

# 市场简报 销售及投资

2018年4月



图片：宜必思北京三元桥酒店，三元桥

## 概述

由于国家正在加速发展住宅租赁市场，吸引机构投资者通过收购优质的服务式公寓项目来进入长租公寓市场。

■ 2018年一季度，由于受商办类项目的严格限购政策影响，北京一手散售写字楼及商铺的成交面积分别为8.9万及4.6万平方米，环比分别下降10%及77%。

■ 第一季度，北京大宗投资市场共有10宗项目成交，总成交金额达人民币52.88亿元。

■ 2018年一季度，甲级写字楼资本价值为每平方米79,600元，环比上升3.4%。鉴于甲级写字楼平均租金基本保持稳定，本季度毛收益率小幅下降0.04个百分点至5.23%。

■ 一季度，土地市场共计成交24宗土地，总成交金额达人民币573亿元，环比下降39.6%，其中住宅类及混合类用地成交18宗，商业用地成交2宗。

“2018年一季度北京投资市场表现平稳，整栋物业交易多集中在服务式公寓、酒店、零售商铺等资产。北京楼市最严调控实施已达一年，商办散售成交大幅缩减，预计未来在调控影响下，成交很难出现反弹。” 熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

### → 市场概述

作为传统的销售淡季，2018年一季度北京一手散售写字楼及商铺的市场成交均较为平淡。本季度一手散售写字楼新增供应2.9万平方米，环比下降86.3%；成交面积8.9万平方米，环比下降10.1%；总成交金额人民币29.54亿元，环比上升40.4%。

一手散售商铺新增供应1.95万平方米，环比下降85.4%；成交面积为4.63万平方米，环比下降77.2%。总成交金额达人民币18.7亿元，环比下降69.2%。

一季度北京大宗投资市场表现平稳，共录得10宗成交，总成交金额达人民币52.88亿元，主要集中在服务式公寓、酒店及零售商铺等资产。

本季度北京土地市场共有24宗地块成交，总成交金额达人民币573亿元，其中住宅及混合类用地合计18宗，商业金融服务业用地成交2宗。

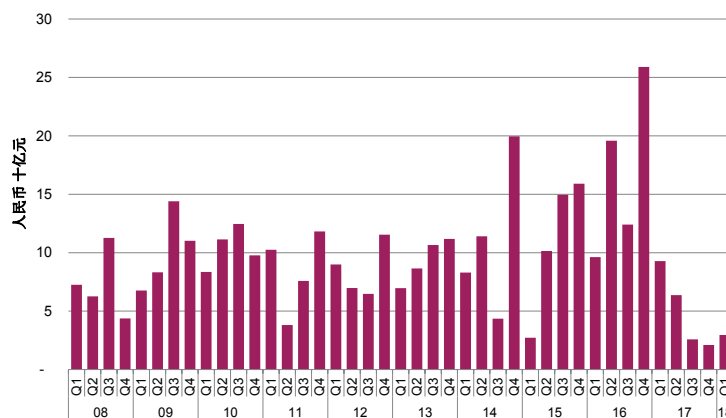
### 办公楼市场

#### 整体市场

一季度，北京一手散售写字楼市场新增供应2.9万平方米，环比及同比分别下降86.3%及76.9%；成交面积为8.9万平方米，环比及同比分别下降10.1%及63.8%。

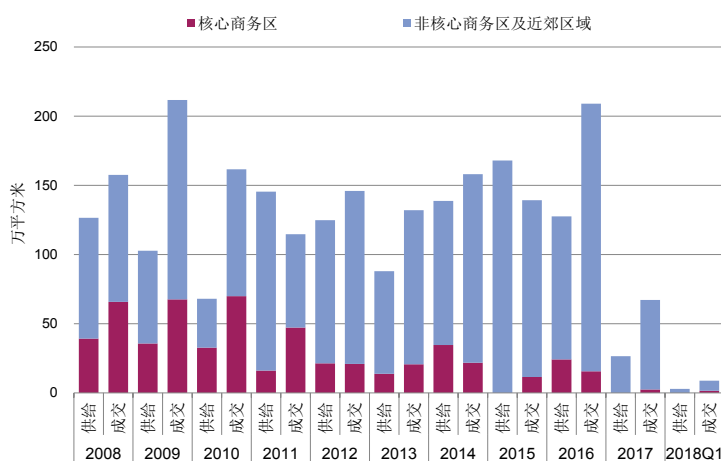
本季度，写字楼散售总成交金额为人民币29.54亿元，环比上升40.4%、同

图1 写字楼一手散售成交额，2008年第一季度-2018年第一季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 写字楼一手散售供给与成交面积，2008年-2018年一季度



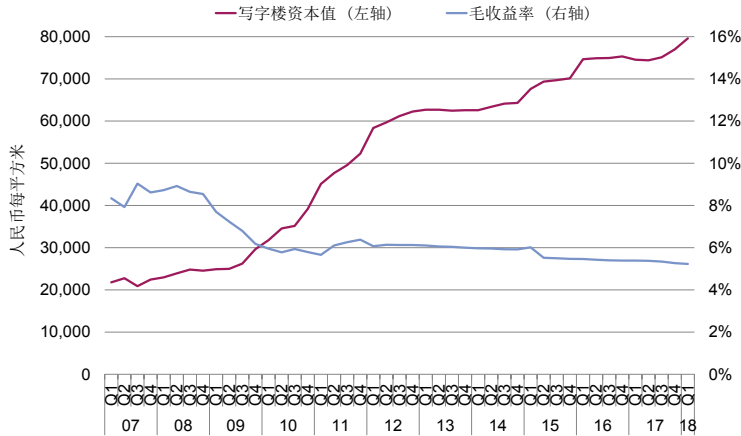
资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 主要一手散售写字楼项目，2018年第一季度

项目	金融街月坛中心	东旭国际中心	诺德中心
区位	西城区	丰台区	丰台区
开发商	金融街控股	东旭集团	中铁诺德地产
成交面积 (平方米)	14,995	13,323	2,154
成交均价 (元/平方米)	69,693	40,895	46,793

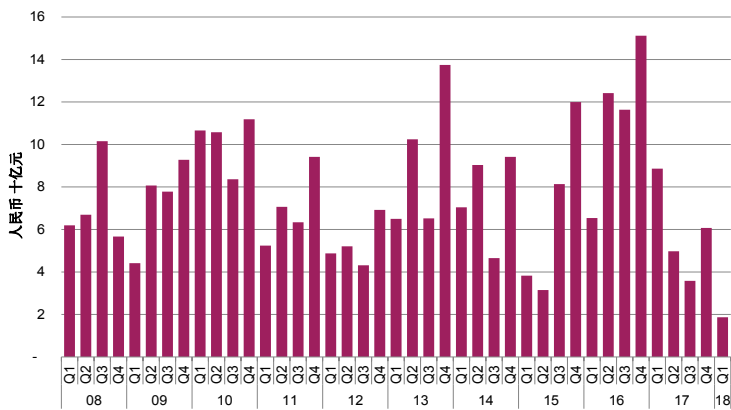
资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图3 甲级写字楼资本值与毛收益率，2007年第一季度-2018年第一季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图4 零售一手散售成交额，2008年第一季度-2018年第一季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表2 主要一手散售商铺项目，2018年第一季度

项目	枫丹壹號	长安天街	首开万科公园里
区位	大兴区	门头沟区	通州区
物业类型	住宅底商	项目散售	住宅底商
开发商	保利、融创	龙湖集团	首开、万科
成交面积 (平方米)	4,291	3,660	1,788
成交均价 (元/平方米)	49,935	58,817	51,435

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

比下降68.2%；平均成交价格达到每平方米人民币33,322元，环比及同比分别上升56.8%及13%。

本季度的写字楼散售成交仍集中在非核心区域（丰台、朝阳、石景山）或近郊区域（平谷、房山、昌平）。同时，位于核心商区的金融街月坛中心也有大体量散售成交。按成交面积占比划分，平谷区占比最高，为24.5%；其次为通州区，成交面积占比为19.2%。成交金额方面，西城区（35.4%）及丰台区（25.3%）的比重名列前两名。

**甲级写字楼市场**

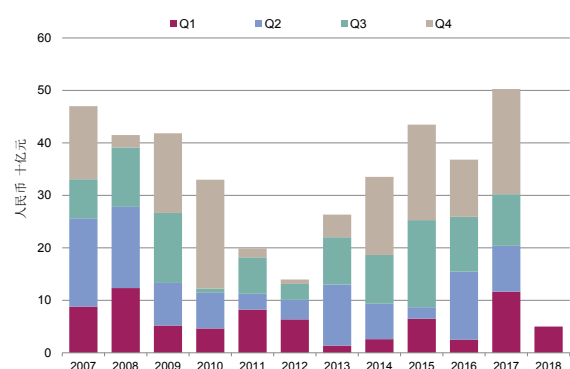
受到强劲的市场投资需求影响，全市的写字楼资本价值持续稳步上扬，2018年一季度甲级写字楼资本值为每平方米人民币79,600元，环比和同比分别上升3.4%和6.8%。同时，甲级写字楼的毛收益率小幅收窄0.04个百分点至5.23%。

**零售市场**

2018年第一季度，一手散售商铺新增供应1.95万平方米，环比、同比分别下降85.4%及42.5%；成交面积为4.63万平方米，环比、同比分别下降77.2%及75.1%。总成交金额达人民币18.7亿元，环比、同比分别下降69.2%及73.8%。平均成交价格为每平方米人民币40,417元，环比、同比分别上升35.2%及48.6%。

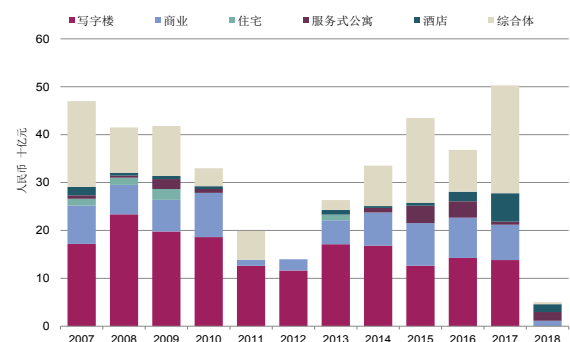


图5 整售投资成交额，2007年-2018年第一季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部  
\*2014-2016市场数据有所更新

图6 按业态整售投资成交额，2007年-2018年第一季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部  
\*2014-2016市场数据有所更新

表3 主要整售交易，2018年第一季度

项目名称	爱丽华公寓/纽约客公寓	程远大厦A栋	北京诺富特三元酒店/ 宜必思北京三元桥酒店	奥亚酒店
买方	当代置业	景瑞控股	华住酒店集团/德太集团	湖南金盘子实业集团
卖方	北京福诺特物业管理有限公司/ 北京爱丽华物业管理有限公司	北京中根金道商业管理中心	腾飞酒店信托	北京兆维电子(集团)有限公司
位置	海淀区	海淀区	朝阳区	朝阳区
总建筑面积 (平方米)	70,000	9,699	32,586	11,371
成交金额 (人民币亿元)	15.5	2.69	11.8	4.4
成交单价 (元/平方米)	22,143	27,734	36,212	38,694

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

### 整售投资市场

一季度，北京大宗投资市场表现平稳，共录得10宗成交，总成交金额达人民币52.88亿元，该季度成交主要集中在服务式公寓、酒店以及零售商铺等几类资产。

由于政府正在积极鼓励、培育住房租赁市场，因此投资者开始选择收购服务式公寓项目，以期进入长租公寓市场：

- 当代置业以人民币15.5亿元的价格收购北京海淀区的两个服务式公寓项目—爱丽华公寓及纽约客公寓。

- 景瑞控股以人民币2.69亿元的购入北京海淀区程远大厦A栋的221个公寓单位。

同时，机构投资者继续对酒店等具备投资潜力的商业物业发起收购，主要成交有：

- 华住酒店集团与德太集团以人民币11.8亿元的价格收购北京诺富特三元酒店和宜必思北京三元桥酒店。

- 湖南金盘子实业集团以人民币4.4亿元的价格收购位于朝阳区的奥亚酒店。

### 土地市场

一季度，北京土地市场共计成交24宗土地，总成交金额达人民币573亿元，环比下降39.6%、同比上升165%，其中住宅及混合类用地共计成交18宗，11宗为“限地价、控房价”用地，其余7宗为共有产权住房用地。

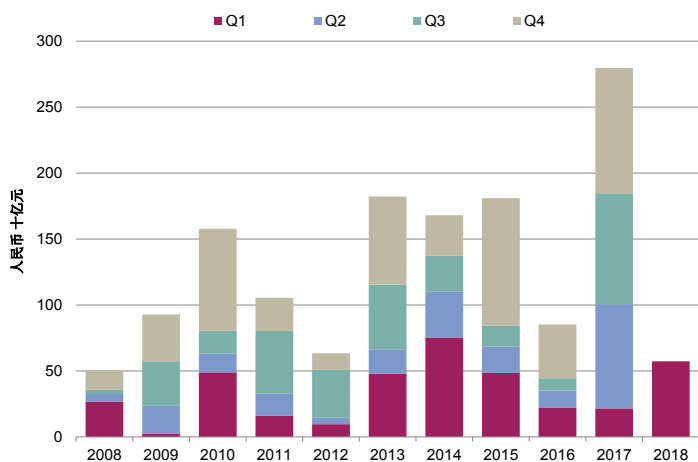
本季度，商办用地仅有2宗成交，包括首创置业以人民币9.38亿元竞得平谷区的一宗商业用地；金融街控股以人民币6亿元的价格获得门头沟区一宗商业金融服务用地。

### 市场展望

针对商办类项目的调控政策实施一年有余，市场成交明显大幅缩减。由于政府不断强调楼市调控的连续性，预计在2018年内放松调控的可能性很小，因此商办类项目散售成交估计仍将在低迷中徘徊。

近一段时间，机构投资者的投资目标呈现出更加多元化的趋势，除了传统的写字楼、商业零售、酒店等资产，服务式公寓、产业园区内的独栋办公楼等项目也逐渐成为热门的收购目标。受市场调控、拿地成本等因素影响，已有部分开发商将目光投向存量市场，通过收购有回报潜力的物业已实现资产增值。

图 7 土地市场成交额，2008年-2018年第一季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

预计土地市场在2018年仍将是一个供应与成交的大年，供应地块将以共有产权住房及“限地价”类住宅用地为主，通过土地市场供给端来调节房价。而商办类用地的推出量将会有限，区位也多集中在新兴区域、近郊等地点，反映出未来城市规划布局将逐渐呈现去中心化的趋势。

表 4 主要土地成交案例，2018年第一季度

地块	区位	规划建筑面积 (平方米)	用地性质	成交价 (人民币 亿元)	买方
京土整储挂(朝) [2017]096号	朝阳区	99,433	住宅	61.0	首创 / 远洋
京土整储挂(海) [2017]100号	海淀区	134,591	住宅	55.0	葛洲坝
京土整储挂(昌) [2017]103号	昌平区	299,579	混合	54.5	中海地产
京土整储挂(门) [2017]117号	门头沟区	272,690	混合	46.5	隆泰实业 / 电建地产
京土整储挂(兴) [2017]115号	大兴区	119,142	住宅	32.8	中海地产

资料来源：北京市国土资源局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

## Please contact us for further information

### Research



**James Macdonald**  
Senior Director  
China  
+8621 6391 6688  
james.macdonald@savills.com.cn

### Central Management



**Anthony McQuade**  
Managing Director  
North China  
+8610 5925 2002  
anthony.mcquade@savills.com.cn

### Research & Consultancy



**Jack Xiong**  
Director  
Beijing  
+8610 5925 2042  
jack.xiong@savills.com.cn

### Investment



**Spring Cao**  
Senior Director  
Beijing  
+8610 5925 2048  
spring.cao@savills.com.cn

#### Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.