

北京甲级写字楼市场 季度报告



2025年 第四季度

本报告重点关注北京甲级写字楼市场, 包括供应和需求、租金、空置率以及写字楼投资市场等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



市场概览

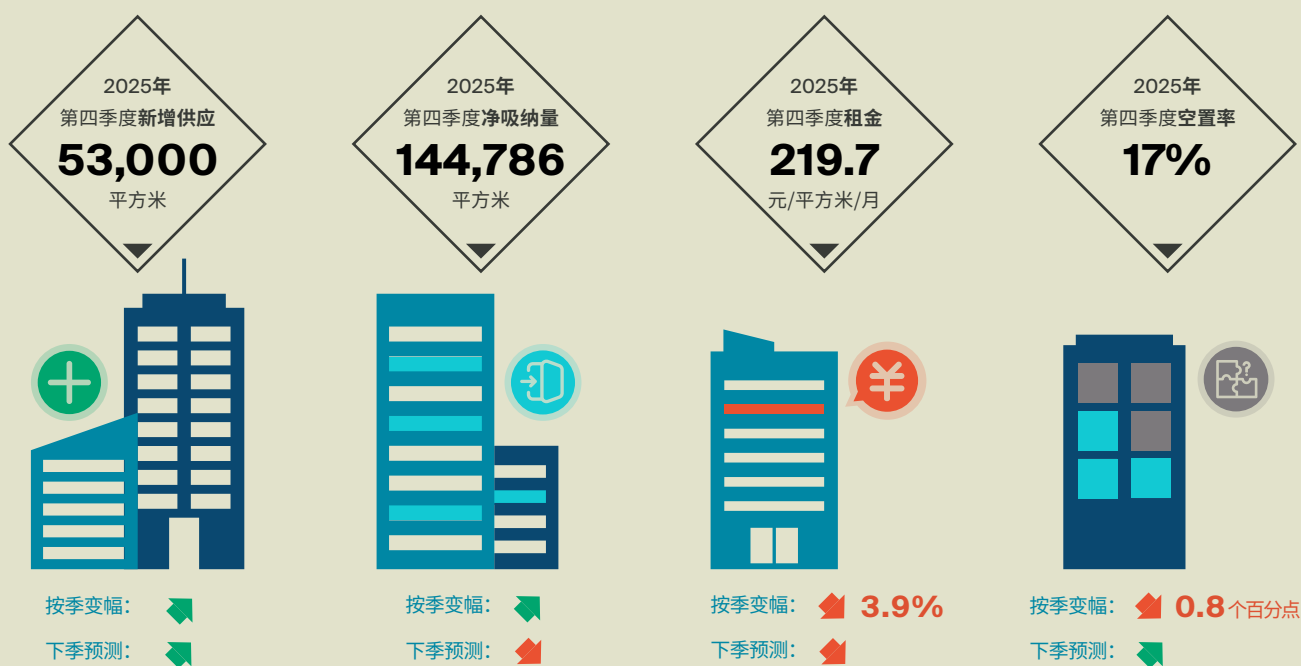
以价换量促空置微降

2025年第四季度，北京甲级写字楼全市平均有效净租金为每月每平方米人民币219.7元，环比下降3.9%，同比下降12.7%；平均空置率为17.0%，环比下降0.8个百分点，同比下降1.43个百分点，整体呈现租金下行、空置率小幅改善的态势。市场延续存量优化主线，新增供应有限，需求分化、多数子市场承压。仅亦庄凭借产业导入带来的需求增量实现租金逆势环比上涨2.2%至每月每平方米84.4元。由于中关村、丽泽等依托产业集聚的子市场空置率环比降幅显著，韧性凸显，市场整体空置率回落至17.0%；而亚奥等子市场空置率虽然环比降幅趋缓，但同比仍然上升，供需压力延续。

“十五五”规划(2026-2030年)明确科技创新引领高质量发展导向，叠加2025年底中央经济工作会议部署的积极财政政策和适度宽松货币政策，这为北京甲级写字楼市场带来长期发展支撑，但短期仍需直面集中供应带来的竞争压力。2026年北京甲级写字楼市场将迎来75.7万平方米的集中供应，且新供主要都位于CBD区域(如Z5大家未来中心、Z6维晟中心等项目)。高品质办公载体入市将加剧市场竞争，东部子市场租金短期承压。鉴于刺激政策具体举措尚未出台，未来一年北京写字楼市场走势难言明朗，空置率预计同比升至20.5%左右，租金亦将同比下跌约9%。

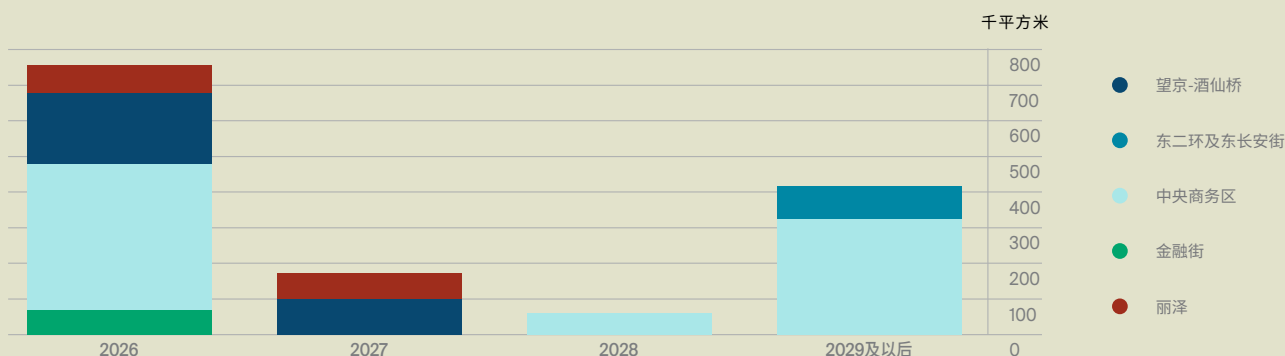
长期来看，“十五五”绿色低碳、智慧高效理念与中央经济工作会议的高质量发展要求，推动绿色化、智能化、灵活化成为办公物业核心价值支点，ESG认证水平与产业适配能力的差异将持续拉大项目价值差距，契合央国企合规升级与科技企业扩张需求。未来市场将加速从增量规模竞争转向存量价值重构，符合政策导向、具备产业与品质优势的项目将在分化格局中站稳脚跟，为“十五五”时期市场健康发展提供支撑。

图一：北京甲级写字楼市场参考指标^[1]



资料来源：莱坊研究部
[1] 租金为平均净有效租金

图二：2026-2029年及以后各区域新增写字楼面积



资料来源：莱坊研究部

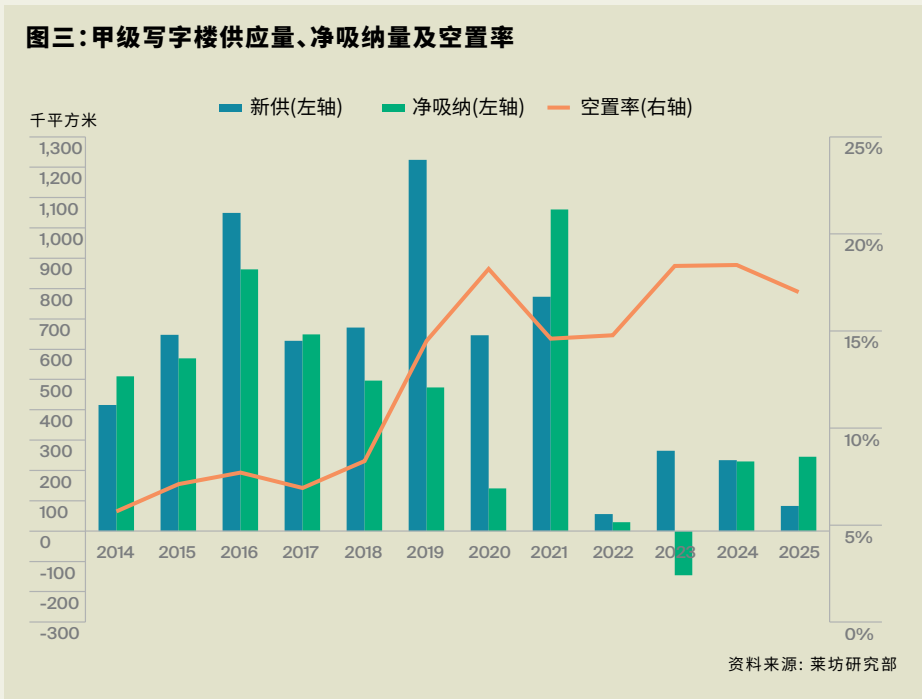
供应和需求

科技行业持续领跑

2025年全年北京甲级写字楼新增供应面积83,000平方米,较2024年大幅减少71%。截至年底,全市甲级写字楼总存量达12,652,483平方米。裕阜商务中心作为本季度海淀区唯一入市新项目,为市场带来53,000平方米的新供面积。整体而言,2025年北京甲级写字楼新增供应有限。

2025年全年北京甲级写字楼市场需求呈现“区域集中、行业稳固、内资主导”的特征。中央商务区为成交最活跃子市场,占比稳定在30%-37%之间,金融街、燕莎、中关村等子市场逐步形成第二梯队,全年占比抬升至9%-12%。行业维度上TMT、金融、专业服务构成稳定的需求“铁三角”,三者合计占比全年超70%。其中科技行业持续领跑,金融与专业服务需求保持平稳。租户属性方面内资企业主导地位不断强化,且在搬迁、新租等业务中占据绝对多数,外资需求占比持续收缩。2025年北京甲级写字楼全年净吸纳量达24.49万平方米,较2024年的22.95万平方米实现增长,显示市场需求规模较上年有所扩大。

当前多个子市场需求复苏节奏加快,成为拉动整体市场回暖的关键力量。金融街作为金融机构集聚核心,需求保持稳定增长;中国进出口银行在凯晨世贸中心



扩租17,000平方米,用于提升总部办公布局;厦门国际银行也在泰康国际大厦新租10,800平方米,进一步巩固区域金融业态集聚效应。中央商务区同样成交活跃,国泰海通证券在金益大厦完成15,000平方米的整合布局;佳能(中国)有限公司则在中国人寿金融中心续租13,800平方米。中

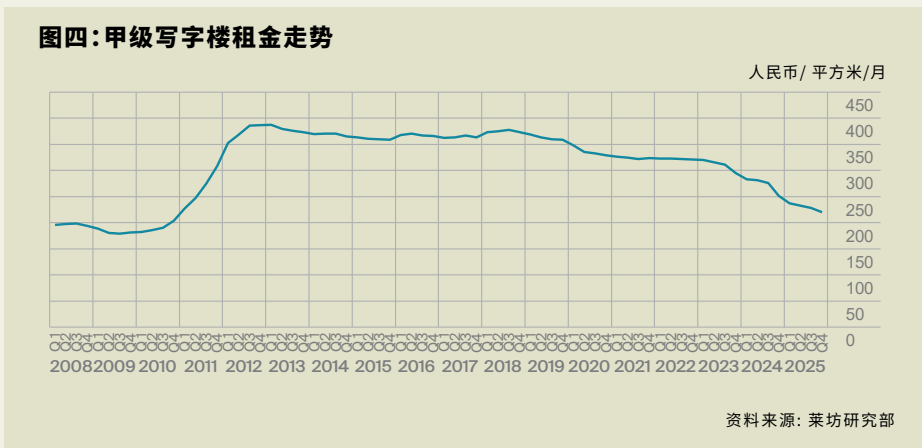
关村子市场中,字节跳动在鼎好大厦完成约10,000平方米新租。这些子市场的活跃需求,既反映出金融、企业服务类企业对办公品质升级与区位优势优化的诉求,也体现出企业为增强核心竞争力,对优质办公资源的持续布局。

租金走势

租金下行压力犹存

北京甲级写字楼市场整体租金水平仍处于下行周期,全市平均租金降至每月每平方米人民币219.7元,环比下降3.9%,同比下降12.7%。业主为应对市场竞争、留住租户并吸引新增需求,仍普遍以调低租金为主,同时搭配延长免租期、定制化装修等激励方案,以价换量态势未完全扭转。

燕莎受周边区域需求分流、企业办公面积收缩影响,租金下跌,尽管空置率环比略有回落但仍处于相对高位,物业升级乏力进一步削弱其吸引力。CBD租金下行但需求稳定支撑去化,2026年供应高峰将加剧后续压力。东二环因楼宇老旧、



企业外迁,供需失衡加剧,租金调整滞后。金融街租金保持高位,但国央企迁回自持写字楼带来去化压力。中关村子市场租金波动最小,2025年四季度环比降幅仅2.5%,明显小于全市平均水平,显示出较强的抗跌性。主要原因是科技企业持续扩张,带动了该区域的办公需求。亚奥受望京分流影响,租金处于长期下行趋势中,部分企业完成续租,且一些科技企业的搬迁及新租需求,填补了部分空置,暂时减缓了租金下行速度;望京-酒仙桥延续下跌趋势,随着2026年太古坊新项目的落地,该项目不仅会分流区域内的优质租户资源,还将带动板块整体的产品标准升级,最终推动子市场写字楼市场的竞争格局迎来调整。丽泽凭借完善的配套与突出的性价比持续吸引企业入驻,板块需求保持增长态势,租金虽较上季度有所下调,但跌幅趋于平稳,未出现加速下滑的情况。更值得关注的是,亦庄子市场成为全市唯一租金正增长的区域。2025年第四季度其租金环比上涨2.2%至每月每平方米人民币84.4元,同比增长1.6%。租金逆势上涨的原因主要是商业航天、新能源汽车等战略性新兴产业的落地,带动乙级转甲级的升级需求释放,叠加物业品质提升,形成逆势增长的独特态势。

表一:甲级写字楼主要租赁成交,2025年第四季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
金融街	凯晨世贸中心	中国进出口银行	17,000	扩租
金融街	金益大厦	国泰海通证券	15,000	搬迁
中央商务区	中国人寿金融中心	佳能(中国)有限公司	13,800	续租
金融街	泰康国际大厦	厦门国际银行	10,800	新租
中关村	鼎好大厦	字节跳动	约10,000	新租

资料来源:莱坊研究部
注:所有成交均有待落实

投资市场

► 买家延续国内资本主导格局

2025年第四季度,北京甲级写字楼投资市场延续国内资本主导格局,资金投向与核心区位优质商办资产的价值属性高度契合。11月4日,北京扬子江置业有限公司(扬子江药业集团全资子公司)以人民币22.54亿元的底价收购北京世茂大厦综合体项目,成交价为评估值的7折,通

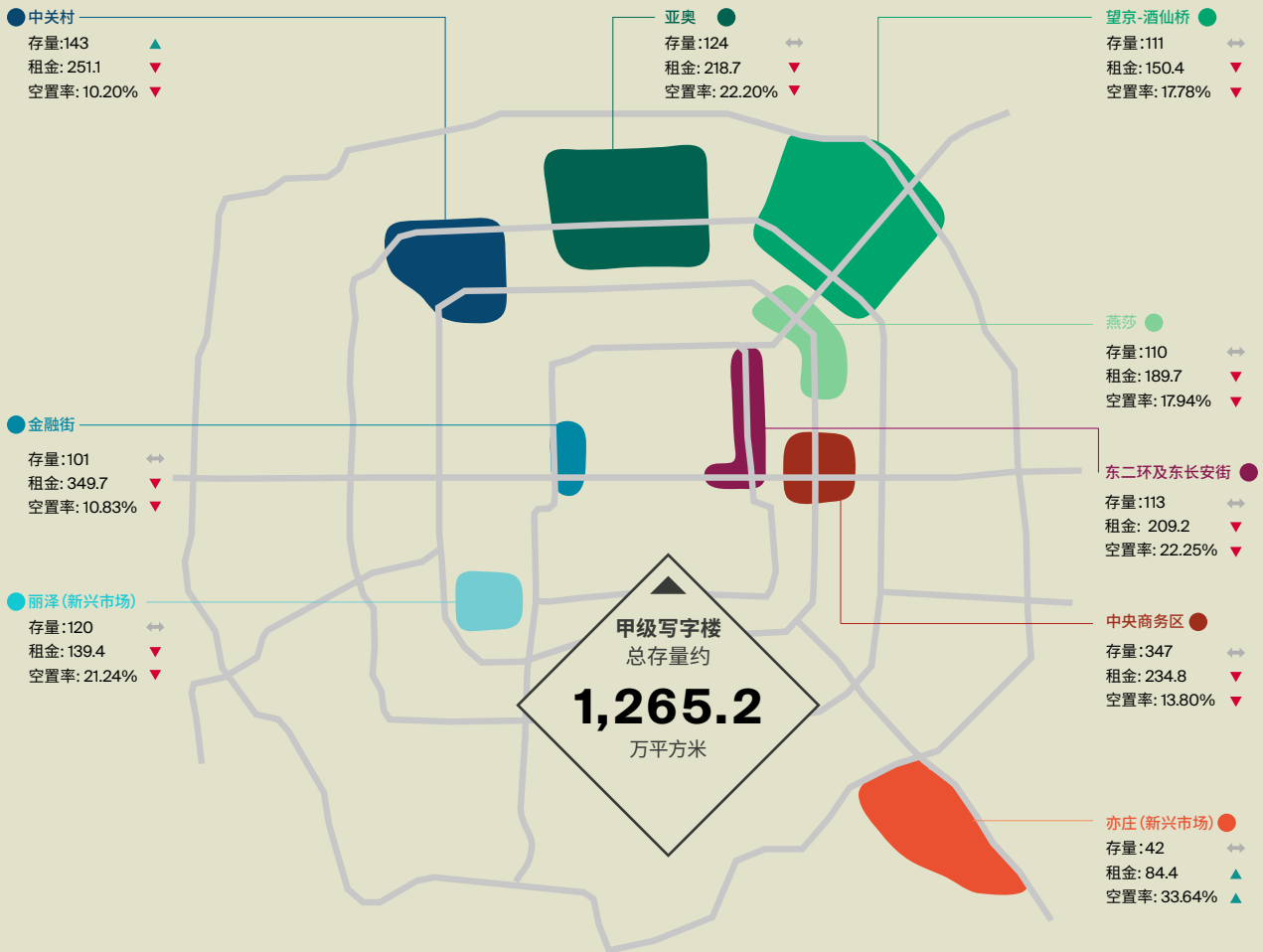
过京东司法拍卖平台成交,是近期北京商办法拍的标杆案例。该项目建筑面积约为70,174.9平方米,位于朝阳区核心地段。医药龙头企业进军核心区商办,体现了大健康企业对于核心区写字楼的需求变化和配置偏好。北京花径教育也在2025年下半年以约人民币4亿元的价格整体购置

E_ZIKOO智慧谷2号楼独栋写字楼,该项目建筑面积9,516平方米,地处中关村科学城北永丰产业基地核心位置,隶属海淀北部新产业高地。此笔交易是2025年比较典型的北京民企自用型购置案例。

北京甲级写字楼市场数据图

2025年第四季度

各主要区域甲级写字楼存量、租金和空置率



资料来源: 莱坊研究部

注: 存量的面积单位为万平方米, 租金指平均净有效租金, 租金单位为人民币/平方米/月, 空置率为平均空置率
莱坊当前所统计的写字楼存量数字, 暂未将通州区纳入统计范围

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部

北京商业物业服务部



杨悦晨
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 139 1872 3123
regina.yang@cn.knightfrank.com



王兆麒
高级董事, 大中华区研究及咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



黄蔚
董事总经理, 华北和华东区
+86 137 0103 9900
virginia.huang@cn.knightfrank.com



吴雅茜
经理, 北京研究及咨询部
+86 139 1159 9150
jasmine.wu@cn.knightfrank.com

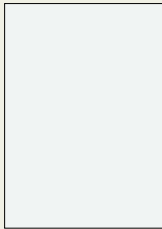


严区海
总经理, 北京商业物业服务部
+86 139 1111 1607
charles.yan@cn.knightfrank.com

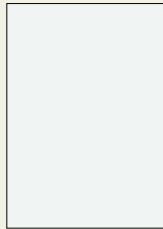
近期研究报告



北京写字楼市场报告
2025年第三季度



上海写字楼市场报告
2025年第四季度



广州写字楼市场报告
2025年第四季度



深圳写字楼市场报告
2025年第三季度



中国力量席卷全球:
绿色赋能地产先行, 掀起全球制造出海新浪潮



莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。本文件及其内容属莱坊所有, 使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予使用者, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。