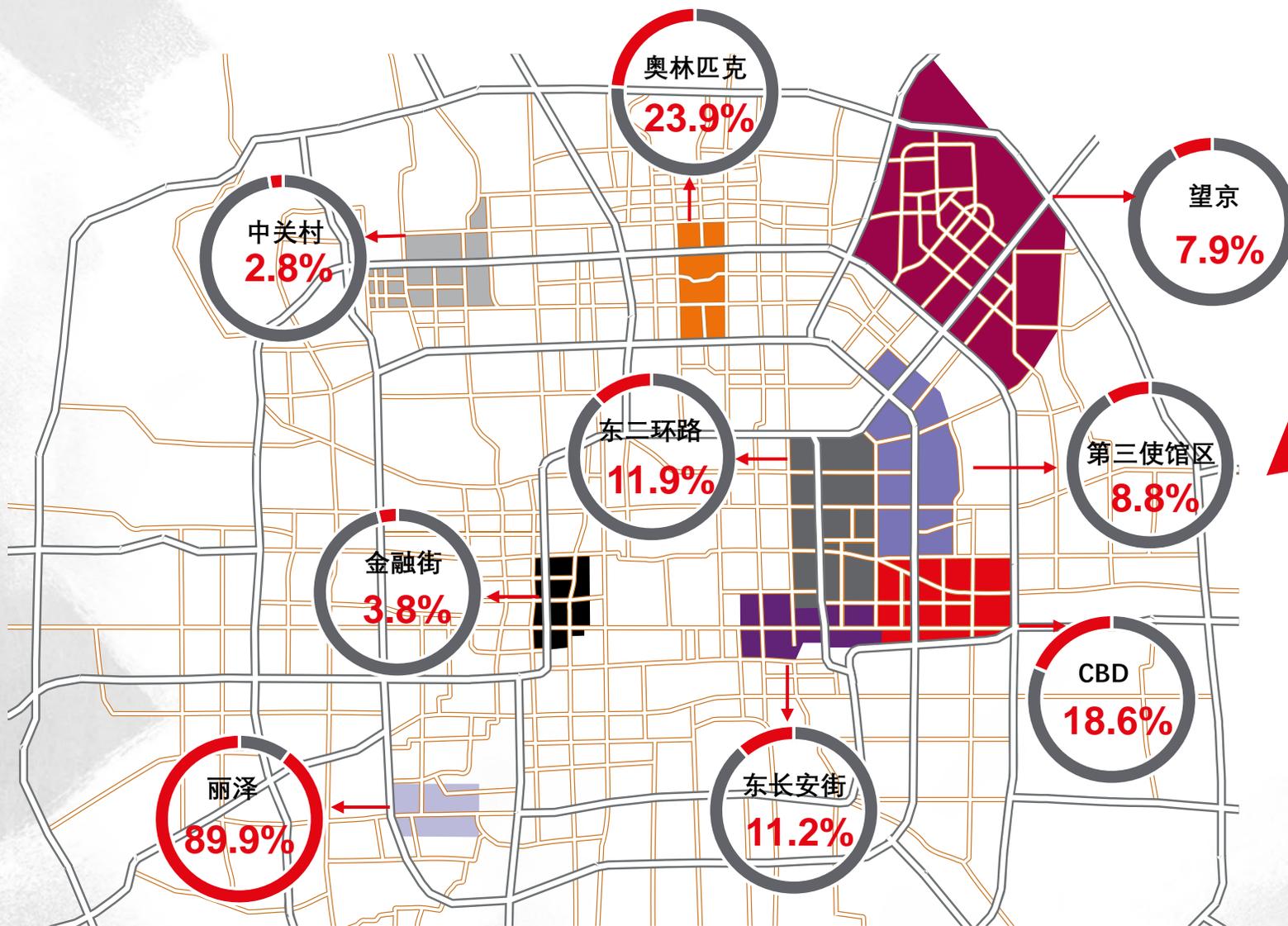
环比下跌 **-2.6%**

同比下跌 **-7.9%**

*注：存量及有效租金基于建筑面积（平方米），为人民币/月/平方米，包含免租期，增速为环比同质比较
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

2020年第四季度空置更新

全市空置率继续攀升，新入市项目推高市场空置率



本季度市场空置录得 **15.4%**

环比上升 **1.4个百分点**

同比上升 **4.1个百分点**

■ 出租面积
■ 空置面积

2020年第四季度北京甲级办公楼

本季度市场压力存续，搬迁成为市场主要需求来源



仲量聯行

区域市场	总存量 (平方米)	租金* (元/月/平方米)	环比变化	空置率	环比变化
全市	10,175,900	342	↓ 2.6%	15.4%	↑ 1.4 百分点
CBD	2,590,900	359	↓ 3.5%	18.6%	↑ 1.6 百分点
金融街	1,794,300	652	↓ 1%	3.8%	↑ 0.2 百分点
第三使馆区	716,200	315	↓ 2.8%	8.8%	↓ 0.5 百分点
东二环路	896,300	318	↓ 0.7%	11.9%	↑ 11.3 百分点
中关村	739,900	368	↓ 0.4%	2.8%	↑ 0.6 百分点
东长安街	727,900	297	↓ 2.3%	11.2%	↓ 0.1 百分点
望京	963,600	235	↓ 2.0%	7.9%	↓ 0.3 百分点
奥林匹克地区	1,030,100	326	↓ 1.6%	23.9%	↑ 1.4 百分点
丽泽	462,400	137	↓ 12.6%	89.9%	-



启皓中心

*注：存量及有效租金基于建筑面积（平方米），包含免租期，增速为同质比较
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

2020年第四季度北京国际甲级办公楼

超甲级办公楼表现优于其他项目，部分优质项目租金稳定



仲量聯行

指标	区域市场	数值	环比变化	同比变化
总存量 (平方米)	全市	1,538,600	-	-
	CBD	1,336,600	-	-
	其他区域	202,000	-	-
空置率	全市	17.7%	↓ 0.8 百分点	↓ 2.6 百分点
	CBD	19.2%	↓ 1.0 百分点	↓ 3.5 百分点
	其他区域	8.3%	↑ 0.4 百分点	↑ 3.5 百分点
租金* (元/月/平方米)	全市	429	↓ 3.5%	↓ 10.1%
	CBD	404	↓ 4.0%	↓ 11.4%
	其他区域	596	↓ 1.3%	↓ 4.0%



国贸大厦

*注：存量及有效租金基于建筑面积（平方米），包含免租期，增速为同质比较
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

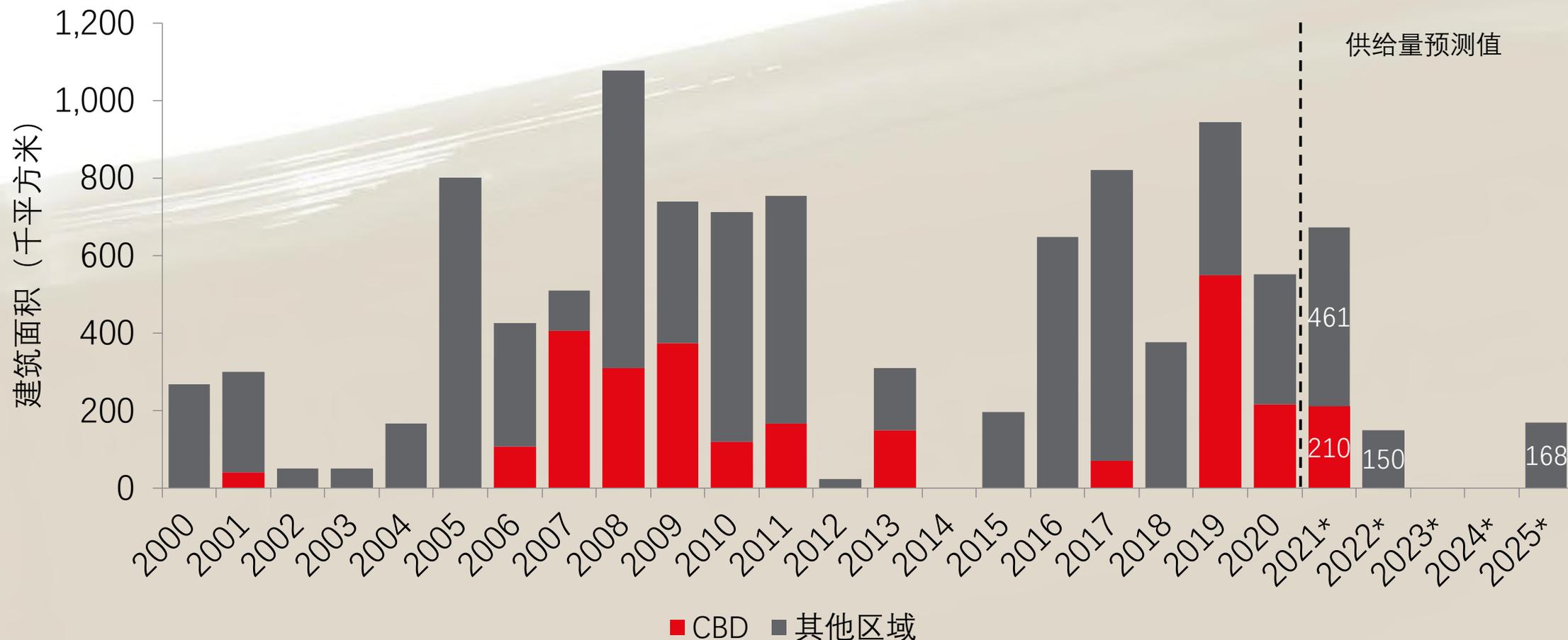
新增供给集中于CBD

部分新增项目推迟入市时间，缓解业主压力



仲量联行

甲级办公楼竣工及新增供应量



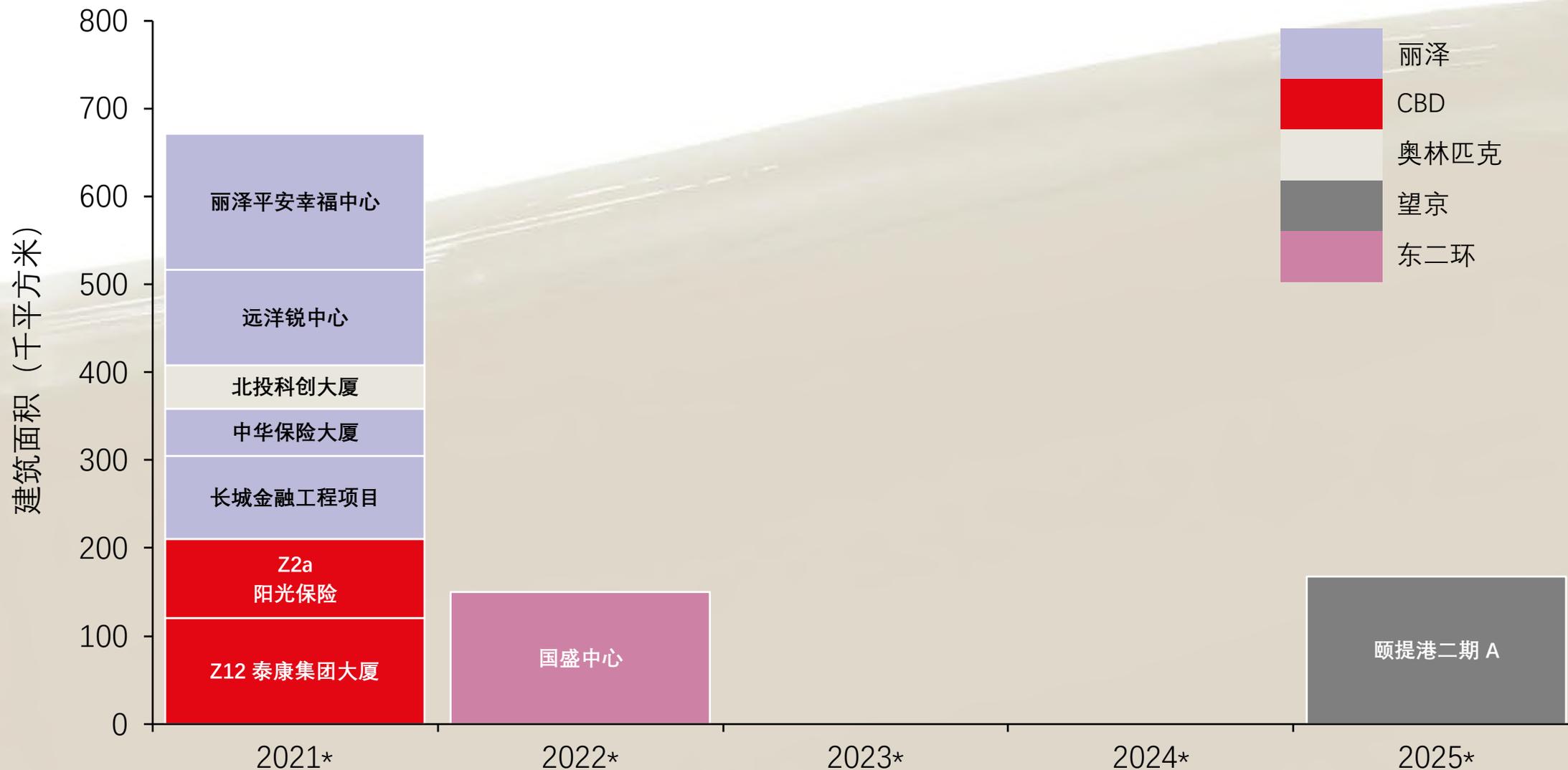
*注：从2014年第四季度开始，预测方法有所改变，预测不再利用概率加权
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

甲级办公楼未来供应重点项目

2021年大部分供给集中于丽泽区域，项目陆续完工将推动新兴区域持续发展



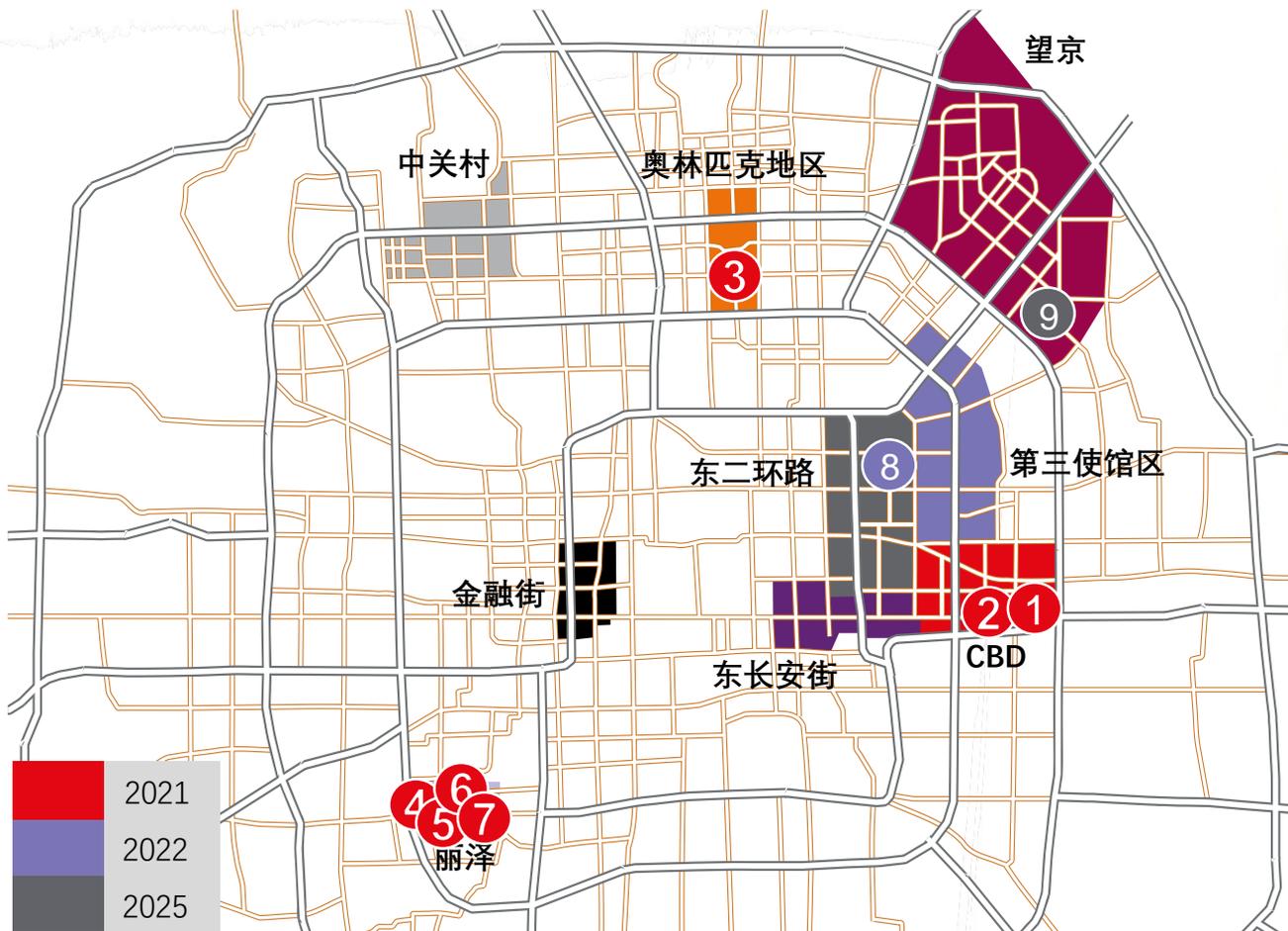
仲量聯行



*注：我们当前跟踪超过90个未来项目，本图仅显示甲级办公楼项目
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

甲级办公楼未来供应重点项目

大规模供给将在2021年底为全市带来将近70万平方米的新增供应



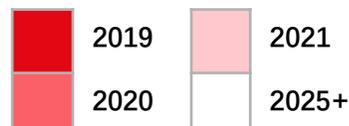
项目 编号	项目名称	计划入 市时间	建筑面积 (平方米)	自用面积 (平方米)
1	Z12 泰康集团大厦	2021	120,000	96,000
2	Z2a 阳光保险	2021	90,000	70,000
3	北投科创大厦	2021	49,400	-
4	长城金融工程项目	2021	95,000	47,000
5	中华保险大厦	2021	54,000	54,000
6	平安丽泽幸福中心	2021	155,000	-
7	远洋锐中心	2021	108,000	-
8	国盛中心	2022	150,000	-
9	颐提港二期 A	2025	168,000	-

未来重点区域: CBD核心区

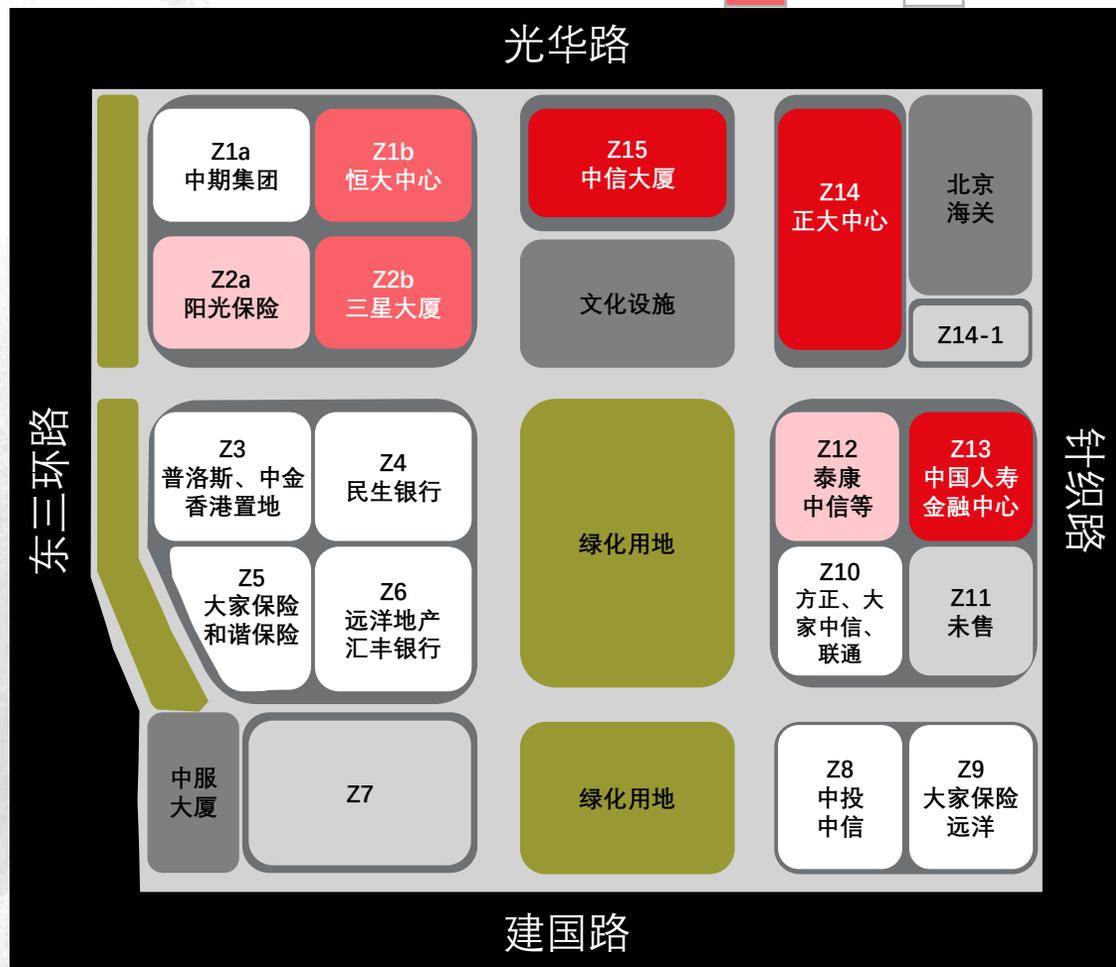


仲量聯行

中信大厦已于2019年完工入市，项目高达528米，成为北京新地标



预计竣工日期



地块名称	项目名称	计划入市时间	建筑面积 (平方米)*	自用面积 (平方米)	预租进度 (含自用)
Z13	中国人寿金融中心	2019-已入市	120,000	3,061	53%
Z14	正大中心	2019-已入市	180,000	18,000	50%
Z15	中信大厦	2019-已入市	350,000	263,000	75%
Z2b	三星大厦	2020-已入市	100,000	10,000	40%
Z1b	恒大中心	2020-已入市	116,702	43,218	37%
Z12	泰康集团大厦	2021	120,000	96,000	80%
Z2a	阳光保险	2021	90,000	70,000	78%
Z1a	中期集团	2025+	45,621	-	-
Z3	普洛斯、中金、香港置地	2025+	123,750	-	-
Z4	民生银行	2025+	67,320	-	-
Z5	大家保险、和谐保险	2025+	91,242	-	-
Z6	远洋、汇丰银行	2025+	105,000	-	-
Z8	中投、中信	2025+	81,600	-	-
Z9	大家保险、远洋	2025+	57,600	-	-
Z10	方正、大家保险、中信、联通	2025+	65,000	-	-
Z7	未售	-	-	-	-
Z11	未售	-	-	-	-
Z14-1	核心区临时变电站	-	-	-	-

*: 2025年后完工项目的建筑面积基于项目可获得的基本参数信息，未来仍有变化的可能性
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

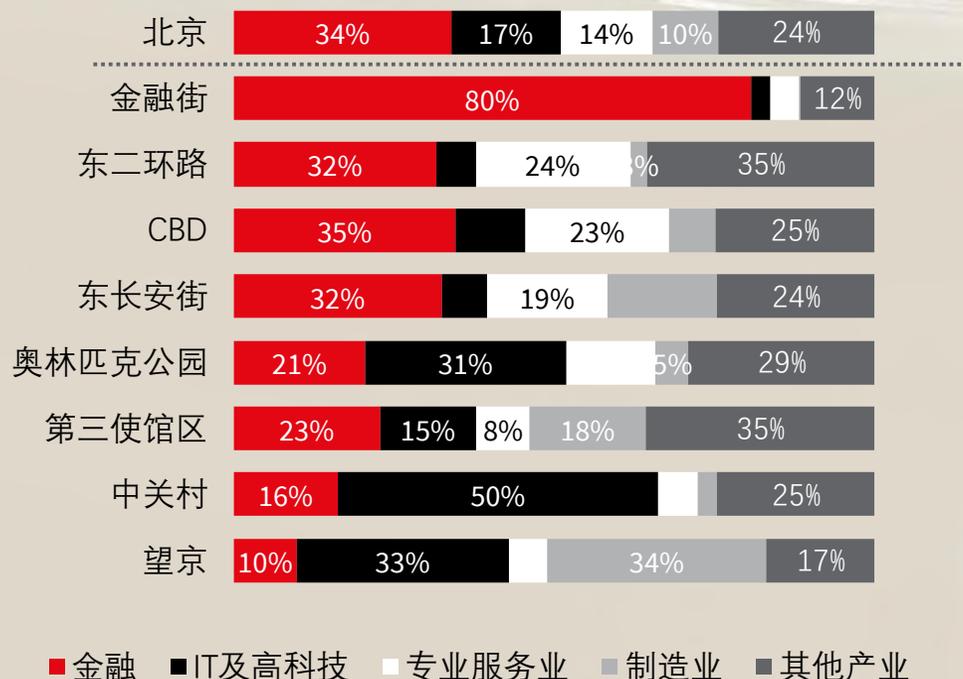
内资企业在全市租户结构中占据主导地位

内资租户占比同比增长3个百分点，金融行业仍是全市租户结构的重要组成部分

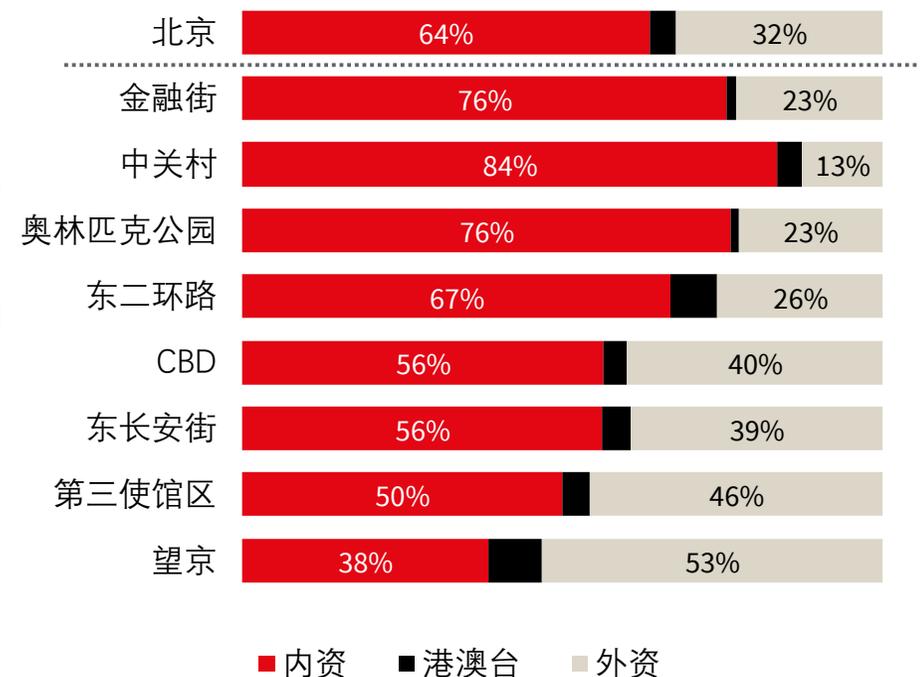


仲量聯行

北京甲级办公楼租户产业分布 (基于租赁面积) *



北京甲级办公楼租户归属地分类 (基于租赁面积) *



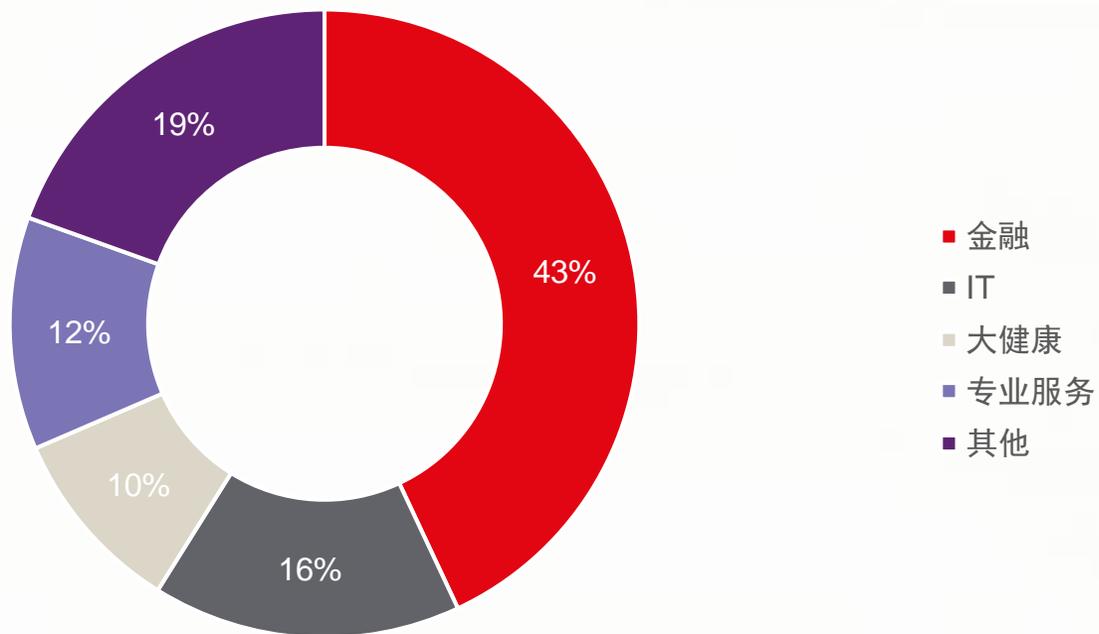
*注：自用面积未计入

来源：仲量联行，房地产资讯服务，2019年

2020年第四季度北京行业需求分析

本季度搬迁和升级成为市场主流需求来源

行业需求分析



- 2020年第四季度，新租成交面积为**71,500**平方米（三季度录得41,000平方米）；有利的市场环境使得市场整体租赁活跃度小幅回升。
- 本季度新租成交中，**65%**的新租成交由内资企业录得，外资仅占**35%**。拥有国企背景的内资企业将继续成为市场需求的中流砥柱。
- 在持续的利好政策的扶持下，金融和IT行业仍为当前租赁市场的主要需求来源。

注：需求强度统计基于本季度新租成交，续租不包含在内。

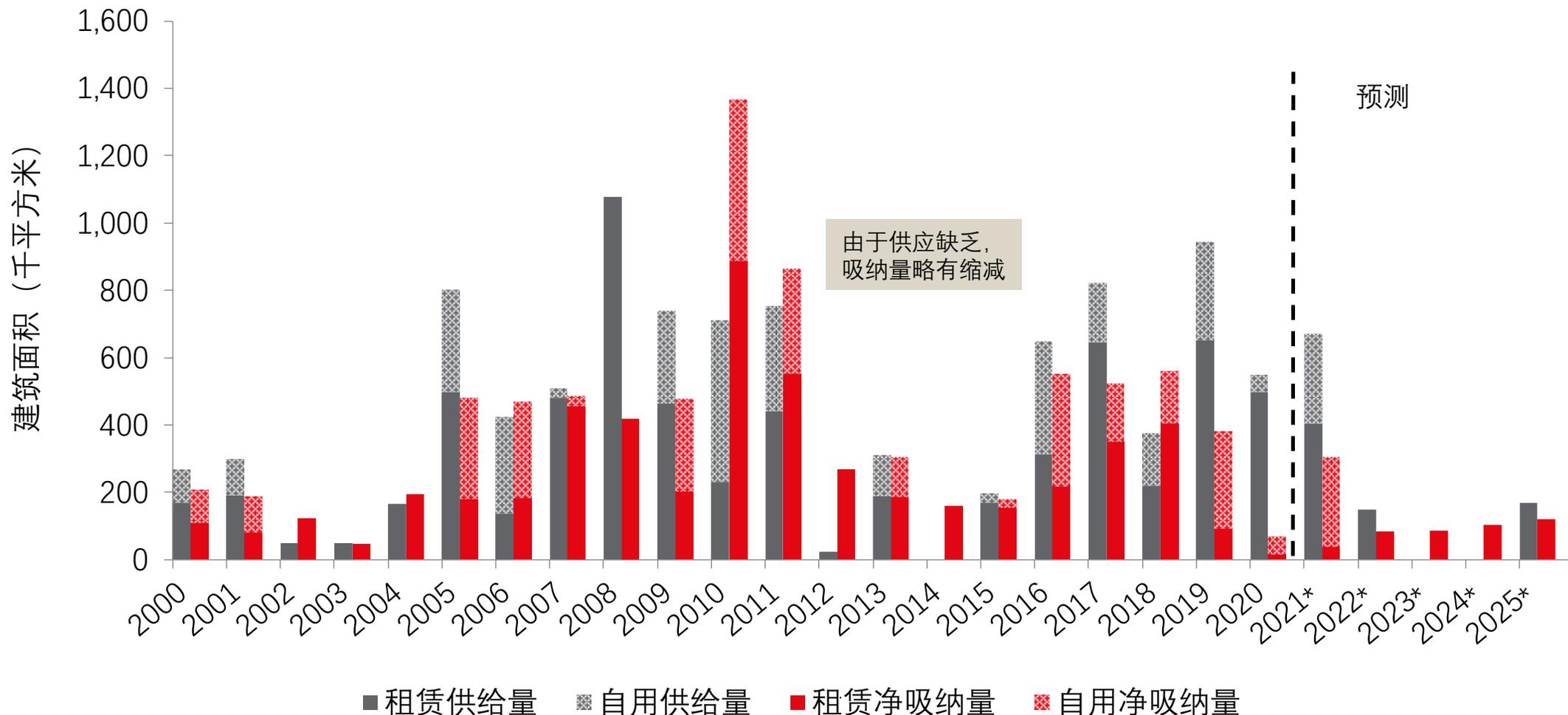
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

全市供给与需求量

活跃的搬迁需求推动本季度净吸纳量小幅回升



仲量联行



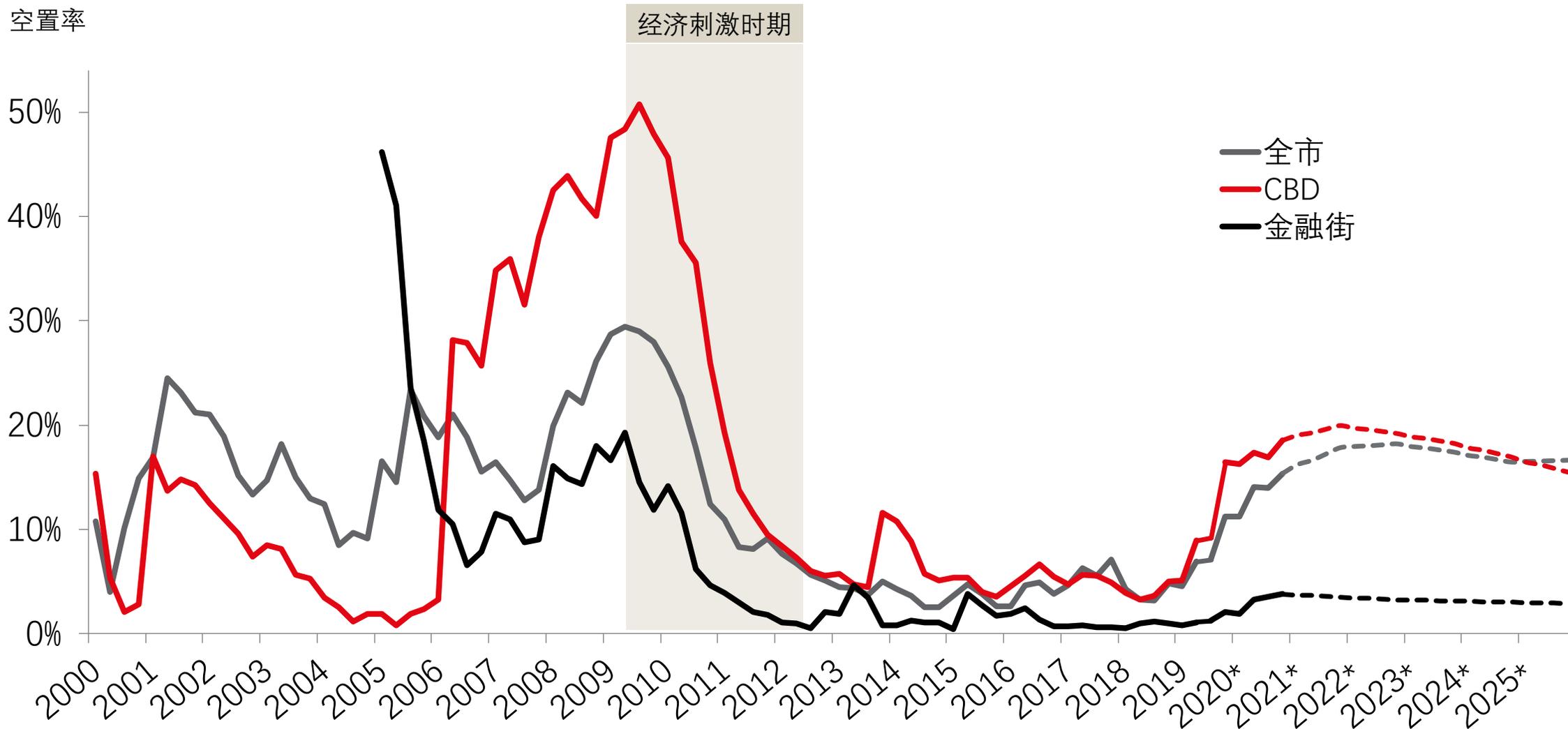
*注：从2014年第四季度开始，预测方法有所改变，预测不再利用概率加权
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

CBD区域及全市空置率展望

空置率将在供给高峰之后逐渐回落



仲量聯行



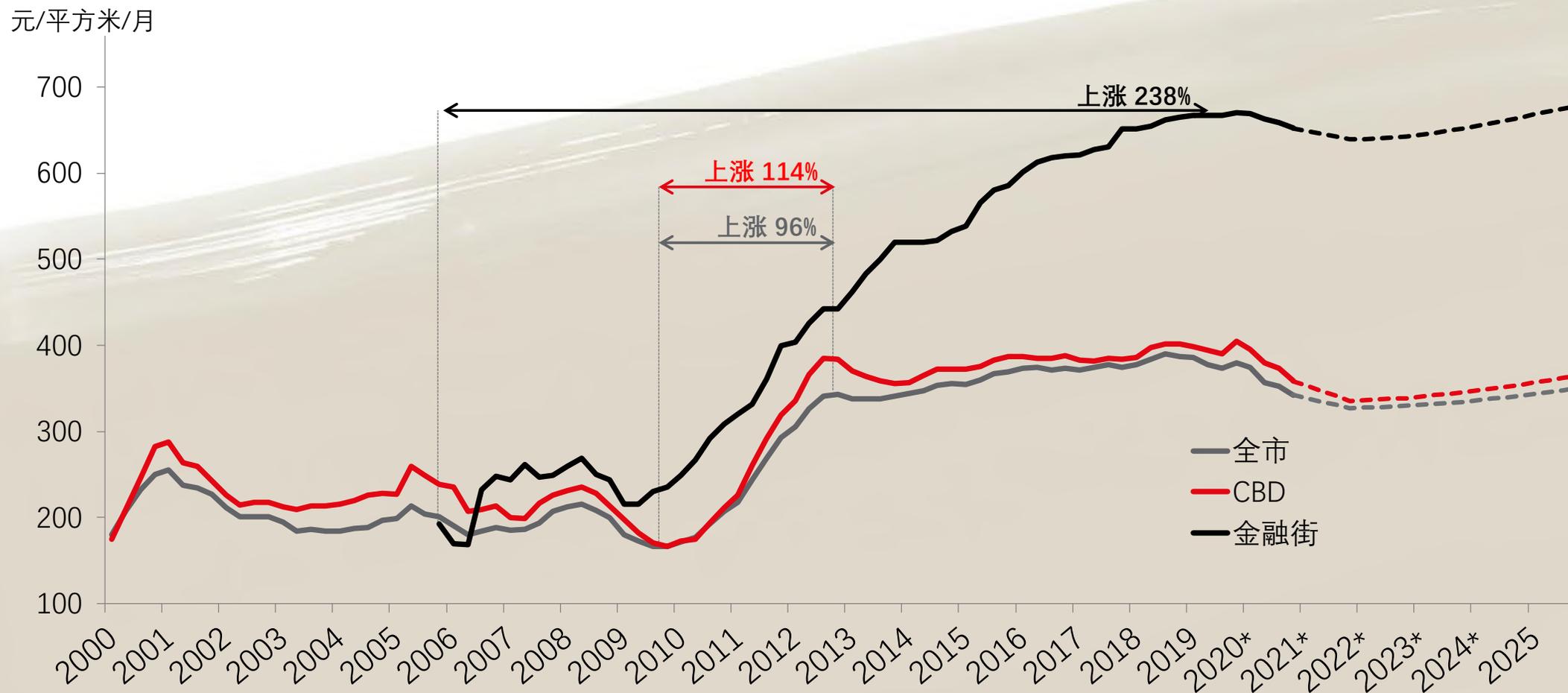
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020第四季度

全市及CBD租金展望

CBD区域与金融街区域租金差距预计将继续扩大



仲量聯行



*注：有效租金基于建筑面积，包含免租期

来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

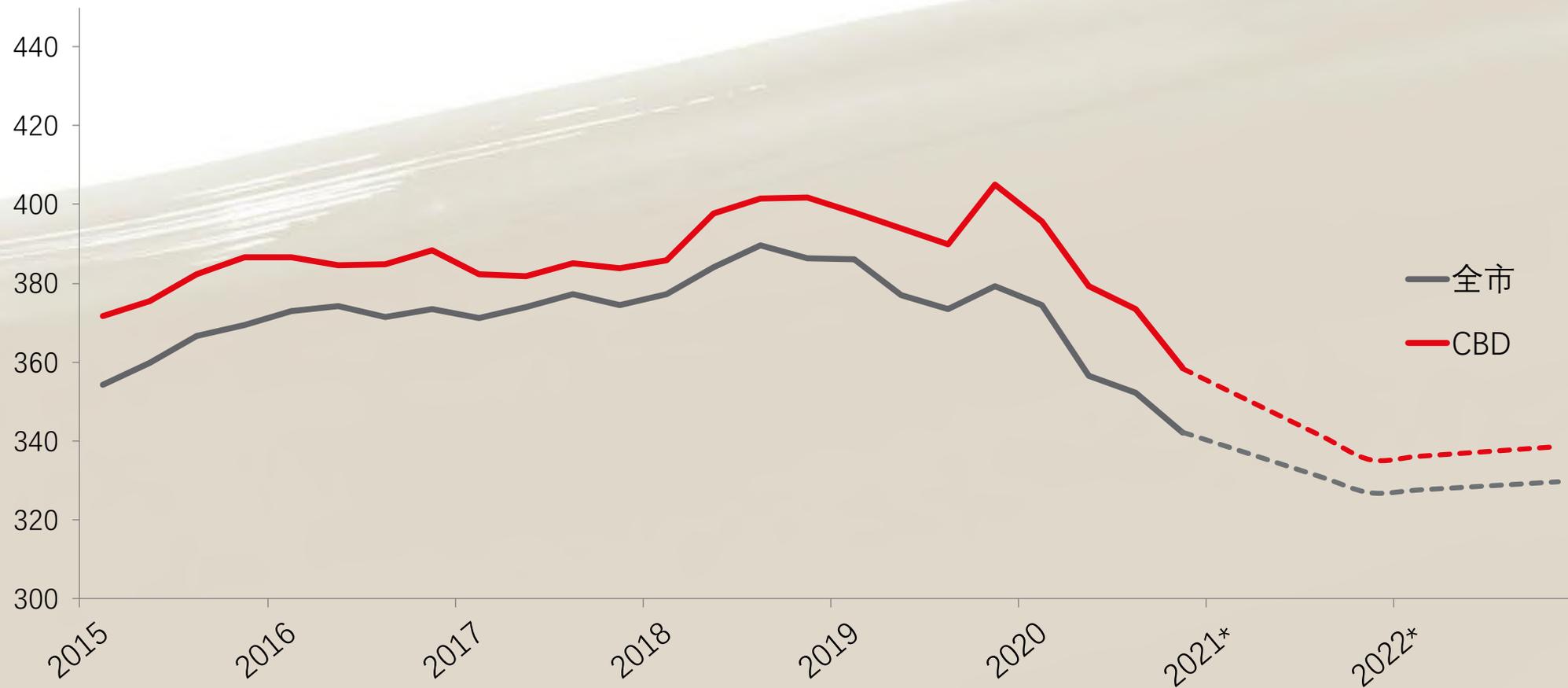
短期内市场租金面临下行压力

短期内市场压力存续，租金将在2022年后触底反弹



仲量聯行

元/平方米/月



*注：有效租金基于建筑面积，包含免租期

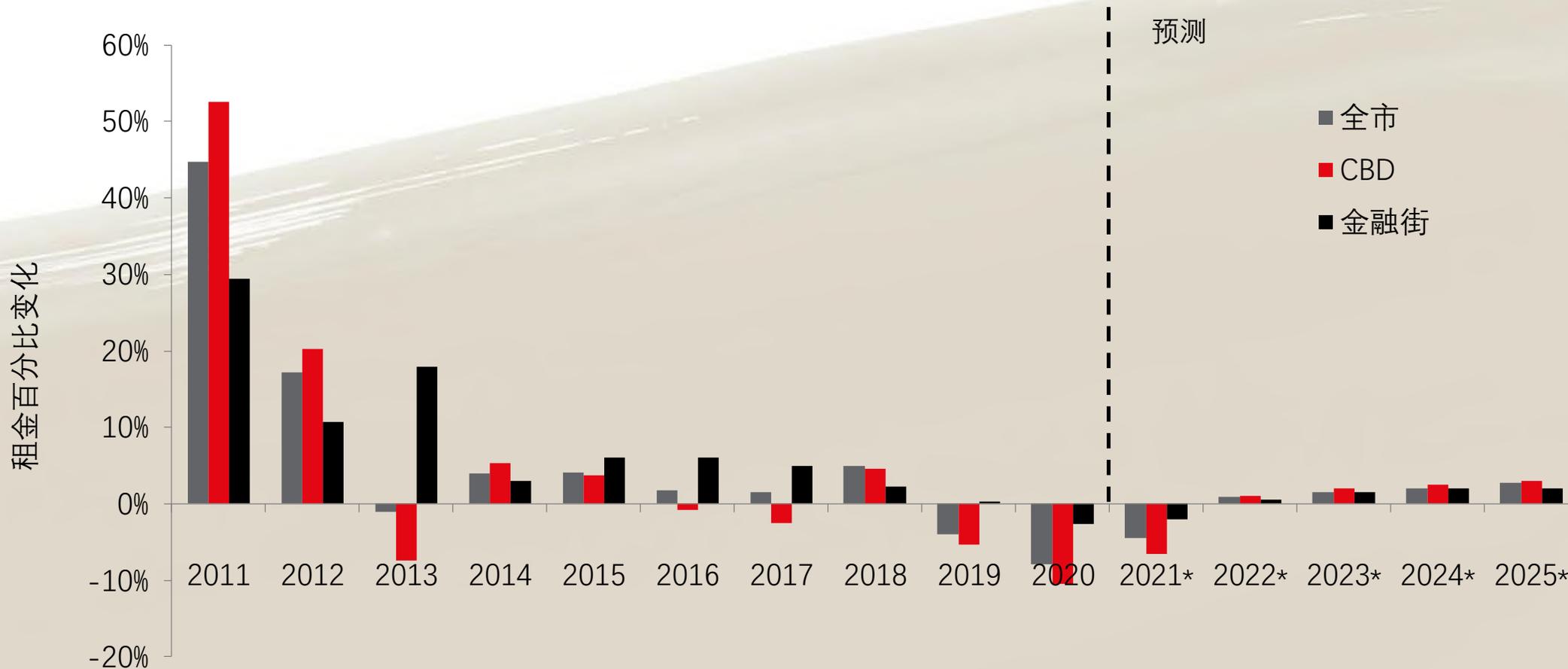
来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

租金变化趋势

受经济环境影响，金融街业主也未能免于市场压力，做出租金调整



仲量聯行



*注：租金变化为同质比较

来源：仲量联行，房地产资讯服务，2020年第四季度

北京办公楼市场展望

新增供应

2021 ↑

2022-2025 →

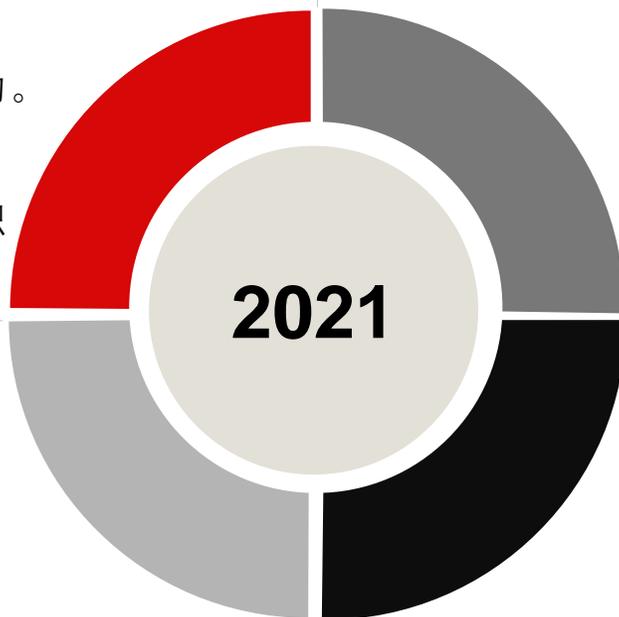
- 由于项目延期入市，2021年全市仍面临供给压力。迫使业主更加积极应对市场情况
- 2022年后，市场度过供给高峰，新增项目的面积将逐渐被市场吸纳

平均租金

2021 ↓

2022-2025 →

- 2021年市场租金继续下跌，但降幅收窄。业主情绪将继续影响整体租金走势，全市面临4.5%左右的租金跌幅
- 2022年后，随着经济环境趋于稳定，市场将逐步回暖，租金将触底反弹



空置率

↑ 2021

↓ 2022-2025

- 2021年，市场仍存在不确定性，需求强度继续受到抑制，退租及整合继续影响空置率
- 2022年后，新项目将逐渐去化，有助于缓解供给方面压力，从而推动全市空置率下调

净吸纳量

→ 2021

↑ 2022-2025

- 2021年，市场环境将继续支持优质客户进行升级搬迁，此类需求将贡献部分净吸纳量
- 租金走低、大量供应入市和政策刺激，将会为租户方提供更多机会，租赁活动缓步回暖

免责声明

这份报告仅为贵方使用，具有保密性。我们不对任何第三方承担任何责任，同时，未经我方事前的书面同意，本报告的全部或任何部分不得在任何文件、声明中发表或与第三方交流。

我们在此强调，对于未来需求、商业趋势、物业价格、租金和吸纳量的估计是对未知事物的估计，这些估计应该被认为是对未来可能发生事物的预示性的评估，而非完全确定的事实。对这些主要因素作出预测的过程包含了许多对外界因素非常敏感的变量，任何改变都可能极大地影响该报告的结果，我们在此提请贵方注意。

该报告的结论绝不代表常规意义上的物业估价。物业的市场价值受到诸多因素的影响，例如场地特性、开发项目性质、质量和条件、可比销售、市场趋势、收益、竞争、规划和设计、产权的抵押、限制和其他障碍等等。该报告并没有包括上述这些因素。

因此，我们认为该报告中的分析只是预示性的，而非一份完整的估价报告。对于贵方或任何第三方在融资、购买、出让或出租等交易中因使用该报告中的财务分析而引起的任何损失和损害，我们不承担任何责任。



JLL_China