

市场表现波澜不惊

市场要点

- 不同于今年上半年，北京大宗投资市场在2026年第三季度的整体表现较为平淡，其中三季度大宗投资市场累计成交金额约为人民币22.7亿元。
- 当季度投资市场重点成交聚焦于自用型办公楼、公寓、酒店、以及临街商铺等中小标的额度为主的投资收购交易。
- 今年前三季度，北京大宗投资市场累计成交金额达311.3亿元，超越去年全年水平。
- 2026年三季度，北京一手散售写字楼市场成交面积94,207平方米，成交金额累计为人民币38.97亿元。
- 同期，北京一手散售商铺市场成交面积为108,064平方米，成交金额为人民币18.97亿元。
- 三季度，北京土地市场共成交30宗地块，总成交金额为人民币589.12亿元。成交地块中，住宅用地成交15宗，商办用地成交7宗，工业用地成交8宗。

整售投资市场

区别于2026年上半年的大热态势，北京大宗投资市场在第三季度的市场表现较为平淡，当季度累计成交金额约为人民币22.7亿元。今年前三季度，北京大宗投资市场累计成交金额达311.3亿元，超越去年全年水平。

三季度重点成交包括：

- 首钢环境产业有限公司以人民币4.28亿元的价格收购位于石景山区的首怡ON燃1号办公楼。
- 首程控股以人民币5.7亿元的价格收购首钢·璟悦长安的公寓项目。

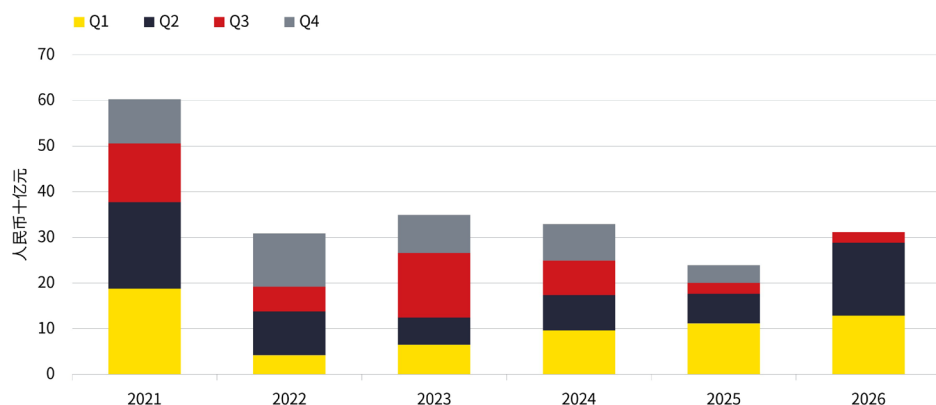
写字楼散售市场

2026年第三季度，北京一手散售写字楼市场批准上市面积11,567平方米，成交面积94,207平方米；同期，北京写字楼散售成交金额累计为人民币38.97亿元，平均成交价格为每平方米人民币41,368元。

商铺散售市场

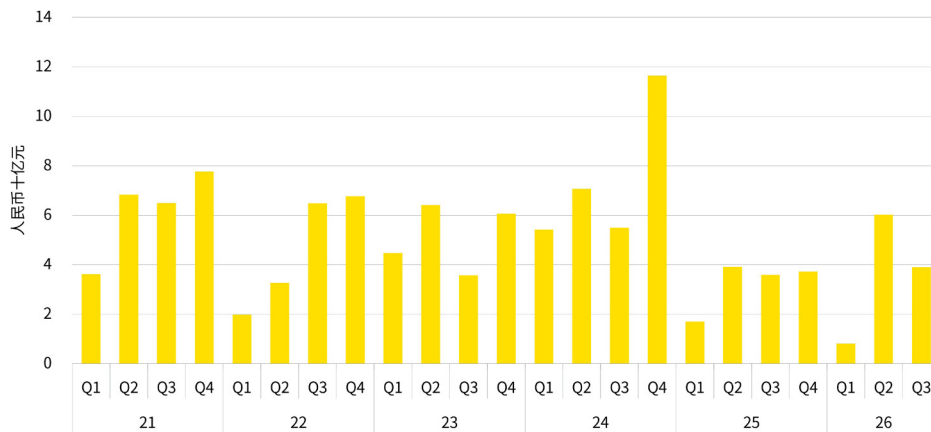
三季度，北京一手散售商铺市场批准上市面积57,257平方米，成交面积为108,064平方米；同期，成交金额为人民币18.97亿元，平均成交价格为每平方米人民币17,554元。

图1：整售投资成交额，2021年至2026年第三季度



来源：第一太平戴维斯研究部

图2：写字楼一手散售成交额，2021年第一季度至2026年第三季度



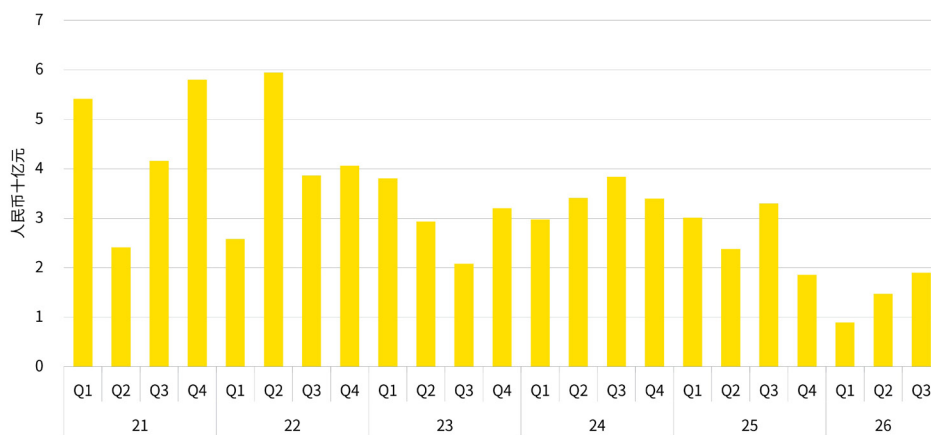
来源：第一太平戴维斯研究部

“

继今年上半年的大热态势之后，北京大宗投资市场在2026年三季度整体表现较为平静，市场成交聚焦于自用型办公楼、公寓、酒店、商铺等中小额度的交易，而机构型投资者更多地以‘持币观望’态势等待更佳的投资机会。”

李想，研究部

图3：商铺一手散售成交额，2021年第一季度至2026年第三季度



来源：第一太平戴维斯研究部

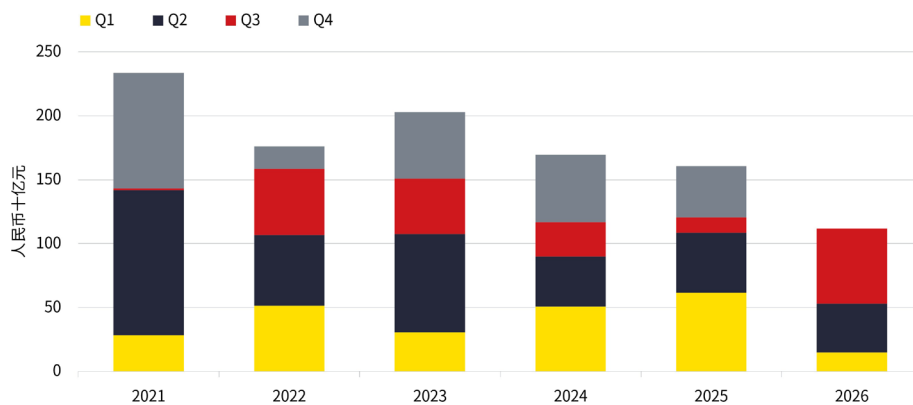
土地市场

2026年第三季度，北京土地市场共成交30宗地块，总成交金额为人民币589.12亿元。成交地块中，住宅用地成交15宗，商办用地成交7宗，工业用地成交8宗。

市场展望

当前的北京大宗投资市场正处于一个多重变量叠加的结构性调整阶段：一方面，房地产销售、信贷、税费等领域的利好政策应出尽出，有望刺激大宗投资市场的活跃度；另一方面，机构投资者的投资决策过程将更加看重项目的品质保障、运营能力、财务健康状况、所处产业的发展前景以及退出通道等多维度评估体系，投资逻辑正由杠杆收购和资产升值驱动，向现金流经营、多层次资本组织和全流程资产管理转变。

图4：土地市场成交额，2021年至2026年第三季度



来源：第一太平戴维斯研究部

表1：主要整售交易，2026年第三季度

项目名称	首怡ON燃	首钢·璟悦长安
买方	首钢环境产业有限公司	首程控股
卖方	首钢地产/招商局蛇口/香港置地	首钢地产
位置	石景山区	石景山区
交易面积(平方米)	17,239	N/A
成交金额(人民币亿元)	4.28	5.7
成交单价(元/平方米)	24,818	N/A
交易方式	资产交易	资产交易

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年第三季度

	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年第三季度

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(海)(2026) 038号	海淀区	142,613	住宅	97.61	中国金茂
京土储挂(朝)(2026) 035号	朝阳区	103,173	住宅	83.99	中海地产
京土储挂(顺)(2026) 045号	顺义区	204,238	住宅	82.99	华润置地
京土储挂(昌)(2026) 034号	昌平区	138,127	住宅	49.77	建发集团
京土储挂(朝)(2026) 030号	朝阳区	57,750	住宅	46.81	中海地产

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



米阳 Yang Mi
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。