

点蓝字关注，不迷路~

上半年，北京写字楼市场走势如过山车，由一季度的需求活跃变成二季度的需求疲软。

空置率上升、租金再次下降、净吸纳量大幅下降成为市场的主要特征。

由于样本不同，多家机构的统计数据有所区别。综合来看，二季度北京写字楼市场新租交易总量环比下降30%；净吸纳量自2020年第三季度以来首次出现负值；一季度刚经历过触底反弹的租金于二季度末再次录得负增长；北京全市空置率上半年累计上升至17.8%。

业内人士认为，受疫情、部分租户退租，叠加需求走弱等影响，二季度北京写字楼市场陷入低迷。预计随着疫情影响逐步消退，市场活跃度有望逐步回升。不过，下半年大量新项目的入市将继续推高整体市场空置率，租金水平仍将承压。

净吸纳量大幅下降

世邦魏理仕的数据显示，二季度内，北京优质写字楼新租交易总量环比下降30%，自2020年第三季度以来首次出现负的净吸纳量。

戴德梁行的数据显示，二季度北京全市和五大核心商圈甲级写字楼市场净吸纳量为7.4万和1.7万平方米，分别环比下降60.3%和74.5%。

仲量联行的数据也显示，第二季度北京办公楼市场净吸纳量约为4.7万平方米，相比2022年第一季度下降了三分之二。

对于市场成交下降的原因，世邦魏理仕认为，是因为二季度受新冠肺炎疫情限制，部分租户原有新租计划延后，加上年初开始的互联网行业优化、企业整合搬迁等活动的持续影响。

仲量联行进一步指出，源自大型金融企业的需求为全市租赁活动主要支柱，中小型企业在疫情环境下经营困难导致需求大幅萎缩。第二季度需求来源以内资租户的搬迁和扩张为主，外资租户大部分维持现状甚至缩减面积。

从空置率来看，据世邦魏理仕的统计，北京全市优质写字楼空置率上半年累计上升0.7个百分点至17.8%。其中，甲级写字楼更有韧性，空置率环比微降0.2个百分点，而乙级写字楼则环比上升1.1个百分点。中关村和望京等科技企业集中的子市场空置率涨幅靠前。

戴德梁行的数据显示，二季度，在无新增供应的情况下，北京整体甲级写字楼市场空置率环比下降0.4个百分点，同比下降3.6个百分点至13.9%，五大核心商圈空置率环比与上季度持平，同比下降1.0个百分点至9.0%。

第一太平戴维斯则指出，疫情的影响、部分租户退租，叠加走弱的租赁需求，使得二季度末北京全市甲级写字楼空置率达15.8%，环比上升0.5个百分点、同比下降1.5个百分点。

租金增长由正转负

市场成交下降、空置率上升使得租金有所下滑。世邦魏理仕的数据显示，二季度北京全市优质写字楼平均成交租金每月每平方米310.7元，同样比上半年累计下降0.4%。除CBD和新兴子市场保持平稳外，其它子市场受空置率抬升的影响租金均出现不同程度的下调。

戴德梁行则认为，虽然疫情的再次爆发令整体市场成交有所下滑，但北京全市和五大核心商圈甲级写字楼租金水平受影响则相对有限，各自环比下降0.6%，同比上升2.1%至每月每平方米人民币332.7元和386.0元。

第一太平戴维斯的数据也显示，二季度北京甲级写字楼平均租金为每月每平方米337.5元，环比、同比分别下降0.4%、1.1%。

回顾2022年上半年，北京甲级写字楼市场表现可谓是过山车般的上冲下俯。仲量联行指出，一季度全市需求十分活跃，租金增长在连续十二个季度的下跌后终于由负转正，市场情绪高涨，部分写字楼业主因此上调全年租金预期。然而，二季度中北京的突发疫情使得市场各方措手不及。伴随着严格的政府管控，看房、装修、协议签署等重要环节皆受到阻碍，全市甲级写字楼市场一度停滞。大部分业主通过各种方式维持住项目租金的稳定，市场上甚至观察到“阴跌”现象，即业主维持表面租金稳定，但通过提供期外免租、遗留装修等条件为租户方带来优惠。而对于小部分空置面积较大的楼宇，项目租金普遍录得5-10%的下降。二季度，全市写字楼租金比上季度下跌0.2%至328元。刚经历触底反弹的办公楼租金于二季度末再次录得负增长。

下半年市场活跃度有望回升

对于下半年的市场趋势，第一太平戴维斯认为，尽管疫情在二季度对写字楼市场产生了抑制，但市场租赁需求的基本面仍然存在，部分租户也希望计划借助当前的行情以相对较低的价格完成续租、新租或者搬迁成交。因此可以预见，下半年的写字楼市场将重启复苏、快速反弹，其活跃程度将明显优于上半年。

“下半年，部分新项目受疫情影响将延期交付，预计全市写字楼市场仅有18.1万平方米新增供应入市，且均来自新兴区域，供给侧压力适度缓解。随着疫情影响逐步消退，市场活跃度有望逐步回升，核心区域可租面积的增加将吸引租户升级或回流。”世邦魏理仕中国区顾问及交易服务办公楼部负责人张冀苏指出，近期各区陆续出台的纾困政策和稳经济发展实施方案都会助力企业信心和市场情绪的恢复。

不过，戴德梁行北区项目及企业服务部主管、副董事总经理廉峰哲则认为，下半年，北京写字楼市场将继续迎来约80万平方米的新增供应。大量新项目的入市将继续推高整体市场空置率，租金水平仍将承压。

廉峰哲表示，疫情的反复使得租户在选址时更加注重楼宇的绿色健康指标以及租约的灵活性，与此同时也会关注业主疫情下的补贴政策。相较于核心商圈，新兴商圈得益于高标准的写字楼产品、优越的激励政策、以及相对较低的市场租金也逐步成为企业租户的重要选择。未来在疫情常态化的市场下，以高科技和生物医药等行业为代表的高精尖产业更具发展性，将为北京写字楼市场提供新的机会与增长点。同时北京重点发展产业，金融机构以及律所和税务等专业服务机构也将保持活跃的租赁需求。

编辑：王昭丞

版权声明

证券时报各平台所有原创内容，未经书面授权，任何单位及个人不得转载。我社保留追究相关行为主体法律责任的权利。

转载与合作可联系证券时报小助理，微信ID：SecuritiesTimes

END