



## 北京大宗投资市场表现平稳

上半年累计成交额已超越去年同期。

- 2024年第二季度，北京一手散售写字楼市场成交面积203,294平方米，环比下降34.9%。成交金额累计为人民币70.69亿元，环比下降2.6%。
- 同期，北京一手散售商铺市场成交面积为129,797平方米，环比下降18.8%。成交金额为人民币34.12亿元，环比上升14.5%。
- 二季度，北京大宗投资市场整体表现平稳，季度内累计成交金额约为人民币77.2亿元，环比下降4.4%、同比上升30.1%。
- 2024年上半年，北京大宗投资市场累计成交额约为158亿元，较去年同期上升26.7%。
- 二季度，甲级写字楼资本价值为每平方米人民币72,237元，甲级写字楼的毛收益率约为5%。
- 2024年第二季度，北京土地市场共成交16宗地块，总成交金额为人民币392.85亿元。成交地块中，住宅用地成交6宗，商办用地成交2宗，工业用地成交7宗，其他类用地1宗。

“大宗投资交易是商业地产情绪的晴雨表，直接反应出市场投资走向及市场预期。2024年上半年，北京大宗投资市场整体继续平稳表现，上半年累计成交额已超越去年同期水平。展望下半年，随着商业地产整体持续复苏，预计有望进一步带动大宗投资市场的活跃度。”

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

投资部

**Ted Li**

高级董事

华北区

+8610 5925 2068

ted.li@savills.com.cn

估值及专业顾问服务

**Sarah Zhang**

董事

华北区

+8610 5925 2211

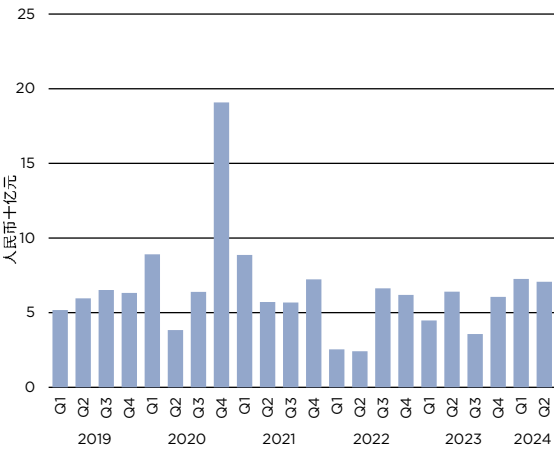
sarah.y.zhang@

savills.com.cn

第一太平戴维斯

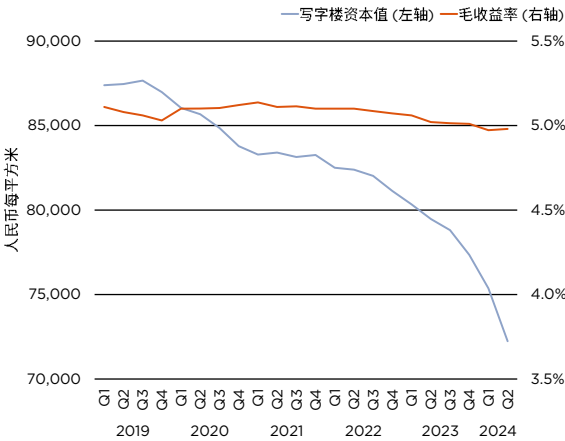
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全领域领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 写字楼一手散售成交额, Q1/2019至Q2/2024



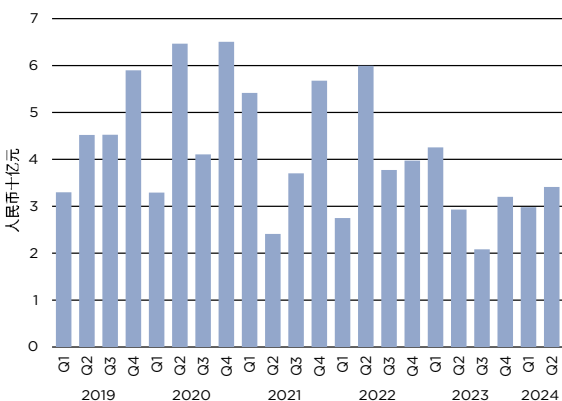
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼资本值与毛收益率, Q1/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 商铺一手散售成交额, Q1/2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

### 写字楼散售市场

2024年第二季度,北京一手散售写字楼市场新增供应为59,681平方米,环比下降5.8%。成交面积203,294平方米,环比下降34.9%。

同期,北京写字楼散售成交金额累计为人民币70.69亿元,环比下降2.6%。平均成交价格为每平方米人民币34,770元,环比上升49.7%。

2024年第二季度,全市的甲级写字楼资本值为人民币每平方米72,237元,同期毛收益率基本保持平稳,约为5%。

### 商铺散售市场

2024年第二季度,北京一手散售商铺市场未有新增供应入市;成交面积为129,797平方米,环比下降18.8%。

同期,北京一手散售商铺成交金额为人民币34.12亿元,环比上升14.5%。平均成交价格为每平方米人民币26,290元,环比上升41%。

### 整售投资市场

2024年第二季度,北京大宗投资市场继续平稳表现,当季度大宗投资市场累计成交金额约为人民币77.2亿元,环比下降4.4%、同比上升30.1%。季度内重点成交包括:

- 远洋集团转让在建综合体北京颐堤港二期64.79%的股权及相关债权,总代价40亿元,由中国人寿、太古地产联合接手。

### 土地市场

2024年第二季度,北京土地市场共成交16宗地块,总成交金额为人民币392.85亿元。成交地块中,住宅用地成交6宗,商办用地成交2宗,工业用地成交7宗,其他类用地1宗。

### 市场展望

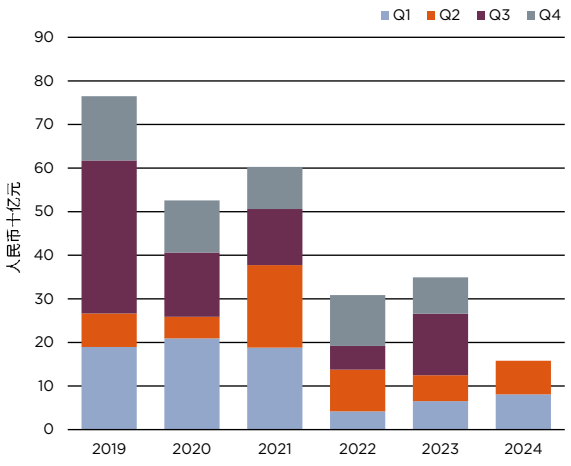
2024年上半年,国内房地产市场正经历着低迷过后的筑底过程,这反映在大宗投资市场上则表现为成交总量有所反弹但好转程度不多。预计下半年,大宗投资市场仍会经历胶着与博弈:从卖方角度来看,有不少企业正加快资产处置过程以期回笼资金,而潜在买家则希望把握机遇抄底优质资产。整体而言,市场投资情绪仍趋谨慎,但随着商业地产整体复苏,预计有望进一步带动大宗投资市场的活跃度。

表1: 主要一手散售写字楼项目, Q2/2024

	同泰长安中心	北京悦府	银河中心
区位	东城区	丰台区	通州区
开发商	北京天润同泰置业	华润置地	北京鸿昌房地产
成交面积 (平方米)	1,392	823	1,100
成交均价 (元/平方米)	86,590	45,000	32,000

来源 第一太平戴维斯研究部

图4: 整售投资成交额, 2019至Q2/2024



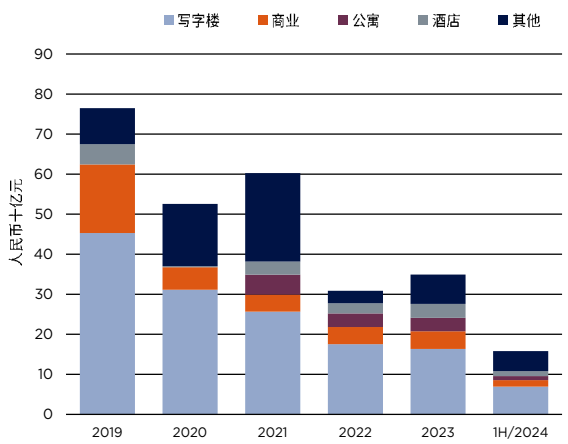
来源 第一太平戴维斯研究部

表2: 主要一手散售商铺项目, Q2/2024

	万科大都会滨江	复地时代中心	招商嘉铭珑原
区位	通州区	通州区	昌平区
开发商	万科	绿地集团/复地集团	招商地产/嘉铭地产
成交面积 (平方米)	4,504	1,995	14,710
成交均价 (元/平方米)	44,184	35,298	33,883

来源 第一太平戴维斯研究部

图5: 按业态整售投资成交额, 2019至1H/2024



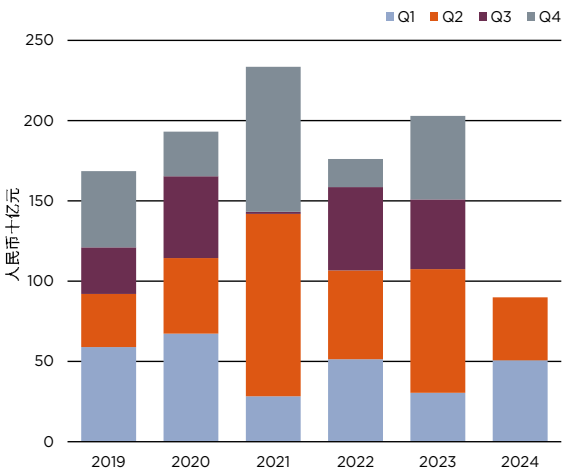
来源 第一太平戴维斯研究部

表3: 主要整售交易, Q2/2024

	颐堤港二期
买方	中国人寿/太古地产
卖方	远洋集团
位置	朝阳区 酒仙桥
地上建筑面积 (平方米)	N/A
成交金额 (人民币亿元)	40 (64.79%的股权及相关债权)
成交单价 (元/平方米)	N/A
交易方式	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, 2019至Q2/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

表4: 主要土地成交案例, Q2/2024

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(朝) [2024] 017号	朝阳区	282,977	住宅	112	中建智地/江苏绿建/朝阳城开
京土储挂(海) [2024] 016号	海淀区	222,463	住宅	79.17	海开控股
京土储挂(朝) [2024] 019号	朝阳区	125,853	住宅	63.8	金隅地产
京土储挂(石) [2024] 013号	石景山区	205,364	住宅	57.5	中海地产
京土储挂(海) [2024] 015号	海淀区	249,925	商业金融	42.3	海开控股

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