

优质资产加速换手

市场要点

- 北京大宗投资市场在2026年上半年呈现出稳中有升、趋于活跃的良好态势,其中二季度大宗投资市场累计成交金额约为人民币160.4亿元,环比一季度上升约25%。
- 当季度投资市场重点成交聚焦于运营情况良好的甲级写字楼,商务园区的自用型独栋办公楼,以及高标物流仓库等资产的投资收购交易。
- 今年上半年,北京大宗投资市场累计成交金额达288.6亿元,较去年上半年增长约63%。
- 2026年二季度,北京一手散售写字楼市场成交面积161,737平方米,成交金额累计为人民币60.23亿元。
- 同期,北京一手散售商铺市场成交面积为90,938平方米,成交金额为人民币14.69亿元。
- 二季度,北京土地市场共成交29宗地块,总成交金额为人民币380.91亿元。成交地块中,住宅用地成交14宗,商办用地成交7宗,工业用地成交8宗。

整售投资市场

北京大宗投资市场在2026年上半年呈现出稳中有升、趋于回暖的良好态势。二季度,大宗投资市场累计成交金额约为人民币160.4亿元,环比一季度上升约25%,较去年同期增长1.47倍。今年上半年,北京大宗投资市场累计成交金额达288.6亿元,较去年上半年增长约63%,市场活跃度较前几年有明显提升。

二季度重点成交包括:

- 人工智能公司智谱以人民币3.61亿元的价格收购位于海淀区的独栋办公楼钻石大厦。
- 位于海淀区中关村核心区位的甲级写字楼鼎好

DH3完成转让,由啟城投资联合友邦人寿、大家人寿、中宏人寿等险资机构所设立的基金接手。

- 位于丽泽金融商务区的甲级写字楼通用时代中心B座及C座完成了其100%股权及相关债权的转让交易,受让方为中信证券,成交金额人民币75.4亿元。

写字楼散售市场

2026年第二季度,北京一手散售写字楼市场批准上市面积41,111平方米,成交面积161,737平方米;同期,北京写字楼散售成交金额累计为人民币60.23亿元,平均成交价格为每平方米人民币37,240元。

图1: 整售投资成交额, 2021年至2026年第二季度

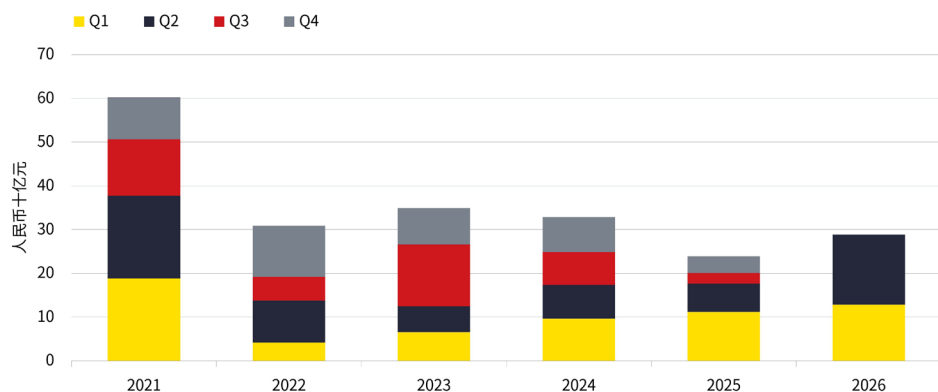
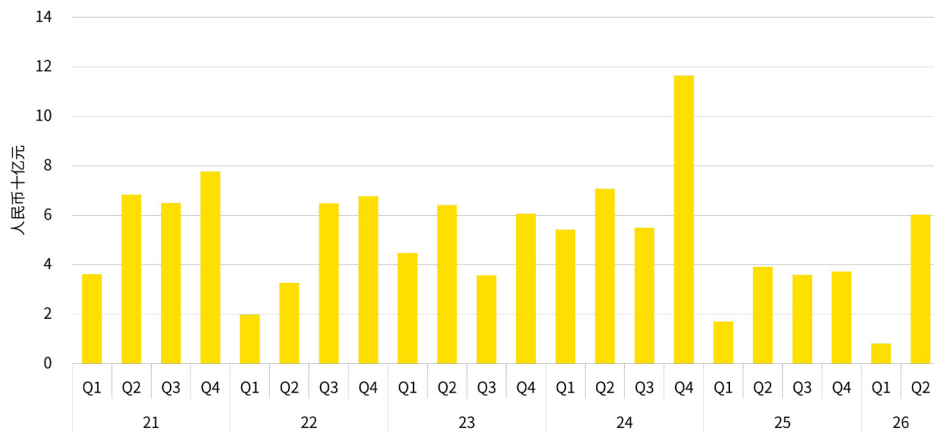
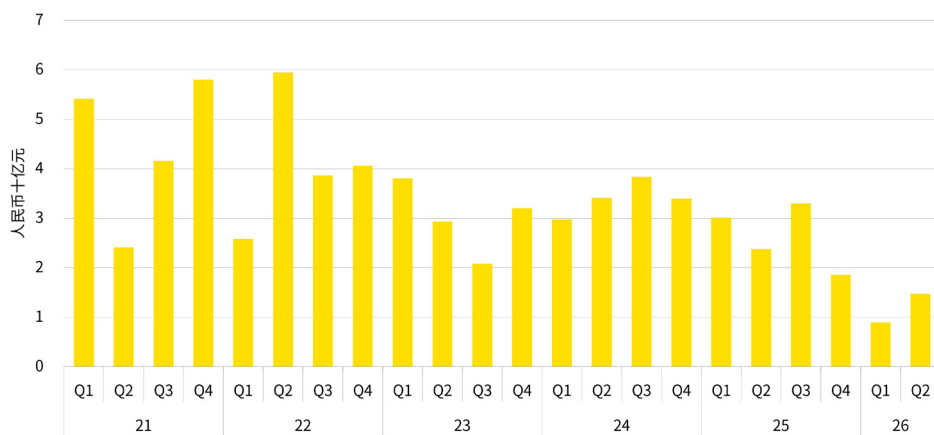


图2：写字楼一手散售成交额，2021年第一季度至2026年第二季度



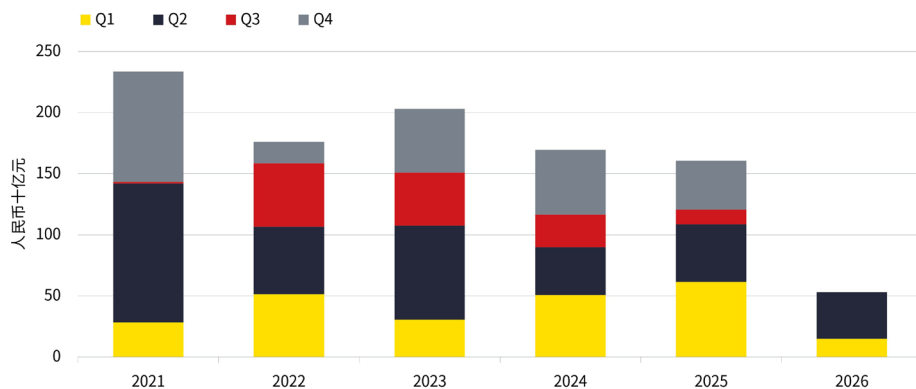
来源：第一太平戴维斯研究部

图3：商铺一手散售成交额，2021年第一季度至2026年第二季度



来源：第一太平戴维斯研究部

图4：土地市场成交额，2021年至2026年第二季度



来源：第一太平戴维斯研究部

“

2026年北京大宗投资成交出现回暖趋势，市场信心逐渐回归，过往普遍持谨慎态度的投资者开始持币入场。整体市场环境的改善、资产价值的回调等利好因素有望进一步吸引多元资本收购配置商办资产。”

李想，研究部

商铺散售市场

二季度，北京一手散售商铺市场批准上市面积113,552平方米，成交面积为90,938平方米；同期，成交金额为人民币14.69亿元，平均成交价格为每平方米人民币16,157元。

土地市场

2026年第二季度，北京土地市场共成交29宗地块，总成交金额为人民币380.91亿元。成交地块中，住宅用地成交14宗，商办用地成交7宗，工业用地成交8宗。

市场展望

未来一段时间，“资产换手”的加速是机构投资者寻求优质项目的重大机遇：一方面，部分商办存量资产急需出清以换取现金流；另一方面，投资机构对收购运营成熟、财务表现稳定的商业不动产仍青睐有加。而买卖双方的价格博弈由之前的背离转向趋于平衡、较以往更加接近达成一致，资产价值的锚定也有望逐步回归理性。

表1：主要整售交易，2026年第二季度

项目名称	钻石大厦	鼎好DH3	通用时代中心B座/C座
买方	智谱	啟城投资与大家人寿、友邦人寿、中宏人寿等 险资成立的人民币基金	中信证券
卖方	安狮红钻投资有限公司	啟城投资/颀腾投资	中国通用技术集团
位置	海淀区 上地	海淀区 中关村	丰台区 丽泽
交易面积 (平方米)	18,053	144,695	184,913
成交金额 (人民币亿元)	3.61	73	75.4
成交单价(元/平方米)	19,970	50,451	40,766
交易方式	境内股权交易	境内股权交易	境内股权交易

来源：第一太平戴维斯研究部

表2：各物业子市场净收益率¹，2026年第二季度

	核心资产净收益率	标准资产净收益率
甲级写字楼	4.75%-5.5%	5.0%-6.0%
商务园区	—	5.25%-6.25%
优质购物中心	4.75%-5.5%	5.25%-6.0%
物流	—	5.0%-5.5%

来源：第一太平戴维斯研究部

¹核心资产指代各子市场中区位理想、运营良好、市场表现显著优于其他同类物业的资产（如有），标准资产指代该子市场内处于普遍市场水平的资产。

表3：主要土地成交案例，2026年第二季度

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(丰)[2026] 014号	丰台区	98,651	住宅	57.71	华润置地
京土储挂(丰)[2026] 022号	丰台区	264,900	商办	47.68	北京丽泽筑城置业
京土储挂(丰)[2026] 017号	丰台区	72,078	住宅	41.54	保利发展
京土储挂(朝)[2026] 028号	朝阳区	120,000	商办	29.93	中国人寿
京土储挂(丰)[2026] 023号	丰台区	136,800	商办	21.31	华润置地

来源：第一太平戴维斯研究部



第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯中国区市场研究部凭重要、深入的市场洞悉和有力的跨部门支持，实时监测包括写字楼、商铺、投资、工业物流、住宅等在内的各类房地产板块动态信息，通过高质的数据采集整理洞察中国城市房产市场走势。如需查阅过往出版物，敬请访问：www.savills.com.cn/insight-and-opinion/#Research



研究部联系人



简可 James Macdonald
高级董事
研究部
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn



李想 Vincent Li
董事
研究部
华北区
+8610 5925 2044
vincentx.li@savills.com.cn

业务部联系人



罗瑾 Louisa Luo
董事总经理
投资及资本市场部
中国区
+8621 6391 6688
louisa.luo@savills.com.cn



辛勇 Yong Xin
高级董事
投资及资本市场部
华北区
+8610 5925 2068
yong.xin@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700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、协议或其他文档的依据。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。