

投资



北京大宗投资市场表现平淡

潜在投资者较为谨慎，投资热度有所走弱。

- 2024年第三季度，北京一手散售写字楼市场成交面积197,191平方米，环比下降3%。成交金额累计为人民币83.1亿元，环比上升17.6%。
- 同期，北京一手散售商铺市场成交面积为208,166平方米，环比上升60.4%。成交金额为人民币38.85亿元，环比上升13.9%。
- 三季度，北京大宗投资市场整体表现较为平淡，季度内累计成交金额约为人民币49.53亿元，环比下降约36%。
- 2024年前三季度，北京大宗投资市场累计成交额约为207.5亿元，较去年同期下降约22%。
- 三季度，甲级写字楼资本价值为每平方米人民币68,225元，甲级写字楼的毛收益率约为4.95%。
- 2024年第三季度，北京土地市场共成交13宗地块，总成交金额为人民币267.22亿元。成交地块中，住宅用地成交7宗，商办用地成交4宗，工业用地成交2宗。

“当前的北京大宗投资市场热度有所下降，各类别资产的成交量出现不同程度的下滑。但值得期待的是，随着一系列房地产支持性政策出台，预计北京大宗投资市场整体情绪将有所改善，进而带动大宗投资市场的整体活跃度。”

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

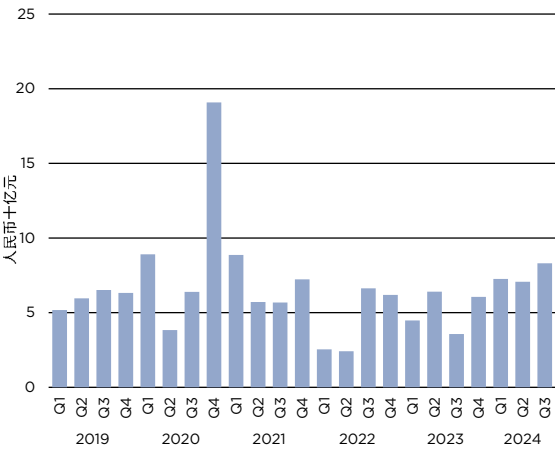
估值及专业顾问服务

Sarah Zhang

董事
华北区
+8610 5925 2211
sarah.y.zhang@
savills.com.cn

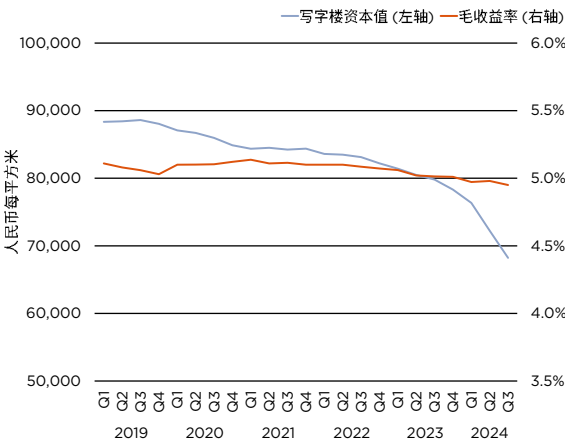
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及强劲的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者，在全球设有逾600家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权归所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进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

图1: 写字楼一手散售成交额, Q1/2019至Q3/2024



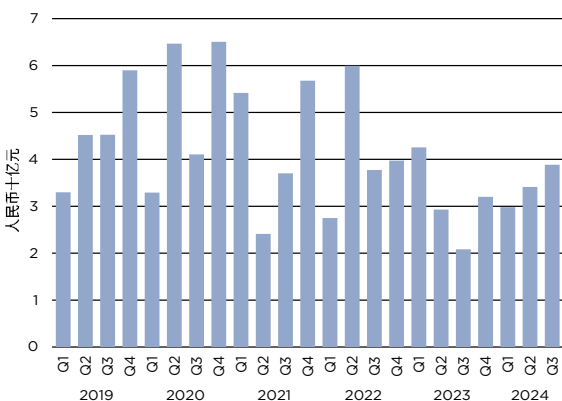
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼资本值与毛收益率, Q1/2019至Q3/2024



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Q3/2024



来源 第一太平戴维斯研究部

写字楼散售市场

2024年第三季度,北京一手散售写字楼市场新增供应面积为87,820平方米,环比上升47.2%。成交面积197,191平方米,环比下降3%。

同期,北京写字楼散售成交金额累计为人民币83.1亿元,环比上升17.6%。平均成交价格为每平方米人民币42,141元,环比上升21.2%。

2024年第三季度,全市的甲级写字楼资本值为人民币每平方米68,225元,同期毛收益率约为4.95%。

商铺散售市场

2024年第三季度,北京一手散售商铺市场新增供应面积88,796平方米;成交面积为208,166平方米,环比上升60.4%。

同期,北京一手散售商铺成交金额为人民币38.85亿元,环比上升13.9%。平均成交价格为每平方米人民币18,663元,环比下降29%。

整售投资市场

2024年第三季度,北京大宗投资市场的表现波澜不惊,当季度大宗投资市场累计成交金额约为人民币49.53亿元,环比下降约36%。前三季度,北京大宗投资市场累计成交额约为207.5亿元,较去年同期下降约22%。

季度内重点成交包括:

- 通商集团收购位于通州运河商务区的北京复地金融中心B座,总代价9.46亿元。

土地市场

2024年第三季度,北京土地市场共成交13宗地块,总成交金额为人民币267.22亿元。成交地块中,住宅用地成交7宗,商办用地成交4宗,工业用地成交2宗。

市场展望

大宗投资交易的活跃度反映出商业地产投资价值的变化,也是市场情绪的晴雨表。目前,北京大宗投资市场热度有所下降,各类别资产的投资前景仍存在差异性及其不确定性,有部分潜在投资者持谨慎态度,这也造成了投资市场成交量的下滑。展望未来,随着一系列房地产支持性政策的紧密出台,预计北京大宗投资市场整体情绪将有所改善,进而带动大宗投资市场的整体活跃度出现回暖。

表1: 主要一手散售写字楼项目, Q3/2024

	昌发展云智中心	银河中心	智享中心
区位	昌平区	通州区	海淀区
开发商	昌发展/首开股份	北京鸿昌房地产	N/A
成交面积 (平方米)	16,214	8,436	4,245
成交均价 (元/平方米)	33,537	34,881	31,000

来源 第一太平戴维斯研究部

图4: 整售投资成交额, 2019至Q3/2024

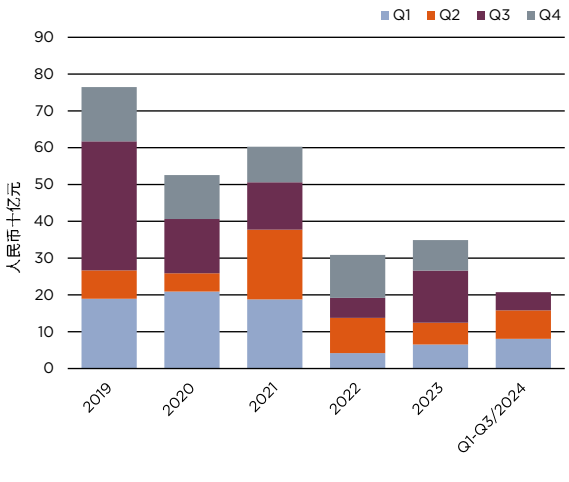


表2: 主要一手散售商铺项目, Q3/2024

	新景家园	昌发展云智中心	和光瑞府
区位	东城区	昌平区	顺义区
开发商	新世界中国	昌发展/首开股份	保利发展/华润置地
成交面积 (平方米)	9,941	1,556	937
成交均价 (元/平方米)	61,890	48,000	35,965

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Q3/2024

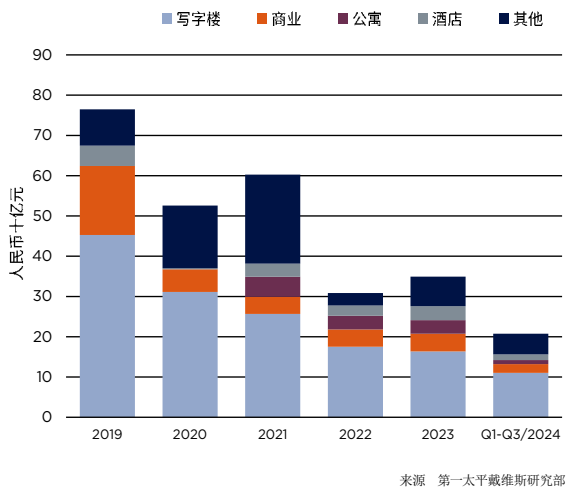


表3: 主要整售交易, Q3/2024

	北京复地金融中心B座
买方	通商集团
卖方	复地集团
位置	通州区运河商务区
地上建筑面积 (平方米)	35,660
成交金额 (人民币亿元)	9.46
成交单价 (元/平方米)	26,528
交易方式	资产交易

来源 第一太平戴维斯研究部

图6: 土地市场成交额, 2019至Q3/2024

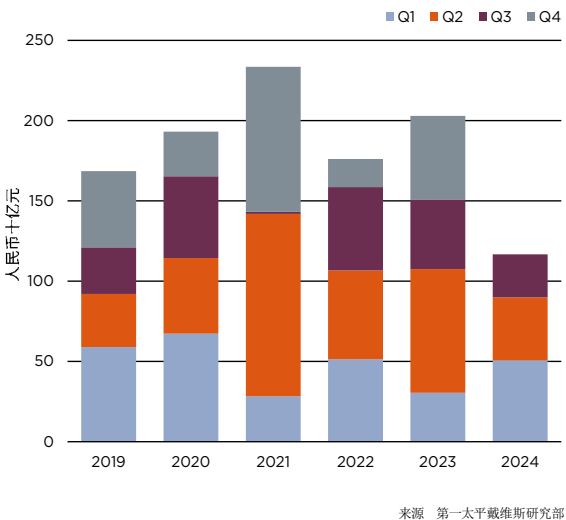


表4: 主要土地成交案例, Q3/2024

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(海) [2024] 026号	海淀区	162,894	住宅	89.01	北京建工/保利发展
京土储挂(顺) [2024] 032号	顺义区	185,879	住宅	43.2	北京懋源
京土储挂(兴) [2024] 025号	大兴区	144,005	住宅	32.17	北京兴创投资
京土储挂(兴) [2024] 033号	大兴区	65,733	住宅	22.25	北京兴创投资

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