

# 投资



## 北京大宗投资市场强劲反弹

多宗重磅交易交割，优质写字楼资产成为热门标的。

- 2023年第三季度，北京一手散售写字楼市场成交面积146,017平方米，环比下降46.7%。一手散售写字楼成交金额累计为人民币33.57亿元，环比下降38.7%。
- 同期，北京一手散售商铺市场成交面积为166,590平方米，环比上升22%。一手散售商铺成交金额为人民币20.72亿元，环比下降23%。
- 北京大宗投资市场在2023年第三季度表现十分抢眼，季度内投资市场累计成交金额约为人民币139亿元，环比大涨154%，较去年同期上升156%。
- 2023年前三季度，北京大宗投资市场累计成交额为人民币264.1亿元，较去年同期上升37.6%。
- 第三季度，甲级写字楼资本价值为每平方米人民币78,810元，甲级写字楼的毛收益率约为5%。
- 2023年第三季度，北京土地市场共成交26宗地块，总成交金额为人民币433.92亿元。成交地块中，住宅用地成交12宗，商办用地成交4宗，工业用地成交10宗。

“北京大宗投资市场在三季度迎来强劲反弹，单季度交易额环比、同比均有显著提升。其中多宗重磅交易涉及甲级写字楼项目，表明机构投资者仍偏好优质资产。随着房地产市场政策利好频出，潜在收购者的信心也在逐步恢复，预计下一阶段的投资活力有望进一步得到激发与释放。”

李想，第一太平戴维斯研究部

### 第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，  
请联系

市场研究部

**James Macdonald**

高级董事

中国区

+8621 6391 6688

james.macdonald@

savills.com.cn

**Vincent Li**

董事

北京

+8610 5925 2044

vincentx.li@

savills.com.cn

中央管理层

**Eric Wo**

董事长

华北区

+8610 5925 2002

eric.wo@savills.com.cn

投资部

**Ted Li**

高级董事

华北区

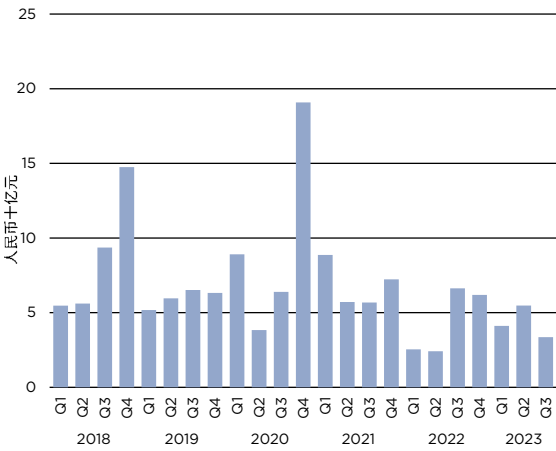
+8610 5925 2068

ted.li@savills.com.cn

第一太平戴维斯

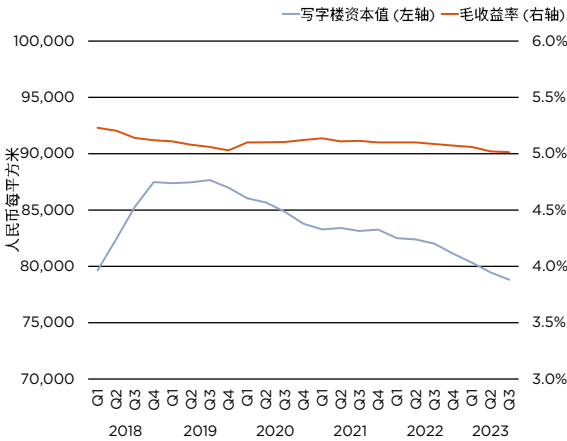
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有700多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 写字楼一手散售成交额, Q1/2018至Q3/2023



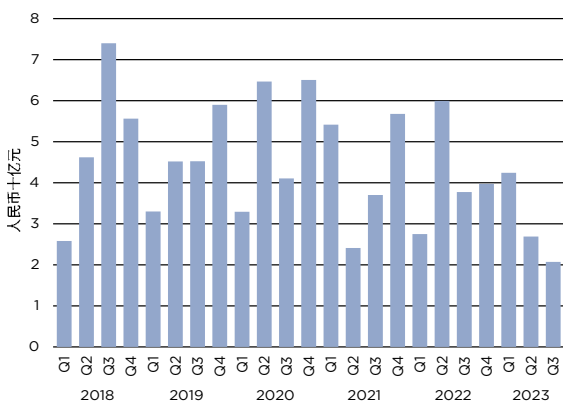
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼资本值与毛收益率, Q1/2018至Q3/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 商铺一手散售成交额, Q1/2018至Q3/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

**写字楼散售市场**

2023年第三季度,北京一手散售写字楼市场新增供应为56,766平方米,环比、同比分别下降18.9%、35.3%。成交面积146,017平方米,环比、同比分别下降46.7%、29.3%。

同期,北京写字楼散售成交金额累计为人民币33.57亿元,环比、同比分别下降38.7%、35.4%。平均成交价格为每平方米人民币22,988元,环比上升14.9%、同比下降8.6%。

2023年第三季度,全市的甲级写字楼资本值为人民币每平方米78,810元,同期毛收益率基本保持平稳,约为5%。

**商铺散售市场**

2023年第三季度,北京一手散售商铺市场新增供应为21,369平方米,环比上升73.9%、同比下降61.8%。成交面积为166,590平方米,环比上升22%、同比下降35.7%。

同期,北京一手散售商铺成交金额为人民币20.72亿元,环比、同比分别下降23%、45%。平均成交价格为每平方米人民币12,439元,环比、同比分别下降36.8%、14.4%。

**整售投资市场**

2023年第三季度,北京大宗投资市场迎来强劲反弹,大宗重磅交易在季度内完成,单季度交易额环比、同比均显著提升。三季度,北京大宗投资市场累计成交金额约为人民币139亿元,环比大涨154%,较去年同期上升156%。今年前三季度,北京大

宗投资市场累计成交额为人民币264.1亿元,较去年同期上升37.6%。

三季度成交的资产类别主要聚焦于高质量甲级写字楼项目,同时也有住宅类资产的收购。季度内重点成交包括:

- 蚂蚁集团购入位于海淀区中关村的甲级写字楼丽金智地中心B座作为其创新科技总部,收购价格未披露。
- 中邮人寿保险以人民币42.56亿元的价格收购位于东城区北二环的甲级写字楼中粮置地广场100%股权及债权。
- 中国太平以人民币20.85亿元的价格收购位于顺义区的当代时光里养老社区项目。

**土地市场**

2023年第三季度,北京土地市场共成交26宗地块,总成交金额为人民币433.92亿元。成交地块中,住宅用地成交12宗,商办用地成交4宗,工业用地成交10宗。2023年前三季度,北京土地市场共成交87宗地块,总成交金额为人民币1,509.1亿元。

**市场展望**

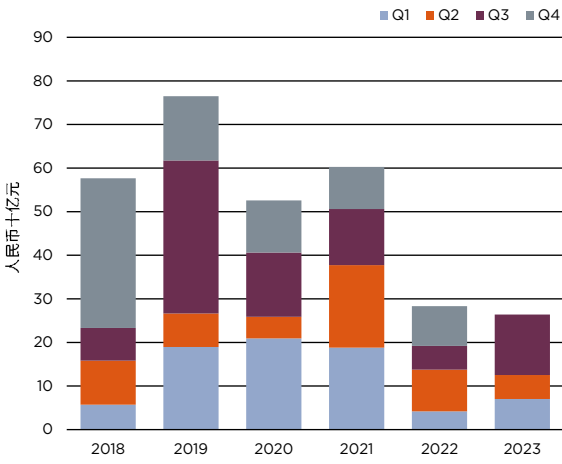
尽管今年上半年北京大宗投资市场整体表现平淡、重磅交易寥寥,但随着房地产市场政策利好频出,机构投资者的信心也在逐步恢复;此外,部分优质资产目前已在逐步恢复;此外,部分优质资产目前已在逐步恢复,其投资机会已浮出水面。下一阶段,预计北京大宗投资市场的投资活力有望进一步得到激发与释放,无论是投资型买家还是自用型买家均将加速回归。

表1: 主要一手散售写字楼项目, Q3/2023

	方恒时尚中心	华樾北京二期	保利悦悦大都汇
区位	海淀区	朝阳区	丰台区
开发商	方恒置业	金地集团/首开股份	保利发展
成交面积 (平方米)	7,614	8,078	3,793
成交均价 (元/平方米)	69,000	50,000	46,000

来源 第一太平戴维斯研究部

图4: 整售投资成交额, 2018至Q3/2023



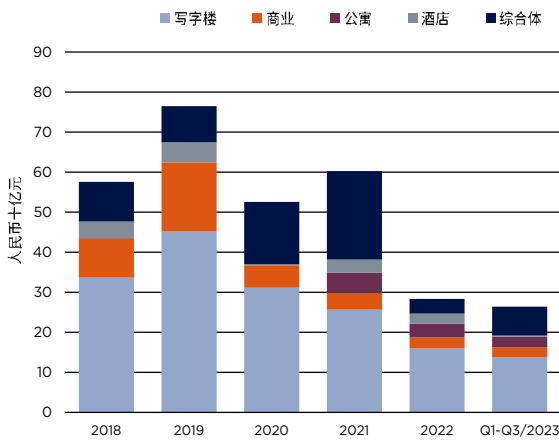
来源 第一太平戴维斯研究部

表2: 主要一手散售商铺项目, Q3/2023

	远洋春秋里	和光瑞府	中海寰宇天下
区位	石景山区	顺义区	石景山区
开发商	远洋地产	华润置地/保利发展	中海地产
成交面积 (平方米)	1,762	2,316	3,578
成交均价 (元/平方米)	40,000	38,968	35,719

来源 第一太平戴维斯研究部

图5: 按业态整售投资成交额, 2018至Q3/2023



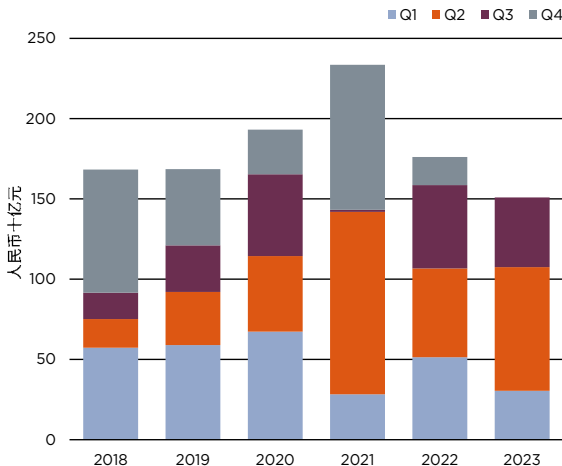
来源 第一太平戴维斯研究部

表3: 主要整售交易, Q3/2023

	丽金智地中心B座	中粮置地广场	北京当代时光里养老社区
买方	蚂蚁集团	中邮人寿保险	中国太平
卖方	金力集团	大悦城控股	深耕拓展投资(北京)有限公司
位置	海淀区中关村	东城区北二环	顺义区
地上建筑面积 (平方米)	约60,000	52,120	123,693
成交金额 (人民币亿元)	未披露	42.56	20.85
成交单价 (元/平方米)	N/A	81,655	16,856
交易方式	资产交易	境内股权交易	境内股权交易

来源 第一太平戴维斯研究部

图6: 土地市场成交额, 2018至Q3/2023



来源 第一太平戴维斯研究部

表4: 主要土地成交案例, Q3/2023

地块编号	区位	规划建筑面积 (平方米)	用地性质	总成交金额 (亿元)	竞得方
京土储挂(昌)(2023)046号	昌平区	219,497	住宅	54.15	建发房产
京土储挂(兴)(2023)035号	大兴区	134,222	住宅	54.06	中建玖合
京土储挂(石)(2023)044号	石景山区	191,401	住宅	52.5	招商蛇口/香港置地/首钢房地产
京土储挂(兴)(2023)037号	大兴区	124,635	住宅	38.18	宇诚集团
京土储挂(昌)(2023)034号	昌平区	127,342	住宅	31.97	首开股份

来源 北京市规划和自然资源委员会; 第一太平戴维斯研究部