

北京甲级写字楼市场 季度报告

 Knight Frank 萊坊

2025年 第三季度

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、空置率以及写字楼市场展望等方面相关信息

knightfrank.com.cn/research



市场概览

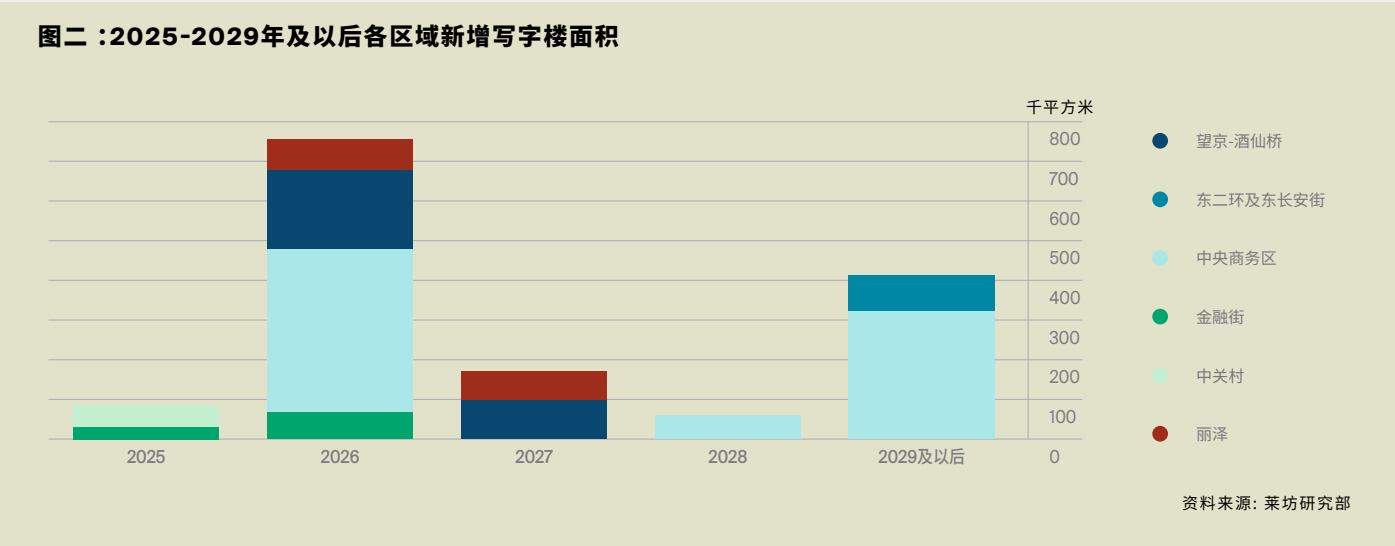
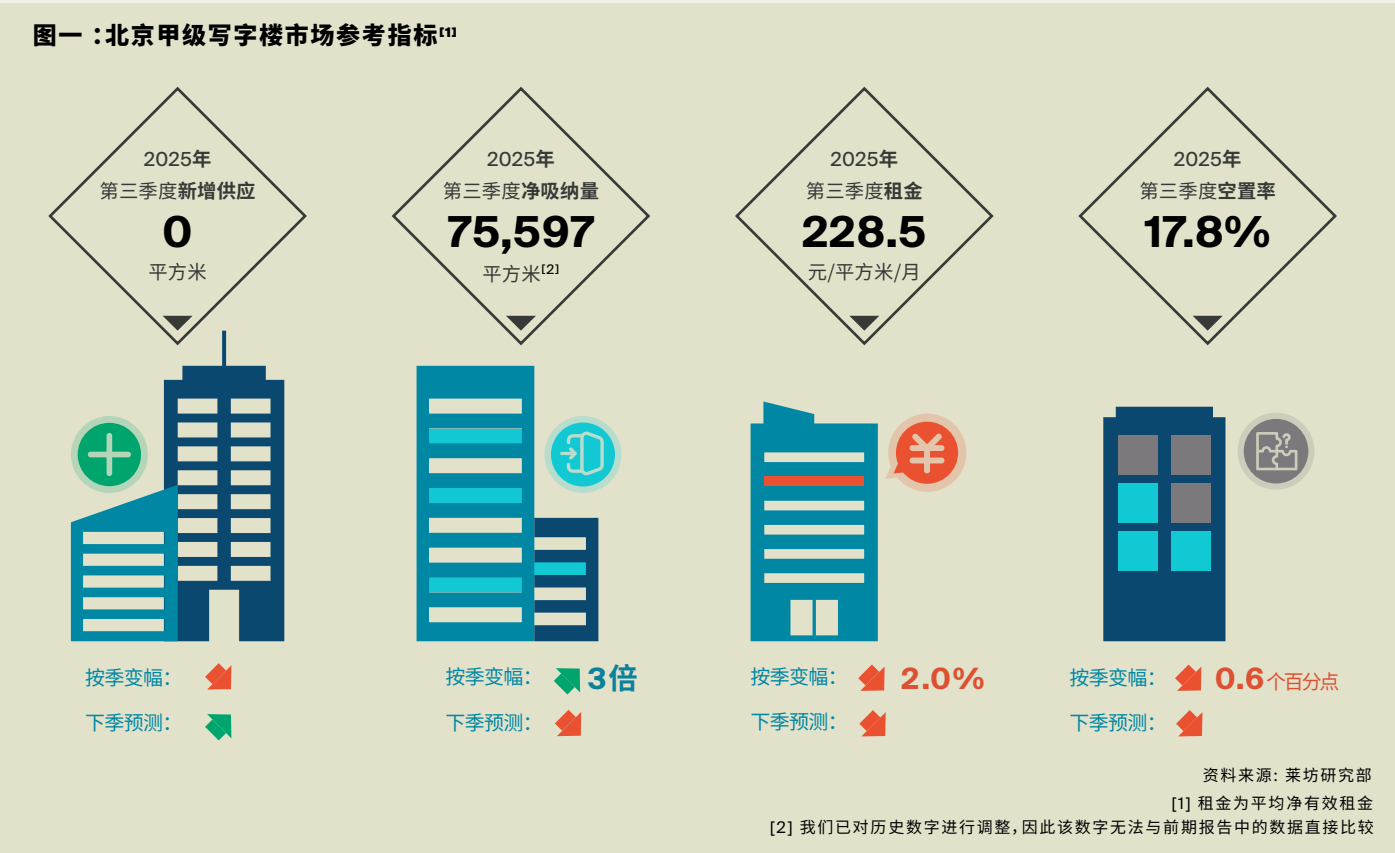
需求回暖，市场步入企稳调整期

2025年第三季度，北京甲级写字楼市场显现出筑底企稳、需求逐步恢复的态势。第三季度的平均租金为每月每平方米人民币228.5元，环比下降2.0%，降幅较上季度略有扩大，反映出业主仍倾向于采取以价换量策略以维持出租率。值得注意的是，本季度无新项目竣工交付，为存量去化提供了有利条件。在此背景下，全市平均空置率环比下降0.6个百分点至17.8%，去化压力有所缓解。与此同时，净吸纳量达到75,597平方米，连续两个季度

保持增长，表明来自TMT、金融及专业服务等行业的企业租赁需求正稳步回升，市场信心逐步增强。总体来看，在供应放缓与需求温和复苏的共同作用下，北京写字楼市场正处于供需关系再平衡的关键阶段。

2025年第三季度北京市场的租户需求呈现出三大特征：首先，从选址方向来看，核心区域优质物业成为租赁首选。租户对办公空间的选址呈现出显著的“区位-品

质”联动偏好 (fly to quality)，核心市场内完善的配套设施（如交通枢纽、商业服务、商务配套）持续吸引新增租赁需求。第二，科技、金融及高端专业服务行业的需求持续释放，不仅成为市场净吸纳量的贡献主力，亦有效对冲了部分传统制造业、低端服务业因产业升级外迁所产生的需求缺口。第三，企业的租赁决策逻辑更趋理性化与务实化，成本控制成为核心考量因素，会优先选择租金合理、配套完善及空间利用率高的办公物业。



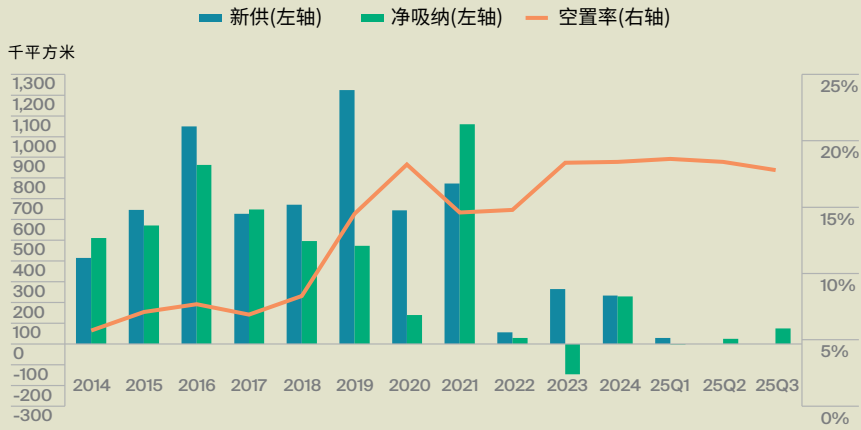
供应和需求

西部子市场的需求加快复苏

2025年第三季度，北京甲级写字楼市场无新增供应。市场正从“增量扩张”全面转向“存量优化”。未来的竞争将主要围绕现有项目的去化、运营提升和租户结构调整展开。CBD核心区的国贸大厦、嘉里中心等地标项目，正通过系统性的硬件升级与宣传获得的LEED等绿色认证，来吸引注重ESG表现的优质租户，以此应对市场的结构性转变。

当前写字楼租赁市场内不同子市场的表现差异显著，特别是西部的几个子市场，需求回暖明显。其中，亚奥，金融街及中关村板块热度持续攀升，成为近期市场焦点。头部互联网企业北京迦游网络科技有限公司大规模战略搬迁，将新总部落位于亚奥板块的城奥大厦，租赁面积达15,000平方米；中国出口信用保险在金融街子市场的丰铭国际大厦A座扩租6,670平方米。中关村子市场则以低空置率的突出表现成为市场稳定器。该区域的空间率在第三季度达到11.08%，远低于全市17.8%的平均水平，差距超6个百分点。第三季度，天府清源控股有限公司与北京极佳视界科技有限公司

图三：甲级写字楼供应量、净吸纳量及空置率



资料来源：莱坊研究部

入驻中关村清华科技园创新大厦，分别租赁了3,000与1,000平方米的办公空间，此次集中入驻，预计将进一步提升中关村板块对高新技术企业的虹吸效应。北京西边这些子市场的回暖表现不仅反映出科技、

金融类企业对办公品质升级、区位优势化的重视，更体现了其较为强劲的扩张需求，意在借助西部优质资源增强核心竞争力。

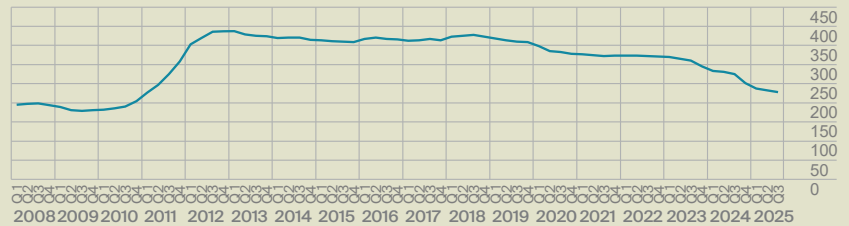
租金走势

部分子市场租金跌幅有所收窄

北京甲级写字楼市场整体租金水平仍处于下行周期，从全市表现来看，平均租金环比下降2.0%至每月每平方米人民币228.5元。究其原因，是因为业主方为了留住现有租户并吸引新需求，积极采取调低租金的策略并出台多元化激励方案来增强竞争力。目前来看“以价换量”现象仍在蔓延，但部分子市场的需求有所恢复。

值得注意的是，西部的部分子市场已经显示出租金跌幅趋缓，即将企稳的迹象。例如，亚奥板块写字楼市场的平均租金跌幅显著收窄，从上一季度近5%的下降幅度大幅放缓至本季度的1.6%。这一变化主要得益于亚奥板块活跃度的提升，尤其是一批企业为提升形象与功能，从乙级写字楼向甲级项目搬迁的升级需求持续释放，有效刺激了市场，从而带动该板块的租金下行压力减缓。中关村子市场的租金表现在第三季度也仅环比微降0.3%，比全市平均租金的环比降幅低了1.7个百分点。这一差异化表现凸显出在科技类企业持续扩张需求的支撑下，该子市场具备更强的抗跌性与运行韧性。

图四：甲级写字楼租金走势



资料来源：莱坊研究部

表一：甲级写字楼主要租赁成交，2025年第三季度

区域	项目	租户	面积(平方米)	交易类型
亚奥	城奥大厦	北京迦游网络科技有限公司	15,000	搬迁
亚奥	恒毅大厦	元点互动(北京)科技有限公司	2,700	搬迁
中关村	清华科技园创新大厦	北京极佳视界科技有限公司	1,000	搬迁
中关村	清华科技园创新大厦	天府清源控股有限公司	3,000	搬迁
金融街	丰铭国际大厦A座	中国出口信用保险	6,670	扩租

资料来源：莱坊研究部
注：所有成交均有待落实

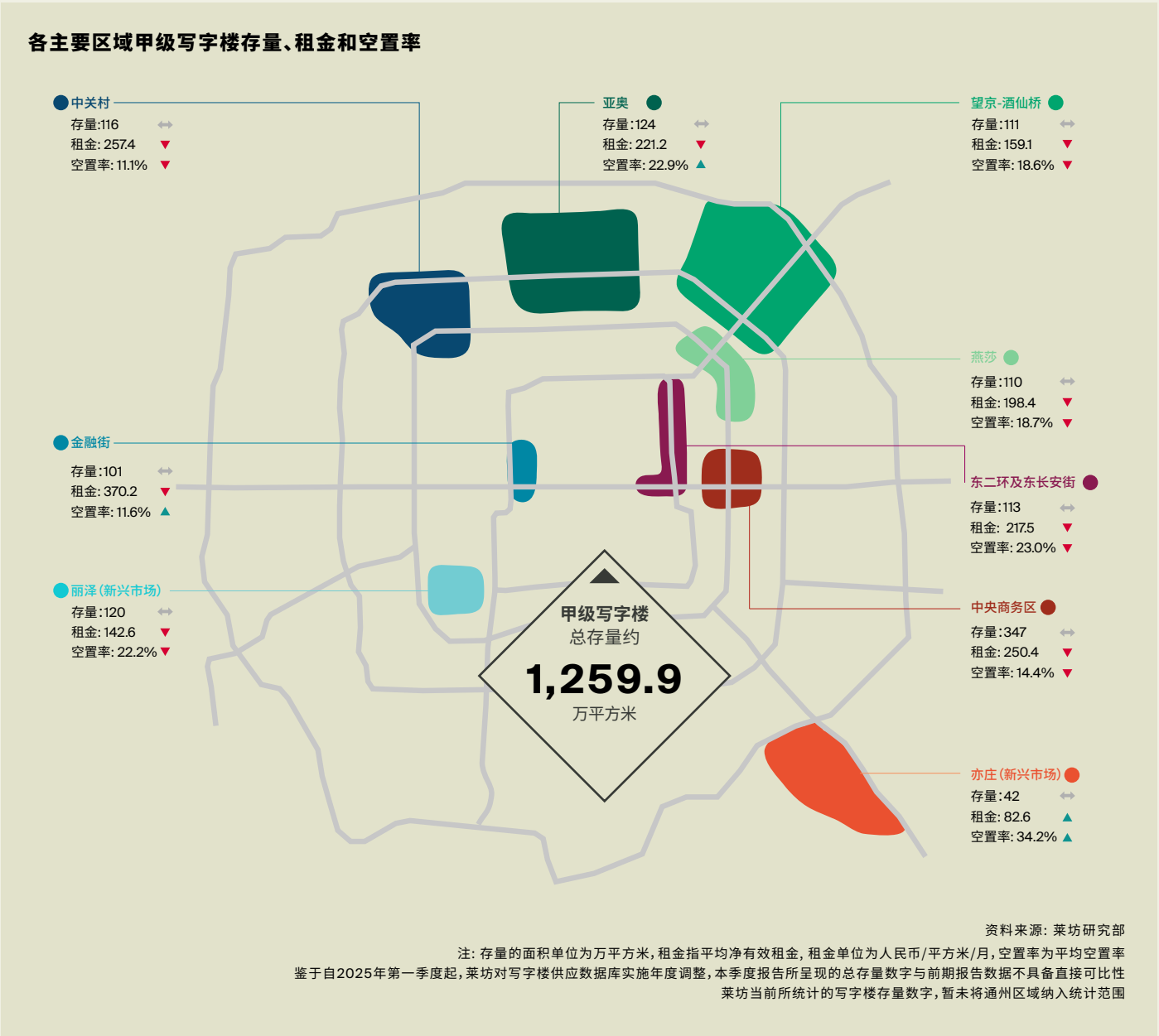
► 租户端“降本增效”需求将持续释放

展望未来，北京金融街、中央商务区（CBD）等核心商务区的租金水平预计将持续下行，办公成本的降低有助于提升区域对企业的吸引力，从而带动第三季度的空置率逐步回落，实际租赁需求稳定修复。市场净吸纳量预计将延续上升态势。业主方将通过提升运营效率、优化空间配置以及加强绿色与智能设施投入等方

式增强竞争力。租户方则将“降本增效”纳入核心租赁决策，把握租金调整窗口，锁定高性价比的办公资源。这一双向互动有望维持市场活跃度，促进供需关系渐趋平衡，并推动租金与空置率逐步趋于稳定。新供方面，预计2025年第四季度将有一个新项目竣工，即位于海淀区的裕阜商务中心，该写字楼面积约为53,000平方

米。2025年整体新增供应有限，而2026年预计将迎来供应高峰，约有75.7万平方米的新项目竣工入市。供应量的阶段性波动预计将对市场供需关系产生显著影响，尤其在2026年新增集中入市期间，届时部分子市场的空置率可能面临上升。

北京甲级写字楼市场数据图
2025年第三季度



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



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

北京商业物业服务部



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年第二季度



上海写字楼市场报告
2025年第二季度



广州写字楼市场报告
2025年第二季度



深圳写字楼市场报告
2025年第二季度



ESG的重要性:
租户指南



房地产行业的
ESG量化