

环比变化\* 下季度预测

**57.96 亿**  
第四季度成交额

**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

\*三季度交易额已调整为人民币 194.9亿元

### 经济指标 2020年 三季度

环比变化 未来一年预测

**0.1%**  
GDP 增长

**2.2%**  
CPI 增长

**3.3%**  
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

### 2020年北京大宗交易额创历史第三高，写字楼成交占比达71.2%

2020年，在新冠疫情爆发及经济下行压力双重影响下，北京大宗交易需求及进程均受到不同程度的抑制。虽然受疫情影响，全年交易额同比下降31.1%，为人民币519.1亿元，但年度交易额创历史第三高。从交易物业类型来看，写字楼仍是成交的主力，全年成交额约人民币369.5亿元左右，占到总交易额的71.2%。此外，数据中心的成交占比也有所增加，从2019年的3.3%上升至2020年的7.3%。

### 外资买家持续活跃，法拍项目成交集中释放

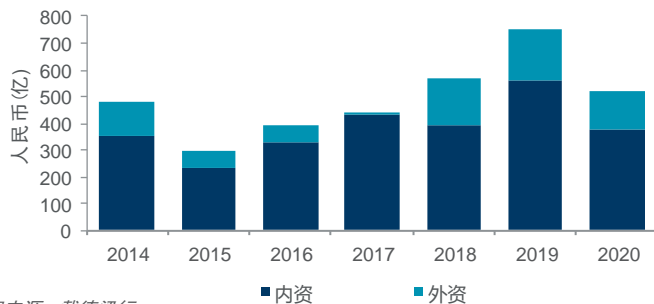
从2020年北京大宗交易的资金来源看，虽然内资买家仍为市场主力，但与去年相比外资买家的交易额占比有所上升，由25.5%上升至30%，比例和绝对额均超过上海。其中GIC表现尤为活跃，万科时代中心（望京）、LG双子座大厦及悦秀城均由GIC参与收购，成交金额占全年外资成交额的80.5%。

北京法拍项目持续受到投资者关注，2020年法拍项目成交明显增多，交易宗数达7个，交易额约69.8亿，占总交易额的13.4%。这些项目遍布核心商圈和新兴商圈，地理位置优越，项目覆盖酒店、办公、商业、公寓等多种物业类型。

### 北京自贸区将带动中关村-上地及通州区域市场发展

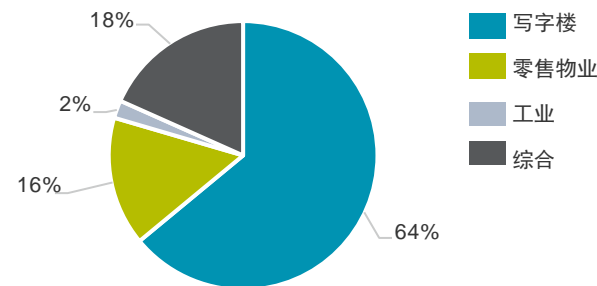
北京核心商圈项目供应的紧缺使得市场需求逐渐外溢，近两年来通州、丰台、中关村-上地等区域项目受到越来越多投资者的关注，市场成交也相对活跃。2020年来自这些区域的成交项目占到总成交额的51.4%左右，主要以写字楼为主。预计未来随着通州、丰台区域配套设施的逐步完善以及项目的正式投入使用，区域内的商业氛围及活跃度将大幅提升；此外，2020年9月21日，国务院印发了《中国（北京）自由贸易试验区总体方案》，中关村-上地及通州分别作为科技创新片区和国际商务服务片区位列其中，未来随着自贸区在这些区域的推进和落实，将进一步带动中关村-上地及通州区域的发展，吸引更多投资者关注。

### 成交额 按买家类别



数据来源：戴德梁行

### 成交额 按资产类别 (4Q 2020)

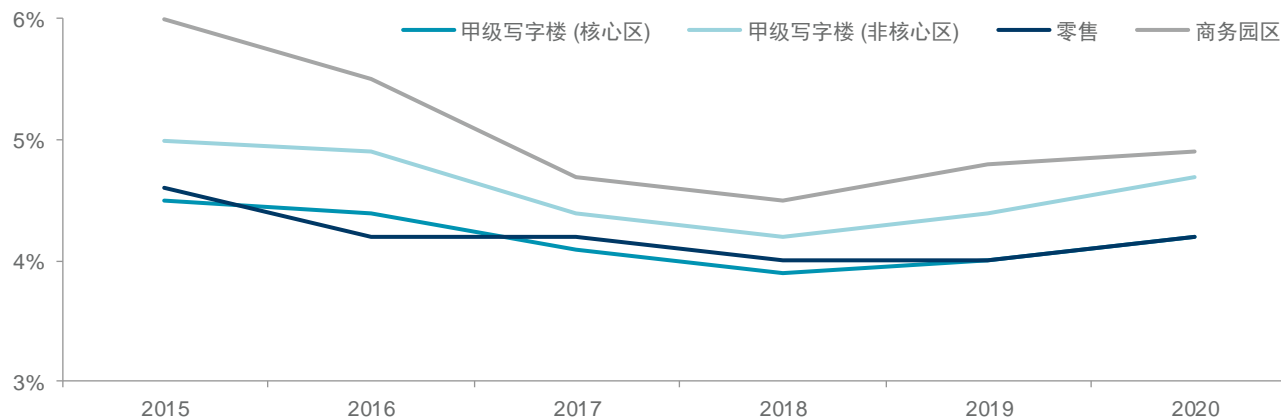


数据来源：戴德梁行

## 2020年第四季度主要交易

物业	区域	资产类别	价格 (人民币 亿元)	卖方	买方	用途
丰科中心	丰台区	写字楼	37.1	金融街控股、万科	中国平安人寿保险股份有限公司	投资
旺座中心	朝阳区	综合	10.63	法拍	北京百祥商贸有限公司	投资
盈都大厦D座	海淀区	商业	9	恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划	普洛斯	投资
吉运集团办公大楼	丰台区	工业用房	1.24	法拍	北京恒业佳荣物业有限公司	自用

## 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 2021年