

环比变化 下季度预测

63.5 亿
第二季度投资额



4.2%
核心区写字楼资本化率



4.9%
商务园区资本化率



4.2%
零售物业资本化率



数据来源：戴德梁行

经济指标 2020年 一季度

环比变化 未来一年预测

-6.6%
GDP 增长



3.8%
CPI 增长



2.9%
10年政府债券利率



数据来源：北京统计局、中国外汇交易中心、牛津经济研究院

受疫情影响本季度成交额下降超6成

本季度大宗交易市场北京总计成交约63.5亿元，较上季度下降环比下降64.7%。从成交宗数上来看，一二季度皆录得7笔交易，市场活跃程度相差无几。纵观上半年，成交额共计约244亿元，与去年同期相比仅下降5.45%，其中外资占比达44%，均来自于新加坡。而新冠疫情对大宗交易市场的影响在本季度开始显现出来，尤其对外资考察分析项目，甚至决策流程都有较大影响，这也是本季度北京市场均为内资交易的一个重要原因。

写字楼依然是市场成交主力

本季度写字楼总成交额约39.5亿元，占比超6成，而上半年写字楼合计成交约114亿元，占比约47%。北京写字楼相对较低的租赁风险以及拥有四大一线城市中最高资本化率，是投资者考虑写字楼的两个重要因素。随着疫情缓解，投资者将优先考虑核心区域的写字楼投资机会，而对非核心区域的项目则会要求更高的资本化率。此外，由于改造散售型公寓能够满足一些投资者对资金快周转的要求，因此该类项目一直备受投资者欢迎。本季度录得两宗公寓类成交，朗诗地产收购天辰大厦30套公寓项目，以及世茂地产收购工体西路3号酒店式公寓40%股权。

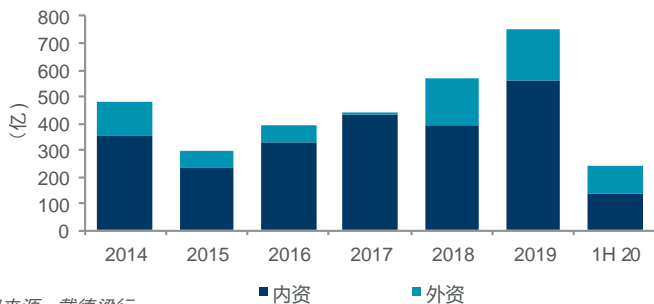
机会型投资再现

本季度绿城中国出让其持有的通州核心区京杭购物中心项目部分股权，北投基金和爱琴海集团快速锁定此次机会，爱琴海将发挥自身商业管理的优势，未来对项目进行改造升级，打造成北京北投爱琴海购物公园。此外，在法拍市场继去年出现盘古大厦项目投资机会后，本季度又出现一个位于朝阳区的写字楼投资机会，最终由东方资产以33.1亿元拍下中弘大厦。

四季度市场有望回升，内资成为市场主力

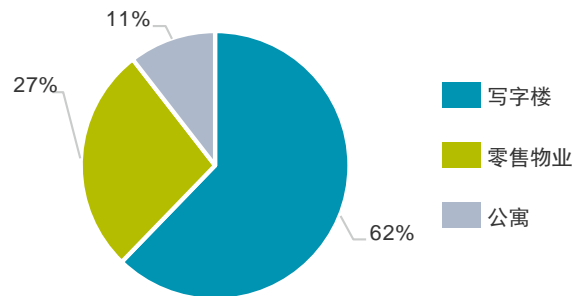
鉴于近期疫情的反复，我们预计三季度成交额将继续下调，而四季度有望开始回升。虽然上半年外资成交额占比近半，但由于疫情管制边境继续关闭，预计下半年外资将难有作为，而内资将进一步增强市场主导权。同时，核心区写字楼、商务园区、物流中心和数据中心等租赁风险相对较低、产业定位明确或受政府政策支持的资产类别将继续受到投资者的追捧。

成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

成交额 按资产类别 (2020 Q2)

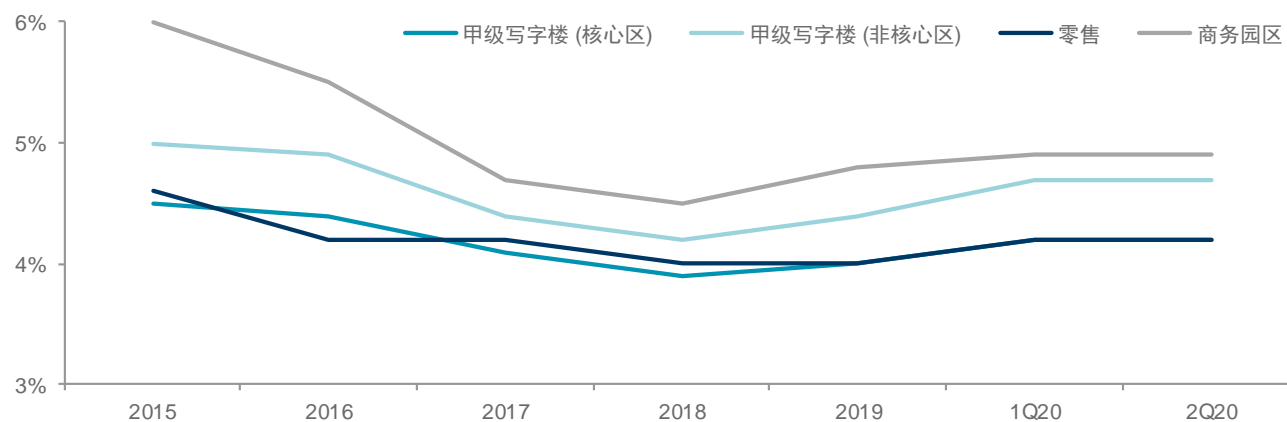


数据来源：戴德梁行

2020年近期主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (亿)	买方	卖方	用途
中弘大厦	朝阳区 (CBD)	写字楼	33.1	东方资产	法拍	投资
佑安中心	丰台区	写字楼	3.2	自用买家	金茂	自用
LG双子座大厦	朝阳区 (CBD)	综合体	80.5	GIC & 中粮	LG	投资
万科时代中心45%股权	朝阳区 (望京)	写字楼	17	GIC	万科	投资

资本化率趋势



数据来源: 戴德梁行

魏东

北中国区研究部主管

+86 10 8519 8087 / sabrina.d.w ei@cushwake.com

刘兵

中国资本市场副董事总经理

+86 10 8519 8113 / gordon.b.liu@cushwake.com

戴德梁行研究报告

本报告刊载的一切资料及数据, 虽力求精确, 但仅作参考之用, 并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息, 尽管戴德梁行相信其可靠性, 但该等信息并未经戴德梁行核实, 因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性, 戴德梁行不做任何明示或暗示的担保, 也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考, 并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动, 以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权, 未经许可, 不得转载。

© 戴德梁行 2020年