

市场关键指标

	同比变化	未来一年趋势
17.16% 空置率	▼	▼
1,368.0 存量（万平方米）	▲	▲
¥227.22 租金（人民币/平方米/月）	▼	▼

数据来源：戴德梁行研究部

北京经济数据

2024年 四季度	2024年 三季度	未来一年 趋势
5.2% GDP增速	5.1%	—
5.1% 第三产业增速	5.1%	—
0.1% CPI增速	0.1%	▲
-10.6% 房地产开发投资增速	-4.5%	▲

数据来源：北京统计局、穆迪分析、戴德梁行研究部

市场租赁成交相对积极，空置率下行的同时市场租金继续下探

一季度，北京写字楼市场无新增供应入市，甲级写字楼市场总存量维持在1,368万平方米。在整体市场需求放缓、租金普降和竞争激烈的共识下，大多业主为了降低空置率和减少经营压力，通过采取更大的租金下调力度、给予更长免租期以及提供定制装修和更多优质商业配套等租赁条款和增值服务来加快交易的进程速度。受此影响，本季度，北京写字楼市场租金进一步下探。全市租金环比下降7.2%至每月每平方米人民币227.2元，五大核心商圈环比下降8.7%至每月每平方米人民币264.4元。租金的下调不仅满足了非甲级写字楼租户对于办公环境的升级需求，同时也吸引了有大面积办公需求的租户借此机会进行办公室的搬迁和扩租，这在一定程度上推升了甲级写字楼市场的去化能力。本季度，北京全市和五大核心商圈季度市场净吸纳量分别为15.4万和11.5万平方米，全市空置率同比下降1.1个百分点至17.2%，五大核心商圈空置率同比下降2.3个百分点为10.8%。

续租主导市场，三大传统行业成交占比超90%

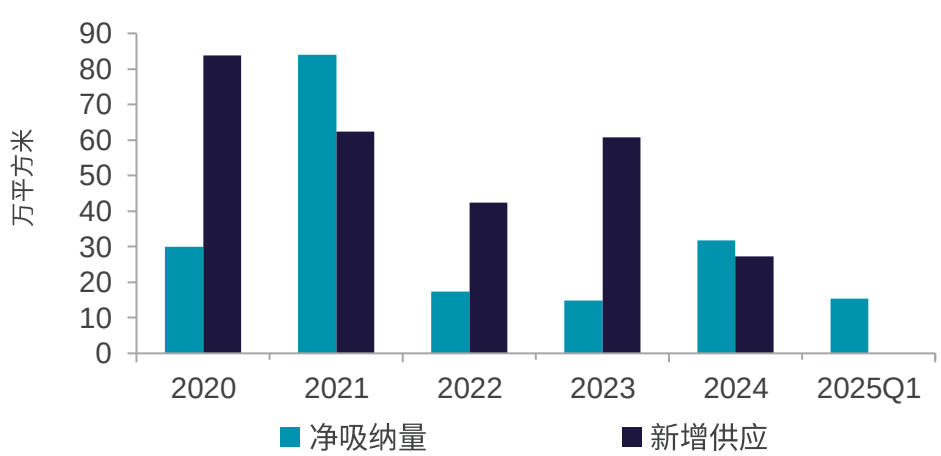
从成交类型上看，续租仍然为企业租户租赁到期后的主要选择。一季度，续租面积占季度租赁总成交面积的45.9%。而在新租和搬迁类型中，TMT、金融业和专业服务业三大传统行业分别占有所有行业总新签约面积的38.7%、41.2%和10.1%。其中，专精特新中小企业在TMT行业中表现最为亮眼；金融业中投行、证券类企业表现积极；专业服务业中律所板块则持续活跃。

2025年市场新增供应有限，政策推动高精尖产业持续发力

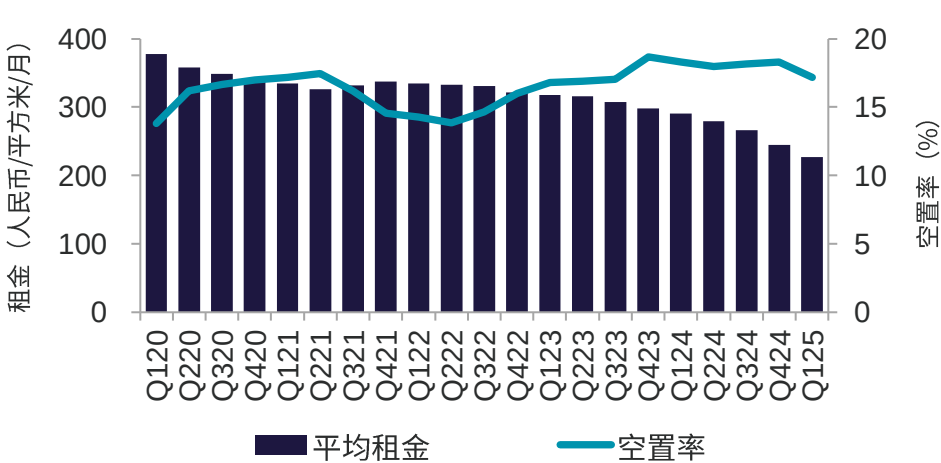
截止至2028年，北京写字楼市场新增供应将达198.3万平方米，但2025年入市项目或将不足5万平方米。未来一年，有限的新增供应叠加市场的逐步去化或将推动空置率进一步下调。而短期内降本增效和以价换量仍将继续成为租户和业主在企业运营上的主旋律，预计租金水平将继续处于下行区间。企业租户可继续抓住议价优势完成其升级搬迁的需求。

在1月份结束的北京政府工作报告中，将“着力发展壮大高精尖产业，努力打造新质生产力的重要发动机”列为重点任务之一。指出将重点培育人形机器人、商业航天、生物制造、新材料、未来能源等20个未来产业，未来相关企业将成为北京写字楼租赁市场的主要租户来源。

全市甲级写字楼需求/供应



全市甲级写字楼租金&空置率



市场关键指标

区域	存量 (平方米)	空置面积 (平方米)	空置率	截至2028年未来供应 (平方米)	甲级写字楼平均租金		
					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	3,217,236	392,342	12.19%	1,004,000	¥257.06	US\$3.29	€ 3.04
金融街	1,637,800	79,471	4.85%	57,800	¥364.95	US\$4.68	€ 4.31
燕莎	1,014,410	181,500	17.89%		¥209.39	US\$2.68	€ 2.47
东二环	1,516,110	172,688	11.39%		¥228.36	US\$2.93	€ 2.70
中关村	1,301,972	113,207	8.70%		¥280.25	US\$3.59	€ 3.31
望京-酒仙桥	922,342	213,836	23.18%	387,000	¥173.57	US\$2.22	€ 2.05
亚奥	1,169,884	230,674	19.72%	33,000	¥239.36	US\$3.07	€ 2.83
亦庄开发区	614,648	125,448	20.41%	0	¥84.75	US\$1.09	€ 1.00
丽泽金融商务区	1,255,676	372,934	29.70%	156,500	¥162.36	US\$2.08	€ 1.92
其他*	573,953	166,843	29.07%	0	¥215.53	US\$2.76	€ 2.55
北京核心商圈总体	8,687,528	939,208	10.81%	1,061,800	¥264.36	US\$3.39	€ 3.12
北京新兴商圈总体	4,992,389	1,408,083	28.20%	921,500	¥173.34	US\$2.22	€ 2.05
北京全市	13,679,917	2,347,291	17.16%	1,983,300	¥227.22	US\$2.91	€ 2.69

*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美元 = 7.248109 人民币 = 0.92195437 欧元（截至2025年3月14日）

主要租赁成交 2025年第一季度

写字楼	商圈	租户	面积（平方米）	租赁类型
中海广场	中央商务区	华通凯度洞察（北京）信息咨询有限公司	2,096	搬迁
环球贸易中心	亚奥	中国中金财富证券有限公司 北京北三环东路证券营业部	1,955	续租

主要在建项目

写字楼	商圈	开发商	面积（平方米）	预计交付年份
远洋星帆广场.安贞	亚奥	远洋资本	33,000	2025年第二季度
北京太古坊 T1-T4	望京-酒仙桥	中国人寿+太古地产	160,000	2026年第三季度
兆泰金融中心	金融街	兆泰集团	57,800	2026年第三季度

魏东
董事
北区研究部主管
北京市朝阳区光华路1号北京嘉里中心南楼4层
sabrina.d.wei@cushwake.com

关于戴德梁行
戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的房地产解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有52,000名专业员工。在大中华区，23家分公司合力引领市场发展。2024年公司全球营业收入达94亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。戴德梁行致力于“戴领无限超越”，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的官方微信（戴德梁行）。

©2025 戴德梁行。版权所有。本报告中所包含的信息从多个被认为是可靠的来源收集，包括由戴德梁行委托完成的报告。本报告仅供信息参考之用，其中可能包含错误或遗漏；本报告不对其准确性作出任何保证或声明。

本报告中的任何内容均不得被视为CWK证券未来表现的指标。
您不应基于此处的观点，购买或出售CWK或任何其他公司的证券。CWK对于基于本报告所包含的信息所购买或出售的证券，概不负责。您在浏览本报告时，即放弃因报告中信息的准确性、完整性、充分性或您使用报告中包含的信息而对CWK以及CWK的关联公司、高级职员、董事、雇员、代理人、顾问和代表提出任何索赔。