

市场简报 销售及投资

2017年2月



图片：百盛太阳宫店，朝阳区

概述

机构投资者积极入手在建写字楼项目。一手土地供应有限令二手土地资源更受青睐。

■ 北京大宗投资市场本季度表现持续活跃，共迎来6宗大宗成交，总成交金额达人民币109亿元。

■ 2016年全年，大宗投资市场成交金额达人民币365亿元，连续第三年保持较高水平。

■ 甲级写字楼资本值环比升至人民币75,300元每平方米，环比上升0.5%，同比上涨3.8%

■ 甲级写字楼平均租金基本保持稳定，毛收益率本季度继续收窄0.1个百分点至5.39%。

“2017年投资市场预计持续活跃，机构投资者将继续寻找优质资产。由于核心区位的优质写字楼资产有限，投资者将更加关注零售物业、酒店及服务式公寓等业态以丰富其投资组合” 熊志坤，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

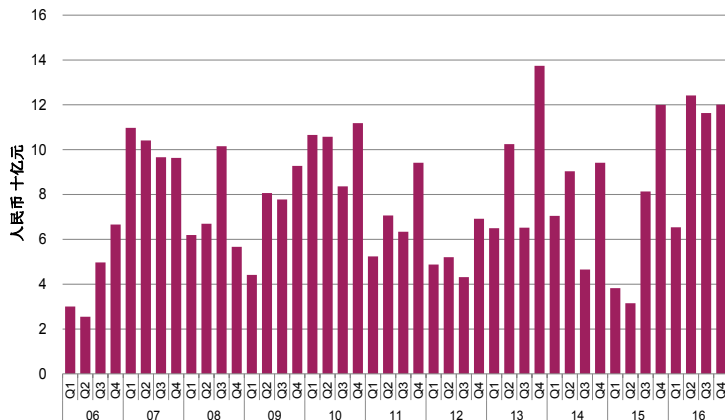
→ 市场概述

2016年第四季度，北京一手散售写字楼市场表现活跃，部分开发商加快推盘节奏以冲刺年终业绩。新增供应达28.8万平方米，环比大幅上升81.2%，尽管同比仍有61.4%的下滑；投资需求保持活跃，令同期成交面积达67.6万平方米，环比上升60.3%，同比上升26.5%。总成交金额达人民币247亿元，环比上升99.5%，同比亦上升56.2%，单季成交金额创10年新高。平均成交价格达人民币36,600元每平方米，环比上升24.5%，同比上升23.4%。

北京大宗投资市场本季度表现持续活跃，共迎来6宗大宗成交，总成交金额达人民币109亿元。2016年全年，大宗投资市场成交金额达人民币365亿元，连续第三年保持较高水平。

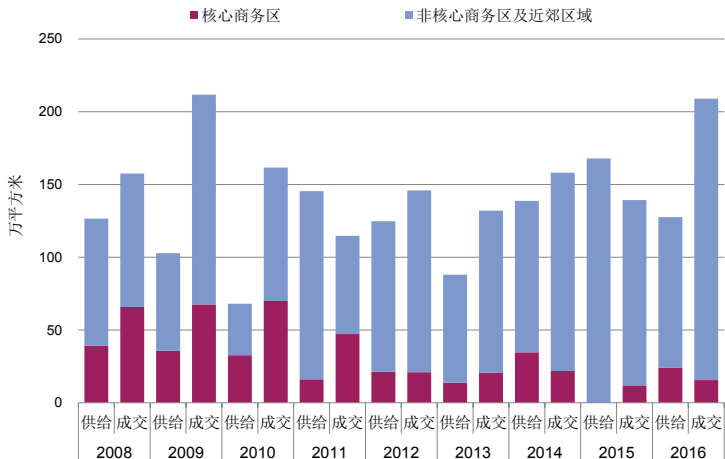
根据北京市政府于2016年9月30日出台的新政显示，北京计划增加住宅用地的供应，特别是调整供应结构，增加用于中小型住宅产品开发的住宅用地的比例，并适度增加自住型住房的用地供应。在此情况下，本季度北京土地市场供应量较上季度有所反弹，共有17宗土地出让，其中7宗用于或部分用于住宅开发。所有土地均成交，总成交金额达人民币328亿元，环比增长253.9%，但同比下滑66.1%。

图1 写字楼一手散售成交额，2006年第一季度-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图2 写字楼一手散售供给与成交面积，2008年-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表1 主要一手散售写字楼项目，2016年第四季度

项目	金融街长安中心	绿地环球金融城	中央公园广场
区位	石景山区	石景山区	朝阳区
开发商	金融街控股	绿地集团	骏豪集团
成交面积 (平方米)	40,200	46,200	45,400
成交均价 (元/平方米)	38,400	39,000	92,000

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

→ 办公楼市场

整体市场

本季度，由于部分开发商加快推盘节奏以冲刺年终业绩，北京一手散售写字楼市场较第三季度有所反弹。新增供应达28.8万平方米，环比大幅上升81.2%，尽管同比仍有61.4%的下滑。投资需求保持活跃，令同期成交面积达67.6万平方米，环比上升60.3%，同比上升26.5%。

本季度，总成交金额达人民币247亿元，环比上升99.5%，同比亦上升56.2%，单季成交金额创10年新高。平均成交价格达人民币36,600元每平方米，环比上升24.5%，同比上升23.4%。

包括石景山、丰台及朝阳五环外等非核心商务区，以及快速成熟的通州和昌平等近郊区域及继续表现抢眼。从成交面积来看，通州区继续位列首位，占本季度总成交面积的17.0%，石景山区位列次席，占比达14.9%。

甲级写字楼市场

由于优质项目存量有限，以及内外资投资需求稳定，甲级写字楼资本值环比升至人民币75,300元每平方米，环比上升0.5%，同比上涨3.8%。鉴于甲级写字楼平均租金基本保持稳定，毛收益率本季度继续收窄0.1个百分点至5.39%。

零售市场

一手散售商铺市场本季度迎来13.8万平方米新增供应，环比下降33.7%，但同比上升63.4%。同期，总成交面积达35.9万平方米，环比下降11.1%，同比下降25.1%。总成交金额达人民币120亿元，平均成交价格达人民币33,500元每平方米。

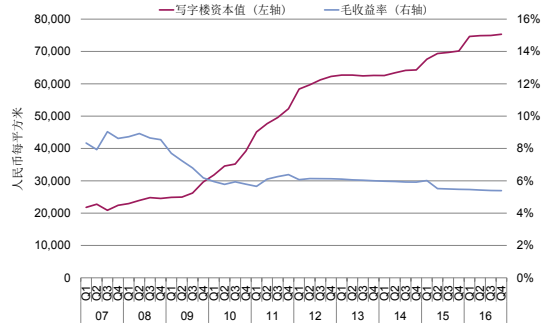
整售投资市场

北京大宗投资市场本季度表现活跃，共迎来6宗大宗成交，总成交金额达人民币109亿元。2016年全年，大宗投资市场成交金额达人民币365亿元，连续第三年保持较高水平。

险资等机构投资者对资产的投资热度不减，而位于通州及望京在内的新兴区域的在建写字楼项目本季度受其青睐。这主要是核心商务区可供投资的物业数量有限，而新兴区域发展潜力可期所致。主要成交包括：

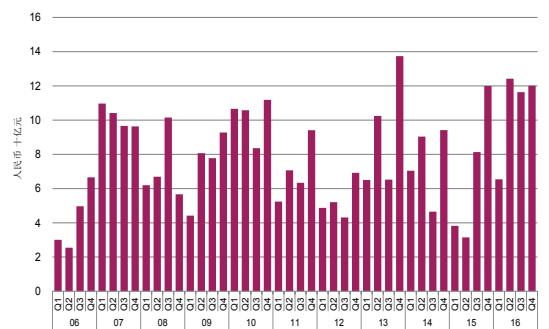
- 华夏保险以人民币15.2亿元的价格购买位于通州的世界侨商中心一栋在建写字楼，单价达人民币每平方米44,000元。
- 某国内投资公司以人民币5.2亿元购得建工动力港中心。该项目位于东四环外，由三栋独栋写字楼组成，单价达人民币每平方米40,000元。

图3 甲级写字楼资本值与毛收益率，2007年第一季度-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图4 零售一手散售成交额，2006年第一季度-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

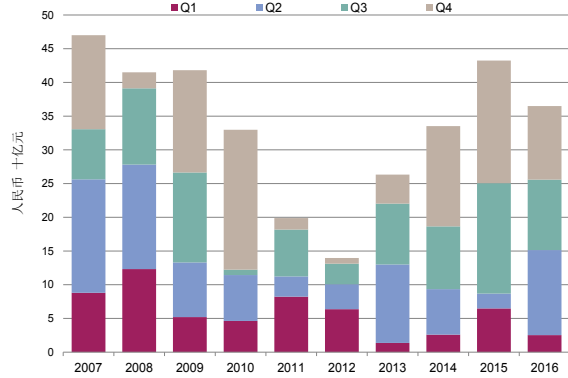
- 东久中国以人民币51.3亿元的总价（股权+债权+其他费用）竞得位于望京的综合体项目一融新科技中心。该项目

表2 主要一手散售零售项目，2016年第四季度

项目	国锐金嶺	天恒旭辉7号院	中海金玺公馆
区位	大兴区	大兴区	石景山区
物业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商
开发商	国瑞集团	旭辉/天恒	中海地产
成交面积 (平方米)	28,100	6,500	3,000
成交均价 (元/平方米)	11,000	44,200	51,800

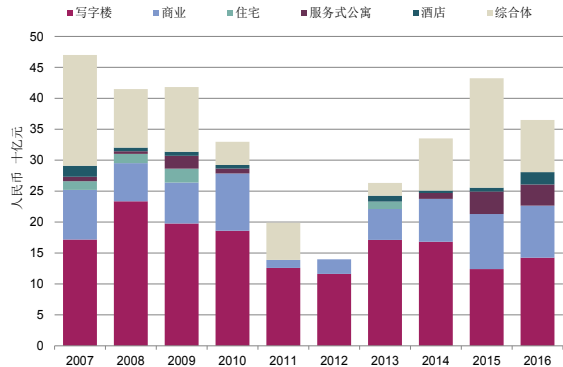
资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图5 整售投资成交额，2007年第一季度-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*2014-2016市场数据有所更新

图6 按业态整售投资成交额，2007年-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*2014-2016市场数据有所更新

由6栋写字楼和两栋零售物业组成。折算单价达人民币每平方米43,300元。

2016年以来土地招拍挂市场供应有限，令投资者获取一手土地资源的难度增加。在此情况下，越来越多的投资者寻求通过股权交易和公司并购的形式获取二手土地资源。主要成交包括：

- 五矿国际信托以人民币8.13亿元的价格获得一家由中粮地产和天恒置地共同设立的项目公司49.9%的股权。该项目公司负责开发一宗位于房山的住宅及商业用地，规划建筑面积超过160,000平方米。

- 上市公司冠城大通以人民币13亿元的价格分别竞得两个项目公司20%及40%的股权。两个项目公司分别负责开发位于海淀区的两宗住宅用地，总未售面积积达258,000平方米。

- 绿城阳光以人民币26.8亿元的代价收购中投发展94%的股权。被收购公司在华北区拥有7幅地块，其中4幅位于北京。

土地市场

根据北京市政府于2016年9月30日出台的新政显示，北京计划增加住宅用地的供应，特别是调

整供应结构，增加用于中小型住宅产品开发的住宅用地的比例，并适度增加自住型住房的用地供应。在此情况下，本季度北京土地市场供应量较上季度有所反弹，共有17宗土地出让，其中7宗用于或部分用于住宅开发。所有土地均成交，总成交金额达人民币328亿元，环比增长253.9%，但同比下滑66.1%。

2016年全年，北京土地市场共有43宗土地成交，总金额达853亿元，两项数据较2015年水平分别下降55.7%和52.9%。其中，总成交金额创2013年以来的新低。

由于2016年前三季度北京土地供应处于低位，本季度开发商拿地补仓意愿持续强烈。为防止地价及房价上涨过快，北京对部分地块试点“控地价、限房价”的措施，即规定地价上限，若开发商报价达规定上限则通过其他程序参与竞拍。由于竞争激烈，所有试点地块成交价均达规定价格上限，平均溢价率达39.1%。值得注意的是，试点地块住宅部分开发的产品全部由开发商自持，用作租赁用途，不得出售。

市场展望

机构投资者尤其是内资保险、信托及投资管理公司将继续寻求投资机会。核心区的写字楼项目仍

表3 主要整售交易，2016年第四季度

项目名称	世界侨商中心	建工动力港中心	融新科技中心	京投珺御府
买方	华夏保险	某国内投资公司	东久中国 (华平投资)	中广核集团
卖方	世茂集团/富华国际	北京建工集团	山西潞安矿业&湘电集团	京投发展
位置	通州	朝阳	朝阳	海淀
总建筑面积 (平方米)	57,400 平方米 (地上: 34,700 平方米)	13,000 平方米	117,900 平方米	19,700 平方米
成交金额 (人民币亿元)	15.3	5.2	51.0 (股权+债权+其他费用)	13.0
成交单价 (元/平方米)	44,000	40,000	43,300	57,000-59,000 (写字楼部分)

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

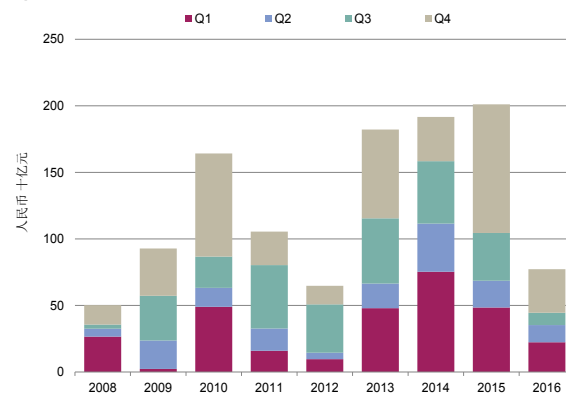
将是其首选，但投资组合的选择将会越发多元化而进一步延伸到零售物业、酒店及服务式公寓等业态。此外，除了存量市场外，位于具有较高发展潜力的区域的在建项目亦会受到越来越多的关注。

品牌开发商将通过部分股权转让或资产证券化等形式加快向轻资产转型，在实现扩张的同时降低经营风险。这一趋势预计将在在2017年有所延续。

“控地价，限房价”的住宅用地出让形式预计将成为未来市场的主流。此外，为保证商业用

地的出让质量，自持比例及年限等条款亦将在商业用地的出让中更为常见。这些限制都将进一步提升一手土地资源获取的难度。在此情况下，部分亟待扩充土地储备的开发商及投资者将进一步转向寻求二手土地资源，市场将有可能迎来更多股权/部分股权交易，以及公司层面的并购与重组。■

图7 土地市场成交额，2008年第一季度-2016年第四季度



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

表4 主要土地成交案例，2016年第四季度

地块	区位	规划建筑面积 (平方米)	用地性质	成交价 (人民币 亿元)	买方
海淀 2016 - 020	海淀区	183,336	住宅/商业	58	中粮/首创/天恒
房山 2016 - 023	房山区	179,122	商务/商业	38	龙湖/首开
海淀 2016 - 018	海淀区	138,825	住宅	50	万科
海淀 2016 - 019	海淀区	162,894	住宅/商业	59	万科/住总
大兴 2016 - 021	大兴区	135,275	住宅/教育	37	中国铁建

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

Please contact us for further information

Research



James Macdonald
Director
+8621 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

Agency



Anthony McQuade
Senior National Director
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@savills.com.cn

Research & Consultancy



Jack Xiong
Director
+8610 5925 2042
jack.xiong@savills.com.cn

Investment



Eason Yan
Director
+8610 5925 2099
eason.yan@savills.com.cn

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.