

环比变化\* 下季度预测

**140.9 亿**  
第三季度成交额



**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

\*二季度交易额已调整为人民币 84.3 亿元

### 经济指标 2020年 二季度

环比变化 未来一年预测

**-3.2%**  
GDP 增长



**2.8%**  
CPI 增长



**3.2%**  
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

### 三季度整体市场成交量环比上升67.2%

2020年三季度，疫情逐渐得到缓解，整体市场仍在逐渐恢复中。本季度，北京大宗交易投资市场交易额为人民币140.9亿元，环比上升67.2%，同比下降58.2%。

2020年前三季度，北京大宗交易市场总成交额为人民币411.3亿元，与去年同期相比下降30.5%，从成交类型来看，写字楼（包括研发办公楼）仍是投资者最为青睐的物业类型，占到总成交额的73.1%。

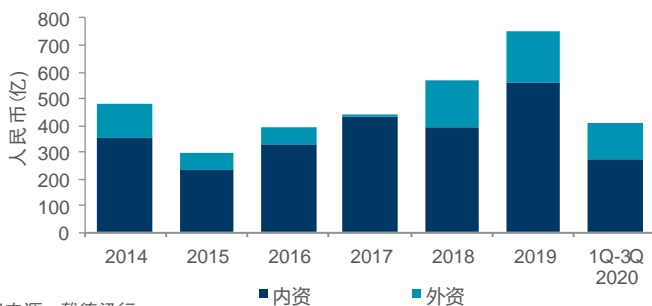
### 内外资联合投资越来越普遍

虽然疫情使得整体市场投资节奏放缓，但投资者（尤其是外资）对北京市场还是保持高度的关注。今年前三季度，北京大宗交易投资市场近一半的投资额都是由外资完成的，占比达33%，而过去6年这一比值平均仅为20%左右。此外，近两年北京市场内外资联合投资或外资购买项目部分股权的现象也越来越普遍，比如，今年GIC在北京收购的LG双子座大厦和望京万科时代中心就是此种模式；本季度成交的悦秀城便是由GIC， AEW和 颢腾投资联合拿下，未来或将改造为写字楼。

### 内资仍将是市场成交主力，通州市场持续被看好

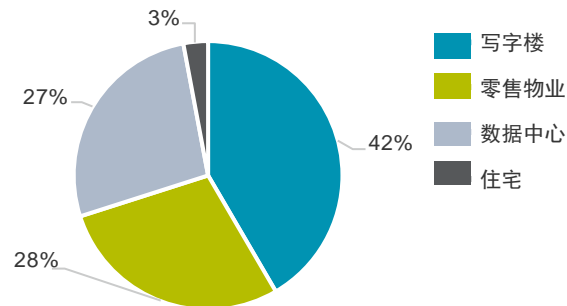
三季度国内疫情基本得到控制，但鉴于国外疫情仍较为严峻且政府对市场的管控仍未松懈，市场交易的活跃度仍受影响，境外投资者交易进程受到严重影响，预计短期内北京市场成交的主力仍将为内资企业。此外，随着通州运河商务区各项目逐渐落成并投入使用，区域内交通及商业配套也越来越完善，区域内已经聚集了银行、保险、证券、基金、保理等金融企业，商务氛围浓厚。随着明年环球影城的开园，将进一步带动通州区域的消费及商业氛围，未来该区域将越来越受到企业和投资者的青睐。

### 成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

### 成交额 按资产类别 (3Q 2020)

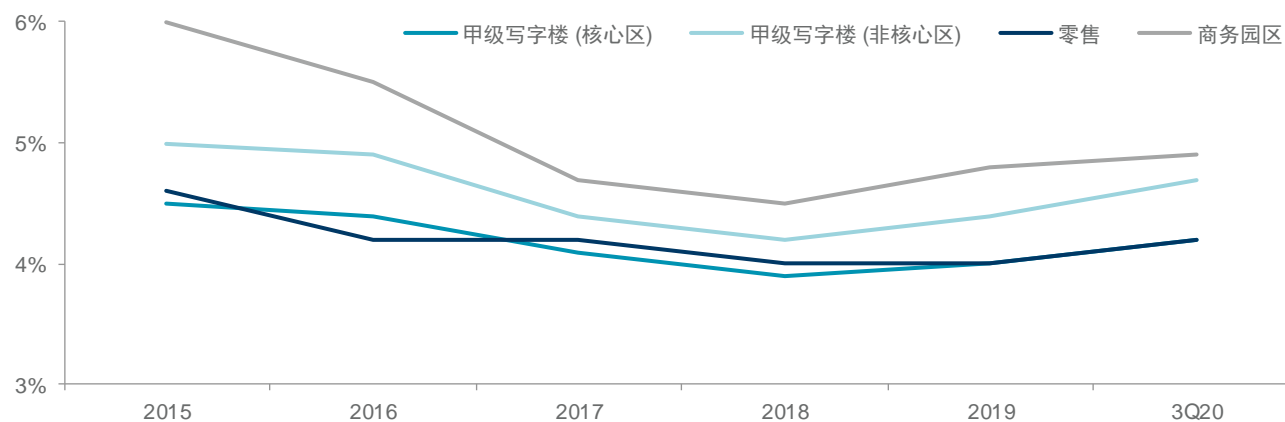


数据来源：戴德梁行

## 2020年第三季度主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
悦秀城	丰台区	商业	-	国美	GIC、 AEW、 颢腾投资	投资
长城国富丽泽办公楼	丰台区(丽泽)	写字楼	33.6	长城国富置业 长城国瑞证券	中国通信服务股份有限公司	投资
万国数据北京十四号数据中心	顺义区	数据中心	38	中信产业投资基金	万国数据	自用
比如世界购物中心	朝阳区(望京)	商业	9	中国民生银行总行	翰德集团	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