

投资



北京大宗投资市场成交活跃

投资机构持续购买优质存量项目，加大力度丰富自身的资产组合。

- 2019年一季度，北京一手散售写字楼新增供应4.75万平方米，环比下降90.5%；成交面积16.83万平方米，环比下降62.7%。
- 2019年一季度，北京土地市场共完成29宗土地交易，总成交金额达人民币589.38亿元，环比下降23.2%。
- 本季度，一手散售商铺新增供应2.69万平方米，环比下降43.1%；成交面积为10.53万平方米，环比下降38.8%。
- 2019年一季度，北京大宗投资市场继续保持活跃，共录得六宗成交，成交金额合计高达人民币112.79亿元。
- 六宗成交中，三宗为写字楼项目，一宗为酒店，另两宗为二手地块项目。
- 2019年一季度，甲级写字楼资本价值为每平方米人民币87,390元，甲级写字楼的毛收益率下降0.01个百分点至5.11%。

“2019年一季度北京投资市场延续了去年的热度，季度内完成多宗重要收购。机构投资者看重优质区位中存量资产的投资价值，通过收购来丰富自身的资产组合，并希望借此获得可观的租金回报以及高增长的资本价值。”

李想，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

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
助理董事
北京
+8610 5925 2044
vincentx.li@
savills.com.cn

中央管理层

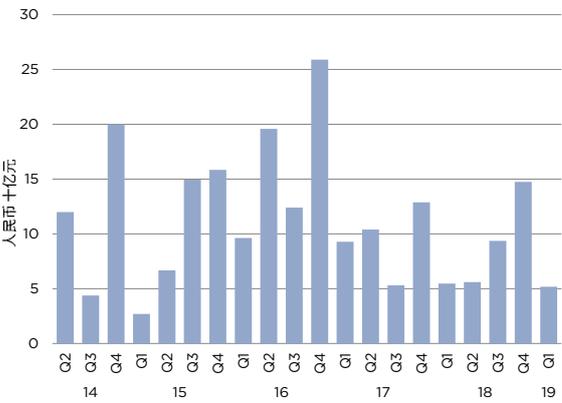
Anthony McQuade
董事长
华北区
+8610 5925 2002
anthony.mcquade@
savills.com.cn

投资部

Spring Cao
高级董事
华北区
+8610 5925 2048
spring.cao@
savills.com.cn

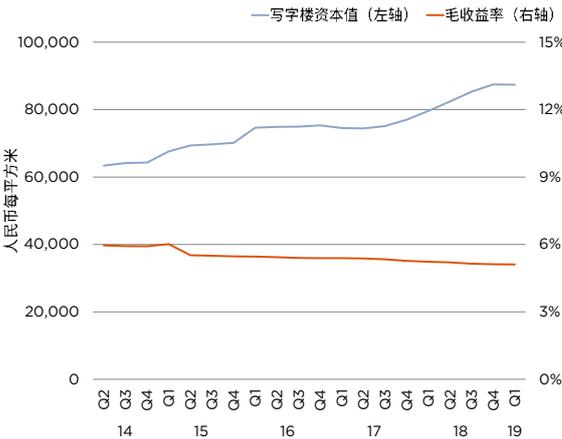
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作参考信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分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

图1: 写字楼一手散售成交额, Q2/2014至Q1/2019



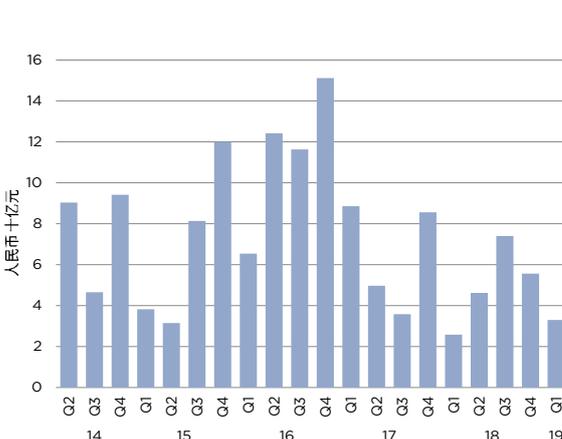
来源 第一太平戴维斯研究部

图2: 甲级写字楼资本值与毛收益率, Q2/2014至Q1/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

图3: 商铺一手散售成交额, Q2/2014至Q1/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

写字楼散售市场

2019年一季度,北京一手散售写字楼市场新增供应4.75万平方米,环比下降90.5%、同比上升63.8%;成交面积16.83万平方米,环比、同比分别下降62.7%、30.7%。

本季度,写字楼散售成交金额为人民币51.76亿元,环比、同比分别下降64.9%、5.3%;平均成交价格达到每平方米人民币30,759元,环比下降5.9%、同比上升36.7%。

2019年一季度,全市的写字楼资本价值保持平稳走势,全市甲级写字楼资本值达到每平方米人民币87,390元,甲级写字楼的毛收益率继续小幅收窄0.01个百分点至5.11%。

商铺散售市场

2019年第一季度,一手散售商铺新增供应2.69万平方米,环比下降43.1%、同比上升37.6%;成交面积为10.53万平方米,环比下降38.8%、同比上升32%。

本季度,一手散售商铺总成交金额达人民币32.99亿元,环比下降40.7%、同比上升27.8%。平均成交价格为每平方米人民币31,326元,环比、同比分别下降3.0%、3.2%。

整售投资市场

2019年一季度,北京大宗投资市场继续保持活跃态势,共录得6宗成交,成交金额合计达人民币112.79亿元。本季度成交的物业由三宗写字楼、一宗酒店及两宗二手地块交易组成,交易方式以股权交易为主。其中重要收购包括:

- 吉宝置业以人民币5.5亿元的价格收购位于海淀区中关村商圈的碧生源大厦100%股权。

- 电商巨头京东以人民币27亿元的价格购得位于海淀区的北京翠宫饭店100%股权

- 伊利集团以人民币15.46亿元的价格购买位于丰台区的北京诺德中心三期写字楼。

- 四家投资机构所组成的财团,以人民币57.2亿元的价格收购位于海淀区中关村核心位置的鼎好大厦。

土地市场

2019年一季度,北京土地市场共成交29宗地块,总成交金额达人民币589.38亿元,环比下降23.2%、同比上升2.9%,其中住宅及混合类用地成交22宗,工业用地7宗。

市场展望

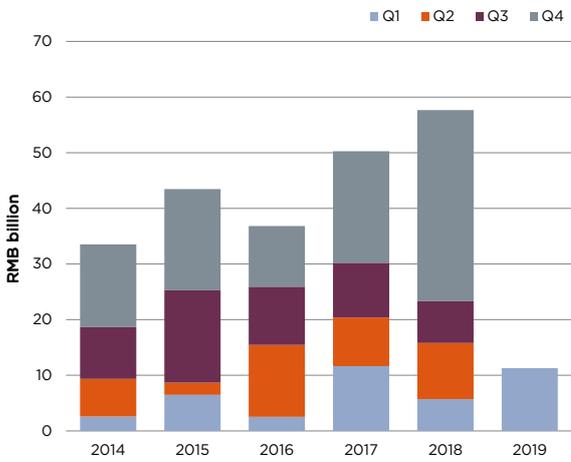
目前北京的商业地产已经由增量市场转化为存量市场,此外受制于城市规划等因素的影响,未来主要城区的新增供应将非常有限。可以预见,由于供应缺乏所带来的市场稀缺性将会进一步推高存量资产的投资价值,同时此类优质资产的租金回报仍有提升空间,以上利好将成为机构投资者进行大宗收购的最大驱动力。

表1: 主要一手散售写字楼项目, Q1/2019

	诺德中心	保利铭悦大都汇	融汇国际大厦
区位	丰台区	丰台区	海淀区
开发商	诺升置业	保利	北京钰苑房地产开发有限公司
成交面积 (平方米)	32,086	16,962	2,582
成交均价 (元/平方米)	45,970	52,800	51,840

来源 第一太平戴维斯研究部

图4: 整售投资成交额, 2014至Q1/2019



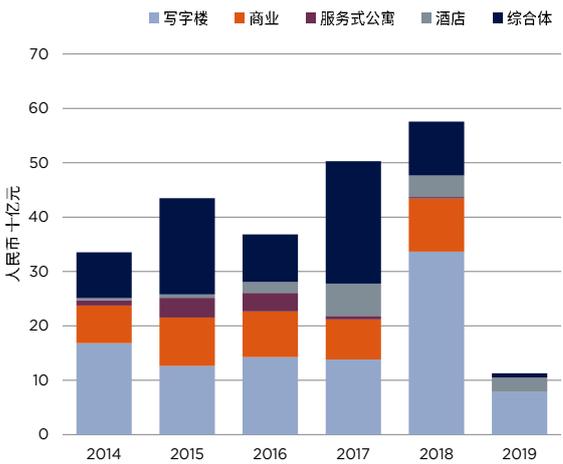
来源 第一太平戴维斯研究部

表2: 主要一手散售商铺项目, Q1/2019

	住总正华多彩嘉园	首开万科公园里	翡翠长安
区位	大兴区	通州区	门头沟区
物业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商
开发商	住总正华	首开/万科	中国铁建/万科
成交面积 (平方米)	7,394	5,226	1,520
成交均价 (元/平方米)	46,350	42,390	30,670

来源 第一太平戴维斯研究部

图5: 按业态整售投资成交额, 2014至Q1/2019



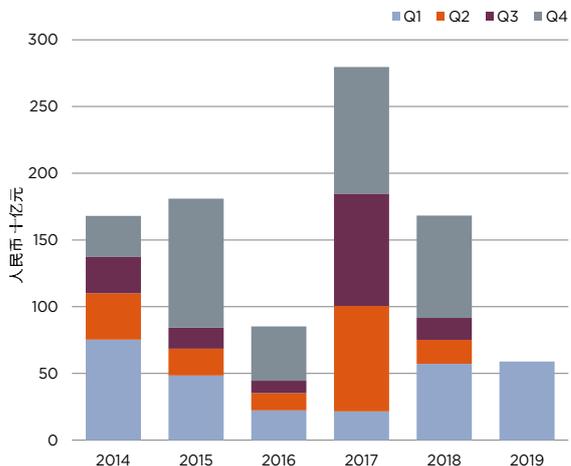
来源 第一太平戴维斯研究部

表3: 主要整售交易, Q1/2019

	碧生源大厦	北京翠宫饭店	北京诺德中心三期	鼎好大厦
买方	吉宝置业	京东	伊利集团	啟城投资/颀腾投资/合众集团/中东家族财富基金
卖方	碧生源控股有限公司	北京市海淀区国有资本经营管理中心	北京诺升置业有限公司	鼎固控股有限公司
位置	中关村	中关村	丰台	中关村
地上建筑面积 (平方米)	11,628	68,629 (总建筑面积)	35,316	112,000
成交金额 (人民币亿元)	5.55	27	15.46	57.2
成交单价 (元/平方米)	47,729	39,342	43,781	51,071
交易方式	境内股权交易	境内股权交易	资产交易	境外股权交易

来源 第一太平戴维斯研究部

图6: 土地市场成交额, 2014至Q1/2019



来源 第一太平戴维斯研究部

表4: 主要土地成交案例, Q1/2019

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
京土整储挂(通)[2018]062号	通州区	280,243	住宅	66.6	万科/平安
京土整储挂(海)[2018]058号	海淀区	320,600	住宅	63	京投置地/京投公司
京土整储挂(石)[2018]061号	石景山区	116,359	住宅	49.53	首创置业/新城控股
京土整储挂(兴)[2019]001	大兴区	177,023	住宅	44.4	中海地产
京土整储挂(丰)[2018]069号	丰台区	184,119	住宅	43	万科/国开东方

来源 北京市国土资源局, 第一太平戴维斯研究部